

AR Prefecture

017-271700015-20231121-26B2023-DE
Reçu le 21/11/2023
Publié le 21/11/2023

**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 21 NOVEMBRE 2023 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **21 NOV. 2023**
Sous le numéro 017-271700015-20231121-26B2023-DE
Publiée le **21 NOV. 2023**

N° 26B/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. AUTORISATION A LA DIRECTRICE GENERALE A SIGNER
L'ACTE DE VENTE.**

L'an deux-mille-vingt-trois, le vingt-et-un 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 15 novembre 2023
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 06 Pouvoirs : 1 **Votants : 07**
Absent (s) : / Excusé (s) : /
Non pourvu : /

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

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

Excusé (s) : /

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 constituée de 9 logements individuels et 31 logements collectifs repartis en :

- 19 T2 (tous collectifs)
- 18 T3 (6 individuels et 12 collectifs)
- 3 T4 (tous individuels)

AR Prefecture

017-271700015-20231121-26B2023-DE

Reçu le 21/11/2023

Publié le 21/11/2023

Les agréments ont été obtenus le 8 septembre 2023.

La Présidente rappelle au Bureau que par délibération n° 24B/2023 du 12 septembre 2023 (déposé en préfecture le 14/09/2023), il a été approuvé, dans le cadre de la programmation 2023, l'acquisition de 40 logements en VEFA sur le programme La Tourasse 3 à Echillais proposés par NEXITY.

Par cette même délibération, un plan de financement prévisionnel de l'opération a été validé.

Le contrat de réservation a été signé le 18 octobre 2023.

La Présidente indique ensuite que le promoteur a réalisé un ajustement mineur des surfaces (+ 0,38 m² de Surface Habitable), augmentant ainsi le prix de vente de 784,70 € HT. La Banque des Territoires a aussi annoncé suite au Congrès HLM une bonification temporaire du taux du prêt PLAI (taux Livret A-0,40% au lieu de -0,20%).

Le prix global de l'opération et le plan de financement prévisionnel s'en trouvent ainsi modifiés.

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

La Présidente présente ensuite le nouveau 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 et du souhait du promoteur, il est nécessaire de conclure le plus tôt possible cette acquisition par la signature de l'acte de vente.

Cette signature va permettre de contractualiser définitivement le montant de cette opération, tout en incluant une clause résolutoire, 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 l'acte notarié portant acquisition de ce bien et tout document afférent.

Suite à ces évolutions, la Présidente invite le Bureau à

- **APPROUVER** le nouveau plan de financement qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 4 763 603,95 € HT – 5 169 269,856 € 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 solliciter les subventions et prêts nécessaires à la réalisation de cette opération
- **AUTORISER** la Directrice Générale, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien avec une clause résolutoire liée au financement, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

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

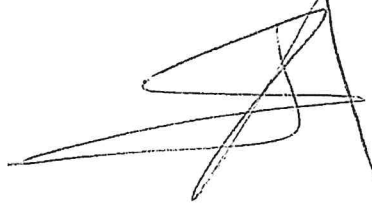
AR Prefecture

017-271700015-20231121-26B2023-DE
Reçu le 21/11/2023
Publié le 21/11/2023

- **APPROUVE** le nouveau plan de financement qui vient de lui être présenté, et le montant de l'acquisition pour un prix net vendeur de 4 763 603,95 € HT – 5 169 269,856 € 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 solliciter les subventions et prêts nécessaires à la réalisation de cette opération
- **AUTORISE** la Directrice Générale, à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien avec une clause résolutoire liée au financement, 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.

AR Prefecture

017-271700015-20231121-26B2023-DE

Reçu le 21/11/2023

Publié le 21/11/2023

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

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

				Répartition	
				Logts PLAI (TVA 5,5%)	Logts PLUS (TVA 10%)
<u>Prix de revient de l'opération (TTC):</u>					
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 €
Révision des prix	0,00 €				
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 €	130 000,00 €
CARO	271 000,00 €	5,2%		98 000,00 €	173 000,00 €
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)	100 000,00 €	1,9%			100 000,00 €
Sous Total :	754 380,00 €	14,5%		351 380,00 €	403 000,00 €
 <u>Prêts</u>					
	3 862 888,86 €				
Prêts Travaux	2 723 511,10 €				
PLUS	1 825 836,15 €	35%			1 825 836,15 €
PLAI	897 674,94 €	17%		897 674,94 €	
 Prêts Fonciers : 1 139 377,77 €					
PLUS Foncier	763 836,48 €	15%			763 836,48 €
PLAI Foncier	375 541,29 €	7%		375 541,29 €	
Sous Total :	3 862 888,86 €	74%		1 273 216,23 €	2 589 672,63 €
Prêt Solendi (pour 0 réservations)	Prêt CIL-Solendi	0,00 €	0%	0,00 €	0,00 €
 <u>Autres</u>					
Fonds Propres	592 000,00 €	11,4%		46 011,83 €	545 988,17 €
Total :	<u>5 209 268,86 €</u>			<u>1 670 608,06 €</u>	<u>3 538 660,80 €</u>

Fait à Rochefort, le 13 novembre 2023

AR Prefecture

017-271700015-20231121-26B2023-DE

Reçu le 21/01/2023

Publié le 21/01/2023

Fort
Habitat Océan

SÉN VARE ENSEMBLE



IMMOBILIÈRE VARENES Océan

FICHE DE PRÉSENTATION DE L'OPERATION :

Bureau du 31/01/2023

Lotissement Tourasse 3 - ECHILLAIS

VEFA 40 logements

Date : 12/01/2023

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	13		7	6		
PLAI a	1		1			
PLUS	24		11	11	2	
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 : 2 306,83 m²Surface totale des Annexes : 131,85 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:	4 763 603,95 €HT	2 065,00 €HT/m ²
Total Net Vendeur Promoteur:	4 763 603,95 €HT	2 065,00 €HT/m ²
Frais de Notaire (estimation):	40 000,00 €	
Aléas:	0,00 €HT	
Prix de revient (€HT):	4 803 603,95 €HT	2 082,34 €HT/m ²
Prix de revient (€TTC):	5 209 268,86 €TTC	2 258,19 €TTC/m ²
Fonds Propres à injecter:	592 000,00 €TTC	

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

