

AR Prefecture

017-271700015-20241217-21B2024-DE
Reçu le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024

**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 17 DECEMBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 17 DEC. 2024
Sous le numéro 017-271700015-20241712-21B2024-DE
Publiée le 17 DEC. 2024

N° 21B/2024

OBJET : CLOTURE D'OPERATION – CHAMPSERVE II A TONNAY-CHARENTE.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le dix-sept 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 11 décembre 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 04

Pouvoirs : 02

Votants : 06

Absent (s) : /

Excusé (s) : 1

Non pourvu : /

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

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

Excusé (s) : Mme GRZESIAK – (01)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente soumet au Bureau une décision de clôture d'opération concernant le programme « Champservé II » situé à TONNAY-CHARENTE.

Elle rappelle que cet ensemble immobilier est composé de 21 logements, soit :

- 11 type 3,
- 8 type 4,
- 2 type 5.

Elle précise que cette opération est constituée de :

- 15 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- 6 logement PLAI (Prêt Locatif Aidé Intégration).

AR Prefecture

017-271700015-20241217-21B2024-DE

Reçu le 17/12/2024

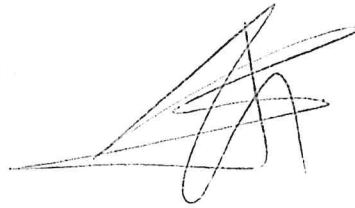
Publié le 17/12/2024

La Présidente propose de valider le montant de 3 117 744,68 € TTC comme total des dépenses réalisées pour cette opération (cf. plan de financement annexé à la présente délibération).

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité, accepte le montant de 3 117 744,68 € TTC comme total des dépenses réalisées pour l'opération «Champservé II » à TONNAY-CHARENTE.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20241217-21B2024-DE
Reçu le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024

CLOTURE OPERATION

CHAMPSEVE II - TONNAY CHARENTE
21 logements (11 T3 - 8 T4 - 2 T5)

	plan de financement d'origine	plan de financement définitif	répartition du financement
Coût de revient TTC	3 122 611,94 €	3 117 744,68 €	
FINANCEMENT			
Emprunts	2 142 311,94 €	2 142 311,94 €	69%
Fonds propres	660 000,00 €	605 132,74 €	19%
Subventions	320 300,00 €	370 300,00 €	12%
Etat	49 800,00 €	49 800,00 €	
Conseil Départemental	117 000,00 €	117 000,00 €	
Collectivités locales	153 500,00 €	153 500,00 €	
BRL	- €	50 000,00 €	

AR Prefecture

017-271700015-20241217-22B2024-DE
Reçu le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024

**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 17 DECEMBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **17 DEC. 2024**
Sous le numéro 017-271700015-20241712-22B2024-DE
Publiée le **17 DEC. 2024**

N° 22B/2024

**OBJET : PROGRAMMATION 2022 – PRODUCTION NEUVE – CONSTRUCTION
DE 3 LOGEMENTS ET REHABILITATION DU LOGEMENT EXISTANT – LA
MAURATIERE A ROCHEFORT : ABANDON DE L'OPERATION**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le dix-sept 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 11 décembre 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 04 Pouvoirs : 02 **Votants : 06**
Absent (s) : / Excusé (s) : 1
Non pourvu : /

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

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

Excusé (s) : Mme GRZESIAK – (01)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle que l'Office est propriétaire d'un logement individuel des années 1960 sur une parcelle de 462 m² au 7 rue de la Mauratière à Rochefort. Le logement occupé depuis de nombreuses années a été libéré par les locataires en fin d'été 2021, dans un état très moyen car sans gros travaux depuis sa construction.

AR Prefecture

017-271700015-20241217-22B2024-DE

Reçu le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024

La Présidente précise que le bureau a validé le 31 mai 2022 (délibération n°11B/2022) une opération de construction de 3 logements en densification et la réhabilitation du logement existant pour un budget prévisionnel de 490 000 € TTC.

Une équipe de Maitrise d'Œuvre a été retenue pour la réalisation des études puis le suivi des travaux. Différents projets ont été analysés, en prenant en compte les contraintes urbanistiques et l'acceptabilité des riverains.

