

AR Prefecture

017-271700015-20240611-07B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

SEANCE DU 11 JUIN 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 11 JUIN 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240611-07B2024-DE
Publiée le 11 JUIN 2024

N° 07B/2024

**OBJET : PROGRAMMATION 2021 – PRODUCTION NEUVE – TONNAY-CHARENTE -
ACQUISITION DE 8 LOGEMENTS EN VEFA AUPRES D'ELYSEES OCEAN – OPERATION
LE BOURG- CONTRAT DE RESERVATION.**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le onze juin, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la
Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances,
en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 5 juin 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 06 Pouvoirs : 01 **Votants : 07**

Absent (s) : / Excusé (s) : /

Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, LE CREN, MOREAU D.,
MM. DUTREIX, ROCHON – (06)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME – (01)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle que l'acquisition de 8 logements en VEFA est envisagée sur la commune
de Tonnay-Charente au titre de la programmation 2021.

Le bureau a validé le 7 septembre 2021 le projet de 8 logements (2 collectifs et 6 individuels)
en VEFA et son plan de financement afin de signer un contrat de réservation et faire la
demande d'agrément.

Les agréments ont été obtenus le 9 décembre 2021.

AR Prefecture

017-271700015-20240611-07B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

Le permis de construire déposé par le promoteur Elysée Océan a été refusé et de nombreuses réunions ont été organisées depuis pour trouver des solutions aux motifs de refus.

La Présidente informe ensuite qu'un nouveau permis de construire a été déposé le 29 août 2023. Ce permis de construire a été accepté le 28 novembre 2023. Mais ce projet n'étant pas totalement identique au projet ayant reçu les agréments (6 collectifs et 2 individuels), et avec une évolution du prix de vente de plus de 17%, l'équilibre financier s'en trouvait fortement dégradé.

Afin de revenir à un plan de financement acceptable, il a été demandé à la commune une subvention exceptionnelle, abondée par une subvention complémentaire équivalente de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

En parallèle, il a été demandé aux services de l'Etat l'autorisation d'appliquer, à titre exceptionnel au vu du retard pris par ce dossier, les loyers de 2024 sur ce nouveau projet et non ceux de 2021 année de programmation, lors de la mise en location. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a accepté notre requête.

La Présidente propose ensuite au Bureau, dans un premier temps, de valider le nouveau projet pour un montant prévisionnel total de 1 325 123,55 € et son plan de financement, d'approuver le nouveau contrat de réservation et autoriser la Directrice Générale à signer cet acte et tout document afférent, puis dans un second temps, si toutes les conditions suspensives sont levées, d'autoriser dès maintenant la Directrice Générale à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien.

Le Bureau est invité à

- **VALIDER** le nouveau projet
- **VALIDER** le plan de financement actualisé qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 1 208 644,48 € HT – 1 311 125,55 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **APPROUVER** le contrat de réservation,
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer ledit contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société ELYSEES OCEAN, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISER** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **VALIDE** le nouveau projet
- **VALIDE** le plan de financement actualisé qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 1 208 644,48 € HT – 1 311 125,55 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **APPROUVE** le contrat de réservation,
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer ledit contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société ELYSEES OCEAN, ainsi que tous documents s'y rapportant,

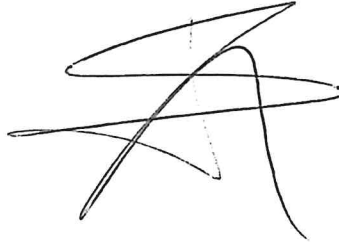
AR Prefecture

017-271700015-20240611-07B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

- **AUTORISE** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned below the typed name of the signatory.

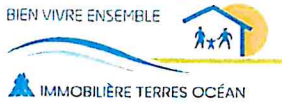
AR Prefecture

017-271700015-20240611-07B2024-DE

Reçu le 11/06/2024

Publié le 11/06/2024

BIEN VIVRE ENSEMBLE



IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION :

Bureau du 07/09/2021

Lotissement "Le Bourg" - TONNAY CHARENTE

VEFA 8 logements

6 logements collectifs T2 & T3 et 2 logements individuels T4

Date : 25/05/2024

Présentation du Programme :

Promoteur :

ELYSEES OCEAN

Commune :

Tonnay-Charente

Zone :

B2



Répartition des logements :

| Financement | TOTAL | Type 1 | Type 2 | Type 3 | Type 4 | Type 5 |
|--------------|----------|--------|----------|----------|----------|--------|
| PLAI | 3 | | 2 | 1 | | |
| PLUS | 4 | | | 3 | 1 | |
| PLUS Maj | 1 | | | | 1 | |
| PLS | | | | | | |
| TOTAL | 8 | | 2 | 4 | 2 | |

Éléments Techniques :

- 0 Logements disposeront d'un garage
- 5 Logements disposeront d'un jardin
- 8 Logements disposeront d'un stationnement ext.
- 0 Logements disposeront d'un abri extérieur
- 3 Logements disposeront d'un balcon

Performance visée :

Habitat Respectueux de l'Environnement

Surface habitable totale : 543,33 m²Surface totale des Annexes : 31,42 m²

Présentation Financière de l'Opération :

Majorations de loyers appliquées aux logts :

12%

Qualité de service : 0%

Qualité Technique / contexte local : 12%

| | Coûts | Ratios (€/m ² Shab) |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Net Vendeur Promoteur: | 1 208 644,48 €HT | 2 224,51 €HT/m ² |
| Total Net Vendeur Promoteur: | 1 208 644,48 €HT | 2 224,51 €HT/m² |
| Frais de Notaire (estimation): | 14 000,00 €HT | |
| Aléas: | 0,00 €HT | |
| Prix de revient (€HT): | 1 222 644,48 €TTC | 2 250,28 €HT/m ² |
| Prix de revient (€TTC): | 1 325 123,55 €TTC | 2 438,89 €TTC/m ² |
| Fonds Propres à injecter: | 212 000,51 €TTC | 16,00% |

