

AR Prefecture

017-271700015-20221115-22B2022-DE
Reçu le 18/11/2022
Publié le 18/11/2022

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 15 NOVEMBRE 2022 A 17 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 NOV. 2022**
Sous le numéro 017-271700015-20221115-22B2022-DE
Publiée le **18 NOV. 2022**

N° 22B/2022

OBJET : PROGRAMMATION 2023 / ACQUISITION – AMELIORATION : ACQUISITION DES EX-LOCAUX DE LA DELEGATION TERRITORIALE ROCHEFORT / AUNIS SUD / MARENNES OLERON, PROPRIETE DU DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME. AUTORISATION A SIGNER L'ACTE DE VENTE A INTERVENIR ENTRE LE DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME ET L'OFFICE.

L'an deux-mille-vingt-deux, le quinze 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,

Convocation le 9 novembre 2022
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 04 Pouvoirs : 02 **Votants : 06**
Absent (s) : / Excusé (s) : 01
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, LE CREN,
MM. DUTREIX, ROCHON (04)

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

Excusé (s) : Mme GRZESIAK (01)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle au Bureau que par délibération n° 03B/2022 du 8 février 2022 (déposée en Préfecture le 10 février 2022), ce dernier a approuvé l'acquisition de l'immeuble des ex-locaux de la Délégation Territoriale, propriété du département de la Charente-Maritime, situés 28, bis, rue Chanzy à Rochefort.

AR Prefecture

017-271700015-20221115-22B2022-DE

Reçu le 18/11/2022

Publié le 18/11/2022

Une lettre d'intention a été adressée à Madame la Présidente du Conseil Départemental pour l'acquisition de cet immeuble pour un montant de 1 150 000 €, hors frais notariés.

Le Conseil Départemental a accepté cette proposition suite à un courrier signé de la Présidente du Conseil Départemental, Madame Sylvie MARCILLY, en date du 7 mars 2022 suivie de l'accord de la Commission permanente du 13 mai 2022.

La Présidente indique qu'il convient maintenant d'autoriser la Directrice Générale à signer l'acte de vente à intervenir entre le département de la Charente-Maritime et l'Office.

Elle précise ensuite la consistance du bien :

Il s'agit d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée et quatre étages. Pour les locaux situés au quatrième étage du bâtiment, ces derniers font l'objet de servitudes actives avec la Ville de Rochefort, propriétaire d'une partie des locaux formant cet ensemble immobilier.

L'immeuble cédé par le Département de la Charente-Maritime est cadastré de la manière suivante :

- Section AX 829 pour 459 m²,

et le lot volume numéro 2 (4^{ème} étage) de l'immeuble cadastré :

- Section AX 825 pour 167 m²,
- Section AX 826 pour 118 m²,
- Section AX 828 pour 505 m²

Les servitudes portant sur le quatrième étage seront décrites précisément dans l'acte de vente à intervenir.

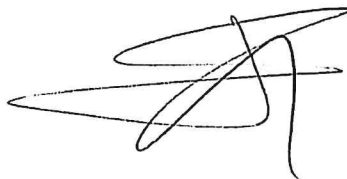
Ceci étant exposé, la Présidente propose au Bureau d'autoriser la Directrice Générale à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien pour un montant de 1 150 000 €, hors frais notariés, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant et à consentir et accepter toutes nouvelles servitudes grevant ou profitant aux biens acquis.

