



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 25 février 2026

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 1:

Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 21 janvier 2026

Date de convocation : 23 janvier 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R421-16 4° ;

❖ **Annexe** : compte-rendu analytique du Bureau du 21 janvier 2026

Délibération

Madame la Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 21 janvier 2026.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve le compte rendu à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 février 2026



LA PRÉSIDENTE
Marilyse FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marilyse Fleuret-Pagnoux", written over the printed name.

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 25 février 2026

Sous la présidence de **Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 2 :

Partenariat avec Horizon Habitat Jeunes - Logements pour mères célibataires en mobilité professionnelle

Date de convocation : 23 janvier 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Exposé des motifs

Horizon Habitat Jeunes a manifesté son intérêt pour la mise en place d'un nouveau partenariat avec l'Office portant sur un projet de logements destinés à des mères célibataires de moins de 30 ans en situation de mobilité professionnelle.

Ce projet vise à proposer une offre de logement adaptée, assortie d'un accompagnement spécifique et adossé à un dispositif de l'État. Dans ce cadre, une convention de location à usage de sous-location sera proposée par l'Office.

Un logement a d'ores et déjà été identifié rue Auguste Rodin à La Rochelle, à proximité immédiate de la résidence Horizon Habitat Jeunes, afin de faciliter la mise en œuvre et le suivi du dispositif.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau de :

- autoriser la mise en place d'une convention de location à usage de sous-location au bénéfice de l'association.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 février 2026



LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marylise Fleuret-Pagnoux", written over the printed name.



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 25 février 2026

Sous la présidence de **Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 3 :

Rapport pour la signature de la convention avec ALTEA pour la prévention des expulsions

Date de convocation : 23 janvier 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération du 21 janvier 2021 autorisant le directeur général à signer la convention avec ALTEA CABESTAN ;

Exposé des motifs

Il est porté à la connaissance des membres du Bureau le renouvellement de la convention des mesures de préventions des expulsions locatives avec le pôle social ALTEA CABESTAN dans le respect des droits et obligations de chacun.

La présente convention a pour objet la mise en œuvre de mesures de prévention des expulsions locatives en assurant un suivi social approprié en fonction de chaque situation et ce en lien avec les services de l'État et de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle (OPH), prescripteur des mesures.

La prévention des expulsions s'adresse à tous les ménages en situation d'impayé de loyer ou sous le coup d'une mesure d'expulsion.

Le suivi social peut être mobilisé à tous les stades de la procédure, dès le premier mois d'impayé et ce, jusqu'à la veille du jour de l'expulsion avec le concours de la force publique.

Le prestataire s'engage à informer le prescripteur de l'évolution de l'accompagnement et de lui adresser un bilan écrit en fin de mesure.

À travers l'accompagnement proposé, ALTEA CABESTAN mettra tout en œuvre de manière à ce que le locataire ou l'occupant reprenne en tout ou partie le paiement de son loyer, s'engage dans l'apurement de sa dette en vue de se maintenir dans le logement.

Selon la situation et sous réserve de l'adhésion effective du ménage, l'association s'engage à rechercher des solutions d'hébergement ou de relogement dans ses propres dispositifs.

Il a été convenu dans la convention que la prestation est financée par l'OPH de la CDA de La Rochelle, à hauteur de 1120 € par mesure (pour une durée de 6 mois).

Par ailleurs, il a été convenu que l'Office sollicitera ALTEA à minima pour 6 mesures dans l'année d'exercice de la convention soit un minimum de 6 720 € pour l'année.

Les dossiers envoyés à ALTEA par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités et concernant des locataires de l'Office sont financés par l'État sur son contingent de mesures.

Cette convention est conclue pour une durée d'un an avec tacite reconduction.

➤ **Annexe** : Convention de prestation mesures de prévention d'expulsion



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

 IMMOBILIERE TERRES OCÉAN

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau de :

- autoriser la signature de cette convention.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 février 2026

LA PRÉSIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX



Logo bailleur

CONVENTION DE PRESTATION MESURES DE PREVENTION D'EXPULSION

Entre :

Le bailleur OPH CDA LA ROCHELLE, représenté(e) par son Directeur Mr Frederic Leclerc, ci-après nommé l'orienteur.

Et

L'Association Altéa-Cabestan, représentée par sa Directrice Générale, Mme Cécile HIREL, ci-après nommée le prestataire.

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet la mise en œuvre de mesures de prévention des expulsions locatives en assurant un suivi social approprié en fonction de chaque situation et ce en lien avec les services de l'Etat, et du bailleur social associés au fonctionnement de l'ensemble de cette action.

Le bailleur est l'unique orienteur des mesures de la présente convention.

La mesure de prévention d'expulsion peut être sollicité pour tout ménage, en situation d'impayé de loyer ou sous le coup d'une mesure d'expulsion à condition que ceux-ci relèvent du parc du bailleur social susnommé.

La mesure peut être engagée à tous les stades de la procédure, du premier mois d'impayé, jusqu'au jour où le concours de la force publique est octroyé.

Dans la mesure du possible, le bailleur veillera à orienter le ménage dès le repérage des premières difficultés afin d'éviter l'aggravation des impayés et l'ensemble des problèmes périphériques qui en découlent.

Article 2 : Modalités de saisie, de renouvellement et de fin de la mesure.

L'orienteur, informe le ménage du mandatement du prestataire (Annexe 1 : exemple de document d'information)

Le prestataire, après réception de la fiche d'orientation dûment complétée (Annexe 2 : exemple de fiche orientation) :

- 1) Prend contact avec le bénéficiaire pour évaluer la situation et démarrer l'accompagnement approprié.

- 2) Informe le bailleur de la date officielle de début de mesure, pour une durée de 6 mois. Cette date correspond à la prise de contact avec le bénéficiaire de la mesure.
- 3) A l'issue des 6 mois,
 - Si la mesure s'est déroulée sans difficulté et qu'une reprise des paiements est effective, le prestataire adressera **un bilan** au bailleur, préalablement rédigé en présence des locataires concernés.
 - Si la mesure de prévention d'expulsion nécessite un renouvellement en raison d'une reprise partielle ou fragile des paiements de loyer, **une demande de renouvellement** sera adressé au bailleur avec proposition de renouvellement 1 mois avant la clôture des 6 mois. Le bailleur informera de son accord ou refus de renouvellement. En cas d'accord, la mesure d'accompagnement se poursuivra pour 6 mois supplémentaires ce qui déclenchera le financement d'une nouvelle mesure d'accompagnement. En cas de refus de renouvellement un bilan sera adressé au bailleur, préalablement rédigé en présence des locataires concernés. Le nombre de renouvellement sera défini pour chaque situation, après accord des parties (bailleur, prestataire, locataire).

Article 3 : Engagement des parties pendant la mesure :

L'orienteur s'engage à solliciter le prestataire pour un **volume à minima de 6 mesures** de prévention d'expulsion, dans les 12 mois d'exercice. Si des mesures supplémentaires en cours d'exercice sont nécessaires, celles-ci seront réalisées selon les mêmes modalités après validation des deux parties (Annexe 3 : exemple d'augmentation du nombre de mesures)
Le décompte est réalisé en année civile à partir du 1^{er} janvier de chaque année.

Le bailleur saisit le prestataire par le biais de la lettre de mission, accompagnée de la fiche d'orientation utilisé par le bailleur et, dans la mesure du possible, de la fiche compte locataire.

Pendant la mesure, le prestataire reste à disposition du bailleur afin de l'informer de l'évolution de l'accompagnement.

Rappel des missions du prestataire social :

- Agir pour que le locataire ou l'occupant reprenne tout ou partie du paiement de son loyer et s'engage activement dans l'apurement de sa dette.
- En cas d'impossibilité, il propose au locataire solution de relogement ou d'hébergement temporaire et l'accompagne dans cette démarche.

Article 4 : Capacité du prestataire et moyens mobilisés

Pour réaliser cette action, le prestataire mobilise ses moyens généraux et des travailleurs sociaux diplômés.

Les travailleurs sociaux interviennent au domicile des ménages ou dans ses propres locaux et sont couverts en cas de dommage par l'assurance responsabilité civile du prestataire.

En matière de protection des données, l'orienteur s'engage à utiliser les espaces de communication sécurisés du bailleur pour la transmission des rapports ou le cas échéant, à communiquer sur la plateforme RESANA, l'ensemble des documents relatifs à la mesure.

Article 5 : Financement

Le financement d'une mesure de prévention d'expulsion s'élève à **1 120€ la mesure pour une durée de 6 mois.**

Le règlement se fera par appel de fonds en une fois à l'issu du premier semestre entre le 1^{er} et le 15 juillet de l'exercice en cours.

Article 6 : Evaluation de l'action

Pour chaque mesure, un bilan sera adressé, faisant état d'éléments généraux sur l'adhésion du ménage, sa situation sociale globale au regard des difficultés liées au logement. Une synthèse des montants de dette du ménage au début et à la clôture de la mesure sera systématiquement présenté dans ce rapport.

Annuellement, un tableau de synthèse sera adressé au bailleur précisant :

- Les dates de début et de fin de mesure réalisé,
- Le résultat obtenu pour chaque ménage accompagné
- Le montant d'apurement de dette déjà effectif ainsi que la date prévisionnelle de règlement totale de la dette en cas de mise en place d'échéancier pluriannuel.

Une réunion de bilan annuelle sera réalisée au cours du premier trimestre suivant la clôture de chaque exercice pour vérifier le fonctionnement et l'application du cadre de la présente convention et ajuster le volume de mesure si besoin pour l'année suivante.

Article 7 : Durée et mise en application de la convention.

La présente convention est conclue à partir du 01/01/2026 pour une durée de 1 an.