Notes : Simulation réalisée avec : - Circulaire des loyers du 8 février 2024
- Marges locales 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240611-07B2024-DE
 Reçu le 11/06/2024
 Publié le 11/06/2024

Lotissement "Le Bourg" - TONNAY CHARENTE
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prorata Surface Utile PLAI : 33,80%
 Prorata Surface Utile PLUS : 66,20%

| <u>Prix de revient de l'opération :</u> | |
|--|------------------------------|
| Bâtiment | 970 256,97 € |
| Charge Foncière | 340 866,58 € |
| <u>Prix Net Vendeur Promoteur</u> | <u>1 311 123,55 €</u> |
| Imprévus | 0,00 € |
| Frais de Notaire | 14 000,00 € |
| MOE Interne RHO | 0,00 € |
| Révision des prix | 0,00 € |
| Total : | <u>1 325 123,55 €</u> |
| Px par logt | 165 640,44 € |

| Répartition | |
|----------------------------|----------------------------|
| Logts PLAI (TVA 5,5%) | Logts PLUS (TVA 10%) |
| 318 974,27 € | 651 282,70 € |
| 112 060,69 € | 228 805,89 € |
| <u>431 034,97 €</u> | <u>880 088,58 €</u> |
| 0,00 € | 0,00 € |
| 4 732,49 € | 9 267,51 € |
| 0,00 € | 0,00 € |
| <u>435 767,46 €</u> | <u>889 356,10 €</u> |

Moyens financiers :

Subventions

| | | | | |
|---|---------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Etat | 24 900,00 € | 1,9% | 24 900,00 € | |
| Conseil Départemental | 46 000,00 € | 3,5% | 21 000,00 € | 25 000,00 € |
| CARO | 66 000,00 € | 5,0% | 27 000,00 € | 39 000,00 € |
| Commune | 16 000,00 € | 1,2% | 5 408,56 € | 10 591,44 € |
| Action Logement (résa 1 DU sur parc) | 8 250,00 € | 0,6% | 4 500,00 € | 3 750,00 € |
| Sous Total : | 161 150,00 € | 12,2% | 82 808,56 € | 78 341,44 € |

Prêts 954 473,54 €

Prêts Travaux 655 060,54 €

| | | | | |
|------|--------------|-------|--------------|--------------|
| PLUS | 459 308,00 € | 34,6% | | 459 308,00 € |
| PLAI | 195 752,54 € | 14,8% | 195 752,54 € | |

Prêts Fonciers : 299 413,00 €

| | | | | |
|--------------|--------------|-------|--------------|--------------|
| PLUS Foncier | 197 228,00 € | 14,9% | | 197 228,00 € |
| PLAI Foncier | 102 185,00 € | 7,7% | 102 185,00 € | |

Sous Total : 954 473,54 € 72,0% 297 937,54 € 656 536,00 €

Prêt Solendi

(pour 0 réservations) Prêt CIL-Solendi 0,00 € 0,0% 0,00 € 0,00 €

Autres

Fonds Propres 209 500,01 € 15,8% 55 021,36 € 154 478,65 €

Total : 1 325 123,55 € 435 767,46 € 889 356,10 €

Fait à Rochefort, le 30 mai 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240611-07B012024-DE
Reçu le 31/10/2024
Publié le 31/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

SEANCE DU 11 JUIN 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **31 OCT. 2024**
Sous le numéro 017-271700015-20240611-07B2024-DE
Publiée le **31 OCT. 2024**

N° 07B-01/2024

**OBJET : PROGRAMMATION 2021 – PRODUCTION NEUVE – TONNAY-CHARENTE -
ACQUISITION DE 8 LOGEMENTS EN VEFA AUPRES D'ELYSEES OCEAN – OPERATION
LE BOURG- CONTRAT DE RESERVATION.**

**ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION 07B/2024 DU 11 JUIN 2024. VISA
PREFECTURE 11 JUIN 2024.**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le onze juin, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la
Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances,
en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 5 juin 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 06 Pouvoirs : 01 **Votants : 07**

Absent (s) : / Excusé (s) : /

Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, LE CREN, MOREAU D.,
MM. DUTREIX, ROCHON – (06)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME – (01)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle que l'acquisition de 8 logements en VEFA est envisagée sur la commune
de Tonnay-Charente au titre de la programmation 2021.

Le bureau a validé le 7 septembre 2021 le projet de 8 logements (2 collectifs et 6 individuels)
en VEFA et son plan de financement afin de signer un contrat de réservation et faire la
demande d'agrément.

Les agréments ont été obtenus le 9 décembre 2021.

AR Prefecture

017-271700015-20240611-07B012024-DE
Reçu le 31/10/2024
Publié le 31/10/2024

Le permis de construire déposé par le promoteur Elysée Océan a été refusé et de nombreuses réunions ont été organisées depuis pour trouver des solutions aux motifs de refus.

La Présidente informe ensuite qu'un nouveau permis de construire a été déposé le 29 août 2023. Ce permis de construire a été accepté le 28 novembre 2023. Mais ce projet n'étant pas totalement identique au projet ayant reçu les agréments (6 collectifs et 2 individuels), et avec une évolution du prix de vente de plus de 17%, l'équilibre financier s'en trouvait fortement dégradé.

Afin de revenir à un plan de financement acceptable, il a été demandé à la commune une subvention exceptionnelle, abondée par une subvention complémentaire équivalente de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

En parallèle, il a été demandé aux services de l'Etat l'autorisation d'appliquer, à titre exceptionnel au vu du retard pris par ce dossier, les loyers de 2024 sur ce nouveau projet et non ceux de 2021 année de programmation, lors de la mise en location. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a accepté notre requête.

