



**OFFICE PUBLIC  
DE L'HABITAT DE  
L'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE**



**l'Office**


Public de l'Habitat  
de l'Agglomération  
de La Rochelle

 IMMOBILIÈRE TERRES Océan

## // CHIFFRES CLÉS




**8 800**  
logements



**172**  
logements neufs  
mis en service 2019



**16 000**  
locataires




**876**  
logements concernés  
par une réhabilitation  
en 2019



**150**  
salariés



**33 M**  
d'investissement  
en 2019



**Avec plus de 8 800 logements l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle est le premier bailleur social de l'agglomération. Il est engagé dans la dynamique du territoire de l'Agglo de La Rochelle, à travers des projets innovants et ambitieux. Son parc locatif s'étend sur les 28 communes du territoire intercommunal. Il a pour missions d'une part de construire, réhabiliter, gérer son patrimoine, d'autre part d'accompagner et améliorer les conditions de vie des locataires.**



Nous intervenons sur l'ensemble du territoire de l'agglomération Rochelaise



# // HISTORIQUE

## UN SIÈCLE D'EXPERTISE

### Premier Office créé en France

Près de 200 familles nombreuses nécessiteuses d'un logement décent sont recensées par le bureau d'assistance de La Rochelle. Le 11 février 1913, le Conseil Municipal de La Rochelle prend à l'unanimité l'initiative de demander la création d'un Office Public d'Habitation à Bon Marché, dont la loi du 25 décembre 1912 vient juste de mettre en place la constitution juridique. Il s'agira du tout premier à être créé en France.

1913



1920-1939

À la fin de la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale, l'Office se met rapidement à l'œuvre, en construisant ses **65 premiers logements** rue Siegfried, puis à Saint-Maurice, à Bongraine, à La Pallice des habitations avec jardinets, correspondant à l'économie et aux habitudes de l'époque.

1948-1980

L'Office contribue à la reconstruction nationale. Port-Neuf voit ses bâtiments pousser, et de techniques artisanales on passe rapidement aux procédés industriels. Le mouvement moderniste de grands ensembles commence à se réaliser à Port-Neuf, à Mireuil, à Villeneuve-les-Salines. En 1963 disparaissent les derniers baraquements à La Rochelle. Lors de cette période, l'Office réalise plus de **5 000 logements**.

1980-2007

Remise à niveau du parc ancien, expérimentation de la filière bois, mise en œuvre de systèmes constructifs performants. L'Office est lauréat en 1988 du Palmarès de l'Habitation. En 1989, l'Office participe à "Banlieue 89" avec la transformation de logements vétustes en Village de Vacances de 500 lits. Le rôle social de l'Office se réaffirme à travers sa politique d'attribution, de ses relations avec les collectivités. En 2006, l'Office change de collectivité de rattachement : c'est désormais **la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**.

À partir de 2007

L'Office accélère sa production : il s'agit de construire vite et bien pour apporter une réponse aux personnes en attente d'un logement, de plus en plus nombreuses. Pour **répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat**, l'Office signe avec la Communauté d'agglomération un Contrat d'objectifs, quantitatifs et qualitatifs.

2008

Le Programme de Rénovation Urbaine de Mireuil est sur les rails. En 2009, c'est au tour du quartier de Saint-Eloi de faire l'objet d'une restructuration. Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, près de **500 nouveaux logements** sont en projet, sur l'ensemble de l'agglomération Rochelaise.

2013

L'Office a 100 ans et n'a jamais été aussi dynamique. **15 000 personnes sont logées**, réparties sur **7 500 logements**.



2020

L'union fait la force ! L'Office créé la **Société Coopérative de Coordination Immobilière Terres Océan** avec trois autres bailleurs de Charente-Maritime et de Charente : Rochefort Habitat Océan, l'OPH de l'Angoumois et la SEMIS de Saintes. Le groupe compte **18 900 logements** et **330 collaborateurs**. Il s'agit de la première société de coordination Loi Elan créée en France.



# // NOS MISSIONS

## ACCOMPAGNER

à chaque étape de la vie en favorisant le parcours résidentiel des locataires de leur demande de logement à l'accession sociale à la propriété.

## CONSTRUIRE AMÉLIORER RÉHABILITER

pour offrir les meilleures solutions de logement aux familles de l'agglomération Rochelaise :

- logements familiaux collectifs, individuels
- établissements spécialisés : EHPAD, foyers logements, foyers de jeunes travailleurs, résidences universitaires...
- commerces, bureaux...
- garages, parkings, locaux et annexes...