Chaque projet a été accompagné d'une estimation financière prévisionnelle. Malheureusement, l'augmentation des coûts de construction depuis 2022 et les surcoûts liés aux contraintes spécifiques de ce projet, insuffisamment estimées initialement, ont fortement impacté les estimations. En fonction des différents projets retravaillés avec la Maitrise d'Œuvre afin d'essayer de rentrer dans un équilibre financier acceptable, les coûts globaux d'opérations s'échelonnent entre 683 000 € à 638 000 €, avec des fonds propres autour de 50 %.

La Présidente indique que la part de Fonds Propres ne dépasse pas habituellement 20%, et que sur cette opération il avait été admis d'aller jusqu'à 30% de fonds propres, mais il n'est pas acceptable de mettre 50% de fonds propres.

Elle propose donc au Bureau, au regard de ces éléments, d'abandonner le projet.

Les dépenses réalisées ou à payer afin de solder ce projet s'élèvent à un montant estimatif et prévisionnel de 33 445,36 € TTC, selon le détail ci-joint. Pour rappel, en cas d'abandon d'une opération d'investissement les dépenses afférentes passent en charges exceptionnelles.

La Présidente propose donc au Bureau :

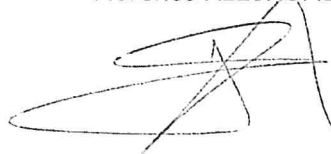
- **D'APPROUVER** l'abandon de cette opération
- **D'ACCEPTER** le passage en charges exceptionnelles des dépenses engagées, pour un montant estimatif et prévisionnel de 33 445,36 € TTC
- **D'AUTORISER** la Directrice Générale à signer tous documents nécessaires à l'abandon de cette opération.

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

- **APPROUVE** l'abandon de cette opération
- **ACCEPTE** le passage en charges exceptionnelles des dépenses engagées, pour un montant estimatif et prévisionnel de 33 445,36 € TTC
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer tous documents nécessaires à l'abandon de cette opération.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20241217-22B2024-DE

Reçu le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024

Etat récapitulatifs des dépenses**Abandon d'opération de Construction de 3 logements & Rehabilitation d'1 logement existant****La Mauratière**

10/12/2024

Objet		Montant HT	TVA (20%)	Montant TTC
Etude de faisabilité initiale		1 950,00 €	390,00 €	2 340,00 €
Maitrise d'Œuvre	Diagnostic	3 003,00 €	600,60 €	3 603,60 €
	APS	4 504,00 €	900,80 €	5 404,80 €
	Dépot PC	2 002,00 €	400,40 €	2 402,40 €
	APD	9 009,00 €	1 801,80 €	10 810,80 €
	Reprise APD	2 777,77 €	555,55 €	3 333,32 €
QUALICONSULT IMMOBILIER	Diagnostics avant travaux	985,36 €	197,07 €	1 182,43 €
GINGER CEBTP	Etudes de sol	2 450,00 €	490,00 €	2 940,00 €
SYNERGEO	Relevé de géomètre	1 190,00 €	238,00 €	1 428,00 €
Total		27 871,13 €	5 574,23 €	33 445,36 €

AR Prefecture

017-271700015-20241217-23B2024-DE

Reçu le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024

**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 17 DECEMBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **17 DEC. 2024**
Sous le numéro 017-271700015-20241712-23B2024-DE
Publiée le **17 DEC. 2024**

N° 23B/2024

**OBJET : QUARTIER SALANEUVE : REHABILITATION DE L'IMMEUBLE SIS 208 – 210,
RUE PIERRE LOTI A ROCHEFORT (24 LOGEMENTS) : ACTUALISATION DU PLAN DE
FINANCEMENT**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le dix-sept 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 11 décembre 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 04 Pouvoirs : 02 **Votants : 06**

Absent (s) : / Excusé (s) : 1

Non pourvu : /

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

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

Excusé (s) : Mme GRZESIAK – (01)

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).

Elle précise que dans ce cadre il avait été décidé de réhabiliter le quartier Salaneuve à Rochefort, Quartier Prioritaire de la politique de la Ville.

AR Prefecture

017-271700015-20241217-23B2024-DE

Reçu le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024

La Présidente indique que le Bureau a validé la réhabilitation de l'immeuble du 208/210 rue Pierre Loti, composé de 24 logements, le 31 mai 2022 (délibération n° 14B/2022 déposée en Préfecture le 3 juin 2022). Cette opération avait été autorisée pour un montant global estimé à 1 350 000 € TTC.