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

- **Autorise** la Directrice Générale à signer l'acte notarié à intervenir entre l'Office et le Département de la Charente-Maritime pour l'acquisition de l'immeuble des ex-locaux de la Délégation Territoriale à Rochefort, pour un montant de 1 150 000 € hors frais notariés, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,
- **Autorise** la Directrice Générale à consentir et accepter toutes les nouvelles servitudes grevant ou profitant aux biens acquis.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20221115-23B2022-DE
Reçu le 18/11/2022
Publié le 18/11/2022

**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 15 NOVEMBRE 2022 A 17 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 NOV. 2022**
Sous le numéro 017-271700015-20221115-23B2022-DE
Publiée le **18 NOV. 2022**

N° 23B/2022

**OBJET : TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN ET DE REMPLACEMENT PAR COMPOSANT
SUR LE PATRIMOINE DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN POUR L'ANNEE 2023.
ACTUALISATION DE LA PROGRAMMATION DES TRAVAUX.**

L'an deux-mille-vingt-deux, le quinze 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,

Convocation le 9 novembre 2022
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 04 Pouvoirs : 02 **Votants : 06**
Absent (s) : / Excusé (s) : 01
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, LE CREN,
MM. DUTREIX, ROCHON (04)

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

Excusé (s) : Mme GRZESIAK (01)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle qu'en séance du 20 juin 2022, le Bureau a approuvé les travaux de gros entretien et de remplacement par composant sur le patrimoine de l'Office pour l'année 2023, le tout dans la limite d'un budget total prévisionnel de 780 000 € TTC, hors options (délibération n° 17B du 20 juin 2022, déposée en Préfecture le 23 juin 2022).

AR Prefecture

017-271700015-20221115-23B2022-DE
Reçu le 18/11/2022
Publié le 18/11/2022

La Présidente précise que compte tenu d'un report de travaux gros entretien 2022 sur l'année 2023 pour un montant de 223 344 € TTC, il convient de revoir la programmation des travaux 2023 en gros entretien et de remplacement par composant pour un montant prévisionnel de **673 000 € TTC**, hors options.

Ainsi le budget prévisionnel gros entretien, au titre de la programmation 2023, est ramené de 205 000 € TTC à 98 000 € TTC.

Sur cette base, les travaux dont la liste figure dans le tableau ci-joint ont été redéfinis pour l'année 2023 et quatre opérations au titre du gros entretien sont reportées sur un exercice ultérieur.

La Présidente indique par ailleurs, que le Conseil de Concertation Locative sera informé de cette actualisation lors de sa réunion du 6 décembre prochain.

Le Bureau est donc invité à :

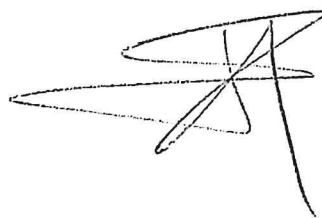
- **Approuver** la programmation actualisée des travaux de gros entretien et de remplacement par composant sur le patrimoine de l'Office pour l'année 2023, le tout dans les limites d'un budget total prévisionnel de **673 000 € TTC**, hors options ;
- **Autoriser** la Directrice Générale à signer tous les actes relatifs aux marchés publics conclus dans le cadre de ce programme de travaux.

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

- **Approuve** la programmation actualisée des travaux de gros entretien et de remplacement par composant sur le patrimoine de l'Office pour l'année 2023, le tout dans les limites d'un budget total prévisionnel de 673 000 € TTC, hors options ;
- **Autorise** la Directrice Générale à signer tous les actes relatifs aux marchés publics conclus dans le cadre de ce programme de travaux.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20221115-23B2022-DE

Reçu le 18/11/2022

Publié le 18/11/2022



BUREAU du 15 novembre 2022

Présentation GE-RC 2023 révisé

PROGRAMMATION DES TRAVAUX :

673 000,00 € TTC

| GROS ENTRETIEN | | | 98 000,00 € |
|-----------------|---|---------------------|-------------|
| CAP bât C | Amélioration Ascenseur | 14 000,00 € | |
| AZIYADE | Ravalement des façades | 57 000,00 € reporté | |
| 44 JAURES | Réfection toiture+ écran sous toiture | 38 000,00 € | |
| ST EXUPERY | Nettoyage et hydrofuge façade + pignon | 19 000,00 € reporté | |
| GELINERIE II | Travaux d'amélioration des garde corps (Tranche 3/3) | 13 000,00 € reporté | |
| PETIT MARSEILLE | Contrôle et reprise - Fissures sur les balcons | 38 000,00 € | |
| DIVERS SITES | COLLECTIFS : Entretien annuel (démoussages, ...) des toitures tuiles et terrasses | 8 000,00 € | |
| | CENTRE-VILLE : Révision et peinture volets | 18 000,00 € reporté | |