## GÉRER

la location et l'entretien des logements, des équipements et des parties communes,

- l'accompagnement et le suivi des locataires dans un objectif de qualité du service rendu.

## ÉQUILIBRER

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) et notre service attributions veillent aux équilibres de peuplement pour assurer la mixité sociale au sein des résidences.



# // NOS VALEURS

## ÊTRE ACTEUR DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'Office est au service des collectivités de l'agglomération afin de les aider à mener leurs politiques de l'habitat et contribuer efficacement à l'aménagement du territoire.

L'Office est également un acteur majeur de l'économie Rochelaise. Notre investissement stimule le monde du Bâtiment, des Travaux Publics, de l'Ingénierie, de l'Insertion Sociale.

## CULTIVER NOTRE SOLIDARITÉ ET NOTRE EFFICACITÉ À PROMOUVOIR L'ESPRIT D'OUVERTURE

L'écoute, la réactivité, le professionnalisme, la responsabilité de chacun sont les fondements essentiels de cette valeur.

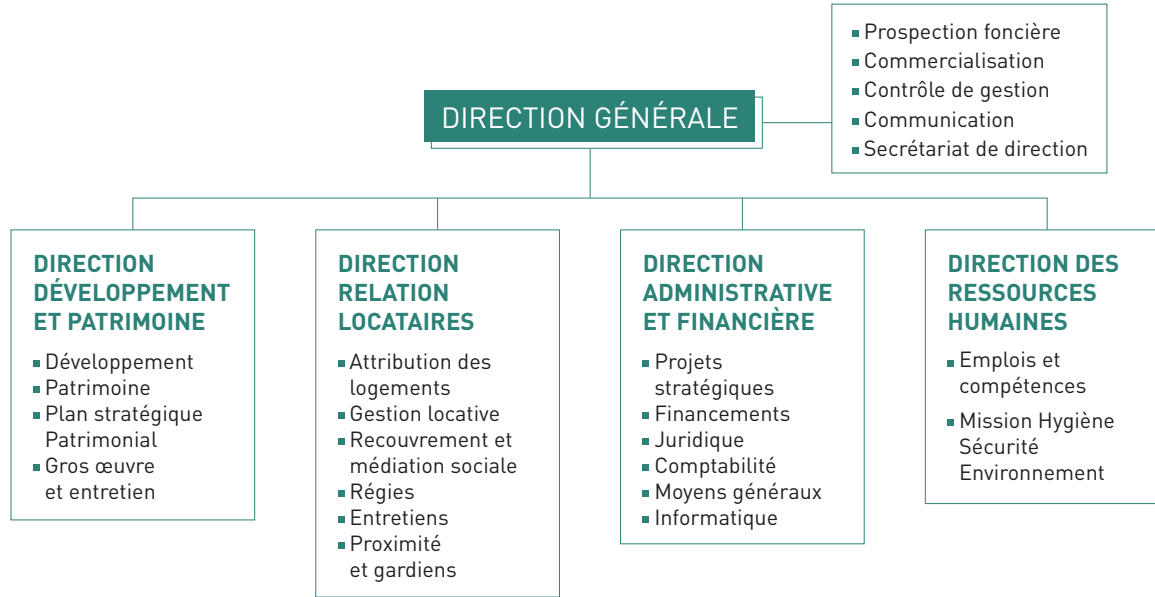
## INNOVER POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

La recherche permanente de l'efficacité énergétique de nos logements, l'optimisation des terrains à construire constituent nos objectifs permanents et l'Office entend l'assumer aux côtés des collectivités locales. Nos services sont en recherche constante de l'amélioration de nos pratiques pour limiter notre empreinte carbone : plan de mobilité, gestion électronique de données, déploiement du compostage en entretien des espaces verts.





# // NOTRE ORGANISATION



# // GOUVERNANCE

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration a une compétence large puisqu'il "règle par ses délibérations les affaires de l'Office". Il exerce donc une compétence d'orientation générale et de contrôle de l'activité de l'Office.

Ainsi, il décide des programmes d'aménagement, de construction ou de réhabilitation. Il fixe les orientations en matière de politique des loyers. Il vote le budget et approuve les comptes. Il élit le Président de l'Office et nomme le Directeur Général sur proposition du Président.

