

AR Prefecture

017-271700015-20231212-27B2023-DE
Reçu le 14/12/2023
Publié le 14/12/2023

**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 DECEMBRE 2023 A 15 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **14 DEC. 2023**
Sous le numéro 017-271700015-20231212-27B2023-DE
Publiée le **14 DEC. 2023**

N° 27B/2023

**OBJET : PROGRAMMATION 2023 – PRODUCTION NEUVE – OPERATION « LA
TOURASSE 3 » SUR LA COMMUNE D'ECHILLAIS - MODIFICATION DU PRIX DE
REVIENT ET DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DE 40 LOGEMENTS EN
VEFA AUPRES DE NEXITY. AVENANT AU CONTRAT DE RESERVATION.**

L'an deux-mille-vingt-trois, le douze décembre, 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 décembre 2023
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 04 Pouvoirs : 2 **Votants : 06**
Absent (s) : / Excusé (s) : 1
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, MOREAU D.,
MM. DUTREIX – (04)

Pouvoir (s) : M. ROCHON à Mme ALLUAUME
M. MENARD à M. DUTREIX – (02)

Excusé (s) : Mme LE CREN – (01)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle que par délibération n° 24B/2023 du 12 septembre 2023 (déposée en
Préfecture le 14 septembre 2023) le Bureau a autorisé la Directrice Générale à signer un
nouveau contrat de réservation portant sur l'acquisition de 40 logements en VEFA sur la
commune d'Echillais au titre de la programmation 2023, programme dénommé « La Tourasse
3 ».

AR Prefecture

017-271700015-20231212-27B2023-DE

Reçu le 14/12/2023

Publié le 14/12/2023

Elle rappelle ensuite que le Bureau a autorisé la Directrice Générale (délibération n° 26B/2023 du 21 novembre 2023, déposée en Préfecture le 21 novembre 2023) à signer l'acte de vente à intervenir avec une clause résolutoire liée au financement du programme.

Après échange avec le promoteur NEXITY, la signature de l'acte de vente qui devait intervenir au plus tard le 22 décembre 2023 ne pourra être réalisée.

En conséquence, la signature d'un avenant au contrat de réservation est nécessaire afin de proroger le délai du contrat de réservation et de porter cette date au 30 avril 2024.

De plus, il est précisé que la clause résolutoire liée au financement du programme sera abandonnée, l'avenant au contrat de réservation reprendra les conditions suspensives ordinaires.

La Présidente précise également que cet avenant prendra en compte l'ajustement mineur des surfaces (+ 0,38 m² de Surface Habitable, augmentant ainsi le prix de vente de 784,70 € HT) validé lors du Bureau du 21 novembre 2023, et la réactualisation du plan de financement suite à la finalisation du prêt (cf. plan de financement joint à la présente délibération).

Le Bureau est invité à :

- **APPROUVER** l'avenant au contrat de réservation,
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer ledit avenant au contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société NEXITY, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **VALIDER** le plan de financement qui vient de lui être présenté,
- **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,

- **APPROUVE** l'avenant au contrat de réservation,
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer ledit avenant au contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société NEXITY, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **VALIDE** le plan de financement qui vient de lui être présenté,
- **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



AR Prefecture

017-271700015-20231212-27B2023-DE
 Reçu le 14/12/2023
 Publié le 14/12/2023

Lotissement "Tourasse 3" - ECHILLAIS PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prorata Surface Habitable PLAI : 32,98%
 Prorata Surface Habitable PLUS : 67,02%