La Présidente indique que suite à l'augmentation des coûts des travaux en deux ans, les offres reçues lors de la consultation ne permettent pas, malgré une forte négociation, de respecter l'enveloppe financière initiale. Le budget global estimatif nécessaire pour réaliser cette opération, incluant les honoraires divers, les diagnostics, la TVA, est donc actualisé à 1 550 000 € TTC et le plan de financement actualisé est présenté en annexe.

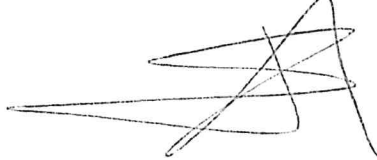
La Présidente propose au Bureau d'autoriser la réalisation de ces travaux de réhabilitation sur l'année 2025, le tout dans les limites d'un budget total actualisé d'environ 1 550 000 € TTC.

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

- Autorise la réalisation des travaux de réhabilitation de l'immeuble situé 208 – 210, rue Pierre Loti à Rochefort sur l'année 2025 dans la limite d'un budget total d'environ 1 550 000 € TTC,
- Autorise la Directrice Générale à signer tous documents nécessaires à l'exécution desdits travaux selon le plan de financement présenté.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20241217-24B2024-DE
Reçu le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024

**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 17 DECEMBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **17 DEC. 2024**
Sous le numéro 017-271700015-20241712-24B2024-DE
Publiée le **17 DEC. 2024**

N° 24B/2024

OBJET : PROGRAMMATION 2025 – PRODUCTION NEUVE – OPERATION « AVENUE D'AUNIS » SUR LA COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE – ACQUISITION DE 35 LOGEMENTS EN VEFA AUPRES DE PIERREVAL : ACTUALISATION DU PLAN DE FINANCEMENT POUR SIGNATURE DU CONTRAT DE RESERVATION (NOUVELLE DENOMINATION DE L'OPERATION : L'ECLUSE).

L'an deux-mille-vingt-quatre, le dix-sept 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 11 décembre 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 04 Pouvoirs : 02 **Votants : 06**

Absent (s) : / Excusé (s) : 1

Non pourvu : /

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

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

Excusé (s) : Mme GRZESIAK – (01)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle que, suite à une proposition du promoteur Pierreval, une acquisition en VEFA de 35 logements sur la Commune de TONNAY-CHARENTE est envisagée au titre de la programmation 2025.

AR Prefecture

017-271700015-20241217-24B2024-DE

Reçu le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024

Cette opération est constituée de 35 logements collectifs répartis en :

- 13 T2
- 16 T3
- 6 T4

La Présidente précise que le bureau a validé le 10 septembre 2024 (Délibération n° 16B/2024) la signature d'une lettre d'intention au prix de 2 150 €/m² SHAB, approuvé le plan de financement prévisionnel, et autorisé la Directrice Générale à signer le contrat de réservation et tout document afférent avec un prix de vente de 5 013 800 € HT pour cette opération de 2 332 m² m² habitables.

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, PLAII et PLUS) le prix de revient a été modifié, avec un prix de vente au m² maintenu à 2150 €/m² SHAB.

Le plan de financement prévisionnel s'en trouve aussi modifié, avec une diminution des fonds propres.

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

La Présidente présente ensuite le plan de financement actualisé, avec un prix de vente de 5 072 538 € HT pour cette opération de 2 359,32 m² habitables.

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 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, d'approuver le plan de financement prévisionnel modifié, et 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.

Suite à ces évolutions, La présidente invite le Bureau à

- **APPROUVER** le nouveau plan de financement de 5 530 605,66 € TTC qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 5 072 538,00 € HT – 5 493 405,66 € 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 PIERREVAL, 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

017-271700015-20241217-24B2024-DE

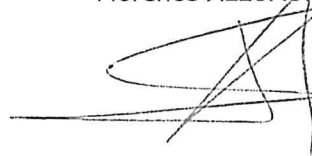
Reçu le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024

- **APPROUVE** le nouveau plan de financement de 5 530 605,66 € TTC qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 5 072 538,00 € HT – 5 493 405,66 € 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 PIERREVAL, 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

