

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 19 mars 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 GILLE Béangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée, à Mme GILLE Béangère

Délibération n° 1:

Approbation du compte-rendu analytique du Bureau du 25 février 2026

Date de convocation : 12 mars 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 25 février 2026**

Délibération

Madame la Présidente du Bureau soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Bureau du 25 février 2026.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mars 2026




LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

Bureau
mercredi 25 février 2026

Salle du Conseil
9 h 30 - 12 h 00

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

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

ORDRE DU JOUR

DIRECTION GÉNÉRALE (DG)

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Bureau du 21 janvier 2026

DIRECTION DE LA CLIENTÈLE (DLC)

2° Partenariat avec Horizon Habitat Jeunes : Logements pour mères célibataires en mobilité professionnelle

3° Convention Prévention des expulsions avec ALTEA

4° Élection des représentants des locataires

5° Vente de patrimoine - Validation des prix 2026 (session 2)

Note d'information : location locaux commerciaux

6° Résultats de l'enquête Supplément de Loyers de Solidarité 2026

DIRECTION FINANCIÈRE (DF)

7° Commercialisation BRS rue des Jars

DIRECTION ADMINISTRATION GÉNÉRALE (DAG)

8° Protocole opérationnel ATLANTTECH

Madame la Présidente constate le quorum et ouvre la séance à 09 H 35

Actualités

DIS 2024

F. LECLERC présente une synthèse du DIS 2024.

❖ Présentation DIS 2024

À retenir :

- 50% des locataires sont bénéficiaires des APL
- On constate un écart de 16,6% par rapport au loyer plafond
- Le patrimoine âgé de 39,6 ans en moyenne
- On note un bon score sur les impayés.
- Le coût de la vacance est bon.
- Potentiel financier : diminue par rapport au niveau d'investissement.
- Gros entretien : L'Office se situe largement au-dessus de la moyenne nationale.
- L'OPH se situe au-dessus de la moyenne nationale concernant les investissements.
- Les annuités d'emprunt sont au-dessus de la moyenne nationale (car l'investissement est aussi supérieur à la moyenne) : à surveiller.

Bureau fédéral

M. FLEURET-PAGNOUX revient sur le bureau fédéral du 18 février 2026.

- **Cotisations** : Un nouveau barème de cotisation des adhérents va être mis en place pour réduire les injustices entre OPH et ESH. Les cotisations vont donc augmenter pour certains organismes et diminuer pour d'autres (la différence va glisser sur 2 ans).
- **Loi sur le logement** : Il ne devrait pas y avoir nouvelle loi sur le logement mais 3 projets en cours :
 - o La loi CHOC de Mme Estrosi Sassone présentée au Sénat
 - o Un projet centré sur la métropole du Grand Paris
 - o Un projet centré sur les collectivités locales par rapport au logement.
- **AOH (Autorités organisatrices de l'habitat)** : pour être AOH, il faut prendre la délégation des aides à la pierre, ce que ne souhaite pas la CDA de La Rochelle dans la mesure où cela implique de prendre l'instruction des demandes de subvention (aujourd'hui faite par l'État) et donc un besoin accru de personnel (sans financement supplémentaire). Par ailleurs, la FOPH demande que les départements deviennent AOH, ce qui peut être intéressant surtout pour les départements ruraux. De fait, 30 départements ont déjà pris la délégation des aides à la pierre.
- **Rôle du maire** : Mme Fleuret-Pagnoux fait part d'une inquiétude par rapport au rôle du maire, dans la mesure où, lors de l'attribution de nouveaux programmes, le maire serait président de la commission d'attribution pour avec un droit de veto.

Loi Finances 2026

F. LECLERC fait un point sur la loi de Finances 2026.

- Prolongation des régimes d'allègement d'impôt sur la plus-value au profit des particuliers en cas de cession d'un bien immobilier destiné à une opération de logement social.
- Adaptation des conditions des aides fiscales pour le LLI : si un programme compte 25 % de logements locatifs sociaux et **intermédiaires**, cela donne droit à l'abattement.
- Accession sociale à la propriété en QPV : au lieu des plafonds « PLS Accession », il s'agira des plafonds applicables aux opérations PSLA.
- Travaux facturés au taux de TVA de 5,5 % : éligibilité des pompes à chaleur air/air.
- Réforme des taxes sur les logements vacants : création d'une nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation et exonération de plein droit des logements détenus par un organisme Hlm ou une SEM.
- Adaptations apportées au régime de la taxe d'aménagement permettent aux collectivités locales d'exonérer les opérations de logement social éligibles au taux réduit de TVA.
- **Réduction RLS** : En 2024 on était à 1,3 milliard au niveau national. Il y a eu une baisse de 200 M° € ; le gouvernement annonce baisse de 400 M° € par rapport à la valeur 2024. Parallèlement la cotisation CGLLS augmente.
- Aide juridictionnelle : droit de timbre sur les procédures civiles en première instance de 50 €.

Par ailleurs, F. LECLERC signale que l'Office a reçu du préfet deux procédures d'expulsions en lien avec le narcotrafic. L'Office va accepter les mesures d'expulsion de ces locataires déjà connus pour leurs agissements.

Le recours Action Logement est toujours en cours. Lors d'un webinaire, la fédération a préconisé de ne pas agir pour le moment, d'attendre la réaction d'Action Logement ; la CADA avisera.

DIRECTION GÉNÉRALE (DG)

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.

DIRECTION DE LA CLIENTÈLE (DLC)

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.

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 1 120 € 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

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.

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 CANCELEDDA, 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

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.

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.

- Annexe : Vente de patrimoine - Estimation des prix 2026

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.

Note d'information n° 1

Location des locaux commerciaux

- Le local commercial (9049) situé au 3B perspective de l'Océan à La Rochelle, précédemment loué depuis le 26 juin 2019 à ARX IT dans le développement informatique, change de locataire au 9 février 2026. Le nouveau locataire M. FREMONT, dirigeant de la société NO LIMIT ACADEMIE, transformera le local en centre de formation coiffure et barbier.
- Le local commercial (9057B), situé au 3B perspective de l'Océan à La Rochelle, précédemment loué depuis le 1^{er} octobre 2024 à SAS EPB dans le permis bateau école, a changé de locataire au 29 janvier 2026 suite à une session de vente du fonds de commerce. Le nouveau locataire, M. BUSTORI, dirigeant de la société BG BOAT, poursuivra la même activité.
- Le local commercial (9057), situé au 21 rue Alfred Kastler à La Rochelle, précédemment loué depuis le 12 avril 2022 à SAS ASSISTANCE AÉRONAUTIQUE ET AÉROSPACIALE dans la réalisation d'études pour l'aéronautique et l'aérospatiale, a changé de locataire au 29 janvier 2026. Le nouveau locataire, M. LEGERON, dirigeant de la société INSTITUT DON BOSCO, association d'assistance et de bienfaisance, déjà locataire à l'OPH dans le local situé à côté, compte agrandir l'espace dédié à l'assistance de personnes en difficulté.

Conclusion

La Présidente demande aux membres du Bureau de prendre note de cette information.