■ **6 élus communautaires**

■ **7 personnes qualifiées** désignées par la Communauté d'agglomération de La Rochelle

■ **1 représentant d'association** (œuvrant pour le logement social ou pour les personnes défavorisées)

■ **3 membres** désignés par les institutions

■ **2 représentants syndicaux**

■ **4 représentants des locataires**

Les administrateurs composent et président ainsi les commissions suivantes :

■ Commission d'attribution des logements

■ Comité Maîtrise d'œuvre

■ Commission d'Appel d'offres

■ Commission des impayés

■ Commission des ventes

# // DÉVELOPPEMENT DURABLE NOTRE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

## 5 ACTIONS CONCRÈTES EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



### DÉPLOIEMENT DU COMPOSTAGE

- **22 sites de compostage** en pied d'immeuble à disposition des habitants de Port-Neuf
- **15 Gardiens formés**
- **400 bioseaux** distribués aux locataires
- **22 200 kg de biodéchets** détournés des ordures ménagères

### MISE EN PLACE D'UNE GESTION ÉLECTRONIQUE DE DOCUMENTS (GED)

- **7000 dossiers locataires** en cours de numérisation
- **80 types de documents** répertoriés

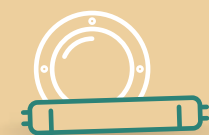


### PLAN DE MOBILITÉ

- Participation annuelle au **Challenge de la mobilité**
- Flotte de **5 Vélos électriques** et de **3 voitures électriques** à disposition de nos équipes

### ENTRETIEN ET ESPACES VERTS

- **Zéro glyphosate** sur les espaces verts de l'Office depuis 10 ans
- Produits d'entretien **Ecolabel**
- Espaces de **fauchage tardif**



### ÉCLAIRAGES LEDS DANS LES PARTIES COMMUNES

- **186 hublots LED**
- **117 réglettes LED**







Clos du Coudray, Périgny

## FONCIER ET AMÉNAGEMENT

### PROSPECTEUR FONCIER DE LA VEILLE À L'ENGAGEMENT

Ancré dans une démarche prospective depuis sa création, l'Office s'adapte continuellement aux évolutions économiques, réglementaires, sociétales et environnementales transformant ainsi toute contrainte en opportunité. En 2020 notre activité de prospection et de réserve foncière est renforcée avec le recrutement d'un prospecteur foncier. Cette mission essentielle nous permet à la fois d'assurer une veille active de toute opportunité immobilière ou foncière, de suivre toutes les évolutions des politiques d'urbanisme sur le territoire de l'agglomération rochelaise mais aussi de mener les études de faisabilité, de répondre aux consultations et aux appels d'offre et enfin de formaliser les documents d'engagement et du passage en production.

### BAILLEUR SOCIAL ET PROMOTEUR IMMOBILIER : UN PARTENARIAT GAGNANT-GAGNANT

Maître d'ouvrage reconnu, l'Office est en mesure de répondre conjointement aux appels d'offre des collectivités avec les nombreux promoteurs immobiliers avec qui nous travaillons dans la confiance et la bonne intelligence, en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, depuis maintenant de nombreuses années. Un partenariat fructueux et une mise en commun des expertises pour répondre qualitativement et sereinement aux enjeux de l'équilibre social des futurs projets.

## DÉVELOPPEMENT ET PRODUCTION

### 1/ UNE OFFRE LOCATIVE DE QUALITÉ

L'Office a signé une convention d'objectif avec la Communauté d'agglomération de La Rochelle, sa collectivité de rattachement depuis 2006, dans laquelle des objectifs quantitatifs et qualitatifs sont pris sur le développement et la gestion de son parc. Un objectif de production de 150 logements par an environ réparti en différents types d'intervention :

- Maîtrise d'ouvrage
- Acquisition en Vefa
- Acquisition amélioration de logements anciens
- Construction d'établissements spécialisés (EHPA, Foyers de Jeunes Travailleurs, etc..)



Beausoleil, Esnandes



Domaine de Monsidun, L'Houmeau



EHPAD, Dompierre

### EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

- Chantier propre : gestion des déchets, réduction des nuisances sonores, confort des riverains.
- Choix des matériaux : Prise en compte des matériaux de construction du logement.
- Tri sélectif : emplacement prévu pour le tri des déchets des habitants.
- Gestes verts : information sur les bons gestes à adopter.
- Très hautes performances énergétiques : choix d'équipements à faible consommation énergétique contribuant à la réduction de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique.
- Eau : réduction de la consommation d'eau grâce à la sélection d'équipement sanitaire économe.
- Electricité : réduction des consommations électriques dans les parties communes.
- Qualité de l'Air.





