

**AR Prefecture**

017-271700015-20241112-19B2024-DE  
Reçu le 13/11/2024  
Publié le 13/11/2024

**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 12 NOVEMBRE 2024 A 16 HEURES**

Télétransmise à la préfecture le 13 NOV. 2024  
Sous le numéro 017-271700015-20241211-19B2024-DE  
Publiée le 13 NOV. 2024

N° 19B/2024

**OBJET : QUARTIER SALANEUVE - REHABILITATION DES IMMEUBLES SIS 93/95 et 89/91, RUE ÉMILE ZOLA A ROCHEFORT (24 logements) : ACTUALISATION DU COUT DES TRAVAUX.**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le douze novembre, 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 6 novembre 2024**

**Nombre d'Administrateurs : 7**

Présents : 03      Pouvoirs : 04      **Votants : 07**

Absent (s) : /      Excusé (s) : /

Non pourvu : /

**Etaient présents :** Mmes ALLUAUME, MOREAU,  
M. ROCHON – (03)

**Pouvoir (s) :** M. MENARD à Mme MOREAU  
M. DUTREIX à Mme ALLUAUME  
Mme LE CREN à Mme ALLUAUME  
Mme GRZESIAK à M. ROCHON – (04)

**Excusé (s) :** /

**Absent (s) :** /

**Exposé des motifs :**

La Présidente rappelle au Bureau que le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) et ses grandes orientations ont été approuvés par les délibérations du Conseil d'Administration du 14 avril 2015 (délibération n° 4/2015, déposée en Préfecture le 22 avril 2015), et du 27 novembre 2018, pour la mise à jour de ce document (délibération 39CA/2018, déposée en Préfecture le 6 décembre 2018).

**AR Prefecture**

017-271700015-20241112-19B2024-DE  
Reçu le 13/11/2024  
Publié le 13/11/2024

Elle précise que dans ce cadre, il avait été décidé de réhabiliter le quartier Salaneuve, Quartier Prioritaire de la politique de la Ville, sur la période 2016 – 2022. La période a été revue et allongée compte tenu de la mise en œuvre de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité).

La Présidente indique que le Bureau a validé la réhabilitation des deux immeubles du 89/91 et 93/95 rue Émile Zola, composés de 12 logements chacun, le 8 février 2022 (délibération n° 01B/2022 déposée en Préfecture le 10 février 2022). Cette opération avait été autorisée pour un montant global estimé à 1 320 000 € TTC.

La Présidente indique que suite à la mise en évidence de travaux non identifiés initialement et nécessaires pour assurer un niveau de réhabilitation satisfaisant, ainsi que suite à la prise en compte des augmentations des coûts des travaux en deux ans, le Bureau a validé le 2 avril 2024 (délibération n° 04B/2024 déposée en Préfecture le 4 avril 2024) un montant global actualisé à 1 750 000 € TTC.

La Présidente informe que la consultation d'entreprises a été lancée le 4 avril 2024 et a fait l'objet de diverses négociations, ajustements techniques, relances, liés aux manques d'offres et de prix nettement au-dessus des estimations.

Après la réception des offres finales, et malgré les différentes négociations, le budget global estimatif nécessaire pour réaliser cette opération, incluant les honoraires divers, les diagnostics, est donc actualisé à 1 830 000 € TTC.

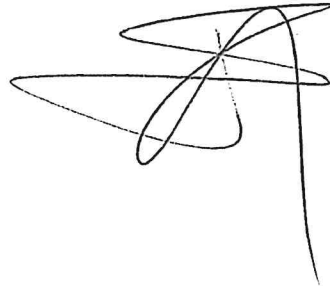
La Présidente propose au Bureau d'accepter cette nouvelle actualisation de la réhabilitation des deux immeubles du 89/91 et 93/95 rue Émile Zola, et autoriser la réalisation de ces travaux pour un budget total estimatif de 1 830 000 € TTC.