Information n° 2 :

Résultat de l'enquête sur le Supplément de Loyer de Solidarité 2026

Il est porté à la connaissance des membres du bureau les résultats de l'enquête sur le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) pour l'année 2026.

Suite à une évolution réglementaire du Supplément de Loyer de Solidarité, depuis le 1^{er} janvier 2021, les locataires entrés avant le 1^{er} janvier 2015 dans les logements situés anciennement en ZUS mais aujourd'hui situés hors QPV sont enquêtés.

	SUPPLÉMENT DE LOYER SOLIDARITÉ		
	Nombre Assujettis		
SLS NORMAL	2026	2025	2024
10 - 19,99 %	0	0	0
20 - 29,99 %	52	31	32
30 - 39,99 %	29	36	32
40 - 49,99 %	24	19	12
50 - 59,99 %	15	12	9
60 - 69,99 %	5	9	6
70 - 79,99 %	4	5	2
80 - 89,99 %	2	2	2
90 - 99,99 %	0	2	0
100 - 124,99 %	1	0	0
125 - 149,99 %	0	0	0
150 - 174,99 %	0	0	0
175 %	0	2	0
	132	117	95
	Montant du SLS		
0 - 29,99 €	9	9	9
30 - 59,99 €	33	16	23
60 - 89,99 €	23	23	17
90 - 119,99 €	20	19	11
120 - 149,99 €	8	9	12
150 - 179,99 €	14	9	7
180 - 209,99 €	7	7	2
210 - 239,99 €	3	4	4
240 - 269,99 €	5	4	3
270 - 299,99 €	3	5	2
300 - 329,99 €	1	2	1
330 - 359,99 €	2	1	2
360 - 389,99 €	2	2	1
390 €...	2	5	1

SLS MAXIMUM			
	203	202	95

Montant SLS minimum	17,37 €	16,81 €	16,81 €
Montant SLS maximum	673,98 €	562,46 €	471,12 €
Montant SLS moyen	123,65 €	137,04 €	116,33 €

Il est à noter que 203 locataires n'ont pas encore répondu à l'enquête et se voient appliquer le SLS maximum. L'Office tente par tous les moyens de se mettre en contact avec eux afin de résoudre leur situation.

Conclusion

La Présidente demande aux membres du Bureau de prendre note des résultats de l'enquête sur le Supplément de Loyer de Solidarité.

DIRECTION FINANCIÈRE (DF)

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 €

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.

DIRECTION ADMINISTRATION GÉNÉRALE (DAG)

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.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la Présidente clôture à 11 h 05 la séance du Bureau.



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 19 mars 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 GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée, à Mme GILLE Bérangère

Délibération n° 2 :

ventes de patrimoine 2026 - Validation des prix

Date de convocation : 12 mars 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 en matière notamment immobilière 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 2021-2026 en date du 20 Mai 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de La Rochelle approuvant la Convention d'Utilité Sociale (CUS) en date du 10 Juin 2021 ;

Vu la Convention d'Utilité Sociale 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 (CUS) conclue entre l'État et la Communauté d'Agglomération et afin de faire face à nos enjeux financiers, l'Office poursuit son engagement mesuré de ventes.

Il est proposé de mettre en vente lors de la troisième session de vente 2026, un appartement vacant situé dans la résidence Saint-Éloi Nouveau du 12 rue Jean-Pierre Blanchard, La Rochelle, six appartements vacants situés rue Jean Effel, La Rochelle.

Un bien situé rue Jean-Pierre Blanchard, 17000 La Rochelle, va faire l'objet d'une prochaine commercialisation dont l'estimation a été réalisée à partir d'une estimation au prix du marché actuel sur lequel une décote de 17 % est appliquée et six autres biens rue Jean Effel, 17000 La Rochelle, sur lesquels une décote sur le prix du marché actuel variable (entre 0 et 23 %) est appliquée en fonction de la superficie du logement.

Le premier logement a 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	3806A07 (T3)	12 JP Blanchard n°7 + pk 62	236 075 €	196 000 €	191 000 €

Les six autres logements concernés 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
77 - Lavoisier	45031810 (T1)	18 Jean Effel n° 10	117 310 €	99 500 €	89 500 €
77 - Lavoisier	45032413 (T1)	24 Jean Effel n° 13	117 310 €	99 500 €	89 500 €
77 - Lavoisier	45032418 (T3)	24 Jean Effel n° 18 + pk 29	277 992 €	222 500 €	220 000 €
77 - Lavoisier	45033009 (T1)	30 Jean Effel n° 09	117 310 €	99 500 €	89 500 €
77 - Lavoisier	45033011 (T1)	30 Jean Effel n° 11	117 310 €	99 500 €	89 500 €
77 - Lavoisier	45033014 (T2)	30 Jean Effel n° 14 + pk 43	257 580 €	198 500 €	196 000 €

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

Délibération

La Présidente demande au Bureau de :

- fixer les prix de vente conformément aux prix proposés ci-dessus ;
- autoriser le Directeur Général à engager 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 19 mars 2026




LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 12 rue J.P. Blanchard - 17000 La Rochelle - Logement 7
38 / St Eloi Nouveau avec parking**

Secteur	St Eloi	Étage	1er
Module	3806A07	Année de construction	1979
Type	T3	Surface habitable	70 m2
Cave	7 - Lot : 272	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	62 - Lot : 612	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre CW212

Photos du bien



Biens comparables vendus

Le bien est estimé via le site « impots.gouv.fr » avec tous les critères relatifs au logement (typologie, localisation..) : soit en moyenne **3 372,50 €/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	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 3 372,50 €/m²

Prix minoré de 17 % : 195 942 € arrondi à 196 000 € soit 2 800 €/m²

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

Évaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 196 000 € parking inclus

Prix plancher 191 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 18 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle - Logement 10
77 / LAVOISIER**

Secteur	LES MINIMES	Étage	1er
Module	45031810	Année de construction	1994
Type	T1	Surface habitable	21.70 m2
Cave	-	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	-	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre HO n° 72