Article 8 : Résiliation

La présente convention peut être résiliée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties à date annuelle de renouvellement sous réserve d'un préavis de 3 mois ou en cours d'exercice sous réserve d'un préavis de 6 mois.

Fait à La Rochelle, le

ALTEA-CABESTAN
Cécile HIREL

Le bailleur social
OPH CDA La Rochelle

ANNEXE 1

Exemple de courrier d'information bailleur - locataire

Objet : Mise en place d'une procédure de prévention d'expulsion locative

Madame, Monsieur,

Vous êtes en situation d'impayé de loyer

Vous devez à la date du / / , la somme de € à l'office.

Suite à cet impayé, le versement de l'APL a été suspendu depuis le mois de, vous nous devez donc depuis cette date, l'intégralité de votre loyer et des charges s'y rapportant.

OU BIEN

Suite à cet impayé, le versement de votre APL va être suspendu, vous serez alors redevable de l'intégralité de votre loyer et des charges s'y rapportant.

Afin d'interrompre ce processus qui conduira dans quelques mois à votre expulsion, si vous ne vous acquittez pas de l'intégralité de votre dette, nous vous demandons de prendre contact avec l'Association Altéa-Cabestan que nous avons mandaté afin de rechercher avec vous une solution de maintien dans les lieux ou de relogement correspondant à votre situation.

Des salariés de cette Association prendront prochainement contact avec vous.

Il est indispensable que vous soyez présent au rendez-vous qu'ils vous fixeront.

Vous pouvez également d'ores et déjà contacter cette association par téléphone pour joindre le service de prévention des expulsions locatives.

Recevez, Madame, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.

ANNEXE 2

Exemple N°1 de fiche d'orientation Bailleur – Prestataire

ALTEA – CABESTAN
Service Prévention des Expulsions

A....., le

.....
Dossier suivi par :
XXXXXX
XXXXX@XXXXX

Objet : Orientation mesure prévention des expulsions

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-jointe la demande d'intervention auprès de la famille :

M. et Mme
A compter du:
Echéance du bilan :

En PJ:

- Fiche de situation
- Copie des documents liés à la procédure (relances, plan, mise en demeure...)
- Situation compte locataire
- Fiche Imhoweb (si demande de mutation en cours)

FICHE DE SITUATION Orientation Mesure Prévention des Expulsions

Le / /

INFORMATIONS SUR LA FAMILLE

Nom Prénom :

Date de naissance :

Nom Prénom conjoint(e) :

Date de naissance :

Adresse :

Téléphone / Mail

Numéro allocataire CAF :

Situation professionnelle :

Nature et Montant des ressources :

Enfants

Nom Prénom				
Date de naissance				
Situation				

Information sur le Logement :

Bailleur :

Type de logement	TYPE	Dette actualisée au :	€
Loyer	€	Plan date du plan et montant :	
Charges	€*	APL/RLS suspendus depuis le :	
APL	0,00	Saisine CAF faite le :	
RLS		Date d'entrée dans le logement :	
Résiduel	€		

*charges comprises :

Information sur la procédure

Date du commandement de payer	
Date de l'assignation	
Date du jugement	
Date commandement de quitter les lieux	
Date demande du concours de la force publique	
Date convocation au Commissariat	

Exposé de la situation / Actions déjà menées

Exemple N°2 de fiche d'orientation Bailleur – Prestataire : Mesure Prévention des expulsions

Orienteur : _____ **Date :** _____

INFORMATIONS SUR LA FAMILLE

Nom Prénom : _____ Date de naissance : _____

Nom Prénom conjoint(e) : _____ Date de naissance : _____

Adresse : _____

Téléphone / Mail _____ Numéro allocataire CAF : _____

Situation professionnelle : _____

Nature et Montant des ressources : _____

Enfants

Nom Prénom				
Date de naissance				
Situation				

Information sur le Logement :

Bailleur :

Type de logement	TYPE	Dette actualisée au :	€
Loyer	€	Plan date du plan et montant :	
Charges	€*	APL/RLS suspendus depuis le :	
APL	0,00	Saisine CAF faite le :	
RLS		Date d'entrée dans le logement :	
Résiduel	€		

*charges comprises :

Information sur la procédure

Date du commandement de payer	
Date de l'assignation	
Date du jugement	
Date commandement de quitter les lieux	
Date demande du concours de la force publique	
Date convocation au Commissariat	

Exposé de la situation / Actions déjà menées / Objectifs de l'accompagnement

ANNEXE 3

Exemple d'augmentation du nombre de mesures

Entre

Le bailleur, représenté(e) par son(sa) Directeur(trice),
....., ci-après nommé l'orienteur.

Et

L'Association Altéa-Cabestan, représentée par sa Directrice Générale, Mme Cécile HIREL, ci-
après nommée le prestataire.

L'engagement du bailleur initialement prévu à **X mesures**,

conformément à la convention de prestation des mesures de prévention des expulsions
signée le

est porté à **X mesures** pour l'année

Fait à, Le

ALTEA-CABESTAN
Cécile HIREL

Le bailleur social
.....



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 25 février 2026

Sous la présidence de **Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 4 :

Élection des représentants des locataires

Date de convocation : 23 janvier 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu l'article R.421-7 du CCH fixant l'élection des administrateurs représentant les locataires ;

Exposé des motifs

Il est rappelé aux membres du Bureau que le déroulement de l'élection des représentants des locataires aura lieu du 27 novembre au 9 décembre 2026 et ce, conformément à l'accord local sur les modalités d'organisation des élections signé le 28 janvier 2026 entre l'Office, la CNL, AFOC et INDECOSA CGT 17, lequel a fait l'objet d'une concertation avec lesdites associations.

Cet accord prévoit le calendrier électoral qui se décline comme suit :

Au plus tard le 30 septembre	Information des locataires (10 semaines avant la date des élections)
Au plus tard le 15 octobre 2026	Dépôt des listes de candidature et des professions de foi (au moins 8 semaines avant la date des élections)
Au plus tard le 19 octobre 2026	Récépissé constatant la recevabilité des listes de candidatures
Au plus tard le 10 novembre 2026	Information des locataires – affichage des listes des candidats dans les halls (au plus tard un mois avant la date des élections)
Au plus tard le 26 novembre 2026	Envoi du matériel de vote aux locataires (Au moins 2 semaines avant la date des élections)
Du 27 novembre au 9 décembre 2026	Vote par correspondance
Le 10 décembre 2026	Dépouillement

L'article R.421-7 du CCH prévoit notamment que les membres du bureau doivent désigner les représentants de l'OPH qui participeront à la commission électorale qui sera chargée de valider les listes. La commission sera présidée par le Président de l'Office ou son représentant.

Il est proposé aux membres du Bureau que la Commission électorale soit composée de :

- Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Général, en tant que représentant du Président de l'Office
- Monsieur Jean-Pierre CANCEDDA, Directeur de la Clientèle
- Madame Claire ROBERT, Responsable Proximité
- Madame Nelly SERTILLANGE, Responsable de la Commercialisation
- Madame Delphine LABATTU, Responsable du Recouvrement et de la Médiation sociale



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Afin d'optimiser la campagne de ces élections, cette information sera relayée sur les réseaux sociaux de l'Office et une information sera faite sur le site internet de l'Office. Une campagne d'affichage officielle proposée par l'Union Sociale de l'Habitat sera également effectuée dans les halls des immeubles.

Le dépouillement aura lieu le 10 décembre 2026 au siège de l'Office et les résultats seront transmis aux administrations compétentes.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau de :

- Valider les membres de la commission électorale.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 février 2026

LA PRÉSIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 25 février 2026

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Présidente

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 5 :

Vente de patrimoine – Validation des prix 2026

Date de convocation : 23 janvier 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration approuvant la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2021-2026 en date du 20 mai 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de La Rochelle approuvant la CUS en date du 10 juin 2021 ;

Vu la CUS 2021-2026 signée le 9 février 2022 ;

Exposé des motifs

La Présidente expose que, conformément aux objectifs du plan de vente validé par la Convention d'Utilité Sociale conclue entre l'État et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et afin de faire face à nos enjeux financiers, l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle poursuit son engagement mesuré de ventes.

Il est proposé de mettre en vente lors de la deuxième session de vente 2026 :

- Deux appartements vacants situés à La Rochelle, dans la résidence Saint-Éloi Nouveau du 14 rue Jean-Pierre Blanchard ;
- Un appartement situé à La Rochelle, 31 avenue de la Résistance ;
- Deux pavillons à La Rochelle sis 49 rue Siegfried et 26 rue Cassard.

Les deux biens situés rue Jean-Pierre Blanchard, 17000 La Rochelle, vont faire l'objet d'une prochaine commercialisation dont les estimations ont été réalisées à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote de 17 % est appliquée.

Ces deux logements ont fait l'objet d'une estimation dont les montants sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente (- 17 %)	Prix plancher
38 – Saint-Éloi Nouveau	3805A04(T3)	10 J.-P. Blanchard n°4 + pk 40	236 075 €	196 000 €	191 000 €
38 – Saint-Éloi Nouveau	3807A05(T3)	14 J.-P. Blanchard n°5 + pk 80	236 075 €	196 000 €	191 000 €

Les trois autres biens seront quant à eux commercialisés avec une décote relative au prix du marché actuel variable (entre 0 et 20 %) appliquée en fonction de la superficie du terrain ou/et de l'état du logement.