<u>Prix de revient de l'opération (TTC):</u>		Répartition	
		Logts PLAI (TVA 5,5%)	Logts PLUS (TVA 10%)
Bâtiment	3 876 951,65 €	1 243 062,22 €	2 633 889,43 €
Charge Foncière	1 292 317,22 €	414 354,07 €	877 963,14 €
<u>Prix Net Vendeur Promoteur</u>	<u>5 169 268,86 €</u>	<u>1 657 416,29 €</u>	<u>3 511 852,58 €</u>
Imprévus	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Frais de Notaire	40 000,00 €	13 191,78 €	26 808,22 €
MOE Interne RHO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Révision des prix</i>	<i>0,00 €</i>		
Total :	<u>5 209 268,86 €</u>	<u>1 670 608,07 €</u>	<u>3 538 660,79 €</u>
<i>Px par logt</i>	<i>130 231,72 €</i>		
<u>Moyens financiers :</u>			
<u>Subventions</u>			
Etat	155 380,00 €	3,0%	155 380,00 €
Conseil Départemental	228 000,00 €	4,4%	98 000,00 €
CARO	271 000,00 €	5,2%	98 000,00 €
Commune	0,00 €	0,0%	0,00 €
Action Logement	0,00 €	0,0%	0,00 €
BRL (résa 1 T4 /1 T3 indiv + 1 T3 /1 T2 coll)	100 000,00 €	1,9%	100 000,00 €
Sous Total :	<u>754 380,00 €</u>	14,5%	<u>351 380,00 €</u>
<u>Prêts</u>	3 862 889,00 €		
Prêts Travaux	2749167		
PLUS	1 945 766,00 €	37,4%	1 945 766,00 €
PLAI	803 401,00 €	15,4%	803 401,00 €
Prêts Fonciers :	1113722		
PLUS Foncier	746 635,00 €	14,3%	746 635,00 €
PLAI Foncier	367 087,00 €	7,0%	367 087,00 €
Sous Total :	3 862 889,00 €	74,2%	1 170 488,00 €
Prêt Solendi <i>(pour 0 réservations)</i>	Prêt CIL-Solendi	0,00 € 0%	0,00 € 0,00 €
<u>Autres</u>			
Fonds Propres	591 999,86 €	11,4%	148 740,07 €
Total :	<u>5 209 268,86 €</u>		<u>1 670 608,07 €</u>

Fait à Rochefort, le 4 décembre 2023

AR Prefecture

017-271700015-20231212-28B2023-DE
Reçu le 14/12/2023
Publié le 14/12/2023

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 DECEMBRE 2023 A 15 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 14 DEC. 2023
Sous le numéro 017-271700015-20231212-28B2023-DE
Publiée le 14 DEC. 2023

N° 28B/2023

OBJET : REALISATION D'UN CONTRAT DE PRET D'UN MONTANT TOTAL DE 3 862 889,- € CONSENTI PAR LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 40 LOGEMENTS EN VEFA. OPERATION DENOMMEE « LA TOURASSE 3 » SITUEE ZAC DE LA TOURASSE SUR LA COMMUNE D'ECHILLAIS.

L'an deux-mille-vingt-trois, le douze décembre, 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 décembre 2023

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 04 Pouvoirs : 2 **Votants : 06**
Absent (s) : / Excusé (s) : 1
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, MOREAU D.,
MM. DUTREIX – (04)

Pouvoir (s) : M. ROCHON à Mme ALLUAUME
M. MENARD à M. DUTREIX – (02)

Excusé (s) : Mme LE CREN – (01)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

Le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée,

DELIBERE

Pour le financement de cette opération, la Directrice Générale est invitée à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un Contrat de Prêt composé de quatre Lignes de Prêt pour un montant total de 3 862 889 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

AR Prefecture

017-271700015-20231212-28B2023-DE

Reçu le 14/12/2023

Publié le 14/12/2023

Ligne du prêt 1 :

Ligne du Prêt : Montant :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) 803 401,- €
-Durée de la phase de préfinancement :	/
-Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	40 ans /
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt – 0,40% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalité de révision :	<i>Double révisabilité limitée (DL)</i>
Taux de progressivité des échéances :	0 %

AR Prefecture

017-271700015-20231212-28B2023-DE
Reçu le 14/12/2023
Publié le 14/12/2023

Ligne du prêt 2 :

Ligne du Prêt : Montant :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration Foncier (PLAI) 367 087,- €
-Durée de la phase de préfinancement : -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	/ 50 ans /
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt – 0,40% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalité de révision :	<i>Double révisabilité limitée (DL)</i>
Taux de progressivité des échéances :	0 %