Photos du bien

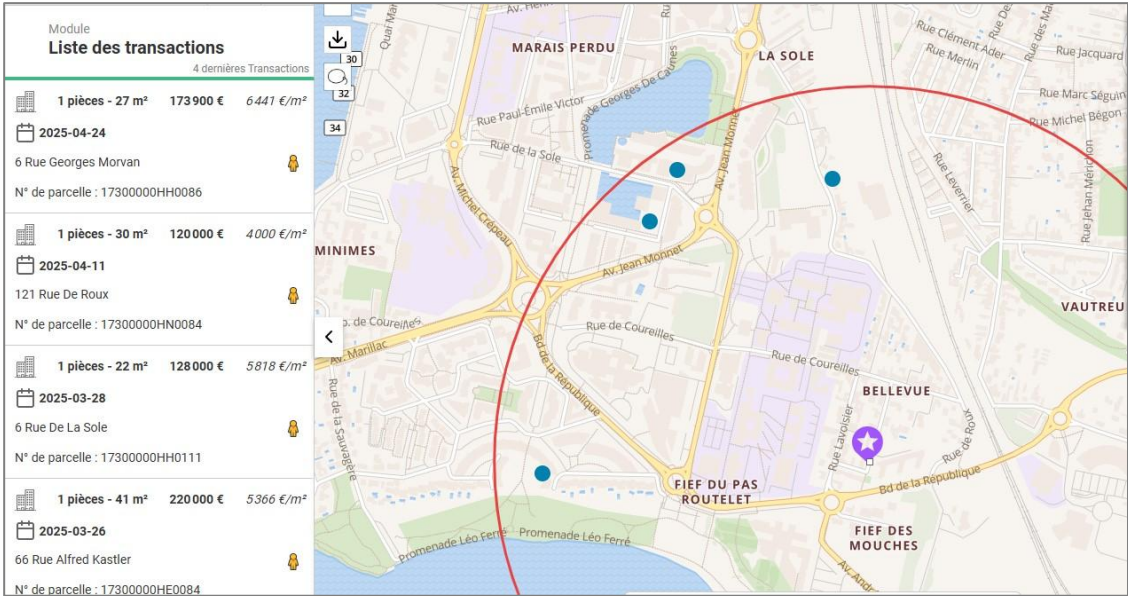


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

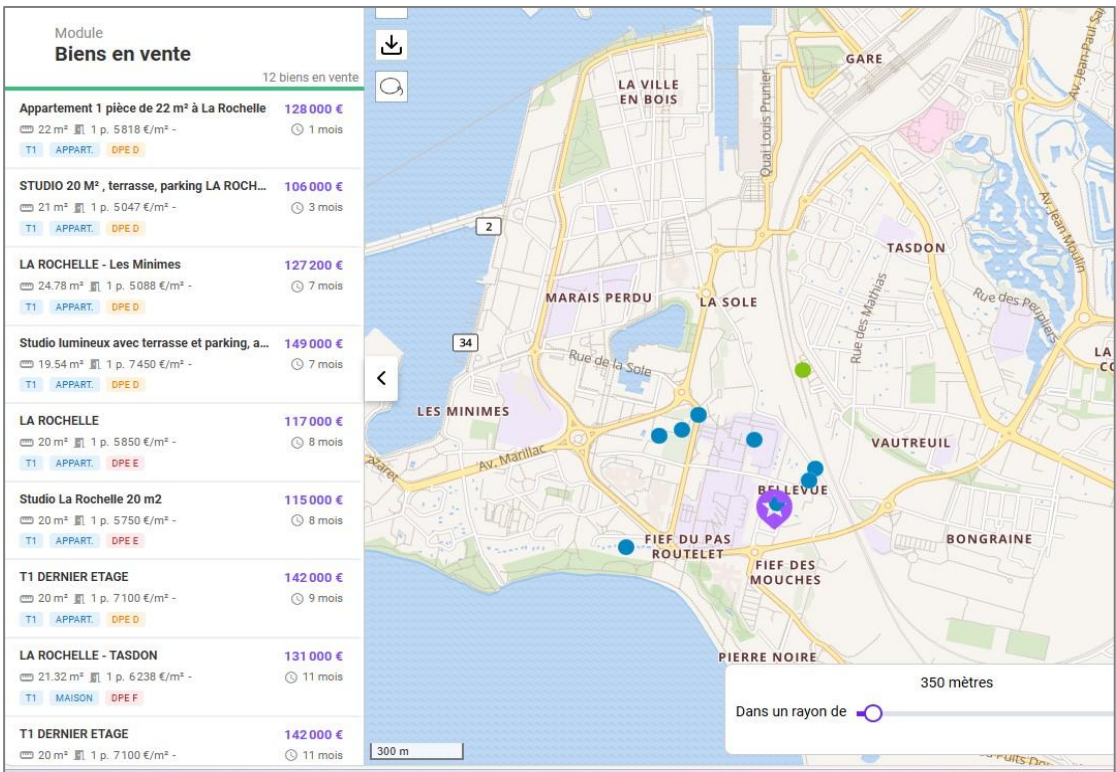
id	type	nbpieces	cree	surface	prix	adresse
2025-79743		1	24/04/2025	27	173900	6 RUE GEORGES MORVAN
2025-79347		1	11/04/2025	30	120000	121 RUE DE ROUX
2025-79148		1	28/03/2025	22	128000	6 RUE DE LA SOLE
2025-78781		1	26/03/2025	41	220000	66 RUE ALFRED KASTLER

La valeur du marché privé pour les logements de type I pour l'année 2025 dans le secteur est de 5 406 €/m².



Biens comparables en vente

Les logements de type I en vente dans un rayon de 500 m.



Taux correctif

Le prix estimé : 117 310 € soit 5406€/m²

Prix minoré de 15 % : 99 713 € arrondi à 99 500 € soit 4 585 €/m²

Évaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 99 500 €

Prix plancher 89 500 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 24 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle - Logement 13
77 / LAVOISIER**

Secteur	LES MINIMES	Étage	1er
Module	45032413	Année de construction	1994
Type	T1	Surface habitable	21.70 m2
Cave	-	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	-	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre HO n° 72