Ces trois logements ont fait l'objet d'une estimation dont les montants sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Programme	Module	Adresse	Estimation prix marché actuel (biens similaires)	Prix de vente	Prix plancher
256 – Ingres Bât. 11	3111C03	31 Résistance – lgt 3	130 347 €	124 000 €	119 000 €
2008 – Siegfried	080149	49 Siegfried	228 150 €	237 000 €	236 000 €
2006 – Saint-Maurice	060926	26 Cassard	228 150 €	228 000 €	227 000 €

Ces ventes nous permettront de générer par les produits de leur cession une masse financière assurant un rythme de constructions et de réhabilitations.



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau de :

- fixer les prix de vente conformément aux prix proposés ci-dessus ;
- autoriser le Directeur Général à engager toutes les démarches permettant la vente des logements identifiés, et notamment de signer les actes de vente avec les futurs acquéreurs

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 février 2026

LA PRÉSIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

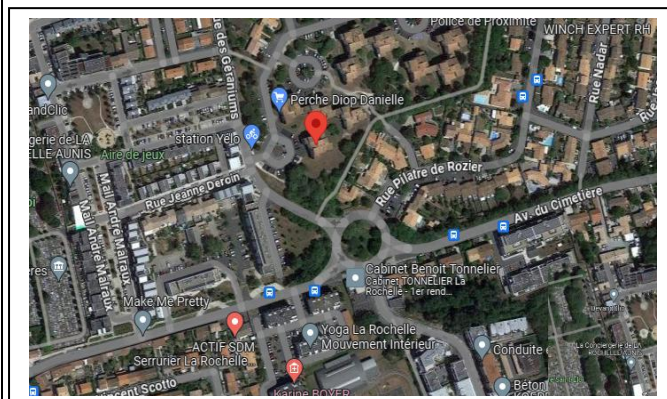
Situation

PROG38 ST ELOI Nouveau
10 rue J.P. Blanchard
Logt 4
17000 La Rochelle
St Eloi
3805A04 - lot 204
Numéro 4 - lot 219
Numéro 40 – lot 590
Type III-BALCON
0.5 étage

Secteur Module

Cave Stationnement Type Etage

Année de construction : 1980
Surface habitable : 70 m²
Exposition : SUD
DPE : D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW212

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3372.50€/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
152 AV DU CIMETIERE	07/11/2023	2007	3	03	60	60	241 000	4 024,72	4 016,67
154 AV DU CIMETIERE	05/07/2022	2008	3	02	75	75	284 900	3 793,61	3 798,67
188 AV DU CIMETIERE	14/01/2022	2018	3	00	60	60	260 000		4 333,33
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00		55	190 000		3 454,55
171 BD ANDRE SAUTEL	19/07/2022	1971	3	00		70	218 000		3 114,29
173 BD ANDRE SAUTEL	27/11/2023	1971	3	02	81	70	265 500	3 290,37	3 792,86
177 BD ANDRE SAUTEL	31/03/2022	1971	3	00	70	71	240 000	3 405,22	3 380,28
177 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	1971	3	06		71	167 500		2 359,15
179 BD ANDRE SAUTEL	28/07/2022	1971	3	04		70	198 777		2 839,67
179 BD ANDRE SAUTEL	23/03/2023	1971	3	00	80	71	187 500	2 351,10	2 640,85

Taux correctif

Prix estimé : 236 075 € soit 3372.50 € / m2

Prix minoré de 17% : 195 942 € arrondi à 196 000 € soit 2800 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infirmité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 196 000 € parking inclus

Prix plancher 191 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

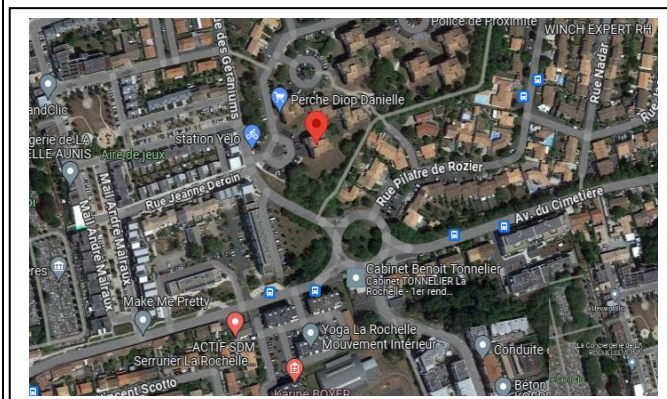
PROG 38 ST ELOI Nouveau
14 rue J.P. Blanchard
Logt 5 –
17000 La Rochelle
St Eloi
3807A05 - lot 305
Numéro 5 - lot 319
Numéro 80 - lot 630
Type III - BALCON
1^{ER} étage

Secteur
Module

Cave
Stationnement
Type
Etage

Année de construction :
Surface habitable :
Exposition :
DPE :

1980
70 m²
SUD
D



Photos du bien



Cadastre



Cadastre 000 CW212

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3372.50€/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
152 AV DU CIMETIERE	07/11/2023	2007	3	03	60	60	241 000	4 024,72	4 016,67
154 AV DU CIMETIERE	05/07/2022	2008	3	02	75	75	284 900	3 793,61	3 798,67
188 AV DU CIMETIERE	14/01/2022	2018	3	00	60	60	260 000		4 333,33
38 RUE JEAN PIERRE BLANCHARD	11/02/2022	1994	3	00		55	190 000		3 454,55
171 BD ANDRE SAUTEL	19/07/2022	1971	3	00		70	218 000		3 114,29
173 BD ANDRE SAUTEL	27/11/2023	1971	3	02	81	70	265 500	3 290,37	3 792,86
177 BD ANDRE SAUTEL	31/03/2022	1971	3	00	70	71	240 000	3 405,22	3 380,28
177 BD ANDRE SAUTEL	28/09/2022	1971	3	06		71	167 500		2 359,15
179 BD ANDRE SAUTEL	28/07/2022	1971	3	04		70	198 777		2 839,67
179 BD ANDRE SAUTEL	23/03/2023	1971	3	00	80	71	187 500	2 351,10	2 640,85

Taux correctif

Prix estimé : 236 075 € soit 3372.50 € / m2

Prix minoré de 17% : 195 942 € arrondi à 196 000 € soit 2800 €/m2

Application d'une minoration supérieure (- 17%) compte tenu du contexte économique et de l'infirmité des offres lors des deux dernières sessions de vente.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Soit un prix de vente de 196 000 € parking inclus

Prix plancher 191 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Situation

Prog 256 - INGRES
31 Résistance logt 3
17000 La Rochelle

Secteur

Mireuil

Module

3111C03

Cave

Numéro 3 lot 73

Stationnement

Stationnement collectif

Type

T3

Etage

1er

Année de construction :

1970

Surface habitable :

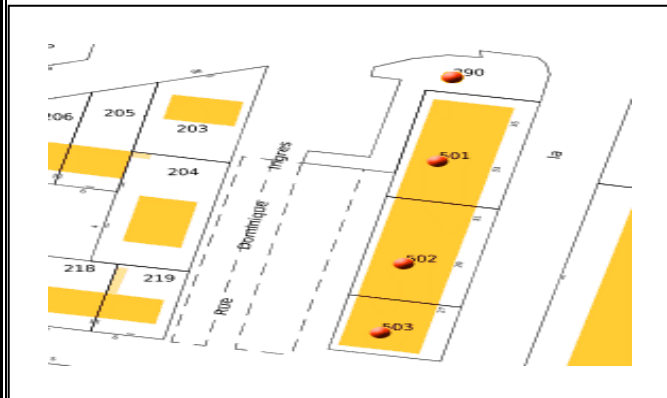
64 m²

Exposition :

EST/OUEST

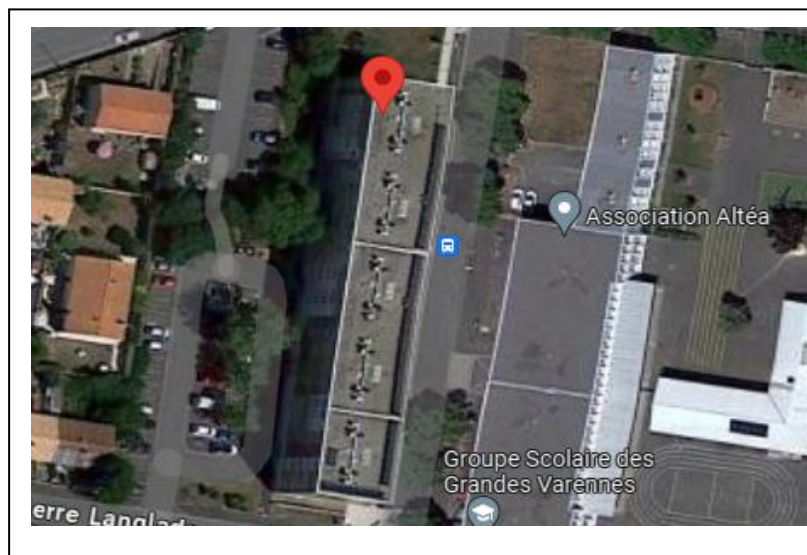
DPE :

C



Cadastre BY501-502-503

Photos du bien



Réf de comparaison prises en compte :

Le bien est estimé via le site « impôts. Gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 2069€/m2

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	N° etg	Surface Carrez(m²)	Surface utile(m²)	Prix(€)	Prix/m²(€) Surface Carrez	Prix/m²(€) Surface utile
2 RUE EDMEE BOUCHARDON	19/12/2022	1965	4	02		79	182 500		2 310,13
6 RUE EDMEE BOUCHARDON	18/11/2022	1965	4	01		71	118 000		1 661,97
2 PAS DE L EUROPE	28/11/2023	1978	4	12		79	147 000		1 860,76
20 PAS DE L EUROPE	09/11/2023	2003	4	05		87	172 000		1 977,01
6 RUE FRANCOIS RUDE	28/07/2023	1966	4	01		71	113 000		1 591,55
4 RUE JEAN BAP CARPEAUX	21/03/2023	1967	4	04		71	158 000		2 225,35
9008 RUE MESCHINET DE RICHEMOND	09/10/2023	1976	4	01		82	234 000		2 853,66