AR Prefecture

017-271700015-20231212-28B2023-DE

Reçu le 14/12/2023

Publié le 14/12/2023

Ligne du Prêt 3 :

Ligne du Prêt : Montant :	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) 1 945 766,- €
-Durée de la phase de préfinancement : -Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	/
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalité de révision :	<i>Double révisabilité limitée (DL)</i>
Taux de progressivité des échéances :	0 %

AR Prefecture

017-271700015-20231212-28B2023-DE

Reçu le 14/12/2023

Publié le 14/12/2023

Ligne du prêt 4 :

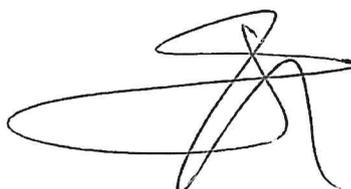
Ligne du Prêt : Montant :	Prêt Locatif à Usage Social Foncier (PLUS Foncier) 746 635,- €
-Durée de la phase de préfinancement :	/
-Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	50 ans /
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
Profil d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés : <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalité de révision :	<i>Double révisabilité limitée (DL)</i>
Taux de progressivité des échéances :	0 %

Le Bureau est invité à autoriser la Directrice Générale ou le délégataire à signer le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

A cet effet, le Bureau autorise, à l'unanimité, la Directrice Générale, délégataire dûment habilitée, à signer seul le Contrat de Prêt réglant les conditions de ce Contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20231212-29B2023-DE
Reçu le 14/12/2023
Publié le 14/12/2023

**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 DECEMBRE 2023 A 15 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 14 DEC. 2023
Sous le numéro 017-271700015-20231212-29B2023-DE
Publiée le 14 DEC. 2023

N° 29B/2023

**OBJET : REALISATION D'UN CONTRAT DE PRET A LA REHABILITATION (PRET PAM)
D'UN MONTANT DE 1 000 000 € CONSENTI PAR LA CAISSE DES DEPOTS ET
CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE
COMPOSANTS AU TITRE DE L'ANNEE 2023.
REEMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURES DE LA RESIDENCE JOINVILLE A
ROCHEFORT.**

L'an deux-mille-vingt-trois, le douze décembre, 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 décembre 2023

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 04 Pouvoirs : 2 **Votants : 06**

Absent (s) : / Excusé (s) : 1

Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, MOREAU D.,
MM. DUTREIX – (04)

Pouvoir (s) : M. ROCHON à Mme ALLUAUME
M. MENARD à M. DUTREIX – (02)

Excusé (s) : Mme LE CREN – (01)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente indique que pour le financement des travaux de remplacement de composants des menuiseries extérieures de la résidence Joinville à Rochefort au titre de l'année 2023, il convient de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un contrat de prêt composé de 1 ligne de Prêt pour un montant total de 1 000 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

AR Prefecture

017-271700015-20231212-29B2023-DE

Reçu le 14/12/2023

Publié le 14/12/2023

Ligne de Prêt

Ligne du Prêt :	Prêt à la réhabilitation (PAM)
Montant :	1 000 000 €
-Durée de la phase de préfinancement :	/
-Durée de la phase d'amortissement : <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	25 ans /
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Marge fixe sur index	0,6%
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire avec intérêts différés : <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Typologie Gissler	1A
Modalité de révision :	DR
Taux de progressivité des échéances :	0 %

Le Bureau est invité à autoriser la Directrice Générale ou le délégataire dûment habilité, à signer le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

A cet effet, le Bureau autorise à l'unanimité, la Directrice Générale ou le délégataire dûment habilité, à signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20231212-30B2023-DE
Reçu le 14/12/2023
Publié le 14/12/2023

**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 DECEMBRE 2023 A 15 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 14 DEC. 2023
Sous le numéro 017-271700015-20231212-30B2023-DE
Publiée le 14 DEC. 2023

N° 30B/2023

OBJET : PROGRAMMATION 2024- PRODUCTION NEUVE- OPERATION « FORT CHAGNEAU » SUR LA COMMUNE DE PORT DES BARQUES - CONTRAT DE RESERVATION POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 7 LOGEMENTS AUPRES DE ELYSEE OCEAN.