Photos du bien

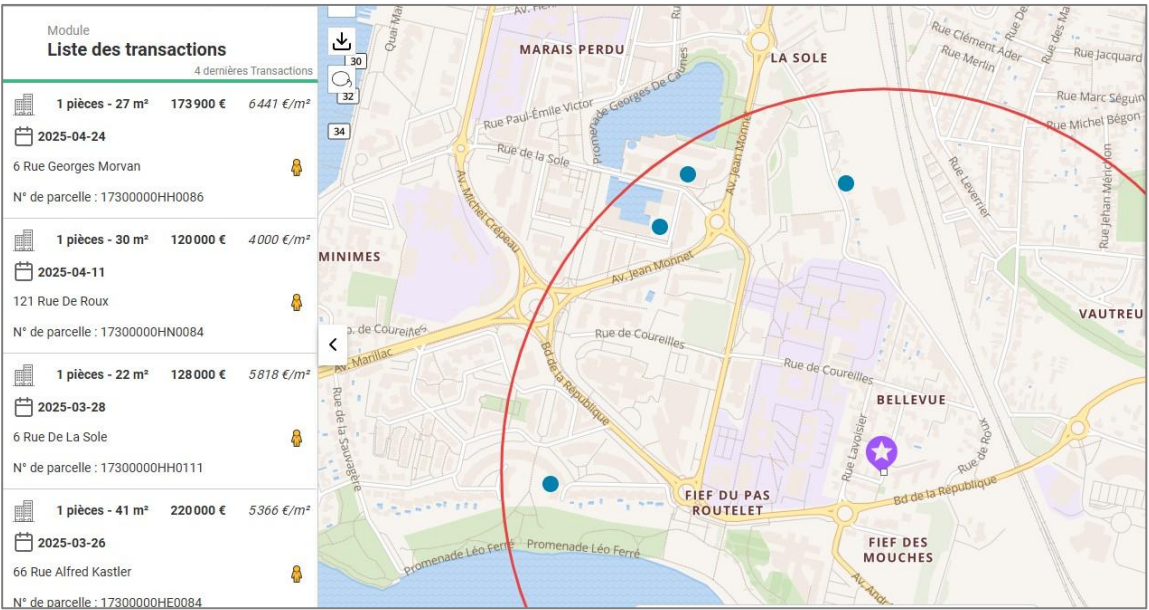


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

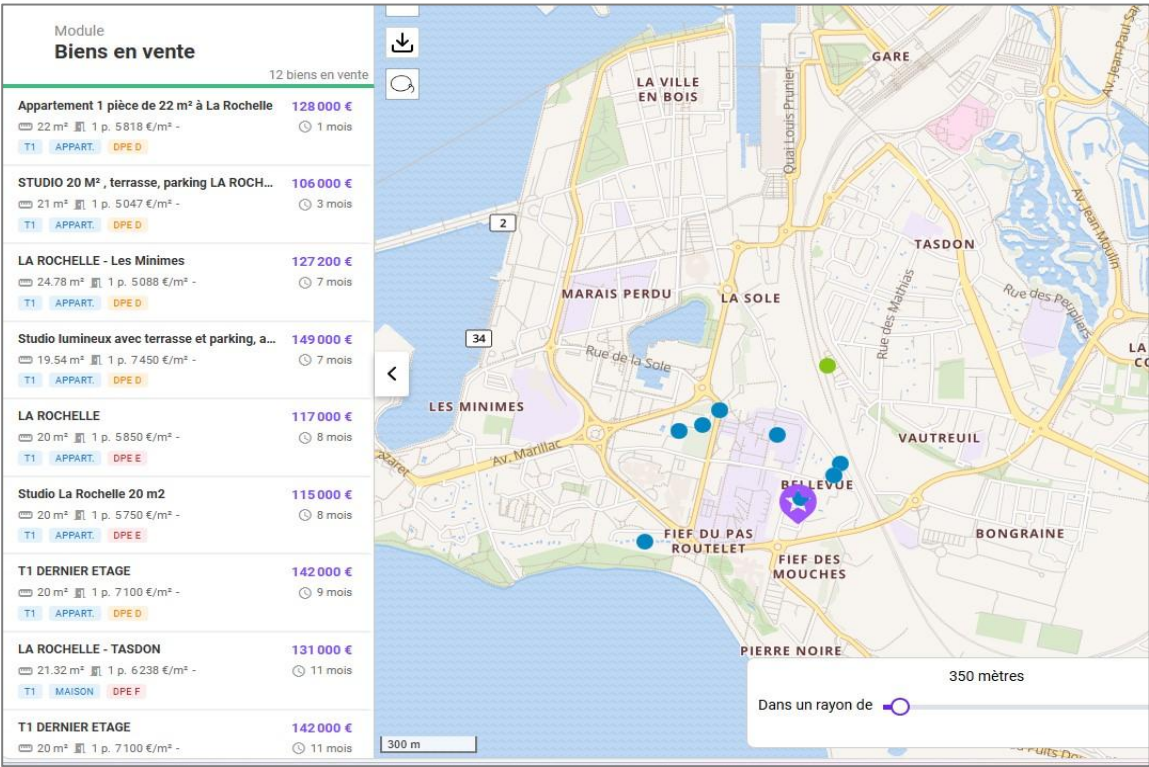
id	type	nbpieces	cree	surface	prix	adresse
2025-79743		1	24/04/2025	27	173900	6 RUE GEORGES MORVAN
2025-79347		1	11/04/2025	30	120000	121 RUE DE ROUX
2025-79148		1	28/03/2025	22	128000	6 RUE DE LA SOLE
2025-78781		1	26/03/2025	41	220000	66 RUE ALFRED KASTLER

La valeur du marché privé pour les logements de type I pour l'année 2025 dans le secteur est de 5 406 €/m².



Biens comparables en vente

Les logements de type I en vente dans un rayon de 500 m.



Taux correctif

Le prix estimé : 117 310 € soit 5 406€/m²

Prix minoré de 15 % : 99 713 € arrondi à 99 500 € soit 4 585 €/m²

Évaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 99 500 €

Prix plancher 89 500 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 24 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle - Logement 18
77 / LAVOISIER avec parking**

Secteur	LES MINIMES	Étage	2ème
Module	45032418	Année de construction	1994
Type	T3	Surface habitable	66 m2
Cave	-	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	Parking : 29 Lot : 90	DPE	C
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre HO n° 72