Taux correctif

Prix estimé sur la fourchette moyenne : 130 347 € soit 2069 €/m2

Prix minoré de 5% : 123 830 € arrondi à 124 000 € soit 1968 €/m2

Le prix est minoré uniquement de 5% car les peintures et sols seront refaits

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**


Un prix de vente de 124 000 €

Prix plancher 119 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type :	Maison PROG 2008 - SIEGFRIED
Situation	49 rue Jules Siegfried La Rochelle
Secteur	Saint-Maurice
Module	080149
Type	T3
Année de construction :	1934
Surface habitable :	65 M2
Exposition :	Ouest
DPE :	D
Garage :	Non

PARCELLE AT 52 - 101 M2

Photos du bien	  
-----------------------	---

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3510 € / m2

11 T CRS DAME HILAIRE	27/09/2023	2021	2	108	50 234 900 4 698,00
78 AV DES GRANDES GUIARDES	28/08/2023	1968	7	450	145 368 420 2 540,83
56 AV GRANDES VARENNES	25/04/2023	1967	3	301	58 229 000 3 948,28
2 RUE H DE TOULOUSE LAUTREC	31/05/2023	1966	5	281	84 295 000 3 511,90
9 RUE NICOLAS POUSSIN	17/05/2023	1964	5	355	82 245 000 2 987,80
30 AV D OSLO	08/09/2023	1964	4	332	72 166 201 2 308,34
65 RUE DE QUATREFAGES	14/04/2023	1900	3	68	66 280 000 4 242,42
27 AV DE STOCKHOLM	26/10/2023	1967	3	311	58 223 000 3 844,83

Taux correctif

Des travaux d'améliorations sont effectués pour **un montant de 9 000 €** afin de remonter la performance énergétique de F en D

- Mise en place d'une chaudière à condensation, pose de robinets thermostatiques
- Mise en place d'une VMC hygroréglable B
- Isolation de la cave et du grenier

Prix estimé : 228 150 € soit 3510 €/m2

Prix 228 150 € arrondi à 228 000 € soit 3510 €/m2

Prix de vente de 228 000 € plus les travaux de 9 000 € : 237 000 €

La maison nécessite des travaux importants.

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENTE**

Un prix de vente de 237 000 €

Prix plancher de 236 000 €

FICHE EVALUATION BIEN A LA VENTE

Type :	Maison – PROG 2006 – ST MAURICE
Situation	26 rue Cassard La Rochelle
Secteur	Saint-Maurice
Module	060926
Type	T3
Année de construction :	1934
Surface habitable :	65 M2
Exposition :	Ouest
DPE :	D
Garage :	Non

PARCELLE CD 11 - 178 M2

Photos du bien	  
-----------------------	---

**Réf de comparaison
prises en compte :**

Le bien est estimé via le site « impôts.gouv » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation ...) : soit en moyenne 3510 € / m2

11 T CRS DAME HILAIRE	27/09/2023	2021	2	108	50 234 900 4 698,00
78 AV DES GRANDES GUIARDES	28/08/2023	1968	7	450	145 368 420 2 540,83
56 AV GRANDES VARENNES	25/04/2023	1967	3	301	58 229 000 3 948,28
2 RUE H DE TOULOUSE LAUTREC	31/05/2023	1966	5	281	84 295 000 3 511,90
9 RUE NICOLAS POUSSIN	17/05/2023	1964	5	355	82 245 000 2 987,80
30 AV D OSLO	08/09/2023	1964	4	332	72 166 201 2 308,34
65 RUE DE QUATREFAGES	14/04/2023	1900	3	68	66 280 000 4 242,42
27 AV DE STOCKHOLM	26/10/2023	1967	3	311	58 223 000 3 844,83

Taux correctif

Prix estimé : 228 150 € soit 3510 €/m2

Prix 228 150 € arrondi à 228 000 € soit 3510 €/m2

**EVALUATION
DETERMINATION
PRIX DE VENDE**

Un prix de vente de 228 000 €

Prix plancher de 227 000 €



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 25 février 2026

Sous la présidence de **Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 6 :

La Rochelle - Rue des Jars - Acquisition en VEFA de 7 BRS (353-02)

Date de convocation : 23 janvier 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R.421-16 4° ;

Vu l'agrément obtenu le 16 décembre 2020 par l'Office, en tant qu'Organisme Foncier Solidaire ;

Exposé des motifs

EDOUARD DENIS a proposé à l'Office d'acquérir 6 logements locatifs sociaux et 7 BRS collectifs en VEFA dans son opération située rue des Jars à LA ROCHELLE.

Cette opération est prévue à la programmation 2026. Le contrat de réservation des logements sera signé prochainement.

La surface habitable totale des 7 logements BRS est de 382,82 m² pour une surface utile de 442,99 m². Le prix d'acquisition proposé pour les 7 logements BRS est de 3 100 €/m² de Surface habitable. Soit un montant total de 1 239 242 € HT pour une Surface Habitable de 382,82 m² et 7 parkings en surface.

Le prix de vente maximum réglementaire pour ces logements (zone A) est de 4 423 €/m² de SU. Les BRS seront signés pour une durée de 99 ans.

Suite à l'adoption du règlement d'intervention Habitat de la CDA concernant les logements en accession, l'Office souhaite s'engager dans la production de logements BRS intermédiaires et BRS PLUS (logements répondants à des prix de vente inférieurs au plafond réglementaire et à destination de ménages à faibles ressources).

L'équilibre financier des opérations sera préservé grâce à l'obtention d'une subvention de la CDA pour les logements commercialisés sous les plafonds BRS intermédiaires et BRS PLUS.

La subvention de la CDA mobilisable pour cette opération est estimée à 22 249 € et permettra de proposer des prix de vente sous plafond BRS intermédiaire pour 3 logements.

En conséquence, la Présidente propose aux membres du Bureau de valider le prix de vente actualisé des logements BRS pour cette opération :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB hors stationnement	Prix de Vente hors stationnement	Prix de Vente avec stationnement
1001	T2	45,93	51,93	3 403 €	156 288 €	164 200 €
1002 (intermédiaire)	T3	65,08	71,08	3 047 €	198 288 €	206 200 €
1003	T2	43,82	53,21	3 322 €	145 588 €	153 500 €
1103 (Intermédiaire)	T3	69,00	78,84	3 117 €	215 088 €	223 000 €
1106 (Intermédiaire)	T3	69,09	79,54	3 054 €	210 988 €	218 900 €
1105	T2	41,79	51,28	3 388 €	141 588 €	149 500 €
1108	T2	48,11	57,11	3 483 €	167 588 €	175 500 €

La Présidente propose aux membres du Bureau de valider le montant de la redevance foncière des logements BRS pour cette opération à 1,50 €/m² de SHAB, soit :

Identifiant	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix au m ² de SHAB	Redevance foncière
1001	T2	45,93	51,93	1,50	68,90 €
1002	T3	65,08	71,08	1,50	97,62 €
1003	T2	43,82	53,21	1,50	65,73 €
1103	T3	69,00	78,84	1,50	103,50 €
1106	T3	69,09	79,54	1,50	103,64 €
1105	T2	41,79	51,28	1,50	62,69 €
1108	T2	48,11	57,11	1,50	72,17 €



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

IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Le prix de revient OFS partie bâti est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5.5%	%
Acquisition VEFA	1 132 118 €	90 %
Honoraires	52 558 €	4 %
Frais de commercialisation	64 540 €	6 %
Total	1 249 216 €	100 %

Le prix de revient OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5.5%	%
Charge foncière	187 802 €	100 %
Total	187 802 €	100 %

Le plan de financement OFS partie foncière est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC 5.5%	%
Prêt CDC GAIA	159 632 €	95 %
Fonds propres	28 170 €	5 %
Total	187 802 €	100 %

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- solliciter les financements correspondants ;
- signer les contrats préliminaires BRS des logements aux prix établis ci-dessus, et les actes d'acquisition définitifs ;
- signer tout avenant à ces actes ;
- appliquer le règlement comptable de l'ANC au titre des BRS ;
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,

LA ROCHELLE, le 25 février 2026

LA PRÉSIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DÉLIBÉRATION DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE EXTRAITE
DU COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Bureau du 25 février 2026

Sous la présidence de **Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président
M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire
M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée
Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée
Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Délibération n° 7 :

Projet Atlantech îlot 13 – Protocole transactionnel

Date de convocation : 23 janvier 2026		Nombre de votants	7
Nombre de membres en exercice	7	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	7	Suffrages exprimés	7
		Pour l'adoption	7
Quorum	4	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L.421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R.421-16 du CCH fixant les compétences du Conseil d'Administration ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R.421-16 4° ;

Vu l'article L.421-3 2° ter du CCH relatif aux compétences des offices publics de l'habitat ;

Vu l'article L.2422-12 du Code de la Commande Publique relatif au transfert de maîtrise d'ouvrage ;

Exposé des motifs

La Communauté d'Agglomération (CDA) de La Rochelle est propriétaire d'une emprise de 27 ha sur la commune de Lagord dans le cadre du Contrat de Redynamisation des Sites de Défense avec l'État. Elle projette sur la zone le développement de l'enseignement.

Après plusieurs échanges entre l'Office Public de l'Agglomération de La Rochelle et la CDA, un projet de réalisation d'un programme immobilier mixte destiné à renforcer l'offre de logements destinés aux jeunes actifs et étudiants tout en permettant de développer des surfaces supplémentaires dédiées à l'enseignement a été élaboré.