L'an deux-mille-vingt-trois, le douze décembre, 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 décembre 2023
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 04 Pouvoirs : 2 **Votants : 06**
Absent (s) : / Excusé (s) : 1
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, GRZESIAK, MOREAU D.,
MM. DUTREIX – (04)

Pouvoir (s) : M. ROCHON à Mme ALLUAUME
M. MENARD à M. DUTREIX – (02)

Excusé (s) : Mme LE CREN – (01)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle au Bureau que l'Office est propriétaire d'un terrain de 2091 m² sur la commune de Port-des-Barques.

Ce terrain a été acquis le 22 décembre 2006 afin de réaliser une opération immobilière de 11 logements individuels au sein du lotissement « Les Jardins de l'Estuaire ».

Cette opération n'ayant pu se concrétiser, l'Office a conservé depuis lors ce terrain en réserve foncière. Au cours de ces années, plusieurs projets de cessions ont été envisagés, sans aboutir.

AR Prefecture

017-271700015-20231212-30B2023-DE

Reçu le 14/12/2023

Publié le 14/12/2023

Un nouveau projet d'aménagement, incluant cette parcelle, porté par la société VIABILIS, doit se réaliser dans les prochains mois. Dans cet objectif, l'Office a validé par délibération du Conseil d'Administration du 6 juin 2023 la vente de ce terrain. Une promesse unilatérale de vente à la société VIABILIS a été signée le 23 septembre 2023.

Dans le cadre de ce projet d'aménagement, le promoteur Elysée Océan propose l'acquisition en VEFA de 7 logements sur une parcelle qu'il acquerrait auprès de Viabilis.

Cette opération serait inscrite à la programmation 2024, et est constituée de 7 logements repartis en :

- 2 T2 collectifs
- 2 T3 collectifs
- 1 T3 individuel
- 2 T4 individuels.

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, avec un prix de vente au m² de 2032,39 € HT/m² SHAB incluant des terrasses pour les logements avec jardin.

La Présidente précise 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 permettre de contractualiser le montant de cette opération, tout en incluant des conditions suspensives, notamment en cas de non obtention des subventions et prêts prévus au plan de financement.

La Présidente propose ensuite au Bureau d'approuver la réalisation de cette opération au titre de la programmation 2024, d'approuver le plan de financement prévisionnel, et d'autoriser la Directrice Générale à signer 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.

Le Bureau est invité à

- **APPROUVER** dans le cadre de la production neuve, l'opération de 7 logements « Fort Chagneau » sur la commune de Port des Barques, au titre de la programmation 2024,
- **APPROUVER** le plan de financement qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 981 524,10 € HT – 1 062 030,66 € 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 contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société Elysée Océan, 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,

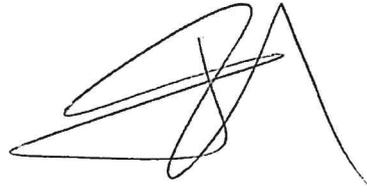
AR Prefecture

017-271700015-20231212-30B2023-DE
Reçu le 14/12/2023
Publié le 14/12/2023

- **APPROUVE** dans le cadre de la production neuve, l'opération de 7 logements « Fort Chagneau » sur la commune de Port des Barques, au titre de la programmation 2024,
- **APPROUVE** le plan de financement qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 981 524,10 € HT – 1 062 030,66 € 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 contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société Elysée Océan, ainsi que tous documents s'y rapportant,
- **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



AR Prefecture

017-271700015-20231212-30B2023-DE
 Reçu le 14/12/2023
 Publié le 14/12/2023

Lotissement "Fort Chagneau" - PORT DES BARQUES
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prorata Surface Habitable PLAI : 39,95%
 Prorata Surface Habitable PLUS : 60,05%

