

# Chiffres clés

Année  
2024

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



# L'Office au service des locataires

## LA GESTION LOCATIVE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le patrimoine immobilier de l'Office représentait :

**8 757 logements  
ou équivalents**



**7 428**

**logements familiaux**

(dont 6 256 en immeubles collectifs ou semi-collectifs, 1 172 maisons individuelles)



**536**

**lits**

en foyer pour personnes âgées



**578**

**logements**

en résidence étudiante



**176**

**lits**

en résidence pour jeunes travailleurs



**670**

**lits**

en hébergement de loisirs à vocation sociale



**12**

**lits**

en foyer d'insertion

**auxquels s'ajoutent :**



**59**

**locaux**

à usage professionnel pour personnes morales



**52**

**logements**

en gestion déléguée



**45**

**locaux**

collectifs

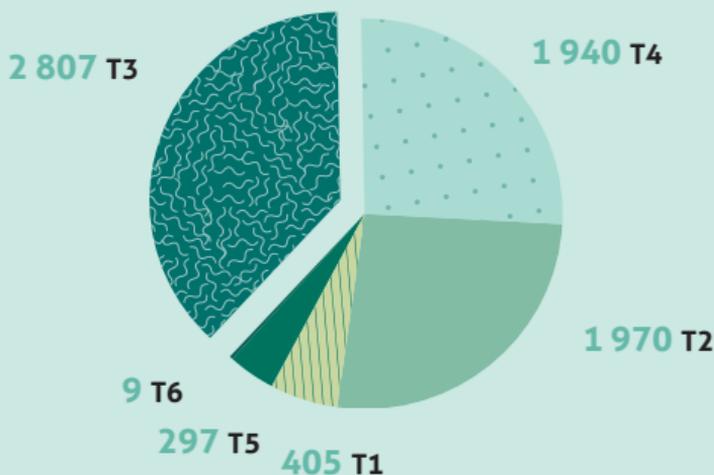


**3 157**

**garages**

ou places de parkings

## Répartition par typologie (logements familiaux)



## DEMANDES DE LOGEMENT

**+ 800**  
**demandes**  
enregistrées  
en 1 an

**10 908**  
**demandeurs**  
sont en attente d'un logement  
social sur La Rochelle  
et son agglomération



## Les attributions des logements en 2023

**2 076**  
**dossiers examinés**  
lors des **26 commissions**  
qui se sont tenues  
dans l'année

**641**  
**logements**  
ont accueilli de nouveaux  
locataires, dont  
**223 logements neufs**

**2 944 interventions téléphoniques**  
**enregistrées par le service demande**

## Fonctionnement locatif

au 1<sup>er</sup> janvier 2024

### 6,07 % TAUX DE ROTATION

(fréquence à laquelle les locataires quittent leur logement)

### 0,9% TAUX DE VACANCE DE PLUS DE 3 MOIS

(logements en vente, programme de renouvellement urbain de Villeneuve)

### 14 RELOGEMENTS DALO

Relogement ou accès à l'hébergement des personnes reconnues prioritaires au titre du Droit au logement opposable.

## ACTEUR DE LA COHÉSION SOCIALE

### Recouvrement des loyers

99,24 % Taux de recouvrement



1,2 M€ de loyers impayés pour 1001 dossiers locataires présents

Baisse totale de la dette 2008-2023 :

1,8M€ (dette locataires présents)



### Médiation sociale



918 affaires

690 dossiers clôturés soit 75 %



## Proximité



**3** secteurs

**3** Points accueil ouverts du lundi au vendredi  
N° astreinte 09 70 82 05 90

**44** gardiens

**6** responsables et gestionnaires de secteurs

**5** assistants de secteurs

**6 565** réclamations techniques  
traitées en 2023

## MAINTENANCE COURANTE

**4,8M€**

Budget d'entretien courant de 2023

**9 584 bons de travaux** ont été édités  
auprès des fournisseurs et prestataires extérieurs

**420 logements**

ont fait l'objet de travaux suite  
au départ de locataires pour  
un coût moyen par logement de **3 224 €**



# La Politique Patrimoniale

## DÉVELOPPEMENT ET RÉHABILITATION



Maquette du programme OCAR à La Rochelle.



Miltonia à Perigny.