017-271700015-20241217-24B2024-DE

Reçu le 17/12/2024

Publié le 17/12/2024

L'ECCLUSE 16 Av. d'Aunis - TONNAY-CHARENTE
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Prorata Surface Habitable PLAI : 37,84%
Prorata Surface Habitable PLUS : 62,16%

			Répartition	
			Logts PLAI (TVA 5,5%)	Logts PLUS (TVA 10%)
<u>Prix de revient de l'opération (TTC):</u>				
Bâtiment	4 120 054,25 €		1 518 956,30 €	2 601 097,95 €
Charge Foncière	1 373 351,42 €		506 318,77 €	867 032,65 €
<u>Prix Net Vendeur Promoteur</u>	<u>5 493 405,66 €</u>		<u>2 025 275,06 €</u>	<u>3 468 130,60 €</u>
Imprévus	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Frais de Notaire	37 200,00 €		14 078,27 €	23 121,73 €
MOE Interne RHO	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Révision des prix	0,00 €			
<u>Total :</u>	<u>5 530 605,66 €</u>		<u>2 039 353,33 €</u>	<u>3 491 252,33 €</u>
<i>Px par logt</i>	<i>158 017,30 €</i>			
<u>Moyens financiers :</u>				
<u>Subventions</u>				
Etat	182 980,00 €	3,3%	182 980,00 €	
Conseil Départemental	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
CARO	210 000,00 €	3,8%	78 000,00 €	132 000,00 €
Commune	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
Action Logement	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,00 €
<u>Sous Total :</u>	<u>392 980,00 €</u>	<u>7,1%</u>	<u>260 980,00 €</u>	<u>132 000,00 €</u>
<u>Prêts</u>				
	4 297 626,08 €			
<u>Prêts Travaux</u>	<u>3 013 220,08 €</u>			
PLUS	1 985 479,00 €	36%		1 985 479,00 €
PLAI	1 027 741,08 €	19%	1 027 741,08 €	
<u>Prêts Fonciers :</u>				
	1 284 406,00 €			
PLUS Foncier	798 456,00 €	14%		798 456,00 €
PLAI Foncier	485 950,00 €	9%	485 950,00 €	
<u>Sous Total :</u>	<u>4 297 626,08 €</u>	<u>78%</u>	<u>1 513 691,08 €</u>	<u>2 783 935,00 €</u>
Prêt Solendi				
(pour 0 réservations)	Prêt CIL-Solendi	0,00 € 0%	0,00 €	0,00 €
<u>Autres</u>				
Fonds Propres	840 000,00 €	15,2%	264 682,25 €	575 317,33 €
<u>Total :</u>	<u>5 530 606,08 €</u>		<u>2 039 353,33 €</u>	<u>3 491 252,33 €</u>

Fait à Rochefort, le 10 décembre 2024

Présentation du Programme :

Promoteur :

PIERREVAL

Commune :

Tonnay-Charente

Zone :

B2



Répartition des logements :

Financement	TOTAL	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
PLAI	12		4	5	3	
PLAI a	1			1		
PLUS	21		8	10	3	
PLUS Maj	1			1		
PLS						
TOTAL	35		12	17	6	

Eléments Techniques :

- 0 Logements disposeront d'un garage
- 11 Logements disposeront d'un jardin
- 35 Logements disposeront d'un stationnement ext.
- 0 Logements disposeront d'un cellier
- 24 Logements disposeront d'un balcon

Performance environnementale visée :

RE2020 Seuil 2028- BBio-15%- NF HQE- Ascenseur

Surface habitable totale : 2 359,32 m²

Surface totale des Annexes : 144,00 m²

Présentation Financière de l'Opération :

Majorations de loyers appliquées aux logts :

15%

Qualité de service : 0%

Qualité Technique / contexte local : 15%

	Coûts	Ratios (€/m² Shab)
Net Vendeur Promoteur:	5 072 538,00 €HT	2 150,00 €HT/m²
Total Net Vendeur Promoteur:	5 072 538,00 €HT	2 150,00 €HT/m²
Frais de Notaire (estimation):	37 200,00 €	
Aléas:	0,00 €HT	
Prix de revient (€HT):	5 109 738,00 €HT	2 165,77 €HT/m²
Prix de revient (€ TTC):	5 530 605,66 €TTC	2 344,15 €TTC/m²
Fonds Propres à injecter:	840 000,00 €TTC	15,19%

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