Ainsi, par courrier en date du 24 décembre 2025, la CDA a confirmé vouloir développer ce projet avec l'Office Public de l'Agglomération de La Rochelle sur la Commune de Lagord, sur la parcelle cadastrée AE section 525 dite « îlot 13 ».

La CDA, propriétaire des fonciers situés en zone d'aménagement communautaire, souhaitant conserver la propriété desdits fonciers, a proposé :

- Concernant la réalisation du programme immobilier mixte : que celui-ci s'élabore par la conclusion d'un bail à construction au profit de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle.
Ce dernier permettra la réalisation :
 - de logements jeunes actifs/étudiants ;
 - de locaux dédiés aux commerces et/ou services ;
 - de stationnements.

- Concernant les surfaces dédiées à l'enseignement : de transférer la maîtrise d'ouvrage à l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle (OPH).

L'intégralité du projet s'effectuera sur la parcelle susmentionnée par volumétrie, les volumes restant à définir.

Afin de définir et sceller leurs engagements respectifs et réciproques liés à la réalisation de ce projet, il a été décidé d'établir un protocole opérationnel (Annexe 1) traçant les grandes lignes. Les principales dispositions sont ainsi :

- Relativement à la CDA :
 - La désaffectation et le déclassement du domaine public de parcelle susmentionnée ;
 - La division en volumes du projet ;
 - La signature d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage précisant les conditions d'indemnisations des dépenses de l'OPH au titre de ce transfert ;
 - La signature d'une promesse de bail à construction ;
 - La signature d'un bail à construction.

- Relativement à l'OPH :
 - La demande des agréments nécessaires ;
 - L'obtention d'un permis de construire définitif ;
 - La signature des actes d'engagements ;
 - La signature de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage ;
 - La signature de la promesse et du bail à construction.

Le calendrier prévisionnel de cette opération permet d'envisager une livraison de l'ensemble du projet immobilier pour la rentrée 2029.

❖ **Annexes :**

- Projet de protocole opérationnel ATLANTECH ILOT 13
- Projet de délibération au Conseil Communautaire du 25 février 2026
- Planning
- Schéma général du projet

Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau de :

- approuver les termes du projet de protocole opérationnel annexé à la présente ;
- autoriser le Directeur Général à signer le protocole transactionnel ;
- autoriser le Directeur Général à entreprendre et signer tous actes, actes authentiques ou documents permettant la réalisation effective du protocole opérationnel.

Le Bureau, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 25 février 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fleuret".

LA PRÉSIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

PROTOCOLE OPÉRATIONNEL

**entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle
et l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle**

relatif à la construction d'un ensemble immobilier mixte sur la commune de Lagord

LES SOUSSIGNEES

1°) La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Représentée par Monsieur **Roger GERVAIS** agissant au nom de Monsieur Jean-François FOUNTAINE, Président, en vertu :

- de la délibération du Bureau communautaire du 25 février 2026, notifiée à la Préfecture de la Rochelle et devenue exécutoire,
- des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Président par l'arrêté du 17 juillet 2020 régulièrement publié.

Ci-après la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

2°) L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Représenté par Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur, en vertu :

- de la délibération du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 25 février 2026,
- de sa nomination en qualité de Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle par délibération du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date 16 septembre 2020.

Ci-après l'**OPH**

Ont, préalablement à leurs conventions, défini certains termes et exposé ce qui suit :

EXPOSE

En septembre 2011, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION est devenue propriétaire d'une emprise de 27 ha sur la commune de Lagord dans le cadre du Contrat de Redynamisation des Sites de Défense signé avec l'Etat. Sur ces terrains, elle accompagne depuis une dizaine d'années le développement de l'enseignement sur la zone, à travers notamment l'hébergement du CESI dans la halle Lab In Tech, et l'implantation du Centre de Formation des Apprentis (CFA).

A l'occasion de plusieurs échanges entre les services de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION et de l'OPH, ce dernier a manifesté son intérêt pour la réalisation d'un programme immobilier mixte destiné à renforcer l'offre de logements destinés aux jeunes actifs et étudiants tout en permettant de développer des surfaces supplémentaires dédiées à l'activité tertiaire et notamment à l'enseignement.

Par courrier du 24 décembre 2025, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION a confirmé vouloir s'associer à cette initiative et permettre la réalisation d'un projet sur la parcelle cadastrée AE 525 dite « îlot 13 », lui appartenant. Conformément à sa volonté de rester propriétaire des fonciers situés en zone d'aménagement communautaire, il a été proposé que la réalisation de ce programme se traduise par la conclusion d'un bail à construction permettant de réaliser les logements jeunes actifs/étudiants, les locaux dédiés aux commerces et/ou services et l'ensemble des stationnements sur des volumes à définir. Parallèlement, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION transférerait à l'OPH la maîtrise d'ouvrage des surfaces dédiées à l'activité tertiaire et (notamment à l'enseignement) sur un volume dont elle conserverait la propriété.

Le schéma général du Projet, contenant le programme prévisionnel figure en annexe (**Annexe SCHÉMA GÉNÉRAL DU PROJET**).

CECI EXPOSE, les Parties sont convenues de ce qui suit pour la réalisation du Projet :

1) OBJET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole a pour objet d'engager les Parties dans un processus permettant la réalisation du Projet et par suite :

- De définir les Conditions Préalables à la réalisation du Projet,
- De convenir des Modalités Juridiques et Financières dans lesquelles sera réalisé le Projet,
- De fixer un calendrier prévisionnel des opérations.

Par suite, le Protocole est constitutif d'obligations de faire réciproques consistant pour chacune des Parties à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour parvenir à la conclusion de la promesse unilatérale de Bail à Construction (BAC) dont il est question ci-après, ainsi que la conclusion d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage dans le respect du calendrier prévisionnel ci-dessous.

Le projet fera l'objet d'un marché de conception-réalisation, passé selon une procédure de dialogue compétitif, dans respect des dispositions réglementaires.

Les caractéristiques principales et indicatives du projet sont les suivantes :

- Résidence jeunes actifs et étudiants : environ 2 400 m² pour 90 chambres ;
- Locaux commerciaux et/ou de services : 900 m² ;
- Locaux dédiés à l'activité tertiaire et notamment à l'enseignement et annexes : 3 600 m² ;
- Environ 96 places de parking.

2) CONDITIONS PREALABLES

La réalisation du Projet suppose que soient réalisées deux opérations préalables du ressort de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION, savoir :

- Libération, désaffectation et déclassement du Terrain,
- Division en volume du Projet,

- Déclassement du terrain

La réalisation du Projet suppose la libération et la désaffectation du Terrain actuellement et partiellement à usage de stationnement automobile ouvert au public.

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION déclare à cet effet qu'elle engagera en temps utile la procédure nécessaire à sa désaffectation afin de pouvoir prononcer son déclassement.

Cette condition préalable sera réalisée lorsque la décision de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION prononçant le déclassement du Terrain sera devenue définitive.

Le calendrier prévisionnel du Projet prévoit un objectif de réalisation de cette Condition Préalable au plus tard en septembre 2027, date prévisionnelle de début des travaux.

- Division en volume du projet

Le géomètre-expert choisi par l'OPH réalisera un état descriptif de division en volumes (EDDV) du projet d'ensemble immobilier permettant :

- d'individualiser dans l'espace au moyen de plans et par référence à des cotes altimétriques, des volumes matériels ou immatériels ;
- d'en définir la destination et la composition ;
- et de les assujettir à un réseau cohérent de servitudes.

Le calendrier prévisionnel du Projet prévoit un objectif de réalisation de cette Condition Préalable au plus tard en juin 2027, date prévisionnelle de validation de l'avant-projet détaillé.

La répartition des surfaces dédiées au logement, à l'activité tertiaire et notamment à l'enseignement, aux

commerces et/ou services et au stationnement figure à titre indicatif en annexe (Annexe **TABLEAU DES SURFACES PREVISIONNELLES**).

3) MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA REALISATION DU PROJET RELATIVES AU TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE

- Transfert de maîtrise d'ouvrage

Les Parties s'engagent à formaliser entre elles une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage en application de l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique. Cette convention portera sur la réalisation par l'OPH de surfaces dédiées à l'activité tertiaire et notamment à l'enseignement destinées à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION. Les Parties s'accordent pour que la signature de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage intervienne avant le commencement de la phase offre de la procédure de passation du marché.

- Prise en charge financière

Les Parties conviendront de la manière dont la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION indemnifiera l'OPH pour l'ensemble des frais que ce dernier aura exposés au titre de la maîtrise d'ouvrage des volumes transférée. Cette indemnisation couvrira l'ensemble des dépenses d'études, de procédure et de travaux que la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION aurait dû supporter. La convention de transfert de maîtrise d'ouvrage déterminera ainsi les modalités de calcul forfaitaire de cette indemnisation, de versement d'avances au fil du temps et du solde en considération de la réalité des charges qu'il aura effectivement supportées.

4) BAIL A CONSTRUCTION ET PROMESSE

Si les Conditions Préalables se réalisent, les Parties conviennent de ce que le Projet sera réalisé par l'OPH dans le cadre d'un bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants et R 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ce Bail à Construction fera l'objet d'une Promesse de BAC que les Parties s'engagent à conclure dans les 180 jours suivants la remise des offres par les candidats et avant signature des actes d'engagement avec le titulaire,

En cas de réalisation des Conditions Suspensives, le Bail à Construction sera consenti et accepté sous les obligations et charges particulières et générales ci-après stipulées.