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

- **ACCEPTÉ** la nouvelle actualisation budgétaire de l'opération de réhabilitation des deux immeubles situés 89/91 et 93/95, rue Emile Zola à Rochefort,
- **AUTORISE** la réalisation de ces travaux de réhabilitation pour un budget total estimatif de 1 830 000 € TTC.
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,  
Florence ALLUAUME



**AR Prefecture**

017-271700015-20241112-20B2024-DE  
Reçu le 13/11/2024  
Publié le 13/11/2024

**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 12 NOVEMBRE 2024 A 16 HEURES**

Télétransmise à la préfecture le **13 NOV. 2024**  
Sous le numéro 017-271700015-20241211-20B2024-DE  
Publiée le **13 NOV. 2024**

N° 20B/2024

**OBJET : PROGRAMMATION 2024 – PRODUCTION NEUVE – OPERATION « LES IRIS »  
SUR LA COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE – AVENANT AU CONTRAT DE  
RESERVATION POUR L'ACQUISITION DE 31 LOGEMENTS EN VEFA AUPRES DE  
PIERREVAL.**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le douze novembre, 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 6 novembre 2024**  
**Nombre d'Administrateurs : 7**  
Présents : 03      Pouvoirs : 04      **Votants : 07**  
Absent (s) : /      Excusé (s) : /  
Non pourvu : /

**Etaient présents :** Mmes ALLUAUME, MOREAU,  
M. ROCHON – (03)

**Pouvoir (s) :** M. MENARD à Mme MOREAU  
M. DUTREIX à Mme ALLUAUME  
Mme LE CREN à Mme ALLUAUME  
Mme GRZESIAK à M. ROCHON – (04)

**Excusé (s) :** /

**Absent (s) :** /

**Exposé des motifs :**

La Présidente rappelle qu'une acquisition en VEFA de 31 logements sur la Commune de TONNAY-CHARENTE est envisagée au titre de la programmation 2024.

Cette opération est constituée de 31 logements collectifs repartis en :

- 12 T2
- 10 T3
- 9 T4

**AR Prefecture**

017-271700015-20241112-20B2024-DE  
Reçu le 13/11/2024  
Publié le 13/11/2024

La Présidente rappelle au bureau que par délibération n° 13B/2023 du 13 juin 2023, il a été approuvé, dans le cadre de la programmation 2024, l'acquisition de 31 logements en VEFA sur le programme « Les Iris » proposé par Pierreval.  
Par cette même délibération, un plan de financement prévisionnel de l'opération a été validé.

La présidente indique ensuite qu'en raison d'une modification de surface de certains logements ainsi que d'une modification de la répartition des logements (PLAI adapté, PLAI et PLUS) le prix de revient a été modifié, avec un prix de vente au m<sup>2</sup> maintenu à 2015 €/m<sup>2</sup> SHAB.

Le Bureau a validé par délibération n°23B/2023 le plan de financement actualisé, et autoriser la Directrice Générale à signer le contrat de réservation. Ce contrat a été signé le 19 décembre 2023.

Puis compte tenu de la modification du calcul des subventions de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan, la suppression des aides du Département et l'ajustement des aides de l'Etat en 2024 et des prêts de la Banque des Territoires, le Bureau a validé le 10 septembre 2024 par délibération n° 14B/2024 le plan de financement actualisé, et la signature d'un avenant au contrat de réservation reprenant ces éléments, notamment au niveau des clauses suspensives. Cet avenant a été signé le 9 octobre 2024.

La Présidente précise que :

- le dossier de demande d'agrément a été validé par les services de l'Etat le 23 septembre 2024.
- La demande de subvention a été déposée auprès de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan le 14 octobre 2024.  
Toutefois, la collectivité nous a informés, le 5 novembre 2024, que cette demande de subvention ne pourra pas être traitée sur l'exercice 2024 et devra être reportée sur l'exercice 2025, après le vote du budget, soit en avril/mai 2025.
- Le contrat de réservation initial prévoyait une signature de l'acte authentique au plus tard le 31 décembre 2024.
- L'avenant au contrat de réservation, en date du 9 octobre 2024, a prolongé d'un mois la date limite de réitération authentique, soit le 31 janvier 2025.

Il conviendrait donc de signer un nouvel avenant repoussant la date limite de réitération authentique au 30 juin 2025.

Mais la Présidente précise également que :

- Le promoteur a pris des engagements d'acquisition du foncier en décembre 2024
- Le portage financier du foncier sur 5 mois supplémentaires peut être absorbé à la condition de démarrer concomitamment ce chantier avec un autre chantier proche du même promoteur, qui doit impérativement démarrer en février 2025
- Le promoteur ne peut pas prendre le risque de maintenir les conditions suspensives dans un avenant repoussant la vente de 5 mois, alors que le chantier démarrerait en février.
- En cas de non obtention de la subvention de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan d'un montant de 186 000 €, le niveau de fonds propres passerait à 18,1% de fonds propres.