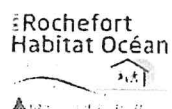
| REPLACEMENT PAR COMPOSANT | | | 570 000,00 € |
|------------------------------|--|--------------|--------------|
| ANCIENNE CASERNE ANASTASSIOU | Remplacement portes entrées et interphonie | 114 000,00 € | |
| ANATOLE FRANCE | Compléments de VMC individuelles sur tous logts + Dépose des tourelles actuelles | 252 000,00 € | |
| | Création de regards Eu/EV en pied d'immeuble | 3 000,00 € | |
| | securisation acces parking | 19 000,00 € | |
| | Mise à niveau Electrique des logements | 103 000,00 € | |
| PETIT MARSEILLE | Remplacement portes entrées bât F (2 unités) | 32 000,00 € | |
| 97 REPUBLIQUE | Mise à niveau Electrique des logements | 15 000,00 € | |
| RHIN-DANUBE | Sécurisation accès toiture et combles | 19 000,00 € | |
| GUSTAVE CHARPENTIER | Sécurisation accès toiture et combles | 13 000,00 € | |

| ACCESSIBILITE | | | 5 000,00 € |
|---------------|--|------------|------------|
| LA GARE | Etude d'opportunité pour l'installation d'ascenseurs | 5 000,00 € | |

Montants TTC suivant estimation, sous réserve des résultats d'appel d'offres.
Les montants indiqués comprennent les frais d'études et les coûts des diagnostics.

AR Prefecture

017-271700015-20221115-23B2022-DE
 Reçu le 18/11/2022
 Publié le 18/11/2022



BUREAU du 15 novembre 2022

Présentation GE-RC 2023 révisé

PROGRAMMATION DES TRAVAUX 2023 :

673 000,00 € TTC

| | | |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|
| GROS ENTRETIEN | | 98 000,00 € |
| GE | Tavaux de Gros Entretiens | |

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| REPLACEMENT PAR COMPOSANTS | | 570 000,00 € |
| RC | Tavaux de Remplacement Par Composants | |

| | | |
|----------------------|--|-------------------|
| ACCESSIBILITE | | 5 000,00 € |
| RC | Etude d'opportunité pour l'installation d'ascenseurs | |

Montants TTC suivant estimation, sous réserve des résultats d'appel d'offres.

Les montants indiqués comprennent les frais d'études et les coûts des diagnostics.

| | Budget GE (2023 non reportable) | Budget RC | Budget Accessibilité | Budget Global |
|--|---------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| BUDGET INITIAL (€ TTC) : | 200 000,00 € | 565 000,00 € | 0,00 € | 765 000,00 € |
| Report travaux de GE 2022 sur l'année 2023 (€ TTC) : | 223 344,00 € | | | 223 344,00 € |
| TRAVAUX prog 2023 (€ TTC) : | 98 000,00 € | 570 000,00 € | 5 000,00 € | 673 000,00 € |
| Financement Dégrevement TFPB : | | 135 000,00 € | 5 000,00 € | 140 000,00 € |
| CEE : | | | | |
| TOTAL FINANCEMENT : | 0,00 € | 135 000,00 € | 5 000,00 € | 140 000,00 € |
| RESTE A FINANCER (€ TTC) : | 321 344,00 € | 435 000,00 € | 0,00 € | 756 344,00 € |
| SOLDE DISPONIBLE (Budget - Report - Reste à financer) : | -121 344,00 € | 130 000,00 € | 0,00 € | 8 656,00 € |