- Conditions suspensives

La Promesse de BAC sera consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes, étant précisé que les autorisations faisant l'objet de ces conditions suspensives feront l'objet de demandes à déposer dès avant la signature de la Promesse de BAC et qu'en conséquence ces conditions suspensives ne seront maintenues que si elles ne sont pas réalisées avant la signature de la Promesse de BAC :

- obtention des agréments

L'OPH devra avoir obtenu un agrément de l'Etat devenu définitif relatif à la réalisation des logements étudiants et les logements de la RSJA

Le calendrier prévisionnel du Projet prévoit un objectif de délivrance de l'agrément au plus tard en décembre 2027.

- obtention d'un permis de construire définitif

L'OPH devra avoir obtenu un permis de construire devenu définitif permettant la réalisation du Projet dont les caractéristiques principales ont été définies ci-avant.

A cet effet, la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION autorise par les présentes l'OPH, qui s'y oblige, à déposer la demande correspondante dans les meilleurs délais et au maximum trois mois à compter de la réalisation de la dernière des Conditions Préalables

Le calendrier prévisionnel du Projet prévoit un objectif de dépôt du dossier de demande de permis de construire en mars 2027.

5) OBLIGATIONS ET CHARGES PARTICULIÈRES DU BAIL À CONSTRUCTION

La Promesse de BAC stipulera que les principales obligations et charges particulières du Bail à Construction seront les suivantes :

- Modalités financières

Le montant annuel du loyer sera arrêté après avoir sollicité et obtenu un avis du Directeur départemental des finances publiques.

- Pacte de préférence

Les Parties conviennent d'échanger sur un éventuel droit de préférence qui serait conféré à l'OPH dans l'hypothèse où la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION serait amenée à prendre l'initiative d'une aliénation à titre onéreux du Terrain.

- Durée

Le Bail à Construction prendra effet à compter de sa signature.

Le Bail à Construction sera consenti et accepté pour une durée à déterminer entre les parties qui ne pourra être inférieure à 50 ans.

En aucun cas la durée du Bail à Construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

- Obligation de construire

L'OPH s'engagera à édifier sur le Terrain le Projet conformément au permis de construire délivré et devenu définitif.

L'OPH prendra possession des volumes lui revenant au fur et à mesure de leur édification et en conservera la propriété jusqu'à l'arrivée du terme du Bail à Construction.

Il ne pourra apporter au projet de construction autorisé par le permis de construire aucune modification significative d'exécution sans avoir obtenu par écrit l'accord de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION à ce sujet et sans avoir, le cas échéant, obtenu les autorisations administratives requises.

L'OPH s'obligera à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui pourraient être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'exploitation du Projet.

L'immeuble devra être édifié conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Lors de la prise d'effet du Bail à Construction, l'OPH s'engagera à :

- entreprendre les travaux de construction (déposer la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier) dans le mois à compter de la signature du BAC,
- avoir achevé l'immeuble dans un délai maximum de 30 mois à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier, sauf cas de force majeure ou causes légitimes de suspension du délai.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement de travaux délivrée par les architectes des constructeurs.

6) OBLIGATIONS ET CHARGES GÉNÉRALES DU BAIL À CONSTRUCTION

Le Bail à Construction sera consenti et accepté sous les obligations et charges ordinaires et de droit en pareille matière, et sous celles suivantes, que chacune des Parties s'engagera, pour ce qui la concerne, à exécuter et accomplir :

- Mise à disposition et état du Terrain

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION mettra le Terrain à la disposition de l'OPH le jour de la signature du Bail à Construction, libre de toute occupation physique et libre de toute servitude, à l'exception des servitudes devant être conclues et consenties pour réaliser le Projet. Elle communiquera préalablement tout document relatif à la pollution et le DOE des ombrières photovoltaïques édifiées au Sud du terrain.

L'OPH prendra le Terrain dans son état au jour de la prise de possession, sans pouvoir exercer aucun recours contre la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION pour quelque cause que ce soit, pour raison soit de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, soit de la nature du sol et du sous-sol, ou pour raison des vices même cachés, de la présence de réseaux, ou de toute autre cause.

- Destination du bâtiment

L'OPH s'engagera à maintenir la destination du bâtiment (telle que définie dans le permis de construire) pendant la durée du Bail à Construction, sauf accord préalable et écrit de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION et obtention le cas échéant des autorisations administratives requises.

- Mise en jeu de la garantie des constructeurs

L'OPH, maître de l'ouvrage et propriétaire des volumes jusqu'à l'expiration du Bail à Construction devra, chaque fois que cela sera nécessaire et notamment lorsque les constructions feront apparaître des défauts de conception ou d'exécution compromettant leur valeur propre, mettre en œuvre la garantie des constructeurs due par tout locateur d'ouvrages dans les termes des articles 1792-1 et suivants du Code civil.

Il devra, en particulier, dans le mois de la demande que lui en aura faite la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, exiger une telle garantie de la part des locateurs d'ouvrages qui en sont tenus, et tenir informé la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de la procédure amiable ou contentieuse qu'elle aura engagée.

- Assurances construction

L'OPH s'obligera à souscrire une assurance dommages ouvrage et responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs conformément aux dispositions des articles L 242-1 et 241-2 du Code des assurances.

- Entretien de l'immeuble

L'OPH devra, pendant tout le cours du Bail à Construction, conserver en bon état d'entretien les volumes et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

- Contributions

A partir de la mise à disposition du terrain, l'OPH acquittera pendant toute la durée du Bail à Construction, les impôts y compris l'impôt foncier (qui sera réparti au *pro rata temporis* en ce qui concerne l'année de la mise à disposition), contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les volumes qui seront édifiés pourront être assujettis.

- Assurances incendie – Responsabilité civile

L'OPH sera tenue d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, l'Immeuble qu'elle se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'Immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'Immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

- Gestion des occupants

Il est convenu que les Parties se rapprocheront en amont du terme du bail à construction afin de discuter du sort des occupations de toute nature.

7) ABANDON DU PROJET

Que ce soit à l'initiative d'une des Parties ou le résultat d'un fait extérieur à celles-ci, l'abandon du projet donnera lieu à indemnisation réciproque déterminée d'un commun accord.

Cette indemnisation couvrira d'un côté le droit à l'accession à la propriété des ouvrages réalisés, le transfert des autorisations administratives, le bénéfice de l'ensemble des études et droits d'auteur liés au Projet réalisé par l'OPH et plus généralement l'ensemble des frais de toute nature exposés au titre de la maîtrise d'ouvrage unique (procédure de consultation, indemnisation des candidats, etc), de l'autre les avances versées par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION.

En cas de désaccord, les Parties conviennent de recourir à un expert chargé d'évaluer les sommes susvisées.

En cas de non-respect par l'une des Parties de l'une ou plusieurs des obligations mises à sa charge par le présent Protocole, celles-ci s'efforceront de régler leur différend à l'amiable et de déterminer l'indemnisation selon les mêmes modalités, nonobstant le droit dont chacune dispose de saisir la juridiction compétente.

8) CALENDRIER PREVISIONNEL ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les parties rappellent que le Projet s'inscrit dans un calendrier prévisionnel figurant en annexe. (Annexe **CALENDRIER PRÉVISIONNEL**)

9) TERME DU PRESENT PROTOCOLE

Le présent Protocole est valable jusqu'à la signature de la Promesse de BAC et au plus tard le 31 décembre 2027. A défaut d'une telle signature à telle date, le Protocole n'aura plus d'objet et s'éteindra, sauf nouvel accord des Parties.

10) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège.

Fait à [•]

Le [•]