**AR Prefecture**

017-271700015-20241112-20B2024-DE

Reçu le 13/11/2024

Publié le 13/11/2024

La Présidente propose au Bureau, d'approuver le plan de financement prévisionnel modifié sans cette subvention, et autoriser la Directrice Générale à signer le nouvel avenant au contrat de réservation reportant la date limite de réitération authentique au 30 juin 2025, sans condition suspensive d'obtention de la subvention communautaire, et tout document afférent si besoin, puis dans un second temps, si le plan de financement reste 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

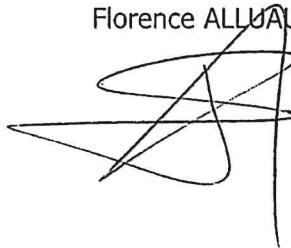
- **APPROUVER** le nouveau plan de financement estimatif de 4 518 031,87 € qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition, pour un prix net vendeur de 4 130 145,50 € HT - 4 480 831,87 € TTC (TVA 5,5% et 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer le cas échéant un nouvel avenant au contrat de réservation signé entre l'Office et la société PIERREVAL, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISER** la Directrice Générale, à signer ultérieurement 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,

- **APPROUVE** le nouveau plan de financement estimatif de 4 518 031,87 € qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition, pour un prix net vendeur de 4 130 145,50 € HT - 4 480 831,87 € 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 le cas échéant un nouvel avenant au contrat de réservation signé entre l'Office et la société PIERREVAL, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **AUTORISE** la Directrice Générale, à signer ultérieurement 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



**AR Prefecture**

017-271700015-20241112-20B2024-DE  
 Reçu le 13/11/2024  
 Publié le 13/11/2024

**Résidence "LES IRIS" - TONNAY-CHARENTE**  
**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

Prorata Surface Habitable PLAI : 33,54%  
 Prorata Surface Habitable PLUS : 66,46%

<u>Prix de revient de l'opération (TTC):</u>	
Bâtiment	3 360 623,90 €
Charge Foncière	1 120 207,97 €
<b><u>Prix Net Vendeur Promoteur</u></b>	<b><u>4 480 831,87 €</u></b>
Imprévus	0,00 €
Frais de Notaire	37 200,00 €
MOE Interne RHO	0,00 €
Révision des prix	0,00 €
<b>Total :</b>	<b><u>4 518 031,87 €</u></b>
<i>Px par logt</i>	<i>145 742,96 €</i>

Répartition	
Logts PLAI (TVA 5,5%)	Logts PLUS (TVA 10%)
1 095 937,19 €	2 264 686,71 €
365 312,40 €	754 895,57 €
<b><u>1 461 249,59 €</u></b>	<b><u>3 019 582,28 €</u></b>
0,00 €	0,00 €
12 475,26 €	24 724,74 €
0,00 €	0,00 €
<b><u>1 473 724,85 €</u></b>	<b><u>3 044 307,02 €</u></b>

Moyens financiers :

Subventions

Etat	145 980,00 €	3,2%	145 980,00 €	
Conseil Départemental	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
CARO	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
Commune	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
Action Logement	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
BRL (résa 1 T4 /1 T3 indiv + 1 T3 /1 T2 coll)	0,00 €	0,0%		0,00 €
<b>Sous Total :</b>	<b>145 980,00 €</b>	<b>3,2%</b>	<b>145 980,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Prêts 3 554 051,52 €

Prêts Travaux 2 507 538,52 €

PLUS	1 765 565,00 €	39%		1 765 565,00 €
PLAI	741 973,52 €	16%	741 973,52 €	

Prêts Fonciers : 1 046 513,00 €

PLUS Foncier	694 931,00 €	15%		694 931,00 €
PLAI Foncier	351 582,00 €	8%	351 582,00 €	

**Sous Total :** 3 554 051,52 € 79% 1 093 555,52 € 2 460 496,00 €

Prêt Solendi

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

Autres

Fonds Propres 818 000,35 € 18,1% 234 189,33 € 583 811,02 €

**Total :** 4 518 031,87 € 1 473 724,85 € 3 044 307,02 €

Fait à Rochefort, le 12 novembre 2024