

AR Prefecture

017-271700015-20240402-03B2024-DE
Reçu le 04/04/2024
Publié le 04/04/2024

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 2 AVRIL 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 04 AVR. 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240402-03B2024-DE
Publiée le 04 AVR. 2024

N° 03B/2024

**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 2025**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le deux avril, 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 27 mars 2024
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 04 Pouvoirs : 1 **Votants : 05**
Absent (s) : / Excusé (s) : 2
Non pourvu : /

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

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

Excusé (s) : Mmes MOREAU, GRZESIAK – (02)

Absent (s) : /

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle au Bureau que le Plan Stratégique Patrimonial et ses grandes
orientations ont été approuvés par le Conseil d'Administration le 14 avril 2015. Elle précise que
ce document a été amendé en 2016, 2017, 2018.

Sur cette base, les travaux dont la liste figure dans le tableau ci-joint ont été définis pour
l'année 2025.

Il est demandé au Bureau d'autoriser la réalisation de ces travaux de gros entretien et remplacement par composant pour l'année 2025, le tout dans les limites d'un budget total prévisionnel de **1 065 500 € TTC**.

La Présidente indique que cette question a été présentée au Conseil de Concertation Locative le 26 mars 2024 et a reçu un avis favorable.

Elle précise que la Directrice Générale signera tous les actes relatifs aux marchés publics passés dans le cadre de ce programme de travaux.

Le Bureau est invité à :

- **Approuver** les travaux de gros entretien et de remplacement par composant sur le patrimoine de l'Office pour l'année 2025, le tout dans les limites d'un budget total prévisionnel de 1 065 500 € TTC ;
- **Autoriser** le recours à un économiste de la construction
 - o Pour rédiger les pièces techniques de la consultation et analyser les candidatures et les offres concernant les travaux de gros entretien et de remplacement par composant
 - o Pour suivre et réceptionner les travaux
- **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** les travaux de gros entretien et de remplacement par composant sur le patrimoine de l'Office pour l'année 2025, le tout dans les limites d'un budget total prévisionnel de 1 065 500 € TTC, hors options ;
- **Autorise** le recours à un économiste de la construction
 - o pour rédiger les pièces techniques de la consultation et analyser les candidatures et les offres concernant les travaux de gros entretien et de remplacement par composants
 - o Pour suivre et réceptionner les travaux ;
- **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

017-271700015-20240402-04B2024-DE
Reçu le 04/04/2024
Publié le 04/04/2024

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 2 AVRIL 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 04 AVR. 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240402-04B2024-DE
Publiée le 04 AVR. 2024

N° 04B/2024

OBJET : QUARTIER SALANEUVE - REHABILITATION DES IMMEUBLES SITUES AU 89/91 ET 93/95, RUE ÉMILE ZOLA A ROCHEFORT (24 logements) : AJUSTEMENT DU COUT DES TRAVAUX.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le deux avril, 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 27 mars 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 04 Pouvoirs : 1

Votants : 05

Absent (s) : / Excusé (s) : 2

Non pourvu : /

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

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

Excusé (s) : Mmes MOREAU, GRZESIAK – (02)

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, 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 situés au 89/91 et 93/95 rue Émile Zola, composé de 12 logements chacun le 8 février 2022 (délibération n° 01B/2022, déposée en Préfecture le 10 février 2022). Cette opération a été autorisée pour un montant global estimé à 1 320 000 € TTC.

La Présidente informe que les études ont été plus longues que prévu, notamment à cause de la suppression impérative du gaz de cuisine sur ces deux immeubles. La phase de diagnostic courant 2022 a aussi mis en évidence des travaux non identifiés initialement et nécessaires pour assurer un niveau de réhabilitation satisfaisant.

L'augmentation du coût des travaux en deux ans, et l'ajustement des interventions entraînent une réévaluation de ces travaux, avant consultation, à 1 480 000 € HT soit 1 600 000 € TTC. Le dossier de consultation des entreprises est prêt pour la publication, et si tous les lots sont pourvus à l'issue de cette consultation les travaux, pourraient démarrer avant l'été 2024.

