

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^{er} 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

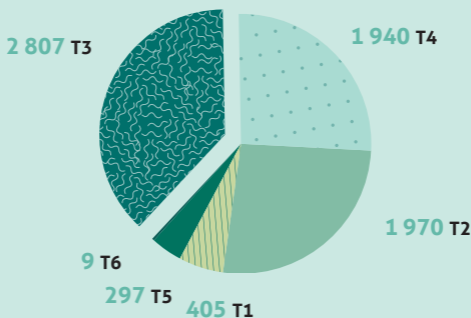


3 157

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^{er} 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^{er} 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

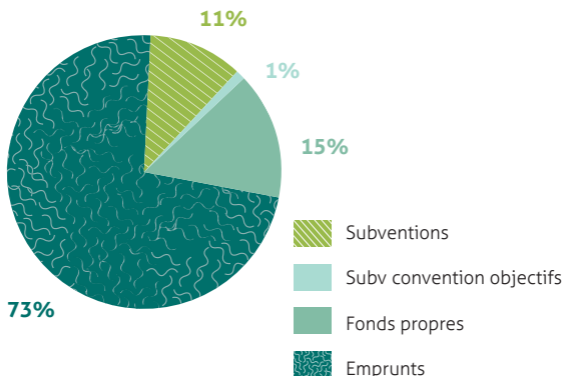
178 marchés notifiés

● **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^{ème}** 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