La Présidente propose ensuite au Bureau, dans un premier temps, de valider le nouveau projet pour un montant prévisionnel total de 1 325 123,55 € et son plan de financement, d'approuver le nouveau contrat de réservation et autoriser la Directrice Générale à signer cet acte et tout document afférent, puis dans un second temps, si toutes les conditions suspensives sont levées, d'autoriser dès maintenant la Directrice Générale à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien.

Le Bureau est invité à

- **VALIDER** le nouveau projet
- **VALIDER** le plan de financement actualisé qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 1 208 644,48 € HT – 1 311 123,55 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **APPROUVER** le contrat de réservation,
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer ledit contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société ELYSEES OCEAN, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISER** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **VALIDE** le nouveau projet
- **VALIDE** le plan de financement actualisé qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 1 208 644,48 € HT – 1 311 123,55 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **APPROUVE** le contrat de réservation,
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer ledit contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société ELYSEES OCEAN, ainsi que tous documents s'y rapportant,

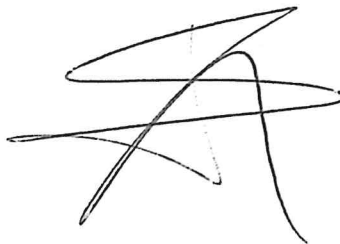
AR Prefecture

017-271700015-20240611-07B012024-DE
Reçu le 31/10/2024
Publié le 31/10/2024

- **AUTORISE** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

AR Prefecture

017-271700015-20240611-07B012024-DE

Reçu le 30/10/2024

Publié le 30/10/2024

Rochefort
Habitat Océan

BIEN VIVRE ENSEMBLE



IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION :

Bureau du 07/09/2021

Lotissement "Le Bourg" - TONNAY CHARENTE

VEFA 8 logements

6 logements collectifs T2 & T3 et 2 logements individuels T4

Date : 25/05/2024

Présentation du Programme :

Promoteur :

ELYSEES OCEAN

Commune :

Tonnay-Charente

Zone :

B2



Répartition des logements :

| Financement | TOTAL | Type 1 | Type 2 | Type 3 | Type 4 | Type 5 |
|--------------|----------|--------|----------|----------|----------|--------|
| PLAI | 3 | | 2 | 1 | | |
| PLUS | 4 | | | 3 | 1 | |
| PLUS Maj | 1 | | | | 1 | |
| PLS | | | | | | |
| TOTAL | 8 | | 2 | 4 | 2 | |

Éléments Techniques :

- 0 Logements disposeront d'un garage
- 5 Logements disposeront d'un jardin
- 8 Logements disposeront d'un stationnement ext.
- 0 Logements disposeront d'un abri extérieur
- 3 Logements disposeront d'un balcon

Performance visée :

Habitat Respectueux de l'Environnement

Surface habitable totale : 543,33 m²Surface totale des Annexes : 31,42 m²

Présentation Financière de l'Opération :

Majorations de loyers appliquées aux logts :

12%

Qualité de service : 0%

Qualité Technique / contexte local : 12%

| | Coûts | Ratios (€/m ² Shab) |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Net Vendeur Promoteur: | 1 208 644,48 €HT | 2 224,51 €HT/m ² |
| Total Net Vendeur Promoteur: | 1 208 644,48 €HT | 2 224,51 €HT/m² |
| Frais de Notaire (estimation): | 14 000,00 €HT | |
| Aléas: | 0,00 €HT | |
| Prix de revient (€HT) : | 1 222 644,48 €TTC | 2 250,28 €HT/m ² |
| Prix de revient (€TTC) : | 1 325 123,55 €TTC | 2 438,89 €TTC/m ² |
| Fonds Propres à injecter: | 212 000,51 €TTC | 16,00% |

Notes : Simulation réalisée avec : - Circulaire des loyers du 8 février 2024
- Marges locales 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240611-07B012024-DE

Reçu le 31/10/2024

Publié le 31/10/2024

**Lotissement "Le Bourg" - TONNAY CHARENTE
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

Prorata Surface Utile PLAI : 33,80%
Prorata Surface Utile PLUS : 66,20%

| Prix de revient de l'opération : | | Répartition | |
|--|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | Logts PLAI (TVA 5,5%) | Logts PLUS (TVA 10%) |
| Bâtiment | 970 256,97 € | 318 974,27 € | 651 282,70 € |
| Charge Foncière | 340 866,58 € | 112 060,69 € | 228 805,89 € |
| <u>Prix Net Vendeur Promoteur</u> | <u>1 311 123,55 €</u> | <u>431 034,97 €</u> | <u>880 088,58 €</u> |
| Imprévis | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Frais de Notaire | 14 000,00 € | 4 732,49 € | 9 267,51 € |
| MOE Interne RHO | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Révision des prix | 0,00 € | | |
| Total : | <u>1 325 123,55 €</u> | <u>435 767,46 €</u> | <u>889 356,10 €</u> |
| <i>Px par logt</i> | <i>165 640,44 €</i> | | |
| Moyens financiers : | | | |
| <u>Subventions</u> | | | |
| Etat | 24 900,00 € 1,9% | 24 900,00 € | |
| Conseil Départemental | 46 000,00 € 3,5% | 21 000,00 € | 25 000,00 € |
| CARO | 66 000,00 € 5,0% | 27 000,00 € | 39 000,00 € |
| Commune | 16 000,00 € 1,2% | 5 408,56 € | 10 591,44 € |
| Action Logement (résa 1 DU sur parc) | 8 250,00 € 0,6% | 4 500,00 € | 3 750,00 € |
| Sous Total : | 161 150,00 € 12,2% | 82 808,56 € | 78 341,44 € |
| <u>Prêts</u> | | | |
| | 954 473,54 € | | |
| Prêts Travaux | 655 060,54 € | | |
| PLUS | 459 308,00 € 34,6% | | 459 308,00 € |
| PLAI | 195 752,54 € 14,8% | 195 752,54 € | |
| Prêts Fonciers : 299 413,00 € | | | |
| PLUS Foncier | 197 228,00 € 14,9% | | 197 228,00 € |
| PLAI Foncier | 102 185,00 € 7,7% | 102 185,00 € | |
| Sous Total : | 954 473,54 € 72,0% | 297 937,54 € | 656 536,00 € |
| Prêt Solendi | | | |
| (pour 0 réservations) Prêt CIL-Solendi | 0,00 € 0,0% | 0,00 € | 0,00 € |
| <u>Autres</u> | | | |
| Fonds Propres | 209 500,01 € 15,8% | 55 021,36 € | 154 478,65 € |
| Total : | <u>1 325 123,55 €</u> | <u>435 767,46 €</u> | <u>889 356,10 €</u> |