Photos du bien

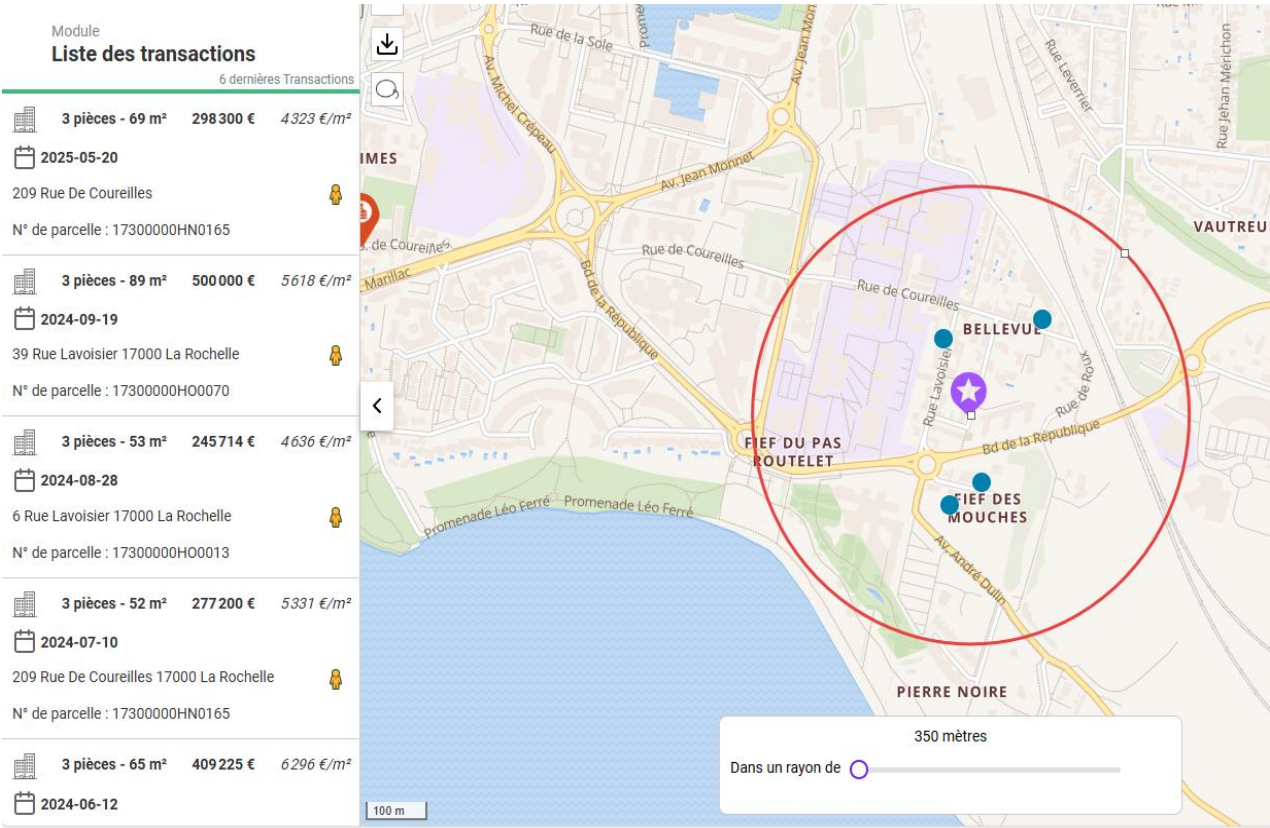


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

id	type	nbpieces	cree	surface	prix	adresse
2025-80069		3	20/05/2025	69	298300	209 RUE DE COUREILLES
2024-183571	Appartement	3	19/09/2024	89	500000	39 RUE LAVOISIER 17000 La Rochelle
2024-182758	Appartement	3	28/08/2024	53	245714	6 RUE LAVOISIER 17000 La Rochelle
2024-180901	Appartement	3	10/07/2024	52	277200	209 RUE DE COUREILLES 17000 La Rochelle
2024-180205	Appartement	3	12/06/2024	65	409225	48 RUE LAVOISIER 17000 La Rochelle
2024-178114	Appartement	3	18/03/2024	53	205000	6 RUE LAVOISIER 17000 La Rochelle

La valeur du marché privé pour les logements de type III pour l'année 2024/2025 dans le secteur est de 4 212 €/m².



Biens comparables en vente

Les logements de type III en vente dans un rayon de 500 m.

Module
Biens en vente

5 biens en vente

Appartement La Rochelle 3 pièces 70 m² **389 000 €**
70.13 m² 3 p. 5 557 €/m² - 1 mois
T3 APPART. DPE C

VUE MER - MINIMES **490 000 €**
71 m² 3 p. 6 901 €/m² - 3 mois
T3 APPART. DPE C

Appartement La Rochelle 3 pièces Les Mini... **299 250 €**
54 m² 3 p. 5 541 €/m² - 3 mois
T3 APPART. DPE C

Appartement **250 800 €**
62 m² 3 p. 4 045 €/m² - 4 mois
T3 APPART. DPE D

Appartement 63 m² LA ROCHELLE - Les Mi... **345 000 €**
63.03 m² 3 p. 5 476 €/m² - 4 mois
T3 APPART. DPE D

Taux correctif

Le prix estimé : 277 992 € soit 4212 €/m²

Prix minoré de 20 % : 222 394 € arrondi à 222 500 € soit 3 371 €/m²

Évaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 222 500 € parking inclus

Prix plancher 220 000 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 30 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle - Logement 9
77 / LAVOISIER**

Secteur	LES MINIMES	Étage	1er
Module	45033009	Année de construction	1994
Type	T1	Surface habitable	21.70 m2
Cave	-	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	-	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre HO n° 72

Photos du bien

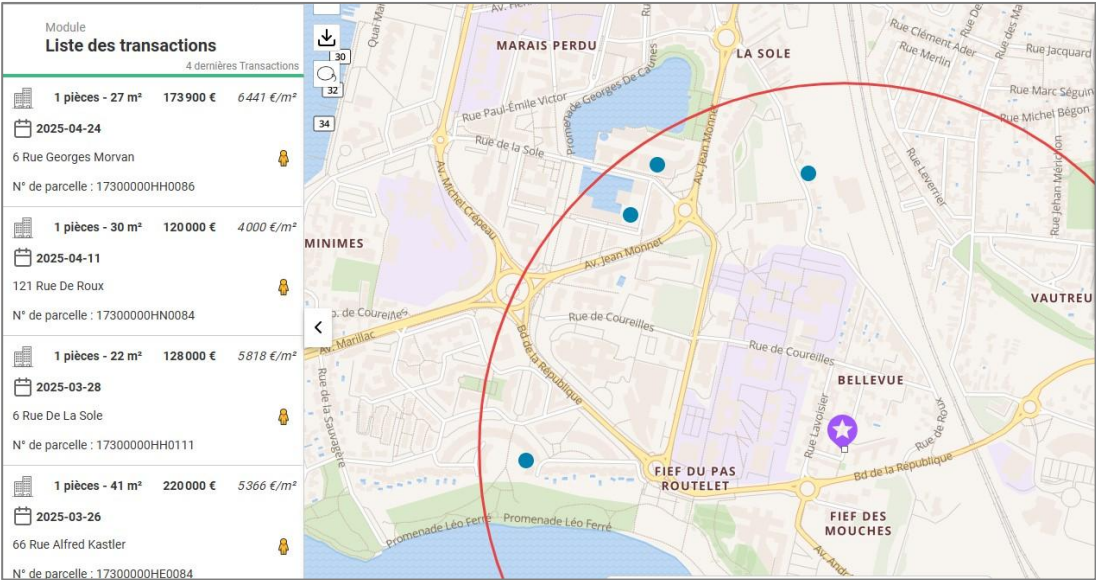


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

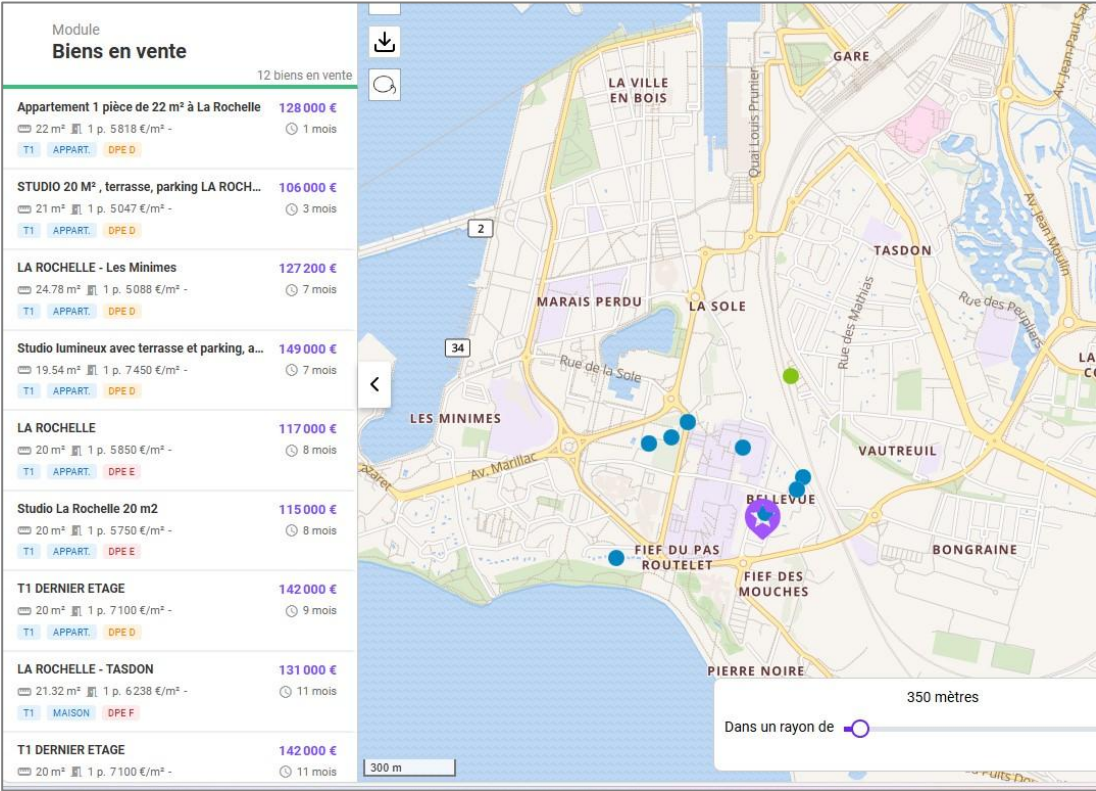
id	type	nbpieces	cree	surface	prix	adresse
2025-79743		1	24/04/2025	27	173900	6 RUE GEORGES MORVAN
2025-79347		1	11/04/2025	30	120000	121 RUE DE ROUX
2025-79148		1	28/03/2025	22	128000	6 RUE DE LA SOLE
2025-78781		1	26/03/2025	41	220000	66 RUE ALFRED KASTLER

La valeur du marché privé pour les logements de type I pour l’année 2025 dans le secteur est de 5 406 €/m².