Pour la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,
Le Vice-Président

Roger GERVAIS

Pour l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle
Le Directeur

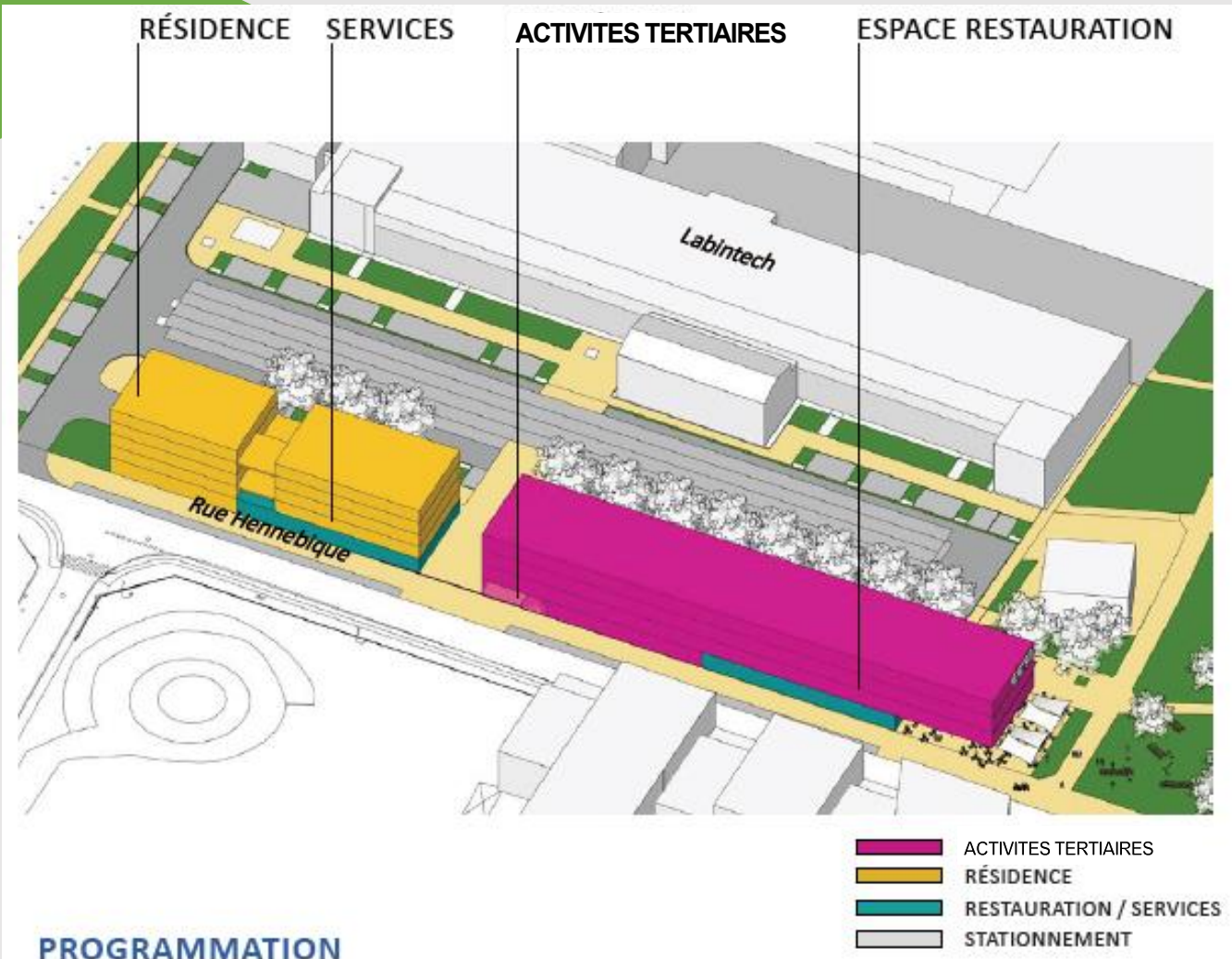
Frédéric LECLERC

Liste des annexes :

- ANNEXE DÉLIBÉRATION DU BUREAU DE L'OPH DU 25 FEVRIER 2026
- ANNEXE DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 25 FEVRIER 2026
- ANNEXE POUVOIRS DU VICE-PRESIDENT
- ANNEXE POUVOIRS DU DIRECTEUR
- ANNEXE SCHÉMA GÉNÉRAL DU PROJET ET TABLEAU DES SURFACES PREVISIONNELLES
- ANNEXE CALENDRIER PRÉVISIONNE

PROJET

SCHÉMA GÉNÉRAL DU PROJET ET TABLEAU DES SURFACES PREVISIONNELLES



PROGRAMMATION

- Surfaces activités tertiaires de 3600 m²
- Résidence étudiante/jeunes actifs de 2 400 m²
- Espaces de services / commerces / restauration étudiante dont la répartition reste encore à préciser
- Un stationnement enterré de 96 places

	Accueil	M ²	ratio	Stationnements
Résidence	90 ch	2400	1 pl/2ch	35
Activités tertiaires	150 pers	3600		10
Commerces / Services / Restaurant		900		25
Parking supp				26.. ou -24 ??
TOTAL		6900		96

Estimation sommaire coût global d'investissement :
21 M€ HT (valeur juin 2023)

N°	Nom de la tâche	Durée	Tri 4, 2025				Tri 1, 2026			Tri 2, 2026			Tri 3, 2026			Tri 4, 2026			Tri 1, 2027			Tri 2, 2027			Tri 3, 2027			Tri 4, 2027			Tri 1, 2028			Tri 2, 2028			Tri 3, 2028			Tri 4, 2028			Tri 1, 2029			Tri 2, 2029			Tri 3, 2029			Tri 4,
			Sep	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jul	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jul	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jul	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jul	Aoû	Sep	Oct
1	Réunion de démarrage	2 jours	Réunion de démarrage 06/01/26 - 07/01/26																																																	
2	Recollement technique et bâtimentaire et recueil des besoins	2 mois	Recollement technique et bâtimentaire et recueil des besoins 08/01/26 - 04/03/26																																																	
3	Scénarios de faisabilité	5 semaines	Scénarios de faisabilité 22/01/26 - 25/02/26																																																	
4	Construction du bilan financier	1 mois	Construction du bilan financier 05/03/26 - 01/04/26																																																	
5	Validation MO	1 semaine	Validation MO 05/03/26 - 05/03/26																																																	
6	Elaboration du programme	5 semaines	Elaboration du programme 09/04/26 - 13/05/26																																																	
7	Constitution du DCE	3 semaines	Constitution du DCE 26/02/26 - 18/03/26																																																	
8	Lancement candidature Groupements	19 jours	Lancement candidature Groupements 26/02/26 - 24/03/26																																																	
9	Analyses des candidatures	10 jours	Analyses des candidatures 26/03/26 - 08/04/26																																																	
10	JURY liste des candidats retenus	1 jour	JURY liste des candidats retenus 14/04/26 - 14/04/26																																																	
11	Transmission du DCE + visite sur site	1 jour	Transmission du DCE + visite sur site 22/04/26 - 22/04/26																																																	
12	Remise de l'offre initiale	54 jours	Remise de l'offre initiale 23/04/26 - 07/07/26																																																	
13	Analyse de l'offre initiale	15 jours	Analyse de l'offre initiale 08/07/26 - 28/07/26																																																	
14	Audition des groupements	2 jours	Audition des groupements 02/09/26 - 03/09/26																																																	
15	Remise des offres finales	30 jours	Remise des offres finales 11/09/26 - 22/10/26																																																	
16	Analyse de l'offre finale	10 jours	Analyse de l'offre finale 23/10/26 - 05/11/26																																																	
17	JURY choix du candidat	1 jour	JURY choix du candidat 13/11/26 - 13/11/26																																																	
18	Mise au point	10 jours	Mise au point 16/11/26 - 27/11/26																																																	
19	Signature du marché	2 jours	Signature du marché 30/11/26 - 01/12/26																																																	
20	Lancement OS Conception	1 jour	Lancement OS Conception 09/12/26 - 09/12/26																																																	
21	Conception	8 mois	Conception 10/12/26 - 21/07/27																																																	
22	Mise au point APS +	1 mois	Mise au point APS + 10/12/26 - 06/01/27																																																	
23	Dépôt du PC	5 mois	Dépôt du PC 07/01/27 - 26/05/27																																																	
24	Recours des tiers	2 mois	Recours des tiers 27/05/27 - 21/07/27																																																	
25	Dossier APD	10 semaines	Dossier APD 07/01/27 - 17/03/27																																																	
26	Analyse APD	10 jours	Analyse APD 18/03/27 - 31/03/27																																																	
27	Dossier PRO	12 semaines	Dossier PRO 01/04/27 - 23/06/27																																																	
28	Préparation de travaux	1 mois	Préparation de travaux 24/06/27 - 21/07/27																																																	
29	Travaux (23 mois)	23 mois	Travaux (23 mois) 22/07/27 - 25/04/29																																																	

BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 25 février 2026

Projet de délibération

n° 2

COMMUNE DE LAGORD - PARC BAS CARBONE - CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE SUR L'ÎLOT 13 - PROTOCOLE OPÉRATIONNEL AVEC L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Rapporteur : M. GERVAIS

L'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle a manifesté son intérêt pour la réalisation d'un programme immobilier mixte destiné à renforcer l'offre de logements destinés aux jeunes actifs et étudiants tout en permettant de développer des surfaces supplémentaires dédiées à l'activité tertiaire et notamment à l'enseignement sur l'îlot 13 du Parc Bas Carbone. La Communauté d'Agglomération souhaite s'associer à cette initiative et permettre la réalisation de ce projet par la signature d'un bail à construction et le transfert de sa maîtrise d'ouvrage. Afin de sceller la réalisation du projet, il convient d'établir un protocole opérationnel définissant notamment les engagements des parties et le calendrier prévisionnel.

En septembre 2011, la Communauté d'Agglomération (CdA) est devenue propriétaire d'une emprise de 27 ha sur la commune de Lagord dans le cadre du Contrat de Redynamisation des Sites de Défense signé avec l'Etat. Sur ces terrains, elle accompagne depuis une dizaine d'années le développement de l'enseignement sur la zone, à travers notamment l'hébergement du CESI dans la halle Lab In Tech, et l'implantation du Centre de Formation des Apprentis (CFA).

A l'occasion de plusieurs échanges entre les services de la CdA et de l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération (OPH), ce dernier a manifesté son intérêt pour la réalisation d'un programme immobilier mixte destiné à renforcer l'offre de logements destinés aux jeunes actifs et étudiants tout en permettant de développer des surfaces supplémentaires dédiées à l'activité tertiaire et notamment à l'enseignement.

Par courrier du 24 décembre 2025, la CdA a confirmé vouloir s'associer à cette initiative et permettre la réalisation d'un projet sur la parcelle cadastrée AE 525 dite « îlot 13 », lui appartenant. Conformément à sa volonté de rester propriétaire des fonciers situés en zone d'aménagement communautaire, il a été proposé que la réalisation de ce programme se traduise par la conclusion d'un bail à construction permettant de réaliser les logements jeunes actifs/étudiants, les locaux dédiés aux commerces/services et l'ensemble des stationnements sur des volumes à définir. Parallèlement, la CdA transférerait à l'OPH la

maîtrise d'ouvrage des surfaces dédiées à l'activité tertiaire et notamment à l'enseignement sur un volume dont elle conserverait la propriété.