Fait à Rochefort, le 30 mai 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240611-08B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

SEANCE DU 11 JUIN 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 1.1 JUIN 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240611-08B2024-DE
Publiée le 1.1 JUIN 2024

N° 08B/2024

OBJET : **PROGRAMMATION 2024 – PRODUCTION NEUVE – OPERATION « LA TOURASSE 4 » SUR LA COMMUNE D'ÉCHILLAIS – PRESENTATION DU PROJET ET DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DE 26 LOGEMENTS EN VEFA AUPRES DE NEXITY. AUTORISATION A LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER UN CONTRAT DE RESERVATION.**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le onze juin, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 5 juin 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 06 Pouvoirs : 01 **Votants : 07**

Absent (s) : / Excusé (s) : /

Non pourvu : /

Étaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, LE CREN, MOREAU D.,
MM. DUTREIX, ROCHON – (06)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME – (01)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle que dans le cadre de la ZAC de la Tourasse, une 4^{ème} opération de logements sociaux était envisagée avec la Commune d'ÉCHILLAIS, les aménageurs et le promoteur Nexity. Une acquisition en VEFA de 26 logements est donc proposée au titre de la programmation 2024.

AR Prefecture

017-271700015-20240611-08B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

Cette opération est constituée de 26 logements collectifs répartis en :

- 12 T2
- 11 T3
- 3 T4

Une fiche de présentation détaillée de l'opération est présentée au Bureau (cf. fiche annexée à la présente délibération).

La Présidente présente ensuite le plan de financement (cf. fiche annexée à la présente délibération).

La Présidente rappelle ensuite au Bureau qu'en raison d'impératifs liés à l'évolution constante des coûts des opérations de construction, il est nécessaire de conclure le plus tôt possible cette acquisition par la signature d'un contrat de réservation.

Cette signature va nous permettre de contractualiser le montant de cette opération, tout en incluant des clauses suspensives, notamment en cas de non obtention des subventions et prêts prévus au plan de financement.

La Présidente propose au Bureau, de valider le projet pour un montant global estimé à 3 629 244,73 € TTC, d'approuver le plan de financement prévisionnel, autoriser la Directrice Générale à signer une lettre d'intention puis le contrat de réservation et tout document afférent, puis dans un second temps, si toutes les conditions suspensives sont levées et le plan de financement inchangé, d'autoriser dès maintenant la Directrice Générale à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien.

Suite à ces évolutions, la présidente invite le Bureau à

- **VALIDER** le projet d'acquisition en VEFA des 26 logements
- **APPROUVER** le nouveau plan de financement qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 3 315 876,95 € HT – 3 589 244,73 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer une lettre d'intention puis le contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société NEXITY, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISER** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **VALIDE** le projet d'acquisition en VEFA des 26 logements
- **APPROUVE** le nouveau plan de financement qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 3 315 876,95 € HT – 3 589 244,73 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer une lettre d'intention puis le contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société NEXITY, ainsi que tous documents s'y rapportant,

AR Prefecture

017-271700015-20240611-08B2024-DE

Reçu le 11/06/2024

Publié le 11/06/2024

- **AUTORISE** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Présentation du Programme :

Promoteur :

NEXITY GFI

Commune :

Echillais

Zone :

B2



Répartition des logements :

| Financement | TOTAL | Type 1 | Type 2 | Type 3 | Type 4 | Type 5 |
|--------------|-----------|--------|-----------|-----------|----------|--------|
| PLAI | 9 | | 4 | 4 | 1 | |
| PLAI a | 1 | | | 1 | | |
| PLUS | 14 | | 7 | 5 | 2 | |
| PLUS Maj | 2 | | 1 | 1 | | |
| PLS | | | | | | |
| TOTAL | 26 | | 12 | 11 | 3 | |

Eléments Techniques :

- 0 Logements disposeront d'un garage
- 13 Logements disposeront d'un jardin
- 26 Logements disposeront d'un stationnement ext.
- 26 Logements disposeront d'un cellier
- 26 Logements disposeront d'un balcon

Performance environnementale visée :

BEE+ (Bâtiment Energie Environnement +)

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Surface habitable totale : | 1 538,69 m ² |
| Surface totale des Annexes : | 177,49 m ² |

Présentation Financière de l'Opération :

Majorations de loyers appliquées aux logts :

12%

Qualité de service : 0%

Qualité Technique / contexte local : 12%

| | Coûts | Ratios (€/m ² Shab) |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Net Vendeur Promoteur: | 3 315 876,95 €HT | 2 155,00 €HT/m ² |
| Total Net Vendeur Promoteur: | 3 315 876,95 €HT | 2 155,00 €HT/m² |
| Frais de Notaire (estimation): | 40 000,00 € | |
| Aléas: | 0,00 €HT | |
| Prix de revient (€HT): | 3 355 876,95 €HT | 2 181,00 €HT/m ² |
| Prix de revient (€ TTC): | 3 629 244,73 €TTC | 2 358,66 €TTC/m ² |
| Fonds Propres à injecter: | 699 999,39 €TTC | 19,29% |