La nouvelle estimation globale de cette réhabilitation, incluant les honoraires divers, les diagnostics, avec la TVA actualisée est portée à 1 750 000 € TTC.

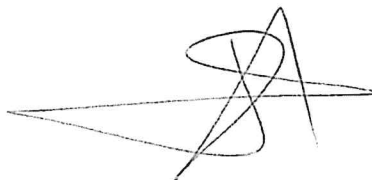
La Présidente propose au bureau d'accepter l'actualisation de cette réhabilitation et autoriser la réalisation de ces travaux pour un budget total estimatif de 1 750 000 € TTC.

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

- Accepte l'actualisation de cette réhabilitation et autorise la réalisation de ces travaux pour un budget total estimatif de 1 750 000 € TTC
- Autorise la Directrice Générale à signer tous documents nécessaires à l'exécution desdits travaux.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20240402-05B2024-DE
Reçu le 04/04/2024
Publié le 04/04/2024

**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 2 AVRIL 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 04 AVR. 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240402-05B2024-DE
Publiée le 04 AVR. 2024

N° 05B/2024

**OBJET : PROGRAMMATION 2023 – PRODUCTION NEUVE – OPERATION « LA
TOURASSE 3 » SUR LA COMMUNE D'ECHILLAIS – SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE
SANS ACCORD DE SUBVENTION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA CHARENTE-
MARITIME.**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le deux avril, 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 27 mars 2024

Nombre d'Administrateurs : 7

Présents : 04 Pouvoirs : 1

Votants : 05

Absent (s) : / Excusé (s) : 2

Non pourvu : /

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

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

Excusé (s) : Mmes MOREAU, GRZESIAK – (02)

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

contrat de réservation portant sur l'acquisition de 40 logements en VEFA sur la commune d'Échillais au titre de la programmation 2023, programme dénommé « La Tourasse 3 ».

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, avant le 22 décembre 2023.

Le plan de financement prévoit entre autres une subvention du Conseil Départemental de la Charente-Maritime de 228 000 €. Une demande de subvention correspondante a été demandée au Conseil Départemental de la Charente-Maritime, le 23 novembre 2023.

Le Bureau a aussi validé le 12 décembre 2023 (délibération 27B/2023 déposée en préfecture le 14 décembre 2023) l'abandon de la clause résolutoire et un avenant au contrat afin de proroger le délai du contrat de réservation et de porter cette date au 30 avril 2024, en prenant en compte l'ajustement mineur des surfaces (+ 0,38 m² de Surface Habitable, augmentant ainsi le prix de vente de 784.70 € HT).

Le contrat de réservation précise que la non obtention des différentes subventions est suspensive. Or le Conseil Départemental est en phase de redéfinition de sa politique d'aide au logement social. Celle-ci devrait être arrêtée après l'adoption du budget départemental en avril 2024, et les dossiers de demande de subvention ne seront pas instruits, dans le meilleur des cas, avant juin 2024.

La date limite de réitération de l'acte authentique ayant été fixée au 30 avril 2024, l'obtention de la subvention départementale ne sera pas acquise à cette échéance.

Il est donc demandé au Bureau de se prononcer sur la levée de cette condition suspensive, et de palier partiellement ou en totalité cette subvention par les fonds propres de l'Office, si cette subvention était accordée avec un montant inférieur à la demande, ou refusée.

Les fonds propres initiaux sont de 591 999,96 € (11,4%) et pourraient alors s'élever au maximum à 819 999,96 €, soit 15,8% du montant global du programme en cas d'absence totale de la subvention départementale.

La Présidente rappelle que sur la majorité des programmes de construction neuve, les fonds propres représentent entre 15 et 20% du financement.