AR Prefecture

017-271700015-20221115-24B2022-DE
Reçu le 18/11/2022
Publié le 18/11/2022

**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 15 NOVEMBRE 2022 A 17 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 NOV. 2022**
Sous le numéro 017-271700015-20221115-24B2022-DE
Publiée le **18 NOV. 2022**

N° 24B/2022

**OBJET : PROGRAMMATION 2023 – PRODUCTION NEUVE – OPERATION « LA
TOURASSE 3 » SUR LA COMMUNE D'ECHILLAIS - CONTRAT DE RESERVATION
POUR L'ACQUISITION DE 40 LOGEMENTS EN VEFA AUPRES DE NEXITY.**

L'an deux-mille-vingt-deux, le quinze 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,

Convocation le 9 novembre 2022
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 04 Pouvoirs : 02 **Votants : 06**
Absent (s) : / Excusé (s) : 01
Non pourvu : /

Etaient présents : Mmes ALLUAUME, LE CREN,
MM. DUTREIX, ROCHON (04)

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

Excusé (s) : Mme GRZESIAK (01)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle qu'une acquisition en VEFA de 40 logements sur la Commune d'ECHILLAIS est envisagée au titre de la programmation 2023.

Cette opération est donc constituée de 40 logements :

- 31 logements collectifs de T2 et T3
- 9 logements individuels de T3 et T4

AR Prefecture

017-271700015-20221115-24B2022-DE
Reçu le 18/11/2022
Publié le 18/11/2022

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

La Présidente présente ensuite le plan de financement et donne lecture du projet de contrat de réservation.

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 dès maintenant le contrat de réservation et d'ignorer l'envoi de la lettre d'intention au vendeur. Cette procédure va nous permettre de contractualiser le montant de cette opération à la date du contrat de réservation.

La Présidente propose ensuite au Bureau, dans un premier temps, de valider le plan de financement prévisionnel, approuver le 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

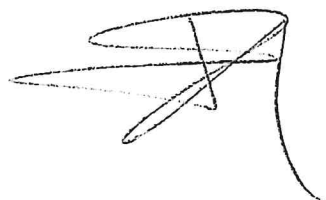
- **VALIDER** le plan de financement qui vient de lui être présenté,
- **APPROUVER** le contrat de réservation et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 5 162 753,91 € TTC (TVA 10%), qui sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier et au vu des justificatifs produits,
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer ledit 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 plan de financement qui vient de lui être présenté,
- **APPROUVE** le contrat de réservation et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 5 162 753,91 € TTC (TVA 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 ledit contrat de réservation à intervenir entre l'Office et la société NEXITY, 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

017-271700015-20221115-24B2022-DE
 Reçu le 18/11/2022
 Publié le 18/11/2022

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

Prorata Surface Utile PLAI : 35,26%
 Prorata Surface Utile PLUS : 64,74%

Prix de revient de l'opération :

| | |
|--|------------------------------|
| Bâtiment | 4 348 568,77 € |
| Charge Foncière | 814 185,14 € |
| <u>Prix Net Vendeur Promoteur</u> | <u>5 162 753,91 €</u> |
| Imprévus | 0,00 € |
| Frais de Notaire | 40 000,00 € |
| MOE Interne RHO | 0,00 € |
| <i>Révision des prix</i> | <i>0,00 €</i> |
| <u>Total :</u> | <u>5 202 753,91 €</u> |
| <i>Px par logt</i> | <i>130 068,85 €</i> |

Moyens financiers :**Subventions**

| | | |
|--|----------------------------|---------------------|
| Etat | 116 200,00 € | 2,2% |
| Conseil Départemental | 228 000,00 € | 4,4% |
| CARO | 271 000,00 € | 5,2% |
| Commune | 0,00 € | 0,0% |
| Action Logement (résa 5 DU sur parc) | 40 500,00 € | 0,8% |
| BRL (résa 1 T4 /1 T3 indiv + 1 T3 /1 T2 coll) | 100 000,00 € | 1,9% |
| <u>Sous Total :</u> | <u>755 700,00 €</u> | <u>14,5%</u> |