Notes : Simulation réalisée avec : - Avis des loyers du 21 janvier 2024
- Marges locales 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240611-08B2024-DE
 Reçu le 11/06/2024
 Publié le 11/06/2024

Lotissement "Tourasse 4" - ECHILLAIS
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prorata Surface Habitable PLAI : 39,02%
 Prorata Surface Habitable PLUS : 60,98%

| <u>Prix de revient de l'opération (TTC):</u> | | Répartition | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | Logts PLAI (TVA 5,5%) | Logts PLUS (TVA 10%) |
| Bâtiment | 2 691 933,55 € | 1 023 700,10 € | 1 668 233,45 € |
| Charge Foncière | 897 311,18 € | 341 233,37 € | 556 077,82 € |
| <u>Prix Net Vendeur Promoteur</u> | <u>3 589 244,73 €</u> | <u>1 364 933,47 €</u> | <u>2 224 311,27 €</u> |
| Imprévus | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Frais de Notaire | 40 000,00 € | 15 607,04 € | 24 392,96 € |
| MOE Interne RHO | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| <i>Révision des prix</i> | 0,00 € | | |
| Total : | <u>3 629 244,73 €</u> | <u>1 380 540,51 €</u> | <u>2 248 704,22 €</u> |
| <i>Px par logt</i> | 139 586,34 € | | |

Moyens financiers :

Subventions

| | | | | |
|-----------------------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Etat | 111 980,00 € | 3,1% | 111 980,00 € | |
| Conseil Départemental | 75 000,00 € | 2,1% | 35 000,00 € | 40 000,00 € |
| CARO | 148 200,00 € | 4,1% | 57 000,00 € | 91 200,00 € |
| Commune | 0,00 € | 0,0% | 0,00 € | 0,00 € |
| Action Logement | 0,00 € | 0,0% | 0,00 € | 0,00 € |
| BRL | 0,00 € | 0,0% | 0,00 € | 0,00 € |
| Sous Total : | 335 180,00 € | 9,2% | 203 980,00 € | 131 200,00 € |

Prêts 2 594 065,34 €

| | | | | |
|----------------------|----------------|-------|--------------|----------------|
| <i>Prêts Travaux</i> | 1 743 319,82 € | | | |
| PLUS | 1 153 721,00 € | 31,8% | | 1 153 721,00 € |
| PLAI | 616 828,34 € | 17,0% | 616 828,34 € | |

Prêts Fonciers : 850 745,52 €

| | | | | |
|---------------------|-----------------------|--------------|---------------------|-----------------------|
| PLUS Foncier | 502 512,00 € | 13,8% | | 502 512,00 € |
| PLAI Foncier | 321 004,00 € | 8,8% | 321 004,00 € | |
| Sous Total : | 2 594 065,34 € | 71,5% | 937 832,34 € | 1 656 233,00 € |

| | | | | | |
|--|------------------|--------|------|--------|--------|
| Prêt Solendi <i>(pour 0 réservations)</i> | Prêt CIL-Solendi | 0,00 € | 0,0% | 0,00 € | 0,00 € |
|--|------------------|--------|------|--------|--------|

Autres

| | | | | |
|----------------|------------------------------|-------|------------------------------|------------------------------|
| Fonds Propres | 699 999,39 € | 19,3% | 238 728,17 € | 461 271,22 € |
| Total : | <u>3 629 244,73 €</u> | | <u>1 380 540,51 €</u> | <u>2 248 704,22 €</u> |

Fait à Rochefort, le 4 juin 2024

AR Prefecture

017-271700015-20240611-09B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

SEANCE DU 11 JUIN 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 11 JUIN 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240611-09B2024-DE
Publiée le 11 JUIN 2024

N° 09B/2024

OBJET : DEBITUMISATION ET RENATURATION DES PARKINGS DE LA RESIDENCE VAUBAN ET PLACE MELPOMENE, QUARTIER AVANT-GARDE (2 EMBLEMENTS) A ROCHEFORT – 2024-2026.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le onze juin, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 5 juin 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 06

Pouvoirs : 01

Votants : 07

Absent (s) : /

Excusé (s) : /

Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, LE CREN, MOREAU D.,
MM. DUTREIX, ROCHON – (06)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME – (01)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente indique au Bureau que Rochefort Habitat Océan, ainsi que l'ensemble des coopérateurs de la Société de Coordination, Immobilière Terres Océan se sont engagés en 2024 dans une démarche de transition climat. Face aux enjeux climatiques et environnementaux, les défis à relever sont nombreux pour les bailleurs sociaux. La Loi Climat et Résilience votée en 2021 donne la ligne directrice en matière de transition énergétique.

Pour répondre à ces enjeux forts, Rochefort Habitat Océan s'est doté de plusieurs outils :

- mise en place à partir de 2024 d'une stratégie qui couvre l'ensemble des activités de l'entreprise

AR Prefecture

017-271700015-20240611-09B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

- sensibilisation de plusieurs collaborateurs à la formation La Fresque du Climat
- nomination d'une référente climat avec comme missions de recenser, organiser et rendre lisible l'ensemble des actions concrètes menées par l'entreprise
- mise en place d'un travail collaboratif pour un futur PSP décarboné pour chacun des quatre organismes de logements sociaux de la Société de Coordination, Immobilière Terres Océan.

Le projet de débitumisation et de renaturation s'insère dans l'objectif "zéro artificialisation nette des sols" à l'horizon 2050 de la Loi Climat et Résilience. Face à des étés de plus en plus caniculaires, Rochefort Habitat Océan a souhaité réduire l'impact des espaces bitumés devant plusieurs résidences lui appartenant, afin d'améliorer les conditions de vie des habitants. La renaturation de 2 espaces « verts » situés à proximité, présente un intérêt pour les insectes volants et pour les oiseaux en particulier.