**1 000 nouveaux logements**  
sur les 5 prochaines années

**178 logements familiaux**  
mis en service en 2023

**45 M€ de budget** d'investissement en 2024

**268 logements**  
en cours de réhabilitation

**58 000 €** de travaux / logement

## RENOUVELLEMENT URBAIN VILLENEUVE-LES-SALINES



- Réhabilitation de **VLS 200** (études et concertation) - **296** logements
- 1<sup>er</sup> Label Bas Carbone : L'opération **VLS 600** a obtenu le Label Bas Carbone, une première en France pour une opération de logements.
- Commercialisation de l'Îlot des Salines **11** logements en accession sociale à la propriété
- Maison du projet : **23** permanences ont été tenues par l'Office **36** personnes ont été accueillies et renseignées dans l'année (fermeture du lieu en 2024)



Programme de Renouvellement Urbain VLS 600, ayant obtenu le Label Bas Carbone.



VLS programme Îlot des Salines à La Rochelle.

## VENTES

- **48** biens vendus
- **27** dans l'ancien
  - 21** dans le neuf et
  - 12** places de stationnement

## Les marchés

### LA COMMANDE PUBLIQUE

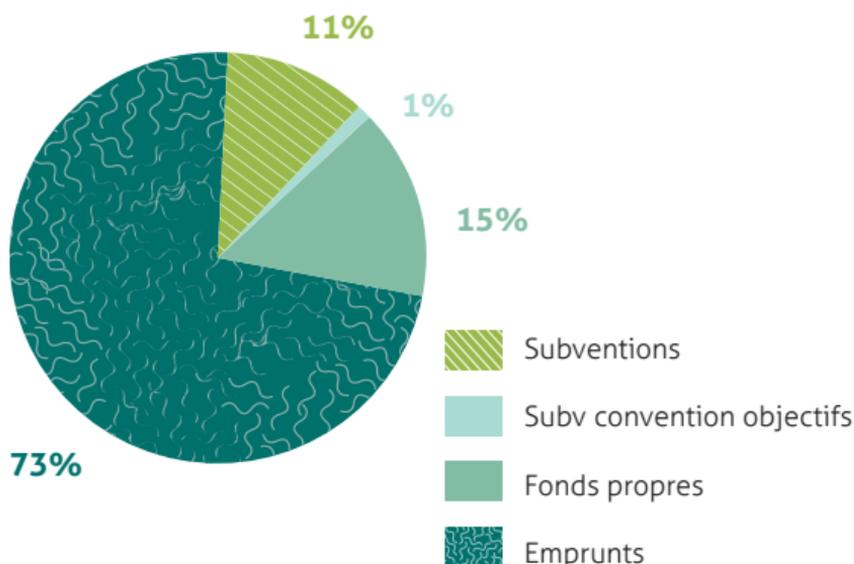
**178** marchés notifiés

#### ● **30 consultations lancées en 2023 :**

- Direction Développement et Maîtrise d'Ouvrage **9**
- Direction de la Clientèle **12**
- Immobilière Terres Océan (ITO) **4**
- Direction Administration Générale **2**
- Groupements de commande **3**

## Le financement

### Répartition des financements sur la programmation 2023



## COMMENT SONT RÉPARTIES NOS DÉPENSES ?

### Sur 100 € de recettes

Loyers, subventions, autres produits d'exploitation, et produits financiers.

**2€ Impayés de loyers et de pertes de charges**

**12€ Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**  
L'Office bénéficie d'une exonération de la TFPB pendant les 25 premières années d'une construction neuve et d'un abattement de 30% pour les logements existants et situés en QPV\*.

**16€ Entretien annuel du patrimoine**

**25€ Frais de structure**  
Frais de personnel pour gérer l'organisme et son patrimoine, assurer le gardiennage, le quittancement, payer l'entretien, l'informatique, les assurances, les fournitures, les impôts et les cotisations, et la gestion locative.

**40€ Remboursement des annuités d'emprunts**  
Emprunts contractés pour financer la construction neuve et les travaux de réhabilitations.