Biens comparables en vente

Les logements de type I en vente dans un rayon de 500 m.



Taux correctif

Le prix estimé : 117 310 € soit 5406€/m²

Prix minoré de 15 % : 99 713 € arrondi à 99 500 € soit 4 585 €/m²

Évaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 99 500 €

Prix plancher 89 500 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 30 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle - Logement 11
77 / LAVOISIER**

Secteur	LES MINIMES	Étage	1er
Module	45033011	Année de construction	1994
Type	T1	Surface habitable	21,70 m2
Cave	-	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	-	DPE	D
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre HO n° 72

Photos du bien

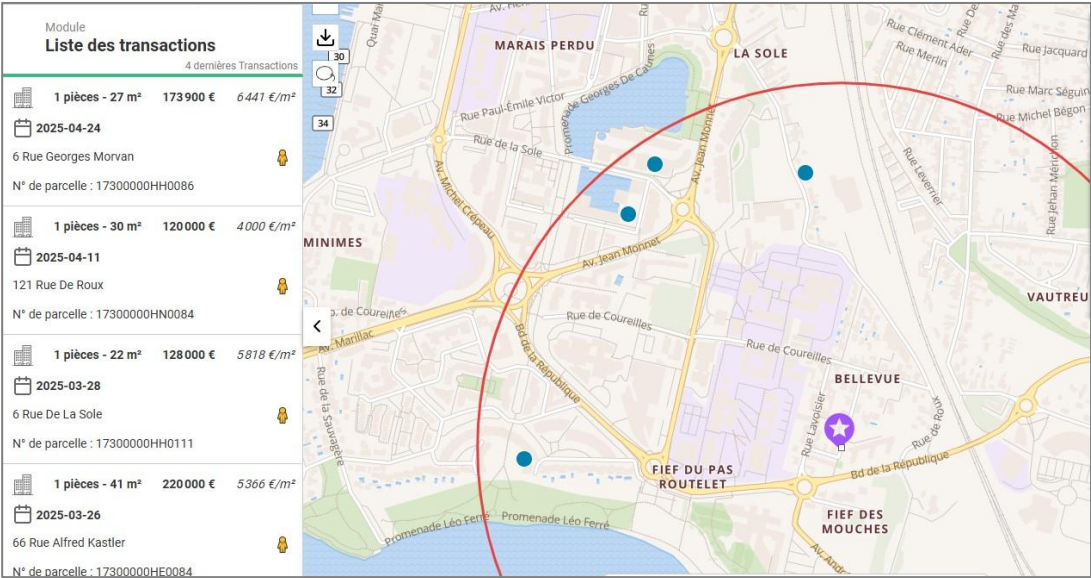


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

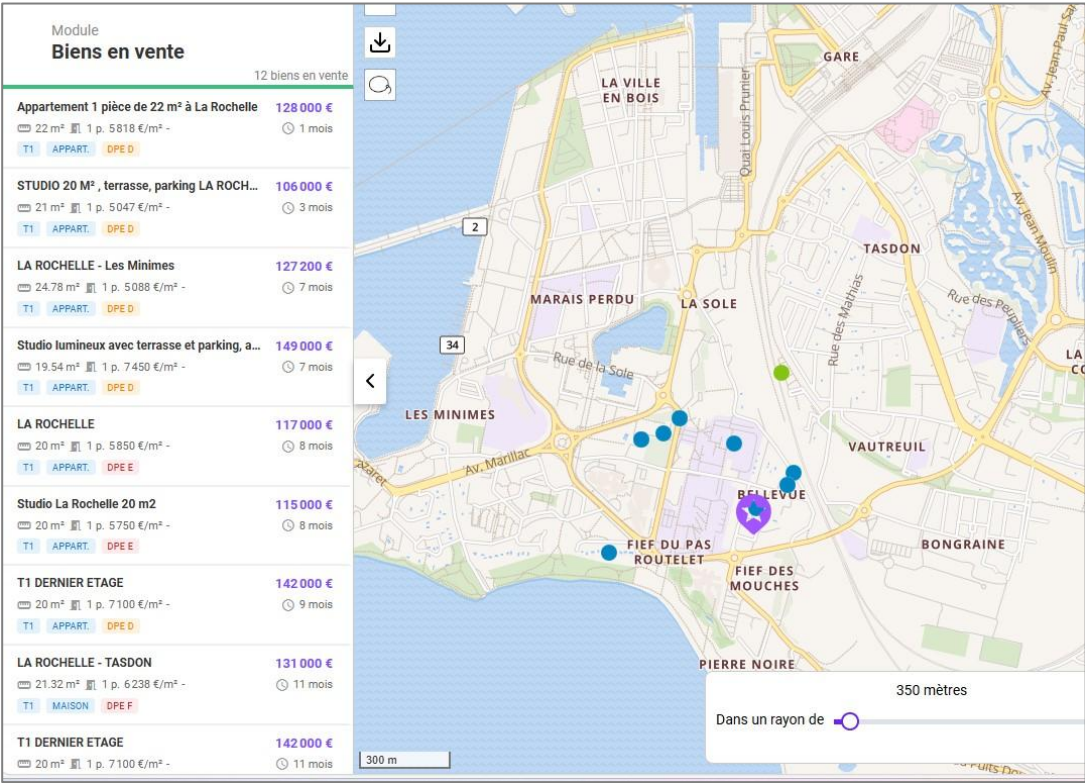
id	type	nbpieces	cree	surface	prix	adresse
2025-79743		1	24/04/2025	27	173900	6 RUE GEORGES MORVAN
2025-79347		1	11/04/2025	30	120000	121 RUE DE ROUX
2025-79148		1	28/03/2025	22	128000	6 RUE DE LA SOLE
2025-78781		1	26/03/2025	41	220000	66 RUE ALFRED KASTLER

La valeur du marché privé pour les logements de type I pour l’année 2025 dans le secteur est de **5 406 €/m²**.



Biens comparables en vente

Les logements de type I en vente dans un rayon de 500 m.