Atlantech, Lagord



Puy Mou, Lagord



Descenderie, PUILBOREAU

### DES PROJETS INNOVANTS ET ADAPTÉS

L'Office, répond et s'adapte aux besoins des collectivités grâce à une offre diversifiée. Ci-dessus quelques programmes mis en service en 2019, ainsi que quelques candidatures récemment retenues et en cours de chantier.

### LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

L'Office pose comme élément essentiel l'intégration des logements à leur environnement. Intégrées aux tissus existants, les nouvelles résidences sont destinées à toutes les familles, avec un souci de veiller sans relâche à la qualité des réalisations.



### UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE EXPERTE

Une équipe de maîtrise d'ouvrage confirmée, accompagnée de services transversaux (juridiques, financiers, locatifs) permettent à l'Office d'apporter une solution qualitative et sur-mesure aux collectivités, à coût maîtrisé, dans le respect des délais. La Direction du Développement et du Patrimoine gère un budget annuel d'investissement de 30 à 40 M€.

- 7 chargés d'opérations pour le suivi de la construction neuve, de la réhabilitation et du gros entretien,
- 1 technicienne dommage-ouvrages,
- 2 assistantes administratives.

### 2/ RÉHABILITATION ET RESTRUCTURATION

#### CADRE DE VIE, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, CONFORT ET SÉCURITÉ

Conformément à son plan stratégique patrimonial l'Office entreprend chaque année de nouveaux chantiers de réhabilitation afin de moderniser et maintenir l'attractivité de son patrimoine. Amélioration thermique, confort, sécurité et entretien sont les principaux axes d'action. L'Office participe également à de nombreux projets structurants et novateurs. Nos équipes travaillent notamment sur maquette numérique ou encore développent des partenariats avec la Plateforme Tipee et La Rochelle Université comme pour le projet "Rupella Réha".



Le Bourg, Dompierre



Réhabilitation du Lurçat, La Rochelle



## ACCESSION SOCIALE ET PARCOURS RÉSIDENTIEL

### EXPÉRIENCE CONFIRMÉE

Pour permettre à tous de devenir propriétaire, l'accession sociale (que l'on appelle également accession abordable, accession sécurisée ou encore accession aidée) propose des offres de logements à prix inférieurs à ceux du marché. Dans cette perspective, nous avons développé une activité d'accession sociale à la propriété pour les locataires et pour des ménages à revenus moyens afin de leur permettre de devenir propriétaire d'un bien immobilier sur l'agglomération de La Rochelle.

Notre service commercialisation accompagne les accédants tout au long de leur parcours grâce à deux types de transaction :



La vente HLM  
(Logements  
anciens)



La vente de  
logements  
neuf (VEFA)

Pour ces primo-accédants, l'accession à la propriété est une étape importante et la concrétisation d'un projet de vie. Chaque année l'Office commercialise en moyenne 20 logements de son patrimoine (Plus value de 2,6M€ en 2019).

L'Office a déjà construit et commercialisé plusieurs programmes en accession sociale à la propriété à La Rochelle. Un programme de 11 logements individuels à La Rochelle est actuellement à l'étude.



Courbet, La Rochelle



Les Gèraniums, La Rochelle

### CRÉATION D'UN OFS

#### ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE (OFS) : UN NOUVEL OUTIL À L'ACCESSION SOCIALE POUR L'OFFICE

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) de 2014 a créé un nouveau dispositif qui dissocie le foncier et le bâti. Les OFS sont des entités ayant pour objectif d'acquérir et de porter sur le long terme du foncier, et de céder le bâti à des ménages sous conditions de ressources. Les ménages achètent les murs grâce au BRS (Bail Réel Solidaire) et l'OFS (Organisme Foncier Solidaire) reste propriétaire du sol (foncier).

L'OFS, agréé par le préfet de région, est un organisme à but non lucratif en vue de la location ou de l'accession pour des ménages, sous conditions de ressources. En échange, l'acquéreur s'engage au paiement d'une redevance mensuelle à l'OFS à travers un bail, qui s'ajoute au coût de l'acquisition.

L'OFS contrôle l'éligibilité du ménage qui accédera à la propriété du bâti (conditions de ressources et capacité à financer le projet). Il encadre également le prix de vente du bien pendant la durée du bail.