Prêts 3 352 053,91 €

Prêts Travaux 2 621 939,16 €

| | | |
|------|----------------|-----|
| PLUS | 1 697 540,62 € | 33% |
| PLAI | 924 398,54 € | 18% |

Prêts Fonciers : 730 114,75 €

| | | |
|--------------|--------------|----|
| PLUS Foncier | 472 703,35 € | 9% |
| PLAI Foncier | 257 411,39 € | 5% |

Sous Total : 3 352 053,91 € 64%

Prêt Solendi

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

Autres

Fonds Propres 1 095 000,00 € 21,0%

Total : **5 202 753,91 €**

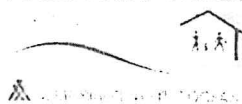
Fait à Rochefort, le 4 novembre 2022

AR Prefecture

017-271700015-20221115-24B2022-DE

Reçu le 18/11/2022

Publié le 18/11/2022

Rochefort
Habitat Océan

FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION :

Bureau du 15/11/2022

Lotissement Tourasse 3 - ECHILLAIS

VEFA ADI 10 logements

Date : 04/11/2022

Présentation du Programme :

Promoteur :

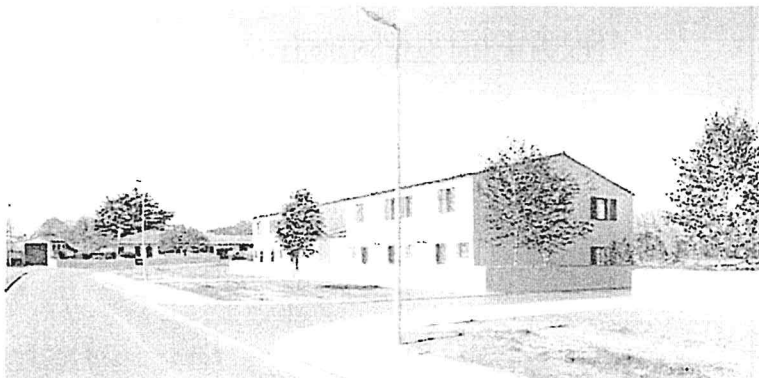
NEXITY GFI

Commune :

Echillais

Zone :

B2



Répartition des logements :

| Financement | TOTAL | Type 1 | Type 2 | Type 3 | Type 4 | Type 5 |
|--------------|-----------|--------|-----------|-----------|----------|--------|
| PLAI | 14 | | 6 | 7 | 1 | |
| PLUS | 24 | | 13 | 10 | 1 | |
| PLUS Maj | 2 | | | 1 | 1 | |
| PLS | | | | | | |
| TOTAL | 40 | | 19 | 18 | 3 | |

Eléments Techniques :

- 0 Logements disposeront d'un garage
- 23 Logements disposeront d'un jardin
- 40 Logements disposeront d'un stationnement ext.
- 26 Logements disposeront d'un cellier
- 17 Logements disposeront d'un balcon

Performance environnementale visée :
BEE+ (Bâtiment Energie Environnement +)

Surface habitable totale : 2 306,10 m²
Surface totale des Annexes : 129,45 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: | 4 762 096,50 €HT | 2 065,00 €HT/m ² |
| Total Net Vendeur Promoteur: | 4 762 096,50 €HT | 2 065,00 €HT/m ² |
| Frais de Notaire (estimation): | 40 000,00 €HT | |
| Aléas: | 0,00 €HT | |
| Prix de revient (€ HT): | 4 802 096,50 €TTC | 2 082,35 €HT/m ² |
| Prix de revient (€ TTC): | 5 202 753,91 €TTC | 2 256,08 €TTC/m ² |
| Fonds Propres à injecter: | 1 095 000,00 €TTC | 21,05% |

Notes : Simulation réalisée avec :
- Circulaire des loyers du 2 mars 2022
- Marges locales 2022