<u>Prix de revient de l'opération (TTC):</u>	
Bâtiment	806 761,96 €
Charge Foncière	255 268,70 €
<u>Prix Net Vendeur Promoteur</u>	<u>1 062 030,66 €</u>
Imprévus	0,00 €
Frais de Notaire	12 000,00 €
MOE Interne RHO	0,00 €
<i>Révision des prix</i>	0,00 €
Total :	<u>1 074 030,66 €</u>
<i>Px par logt</i>	153 432,95 €

Répartition	
Logts PLAI (TVA 5,5%)	Logts PLUS (TVA 10%)
314 261,28 €	492 500,67 €
99 435,86 €	155 832,84 €
<u>413 697,14 €</u>	<u>648 333,52 €</u>
0,00 €	0,00 €
4 794,14 €	7 205,86 €
0,00 €	0,00 €
<u>418 491,28 €</u>	<u>655 539,38 €</u>

Moyens financiers :

Subventions

Etat	30 300,00 €	2,8%	30 300,00 €	
Conseil Départemental	41 000,00 €	3,8%	21 000,00 €	20 000,00 €
CARO	43 000,00 €	4,0%	21 000,00 €	22 000,00 €
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 €
Sous Total :	114 300,00 €	10,6%	72 300,00 €	42 000,00 €

Prêts 763 731,00 €

<i>Prêts Travaux</i>	524 905,00 €			
PLUS	315 658,00 €	29%		315 658,00 €
PLAI	209 247,00 €	19%	209 247,00 €	

Prêts Fonciers : 238 826,00 €

PLUS Foncier	143 620,00 €	13%		143 620,00 €
PLAI Foncier	95 206,00 €	9%	95 206,00 €	

Sous Total : 763 731,00 € 71% 304 453,00 € 459 278,00 €

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

Autres

Fonds Propres	195 999,66 €	18,2%	41 738,28 €	154 261,38 €
---------------	--------------	-------	-------------	--------------

Total : 1 074 030,66 € 418 491,28 € 655 539,38 €

Fait à Rochefort, le 7 décembre 2023

AR Prefecture

017-271700015-20231212-30B2023-DE

Reçu le 12/12/2023

Publié le 14/12/2023

BIEN VIVRE ENSEMBLE



IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION :

Bureau du 12/12/2023

Immobilier "Fort Chagneau" - PORT DES BARQUES

VEFA 7 logements

2 logements collectifs T2, 2 logements collectifs T3
1 logement individuel T3 et 2 logements individuels T4

Date : 29/11/2023

Présentation du Programme :

Promoteur :

Elysée Océan

Commune :

Port des Barques

Zone :

C



Répartition des logements :

Financement	TOTAL	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
PLAI	3		1	2		
PLAI a						
PLUS	4		1	1	2	
PLUS Maj						
PLS						
TOTAL	7		2	3	2	

Eléments Techniques :

- 0 Logements disposeront d'un garage
- 5 Logements disposeront d'un jardin avec terrasse
- 7 Logements disposeront d'un stationnement ext. sécurisé
- 0 Logements disposeront d'un cellier
- 0 Logements disposeront d'un balcon

Performance environnementale visée :

Label Habitat Respectueux de l'Environnement

Surface habitable totale : 482,94 m²Surface totale des Annexes : 0,00 m²

Présentation Financière de l'Opération :

Majorations de loyers appliquées aux logts :

10%

Qualité de service : 0%

Qualité Technique / contexte local : 10%

	Coûts	Ratios (€/m ² Shab)
Net Vendeur Promoteur:	981 524,10 €HT	2 032,39 €HT/m ²
Total Net Vendeur Promoteur:	981 524,10 €HT	2 032,39 €HT/m ²
Frais de Notaire (estimation):	12 000,00 €	
Aléas:	0,00 €HT	
Prix de revient (€ HT):	993 524,10 €HT	2 057,24 €HT/m ²
Prix de revient (€ TTC):	1 074 030,66 €TTC	2 223,94 €TTC/m ²
Fonds Propres à injecter:	212 999,66 €TTC	19,83%

Notes : Simulation réalisée avec : - Avis des loyers du 21 janvier 2023
- Marges locales 2023