Les différents épisodes caniculaires impactent les habitants, notamment dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) en période estivale. Ces épisodes de sécheresse renforcent l'imperméabilisation des sols et participent aux inondations. La débitumisation, qui consiste à enlever le revêtement du sol, permet de laisser l'eau s'infiltrer dans la terre tout en favorisant l'apparition de végétation.

Rochefort Habitat Océan a souhaité s'associer à la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) dans le cadre de ces 2 projets de débitumisation et de renaturation dans le quartier prioritaire Sud-Centre-Ville/Avant-Garde à Rochefort. A travers le Programme « Plus de nature dans mon quartier », la LPO va mettre en place une démarche globale qui inclut la sensibilisation des habitants (ateliers en amont des plantations) et leur participation aux plantations.

En parallèle du Programme porté par la LPO, Rochefort Habitat Océan dirigera les travaux de débitumisation des sols.

Le projet devrait se dérouler sur deux années pour un coût global de 93 589 euros TTC.

La première année sera dédiée à l'organisation et la mise en place du Programme « plus de nature dans mon quartier » (ateliers, sensibilisation, communication auprès des locataires, convention partenariat, demande de subvention, demande de devis, etc.). La deuxième année sera être consacrée à la réalisation des plantations avec les habitants du Quartier et à la réalisation des travaux de débitumisation.

La Présidente présente ensuite le plan de financement de cette opération :

AR Prefecture

017-271700015-20240611-09B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

| DEPENSES PREVISIONNELLES | TTC (€) | % |
|--|---------------|---------------|
| Travaux | | |
| DEBITUMISATION DE LA PLACE - PLACE MELPOMENE (1 emplacement) - BATIMENTS N° PAIRS | 15 507 | 16,6% |
| DEBITUMISATION DE LA PLACE - PLACE MELPOMENE (1 emplacement) - BATIMENTS N° IMPAIRS | 14 786 | 15,8% |
| DEBITUMISATION DES PARKINGS ET DU TERRE PLEIN CENTRAL - VAUBAN | 59 736 | 63,8% |
| Sous-Total | 90 029 | 96,2% |
| Achats | | |
| 1 pergola en bois sur espace vert existant - Vauban | 400 | 0,4% |
| 2 pergolas en bois sur les deux places Melpomène | 800 | 0,9% |
| 1 pergola en bois dans l'espace vert existant Melpomène | 400 | 0,4% |
| 2 bancs | 1 000 | 1,1% |
| 2 treilles de jardins Vauban_ local poubelles/tri sélectif | 180 | 0,2% |
| 7 arbustes | 210 | 0,2% |
| 10-12 plantes grimpantes | 240 | 0,3% |
| 20 plantes aromatiques et semis pour pollinisateurs | 160 | 0,2% |
| Paillage avec chanvre et côteaux naturels | 170 | 0,2% |
| Sous-Total | 3 560 | 3,8% |
| TOTAL | 93 589 | 100,0% |

| RECETTES PREVISIONNELLES | TTC (€) | % |
|--|---------------|---------------|
| Aides publiques | | |
| Agence de l'eau (frais débitumisation) 50 % des factures liées à la débitumisation | 45 015 | 48,1% |
| Fond Vert | 8 574 | 9,2% |
| Sous-Total | 53 589 | 57,3% |
| Autofinancement | | |
| Rochefort Habitat Océan | 40 000 | 42,7% |
| Sous Total | 40 000 | 42,7% |
| TOTAL | 93 589 | 100,0% |

La Présidente propose au Conseil d'approuver cette opération de débitumisation et renaturation des parkings sur les sites de la résidence VAUBAN et de la Place Melpomène (quartier Avant-Garde) à Rochefort, et d'autoriser la Directrice Générale à signer tous les documents permettant sa réalisation.

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **approuve** l'opération de débitumisation et renaturation des parkings sur les sites de la résidence VAUBAN et de la Place Melpomène (quartier Avant-Garde) à Rochefort,

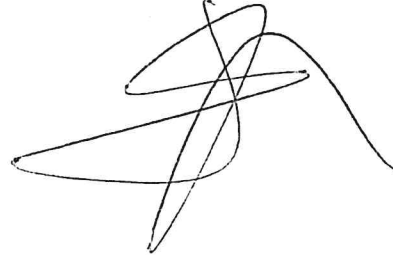
AR Prefecture

017-271700015-20240611-09B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

- **autorise** la Directrice Générale à signer tous les documents permettant sa réalisation.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

AR Prefecture

017-271700015-20240611-10B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

SEANCE DU 11 JUIN 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 11 JUIN 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240611-10B2024-DE
Publiée le 11 JUIN 2024

N° 10B/2024

OBJET : VENTE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL SIS 11, RUE JEAN ROSTAND A ROCHEFORT.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le onze juin, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 5 juin 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 06 Pouvoirs : 01 **Votants : 07**

Absent (s) : / Excusé (s) : /

Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, LE CREN, MOREAU D.,
MM. DUTREIX, ROCHON – (06)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME – (01)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle au Bureau que dans le cadre du plan de vente formalisé par la Convention d'Utilité Sociale 2 validée par le Conseil d'Administration du 23 février 2021 (délibération 01CA/2021, déposée en Préfecture le 25 février 2021), il est prévu la cession de 24 logements sur la période 2021 – 2026, soit 4 par an.

Elle rappelle ensuite que par délibération en date du 9 janvier 2024 (délibération 02CA/2024, déposée en Préfecture le 11 janvier 2024), le Conseil d'Administration a déterminé le prix de vente des logements situés :

- 22, rue de l'Avant-Garde à Rochefort
- 29, rue des Alizés à Rochefort

AR Prefecture

017-271700015-20240611-10B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

- 11, rue Jean Rostand à Rochefort.

Un logement individuel de type 4 (76 m²), sis 11, rue Jean Rostand à Rochefort (quartier Libération), a donc été proposé à la vente, pour un montant net vendeur de 76 000 €.