Taux correctif

Le prix estimé : 117 310 € soit 5406€/m²

Prix minoré de 15 % : 99 713 € arrondi à 99 500 € soit 4 585 €/m²

Évaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 99 500 €

Prix plancher 89 500 €

Fiche évaluation Bien à la vente

Descriptif



**Appartement 30 rue Jean Effel - 17000 La Rochelle - Logement 14
77 / LAVOISIER avec parking**

Secteur	LES MINIMES	Étage	2e
Module	45033014	Année de construction	1994
Type	T2	Surface habitable	54 m ²
Cave	-	Exposition	Sud-Ouest
Stationnement	Parking : 43 Lot : 104	DPE	C
Balcon - Terrasse	Balcon	Jardin	-

Cadastre HO n° 72

Photos du bien

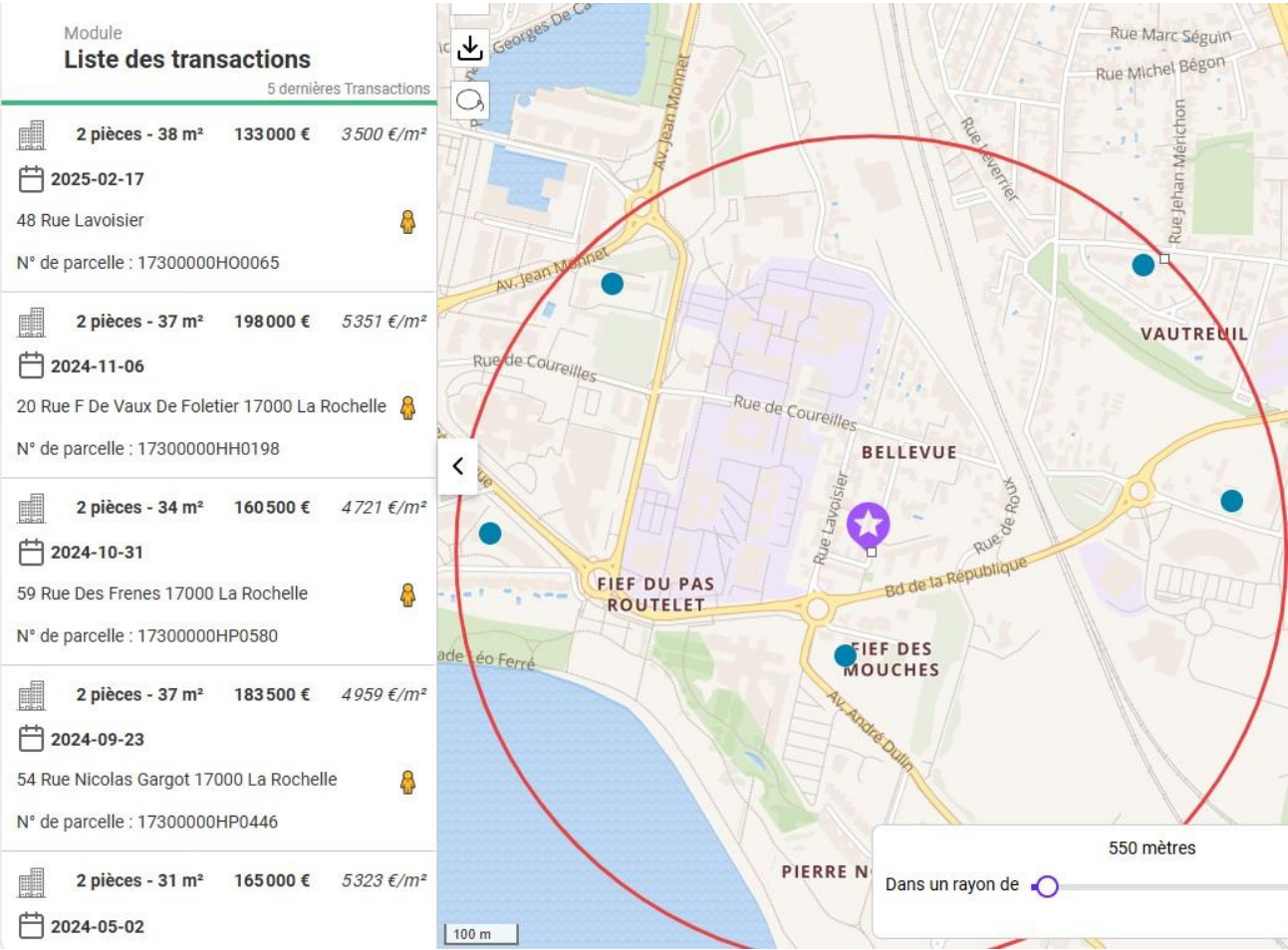


Biens comparables vendus

Extraction DVF :

id	type	nbpieces	cree	surface	prix	adresse
2025-77029		2	17/02/2025	38	133000	48 RUE LAVOISIER 20 RUE F DE VAUX DE FOLETIER 17000 La
2024-185779	Appartement	2	06/11/2024	37	198000	Rochelle
2024-184750	Appartement	2	31/10/2024	34	160500	59 RUE DES FRENES 17000 La Rochelle
2024-184402	Appartement	2	23/09/2024	37	183500	54 RUE NICOLAS GARGOT 17000 La Rochelle
2024-179277	Appartement	2	02/05/2024	31	165000	2 RUE DU SOLEIL LEVANT 17000 La Rochelle

La valeur du marché privé pour les logements de type II pour l’année 2025 est de **4 770€/m²**.



Biens comparables en vente

Les logements de type II en vente dans un rayon de 500 m.

Module

Biens en vente

6 biens en vente

MINIMES / À deux pas du campus universit... **178 700 €**

29 m² 2 p. 6 162 €/m² - 1 mois

T2 APPART. DPE D

Vente Appartement 2 pièces **192 000 €**

32 m² 2 p. 6 000 €/m² - 1 mois

T2 APPART. DPE D

Appartement T2 La Rochelle - les minimes **219 000 €**

50.32 m² 2 p. 4 380 €/m² - 1 mois

T2 APPART. DPE D

PRISME **265 000 €**

31.17 m² 2 p. 8 548 €/m² - 4 mois

T2 APPART. DPE D

MINIMES / Dans cadre verdoyant **190 000 €**

33 m² 2 p. 5 757 €/m² - 10 mois

T2 APPART. DPE D

Appartement La Rochelle 2 pièce(s) 40 m2 **160 000 €**

39 m² 2 p. 4 102 €/m² - 11 mois

T2 APPART. DPE D

Taux correctif

Le prix estimé : 257 580 € soit 4770 €/m²

Prix minoré de 23% : 198 337 € arrondi à 198 500 € soit 3 676 €/m²

Évaluation détermination prix de vente

Soit un prix de vente de 198 500 € parking inclus

Prix plancher 196 000 €

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 19 mars 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 GILLE Béangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée, à Mme GILLE Béangère

Délibération n° 3 :

Actualisation du bilan d'investissement prévisionnel et réalisation des emprunts - Aytré Bongraine Exemplaire (284-1) Construction de 20 LLS

Date de convocation : 12 mars 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 en matière notamment immobilière 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 bureau n° 15 du 20 septembre 2024 validant l'acquisition d'un terrain à Bongraine îlot E à Aytré ;

Vu la délibération du bureau n° 3 du 25 octobre 2023 validant le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 20 logements locatifs sociaux, Bongraine Exemple à Aytré ;

Vu l'acte d'acquisition du terrain signé en date du 30 décembre 2025 ;

Exposé des motifs

Dans sa séance du 25 octobre 2023, le Bureau de l'Office a validé le bilan d'investissement prévisionnel de l'opération de construction de 20 logements locatifs sociaux sur la commune de Aytré, « Bongraine Exemple ».