Les avantages du recours à un OFS :

- Il est le seul à pouvoir conclure des baux réels solidaires (BRS),
- Il peut bénéficier de la décote sur la valeur des terrains publics,
- Il peut mobiliser le prêt de la Banque des Territoires groupe Caisse des Dépôts et Consignations,
- L'attributaire devient propriétaire d'une résidence principale à moindre prix,
- Fiscalement, le titulaire profite d'une réduction de TVA sur la construction immobilière, qui passe de 10 à 5,5 %, si le logement est neuf.

L'OFS permet ainsi à des ménages modestes d'accéder à la propriété. L'OFS garantit également la pérennité de l'accession sociale au fil des ventes du bien grâce à un encadrement des prix indépendant des fluctuations du marché immobilier.

## // ACTEUR DU TERRITOIRE

### COHÉSION SOCIALE PROXIMITÉ ET SOLIDARITÉ

#### LA PROXIMITÉ, NOTRE FORCE

L'Office est intégré dans une démarche d'accompagnement social afin d'améliorer et de contribuer à la qualité de vie de nos locataires. C'est en s'impliquant aux côtés des associations Régie de quartiers, ALPMS, centres socio-culturels, et des collectivités locales que l'Office donne tout son sens à sa devise "Bien chez soi, bien ensemble".

#### PROXIMITÉ

- 3 secteurs
- 3 Points accueil
- 40 gardiens
- 5 agents d'entretien
- 3 coordinateurs
- 3 responsables de sites
- 6 492 réclamations traitées en 2019



87%  
de locataires  
satisfaits



#### MÉDIATION SOCIALE

Le service recouvrement et médiation sociale de l'Office effectue un travail d'accompagnement social auprès des ménages les plus fragiles. Difficultés financières, conflits de voisinage, règles de vie en collectivité, civisme, les travailleurs sociaux de l'Office effectuent un important travail de médiation, de prévention et d'accompagnement.

#### INSERTION PROFESSIONNELLE



Engagé dans la lutte contre le chômage et l'exclusion, l'Office fait partie des membres fondateurs du guichet

unique "clauses sociales et marchés publics" afin de renforcer le dispositif des clauses d'insertion professionnelle.

Inscrites dans les appels d'offre de l'Office, ces clauses sont des missions réservées aux personnes éloignées du monde du travail. Une nouvelle dynamique pour les demandeurs d'emploi qui peuvent ainsi renouer avec la vie active.

#### LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Il est composé des représentants des locataires et convoqué chaque fois que nécessaire pour donner un avis sur l'entretien du patrimoine, les contrats, les cessions ou acquisitions de patrimoine. Il intervient aussi sur toutes les mesures concernant les conditions d'habitat et de cadre de vie des locataires.





## // LA FORCE D'UN GROUPE

### SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE COORDINATION IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Immobilier Terres Océan, a été créée en janvier 2020 dans le cadre de la restructuration du secteur du logement social en France imposant aux organismes de logements sociaux de moins de 12 000 logements de rejoindre un groupe (Loi ELAN).

Ainsi, quatre acteurs majeurs du logement social de Charente et Charente-Maritime, ont saisi cette opportunité et fait le choix de se rapprocher et de créer une Société Coopérative de Coordination.

Ce rapprochement repose sur une double logique de connaissance mutuelle et de cohérence géographique. En outre les quatre organismes partagent les mêmes valeurs ajoutant incontestablement une forte dimension humaine au projet.

Cette réorganisation et la mutualisation des moyens ont pour objectif de permettre aux organismes de répondre aux objectifs ambitieux du logement social et des politiques territoriales de l'habitat, traduits dans un pacte constructif entre le secteur HLM et le Gouvernement.

Les activités immobilières de la société regroupent et mutualisent, à l'échelle des quatre organismes fondateurs, l'aménagement des territoires, la prospection foncière et la construction de nouveaux programmes immobiliers locatifs sociaux, la redynamisation des centres-bourgs, le développement des ventes hlm et de l'accession sociale à la propriété.

[www.immobiliere-terres-ocean.fr](http://www.immobiliere-terres-ocean.fr)



**18 900**  
logements sociaux  
répartis sur les  
deux départements  
de Charente et  
Charente-Maritime



**300**  
collaborateurs

**4**  
organismes  
fondateurs








# l'Office

Public de l'Habitat  
de l'Agglomération  
de La Rochelle

 IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

05 46 00 49 94

[contact@office-agglo-larochelle.fr](mailto:contact@office-agglo-larochelle.fr)

2, avenue de Varsovie

CS 10555

17023 La Rochelle Cedex 1

[www.office-agglo-larochelle.fr](http://www.office-agglo-larochelle.fr)