Conformément aux dispositions réglementaires portant sur les logements vacants, une information a été réalisée à compter du 10 avril 2024 via une parution dans le journal Sud-Ouest, une publication sur le site internet d'annonces immobilières « Le bon coin », une information sur le site de l'Office et la pose d'un panneau d'information visible de la voie publique sur le bien.

Les offres devaient être déposées du 10 avril 2024 au 17 mai 2024 à 11 heures 30.

Quatre dossiers ont été déposés. Tous les dossiers répondent aux critères de priorité 1.

La Présidente rappelle que la vente de logements sociaux ne peut être réalisée que dans l'ordre de priorité suivant (article L.443-11 III du CCH) :

1°) à toutes personnes physiques remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L 443-1 du CCH, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires.

2°) à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

3°) à toute autre personne physique.

Il est précisé que le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité, ou, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.

Les acquéreurs ayant la qualité de « locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département » sont prioritaires dans le rang le plus élevé dans l'ordre de priorité.

Le premier dossier complet dont l'offre est supérieure au montant fixé par l'Office, soit 78 000 €, a été déposé le 10 avril 2024, à 8 heures 03, par Madame PIGNOT Christelle (locataire d'un bailleur social du département).

Les trois dossiers suivants sont classés comme suit :

- 2^{ème} position, l'offre n° 2, de 76 000 €, déposée le 10 avril 2024 à 13 heures 07
- 3^{ème} position, l'offre n° 3, de 76 000 €, déposée le 19 avril 2024
- 4^{ème} position, l'offre n° 4, de 77 000 €, déposée le 13 mai 2024.

La Présidente propose d'accepter la réalisation de cette vente au profit de Madame Christelle PIGNOT.

Le Bureau est invité à :

- **accepter** l'offre formulée par Madame Christelle PIGNOT et à céder ce logement pour un montant de 78 000 € net vendeur, hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur.
- **autoriser** la Directrice Générale à signer le compromis de vente à intervenir entre l'Office et l'acquéreur, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,

AR Prefecture

017-271700015-20240611-10B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

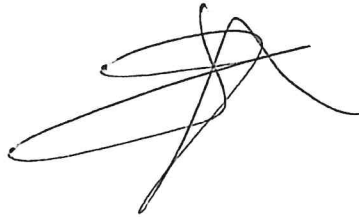
- **autoriser** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte authentique à intervenir pour la cession de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **accepte** l'offre formulée par Madame Christelle PIGNOT, et à céder ce logement pour un montant de 78 000 € net vendeur, hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur.
- **autorise** la Directrice Générale à signer le compromis de vente à intervenir entre l'Office et l'acquéreur, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,
- **autorise** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte authentique à intervenir pour la cession de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20240611-11B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

SEANCE DU 11 JUIN 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 11 JUIN 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240611-11B2024-DE
Publiée le 11 JUIN 2024

N° 11B/2024

OBJET : **VENTE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL SIS 29, RUE DES ALIZES A ROCHEFORT.**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le onze juin, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 5 juin 2024
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 06 Pouvoirs : 01 **Votants : 07**
Absent (s) : / Excusé (s) : /
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, LE CREN, MOREAU D.,
MM. DUTREIX, ROCHON – (06)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME – (01)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle au Bureau que dans le cadre du plan de vente formalisé par la Convention d'Utilité Sociale 2 validée par le Conseil d'Administration du 23 février 2021 (délibération 01CA/2021, déposée en Préfecture le 25 février 2021), il est prévu la cession de 24 logements sur la période 2021 – 2026, soit 4 par an.

Elle rappelle ensuite que par délibération en date du 9 janvier 2024 (délibération 02CA/2024, déposée en Préfecture le 11 janvier 2024) le Conseil d'Administration a déterminé le prix de vente des logements situés :

- 22, rue de l'Avant-Garde à Rochefort
- 29, rue des Alizés à Rochefort
- 11, rue Jean Rostand à Rochefort.

AR Prefecture

017-271700015-20240611-11B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

Un logement individuel de type 3 (61 m²), sis 29, rue des Alizés à Rochefort (quartier Libération) a donc été proposé à la vente, pour un montant net vendeur de 80 000 €.

Conformément aux dispositions réglementaires portant sur les logements vacants une information a été réalisée à compter du 10 avril 2024 : via une parution dans le journal Sud-Ouest, une publication sur le site internet d'annonces immobilières « Le bon coin », une information sur le site de l'Office et la pose d'un panneau d'information visible de la voie publique sur le bien.

Les offres devaient être déposées du 10 avril 2024 au 17 mai 2024 à 11 heures 30.

Sept dossiers ont été déposés. Tous les dossiers répondent aux critères de priorité 1.

La Présidente rappelle que la vente de logements sociaux ne peut être réalisée que dans l'ordre de priorité suivant (article L.443-11 III du CCH) :

1°) à toutes personnes physiques remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L 443-1 du CCH, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires.

2°) à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

3°) à toute autre personne physique.

Il est précisé que le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité, ou, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.

Les acquéreurs ayant la qualité de « locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département » sont prioritaires dans le rang le plus élevé dans l'ordre de priorité.

Le premier dossier complet et au montant fixé par l'Office, soit 80 000 €, a été déposé le 15 avril 2024, par Monsieur CRES Brandon.

Ce dernier est locataire de l'Office depuis le 28 juillet 2016, il occupe un logement situé 4, Place Marcel PAGNOL, appartement n° 3 à Rochefort (quartier Libération).

Les six dossiers suivants sont classés comme suit :

- 2^{ème} position, l'offre n° 2, de 90 000 €, déposée le 19 avril 2024
- 3^{ème} position, l'offre n° 4, de 80 000 €, déposée le 2 mai 2024
- 4^{ème} position, l'offre n° 5, de 82 000 €, déposée le 6 mai 2024
- 5^{ème} position, l'offre n° 6, de 81 000 €, déposée le 13 mai 2024
- 6^{ème} position, l'offre n° 7, de 80 000 €, déposée le 15 mai 2024
- L'offre n° 3, déposée le 30 avril 2024 de 75 000 €, donc inférieure au montant fixé par l'Office n'a pas été retenue.