*\*Quartiers prioritaires de la ville*

**Solde 5€ Autofinancement**

**Somme réinvestie dans l'amélioration  
et la production de logements**

# La vie de l'entreprise

## RESSOURCES HUMAINES



**156**  
collaborateurs



**19**  
embauches  
en 2023



**106**  
collaborateurs  
ont bénéficié d'au  
moins une formation  
métiers en 2023



**53%**  
femmes  
**46%**  
hommes



**70%**  
salariés du  
privé



**26**  
collaborateurs ont  
bénéficié d'une  
formation sécurité  
en 2023



**1**  
réfèrent à la  
question du  
handicap



**HSE**  
**43.9 k€**  
investis en  
sécurité

## INSTANCES

### 23 membres composent le Conseil d'Administration de l'Office

Le Conseil d'Administration s'est réuni **5** fois

Le Bureau **11** fois



# ITO - Société coopérative de coordination Immobilière Terres Océan

## REGROUPEMENT DES 4 ORGANISMES FONDATEURS



- **2** départements : Charente et Charente-Maritime
- **350** collaborateurs
- **20 000** logements
- Groupements de commandes et mutualisations de contrats (gaz, électricité, assurances, ascenseurs, adaptations de salles de bains, assistances à maîtrise d'ouvrages, Tickets restaurant, etc.)
- Actions collaboratives :
  - Ressources Humaines
  - Politique technique
  - Contrôle de gestion
  - Plan stratégique de Patrimoine
  - Formation et guide de la commande publique "incollable sur les marchés publics"
  - Systèmes d'information
  - Développement foncier
  - Comptabilité - Secrétariat
  - Transition Climat
  - Communication

# Nos engagements environnementaux

## ACCOMPAGNER LES COMPORTEMENTS

- **75%** du patrimoine de l'Office à La Rochelle est équipé d'enclos de compostage ; gestion d'une plateforme de compostage à Port-Neuf ; formation des équipes de proximité aux bonnes pratiques de compostage
- **21** nouveaux sites de compostage ouverts en 2023

## MAÎTRISER NOTRE IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT



- Sociétaire de la Coopérative Carbone depuis 2022
- Membre du réseau Odéys
- **2** Médailles BDNA (Bâtiments Durables de Nouvelle-Aquitaine)
- Mise en place d'un plan de sobriété carbone
- **7<sup>ème</sup>** participation au challenge de la mobilité
- **12** vélos électriques et **16** voitures électriques
- Prise en charge à **75%** des abonnements de transport
- Impression de nos outils de communication sur du papier recyclé
- Signature de la Charte éco manifestation de la Ville de La Rochelle
- Site Internet **100%** neutre en carbone (solution Lisio)

## FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

- **1** verger partagé à Port-Neuf
- **0** produit phytosanitaire sur nos espaces verts depuis plus de 10 ans
- **271** kg de miel récoltés en partenariat avec les apiculteurs d'Oh Miel Marsais
- Pratique du fauchage tardif
- **2** hôtels à insectes
- **5** jardins partagés

Pour en savoir plus sur nos actions :



## Nos engagements sociétoux

### ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

- **22 219 heures** d'insertion réalisées dans le cadre des clauses sociales et solidaires de nos marchés publics



### VERS PLUS DE SOLIDARITÉ

#### Fiers de nos quartiers

- L'Office est mécène de l'association Fiers de nos quartiers qui soutient financièrement les projets dédiés au bien-être dans les quartiers rochelais



#### Associations d'insertion par le logement

- L'Office met à disposition des logements pour plusieurs associations à destination des jeunes, des personnes en situation de handicap ou en situation précaire.



#### Régie de quartier diagonales

L'Office soutient cette association qui accompagne les habitants des quartiers prioritaires de la ville dans leurs projets (emploi, formation, éducation canine, mobilité, inclusion numérique, amélioration du cadre de vie).



## LE CHIFFRE DE L'ANNÉE



133  
ans



On pensait l'Office né en **1913** en tant que **tout premier bailleur créé en France...** Mais un acte notarié historique retrouvé dans les archives nous fait réviser cette date de naissance !

Le document atteste la création en **1891** de la "Société Rochelaise des Habitations à Bon marché" à l'initiative d'entrepreneurs locaux comme Alcide d'Orbigny ou Émile Delmas.

**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

2, avenue de Varsovie  
CS 10555  
17023 La Rochelle Cedex 1

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