Le bureau est donc invité à :

- **APPROUVER** la levée de la condition suspensive d'obtention de la subvention du Conseil Départemental de la Charente-Maritime de 228 000 €
- **AUTORISER** la Directrice Générale à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant, sans attendre l'accord de subvention du Conseil Départemental de la Charente-Maritime,
- **DEMANDER** à la Directrice Générale de faire toute diligence pour l'obtention de la subvention du Conseil Départemental de la Charente-Maritime, et de tenir informé le

AR Prefecture

017-271700015-20240402-05B2024-DE
Reçu le 04/04/2024
Publié le 04/04/2024

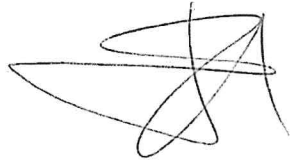
Bureau de l'obtention de cette subvention, en présentant pour information un plan de financement définitif après la décision du Conseil Départemental.

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

- **APPROUVE** la levée de la condition suspensive d'obtention de la subvention du Conseil Départemental de la Charente-Maritime de 228 000 €
- **AUTORISE** la Directrice Générale à signer l'acte notarié portant acquisition de ce bien ainsi que toutes les pièces s'y rapportant, sans attendre l'accord de subvention du Conseil Départemental de la Charente-Maritime,
- **DEMANDE** à la Directrice Générale de faire toute diligence pour l'obtention de la subvention du Conseil Départemental de la Charente-Maritime, et de tenir informé le Bureau de l'obtention de cette subvention, en présentant pour information un plan de financement définitif après la décision du Conseil Départemental.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20240402-05B2024-DE

Reçu le 04/04/2024

Publié le 04/04/2024

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 2 AVRIL 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le 08 AVR. 2024
Sous le numéro 017-271700015-20240402-06B2024-DE
Publiée le 08 AVR. 2024

N° 06B/2024

OBJET : QUARTIER SALANEUVE - REHABILITATION DES IMMEUBLES SITUES 152 – 154 et 156-158 RUE THIERS A ROCHEFORT (24 logements) EN 2025.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le deux avril, 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 27 mars 2024
Nombre d'Administrateurs : 7
Présents : 04 Pouvoirs : 1
Votants : 05
Absent (s) : / Excusé (s) : 2
Non pourvu : /

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

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

Excusé (s) : Mmes MOREAU, GRZESIAK – (02)

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 a été décidé de réhabiliter le quartier Salaneuve à Rochefort, Quartier Prioritaire de la politique de la Ville. Elle présente ensuite les travaux envisagés pour

l'année 2025 (Voir fiche jointe en annexe) sur les deux immeubles situés au 152-154 et 156-158 rue Thiers.

Ces deux immeubles de 8 et 16 logements représentent la 6^{ème} et dernière tranche du programme inscrit au PSP de ce quartier. Il restera ensuite à programmer sur Salaneuve dans le futur PSP la réhabilitation lourde de l'immeuble 97-99-101 rue Emile Zola (30 grands logements).

Il est demandé au Bureau d'autoriser la réalisation de ces travaux de réhabilitation pour l'année 2025, le tout pour un budget total d'environ 1 750 000 € TTC.

Préalablement aux travaux, il s'agira plus précisément en 2024 de lancer la consultation de maîtrise d'œuvre et les études techniques pour la réhabilitation de ces immeubles de 8 et 16 logements.

La Présidente indique que cette opération a été présentée au Conseil de Concertation Locative du 5 mars 2024 et a reçu un avis favorable.

Elle précise que la Directrice Générale signera tous les actes relatifs aux marchés publics passés dans le cadre de ce programme de travaux.

Le Bureau est invité à autoriser la réalisation des travaux de réhabilitation des immeubles situés au 152-154 et 156-158 rue Thiers, pour l'année 2025, tels qu'ils viennent de lui être présentés, et cela pour un budget total estimé à 1 750 000 € TTC.

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

- Autorise la réalisation des travaux de réhabilitation deux immeubles situés au 152-154 et 156-158 rue Thiers à Rochefort pour l'année 2025 dans la limite d'un budget total d'environ 1 750 000 € TTC,
- Autorise la Directrice Générale à signer tous documents nécessaires à l'exécution desdits travaux.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