La Présidente propose d'accepter la réalisation de cette vente au profit de Monsieur Brandon CRES.

AR Prefecture

017-271700015-20240611-11B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

Le Bureau est invité à :

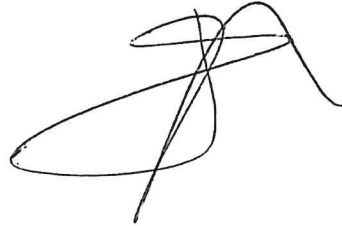
- **accepter** l'offre formulée par Monsieur Brandon CRES et à céder ce logement pour un montant de 80 000 € net vendeur, hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur.
- **autoriser** la Directrice Générale à signer le compromis de vente à intervenir entre l'Office et l'acquéreur, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,
- **autoriser** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte authentique à intervenir pour la cession de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **accepte** l'offre formulée par Monsieur Brandon CRES, et à céder ce logement pour un montant de 80 000 € net vendeur, hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur.
- **autorise** la Directrice Générale à signer le compromis de vente à intervenir entre l'Office et l'acquéreur, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,
- **autorise** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte authentique à intervenir pour la cession de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20240611-12B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

SEANCE DU 11 JUIN 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 11 JUIN 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240611-12B2024-DE
Publiée le 11 JUIN 2024

N° 12B/2024

OBJET : VENTE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL SIS 22, RUE DE L'AVANT-GARDE A ROCHEFORT.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le onze juin, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 5 juin 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 06

Pouvoirs : 01

Votants : 07

Absent (s) : /

Excusé (s) : /

Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, LE CREN, MOREAU D.,
MM. DUTREIX, ROCHON – (06)

Pouvoir (s) : M. MENARD à Mme ALLUAUME – (01)

Excusé (s) : /

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle au Bureau que dans le cadre du plan de vente formalisé par la Convention d'Utilité Sociale 2 validée par le Conseil d'Administration du 23 février 2021 (délibération 01CA/2021, déposée en Préfecture le 25 février 2021), il est prévu la cession de 24 logements sur la période 2021 – 2026, soit 4 par an.

Elle rappelle ensuite que par délibération en date du 9 janvier 2024 (délibération 02CA/2024, déposée en Préfecture le 11 janvier 2024) le Conseil d'Administration a déterminé le prix de vente des logements situés :

- 22, rue de l'Avant-Garde à Rochefort
- 29, rue des Alizés à Rochefort

AR Prefecture

017-271700015-20240611-12B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

- 11, rue Jean Rostand à Rochefort.

Un logement individuel de type 4 (96 m²), sis 22, rue de l'Avant-Garde à Rochefort (quartier Avant-Garde) a donc été proposé à la vente, pour un montant net vendeur de 168 000 €.

Conformément aux dispositions réglementaires portant sur les logements vacants une information a été réalisée à compter du 10 avril 2024 : via une parution dans le journal Sud-Ouest, une publication sur le site internet d'annonces immobilières « Le bon coin », une information sur le site de l'Office et la pose d'un panneau d'information visible de la voie publique sur le bien.

Les offres devaient être déposées du 10 avril 2024 au 17 mai 2024 à 11 heures 30.

Quatre dossiers ont été déposés. Trois répondent aux critères de priorité 1 et un dossier aux critères de priorité 3.

Les deux premiers dossiers ont été déposés par des locataires de l'Office.

La Présidente rappelle que la vente de logements sociaux ne peut être réalisée que dans l'ordre de priorité suivant (article L.443-11 III du CCH) :

1°) à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L 443-1 du CCH, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires.

2°) à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

3°) à toute autre personne physique.

Il est précisé que le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité, ou, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.

Les acquéreurs ayant la qualité de « locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département » sont prioritaires dans le rang le plus élevé dans l'ordre de priorité.

Les quatre dossiers sont classés comme suit :

- 1^{er} position, l'offre n° 1, de 168 000 €, déposée le 10 avril 2024
- 2^{ème} position, l'offre n° 2, de 169 000 €, déposée le 11 avril 2024
- 3^{ème} position, l'offre n° 4, de 168 000€, déposée le 17 mai 2024
- 4^{ème} position, l'offre n° 3, de 173 000 €, déposée le 6 mai 2024 (critères de priorité 3).

La Présidente indique ensuite que les acquéreurs en position 1 et 2 ont renoncé à acquérir ce bien

La Présidente propose d'accepter la réalisation de cette vente au profit de la 4^{ème} offre, déposée par Madame DALAIS Rébecca et Monsieur LAVILLENIE Robin, locataires d'un logement du secteur privé.

Le Bureau est invité à :

AR Prefecture

017-271700015-20240611-12B2024-DE
Reçu le 11/06/2024
Publié le 11/06/2024

- **accepter** l'offre formulée par Madame DALAIS Rébecca et Monsieur LAVILLENIE Robin et à céder ce logement pour un montant de 168 000 € net vendeur, hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur.
- **autoriser** la Directrice Générale à signer le compromis de vente à intervenir entre l'Office et l'acquéreur, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,
- **autoriser** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte authentique à intervenir pour la cession de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **accepte** l'offre formulée par Madame DALAIS Rébecca et Monsieur LAVILLENIE Robin, et à céder ce logement pour un montant de 168 000 € net vendeur, hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur.
- **autorise** la Directrice Générale à signer le compromis de vente à intervenir entre l'Office et l'acquéreur, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,
- **autorise** la Directrice Générale, si toutes les conditions suspensives sont levées, à signer l'acte authentique à intervenir pour la cession de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