Afin de sceller leurs engagements réciproques liés à la réalisation de ce projet, il a été décidé d'établir un protocole opérationnel dont les principales dispositions sont les suivantes :

- Conditions préalables ressortant de la CdA : le projet nécessite la désaffectation et le délaissement du domaine public de la parcelle d'assiette, et la division en volumes du projet à édifier pour chacun des maîtres d'ouvrage par l'établissement d'un état descriptif de division des volumes,

- Modalités juridiques et financières de réalisation : la CdA transférera la maîtrise d'ouvrage des volumes dédiés à l'enseignement à l'OPH par le biais d'une convention établie conformément à l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique. Celle-ci prévoira notamment les conditions d'indemnisation de l'OPH pour les dépenses qu'il exposera en lieu et place de la CdA au titre de la maîtrise d'ouvrage transférée,

- Montage immobilier : la CdA consentira un bail à construction sur les volumes correspondant aux logements jeunes actifs/étudiants, les locaux dédiés aux commerces /services et l'ensemble des stationnements, celui-ci sera précédé de la signature d'une promesse de bail intégrant des conditions suspensives tenant notamment à la délivrance des agréments par l'État et du permis de construire l'ensemble immobilier.

Le calendrier prévisionnel de cette opération permet d'envisager une livraison de l'ensemble immobilier pour la rentrée 2029.

Vu la délibération du 10 juin 2021 portant délégation du Conseil communautaire au Bureau communautaire en matière de transaction avec les tiers au-delà de 5 000 €,

Vu le projet de protocole opérationnel annexé à la présente et ses annexes.

Il est proposé au Bureau communautaire :

- D'approuver les termes du projet de protocole opérationnel annexé à la présente délibération,
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer le protocole opérationnel et entreprendre toute mesure nécessaire à sa mise en œuvre.

Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

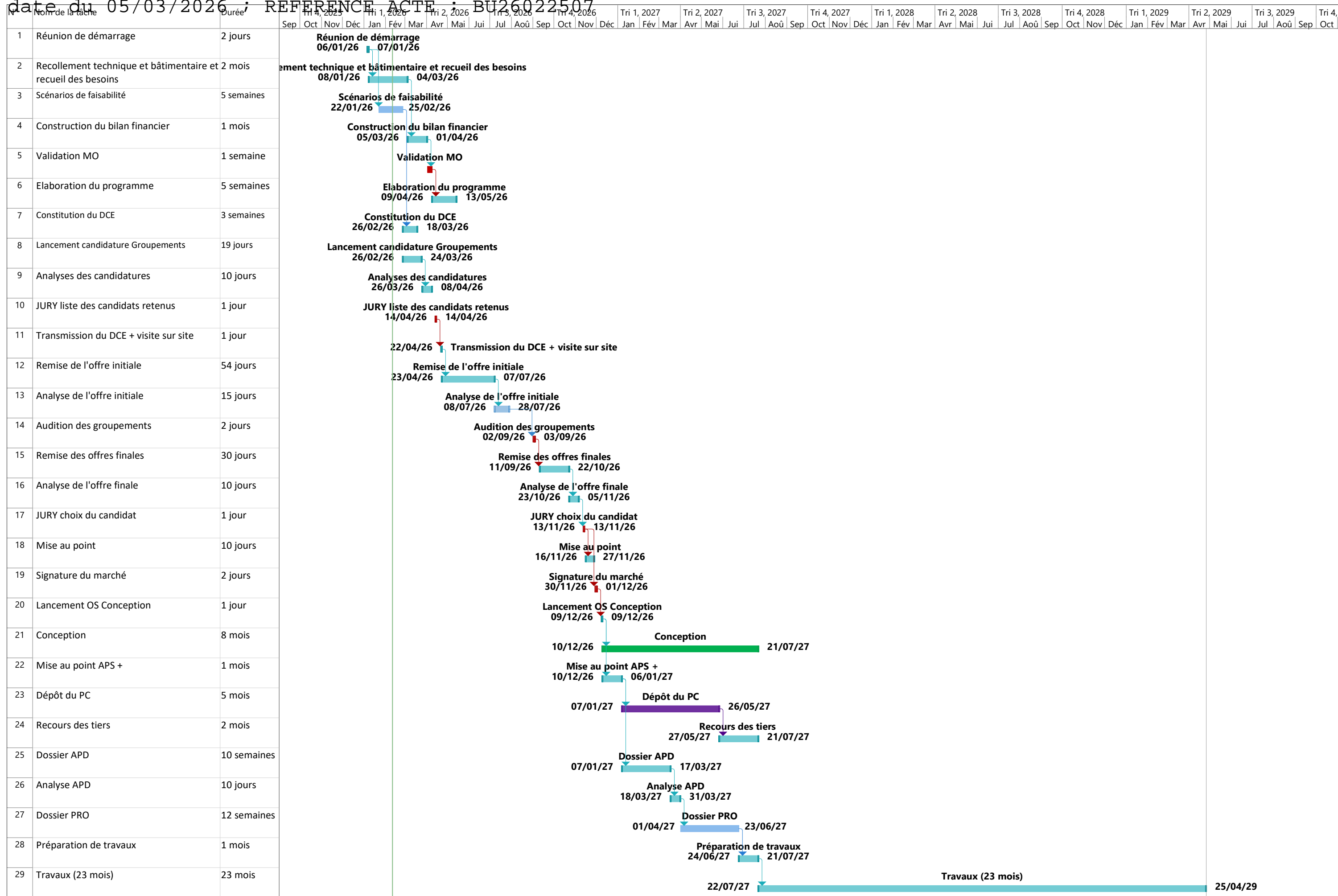
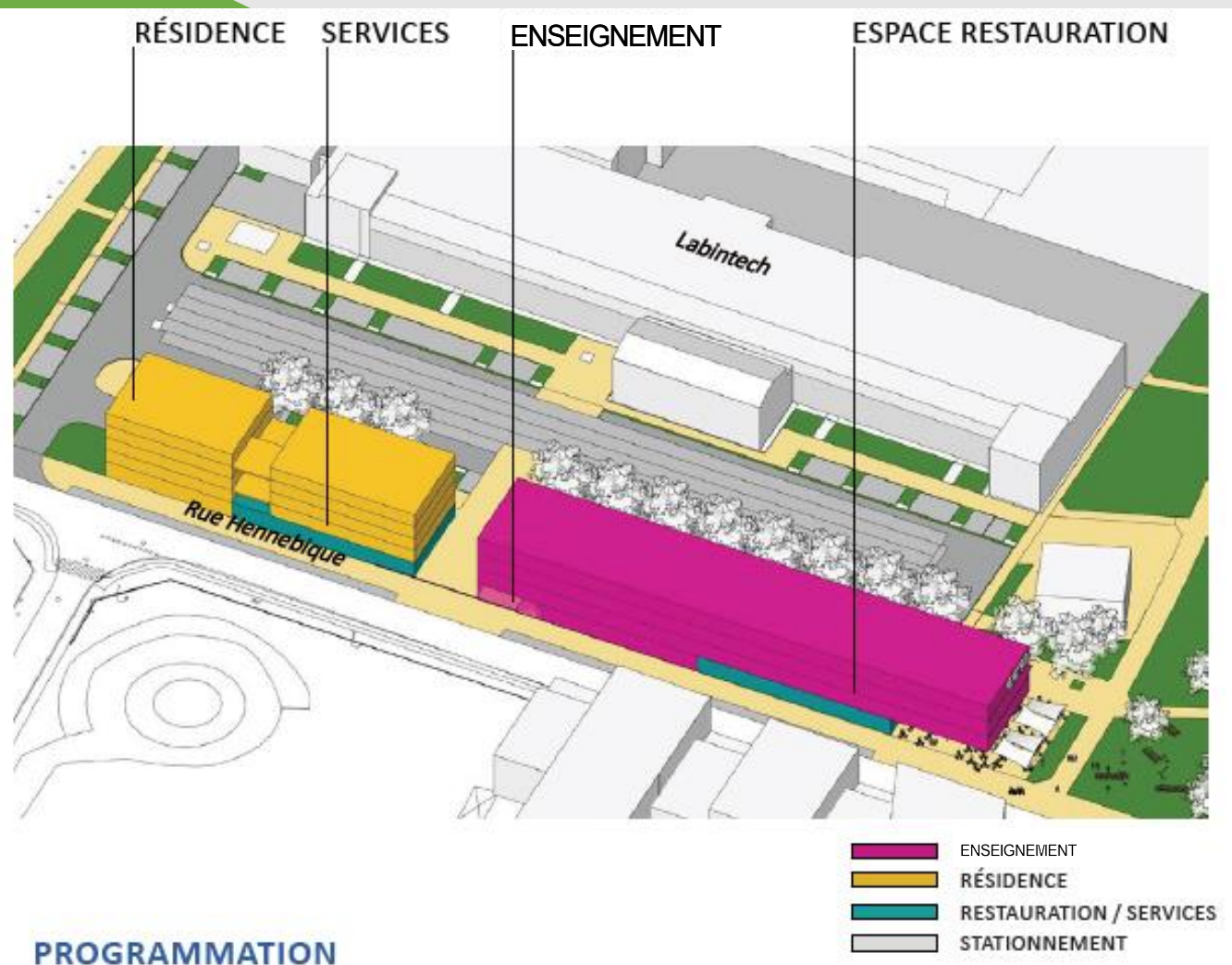


SCHÉMA GÉNÉRAL DU PROJET ET TABLEAU DES SURFACES PREVISIONNELLES



PROGRAMMATION

- Surfaces enseignement de 3600 m² de SDP
- Résidence étudiante/jeunes actifs de 2 400 m²
- Espaces de services / commerces / restauration étudiante dont la répartition reste encore à préciser
- Un stationnement enterré de 96 places

	Accueil	M ²	ratio	Stationnements
Résidence	71 ch	2400	1 pl/2ch	35
Enseignement	150 pers	3600		10
Commerces / Services / Restaurant		900		25
Parking supp				26.. ou -24 ??
TOTAL		6900		96

Estimation sommaire coût global d'investissement :
 21 M€ HT (valeur juin 2023)