L'acte d'acquisition du foncier a été signé le 30 décembre 2025.

L'opération a été agréée à la programmation 2024 et sera en partie établie en reconstitution de l'offre ANRU à la suite de la démolition de 72 logements au sein du quartier Villeneuve-les-Salines dans le cadre du NPNRU [7 PLUS PRU – 8 PLAI PRU – 5 PL DROIT COMMUN].

Le prix de revient actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE DÉPENSES PARTIE PRU	TTC 5,5%	%
Charge foncière	491 774 €	20 %
Travaux	1 707 937 €	69 %
Honoraires	272 380 €	11 %
Total	2 472 091 €	100 %

NATURE DÉPENSES PARTIE PLS DROIT COMMUN	TTC 10 %	%
Charge foncière	163 173 €	20 %
Travaux	554 912 €	69 %
Honoraires	88 044 €	11 %
Total	806 129 €	100 %

Le plan de financement actualisé de l'opération est le suivant :

NATURE RECETTES PRU	TTC 5,5%	%
Subvention ANRU	62 400 €	2 %
Subvention CDA production	197 485 €	8 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	75 000 €	3 %
Subvention Conseil Départemental (5 000€/logt PLUS ; 7 000 €/logt PLAI)	91 000 €	4 %
Subvention PIA 4	150 251 €	6 %
Subvention EPFNA	75 000 €	3 %
Subvention FEDER (via le GAL)	56 250 €	2 %
Autres subventions	12 874 €	1 %
Prêts CDC PLUS/PLAI (40 ans)	682 687 €	28 %
Prêts CDC PLUS/PLAI foncier (50 ans)	348 492 €	14 %
Prêt CDC PHB 2.0 Transition écologique	259 500 €	10 %
Prêts Action Logement PRU (40 ans)	164 500 €	7 %
Fonds propres	296 651 €	12 %
Total	2 472 091 €	100 %

NATURE RECETTES PLS DROIT COMMUN	TTC 10 %	%
Subvention CDA production (3 585 €/logt PLS)	17 925 €	5 %
Subvention CDA convention d'objectif (5 000€/logt)	25 000 €	
Subvention PIA 4	50 084 €	6 %
Subvention EPFNA	25 000 €	3 %
Subvention FEDER (via le GAL)	18 750 €	2 %
Autres subventions	4 292 €	1 %
Prêts CDC PLS (40 ans)	347 222 €	43 %
Prêts CDC PLS foncier (50 ans)	134 622 €	17%
Prêt CDC PHB 2.0 Transition écologique	86 500 €	11 %
Fonds propres	96 735 €	12 %
Total	806 129 €	100 %

Pour le financement de cette opération (PLS droit commun), l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- un Contrat de Prêt composé de 4 Lignes de Prêt pour un montant total de 568 344 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1:

Caractéristiques du prêt	PLS
Montant du prêt	276 504 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du Prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLS complémentaire
Montant du prêt	70 718 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du Prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLS foncier
Montant du prêt	134 622 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1,11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt PHB 2.0 :

Montant du prêt	86 500 €
Durée totale :	40 ans
1^{re} période	
- durée de la phase du différé d'amortissement :	20 ans
2^{de} période	
- Durée de la phase d'amortissement :	20 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index :	
- 1 ^{re} période de la phase du différé d'amortissement :	Taux fixe
- 2 ^{de} période de la phase d'amortissement :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	
- 1 ^{re} période de la phase du différé d'amortissement :	Taux fixe de 0%
- 2 ^{de} période de la phase d'amortissement :	Taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement pour la 2^{de} période d'amortissement	Amortissement prioritaire avec échéance déduite
Modalité de révision pour la 2^{de} période d'amortissement	Simple révisabilité
Taux de progressivité de l'amortissement pour la 2^{de} période d'amortissement	0%

Pour le financement de cette opération (PRU), l'Office est invité à réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- un Contrat de Prêt composé de 5 Lignes de Prêt pour un montant total de 1 290 679 € dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1:

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant du prêt	365 628 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 2 :

Caractéristiques du prêt	PLUS foncier
Montant du prêt	162 918 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 3 :

Caractéristiques du prêt	PLAI
Montant du prêt	317 059 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	40 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisibilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt 4 :

Caractéristiques du prêt	PLAI foncier
Montant du prêt	185 574 €
Durée totale de la Ligne de Prêt	50 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Différé d'amortissement	1 an
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0,20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit avec intérêts différés <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés</i>
Modalités de révision	Double révisibilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	De 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du prêt PHB 2.0 :

Montant du prêt	259 500 €
Durée totale :	40 ans
1^{re} période Durée de la phase du différé d'amortissement :	20 ans
2^{de} période Durée de la phase d'amortissement :	20 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index : 1 ^{re} période de la phase du différé d'amortissement :	Taux fixe
2 ^{de} période de la phase d'amortissement :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel 1 ^{re} période de la phase du différé d'amortissement :	Taux fixe de 0%
2 ^{de} période de la phase d'amortissement :	Taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période + 0,60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement pour la 2^{de} période d'amortissement	Amortissement prioritaire avec échéance déduite
Modalité de révision pour la 2^{de} période d'amortissement	Simple révisabilité
Taux de progressivité de l'amortissement pour la 2^{de} période d'amortissement	0%

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- signer les Contrats de Prêt réglant les conditions de ces Contrats et la ou les demandes de réalisation de fonds ;
- solliciter leur garantie auprès de la Communauté d'Agglomération ;
- autoriser l'application des loyers au maximum du plafond réglementaire ;
- réaliser seul tous les actes de gestion utile y afférent.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mars 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 19 mars 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 GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée, à Mme GILLE Bérangère

Délibération n° 4 :

Présentation du bilan d'investissement prévisionnel - Dompierre ZAC de la Gare, îlot R - Acquisition en VEFA de 16 LLS (356-01) et 8 LLI (356-02)

Date de convocation : 12 mars 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

La société immobilière ATARAXIA a proposé à l'Office d'acquérir 16 logements locatifs sociaux et 8 logements locatifs intermédiaires en VEFA dans son opération située ZAC de la Gare – Ilot R à Dompierre-sur-Mer.

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

Pour les 16 LLS, la surface habitable totale prévisionnelle est de 1 019,58 m² pour une surface utile de 1 040,58 m² avec 16 places de parking en surface.

Pour les 8 LLI, la surface habitable totale prévisionnelle est de 573,03 m² pour une surface utile de 573,03 m² avec 8 places de parking en surface.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	LLI	Total
T2	1	1	1	1	4
T3	7	4	1	4	16
T4			1	3	4
Total	8	5	3	8	24

Le prix d'acquisition proposé pour les 16 logements locatifs sociaux et 16 places de stationnement est de 2 390 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 2 436 796,20 € HT pour une SH de 1 019,58 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 8 logements locatifs intermédiaires et 8 places de stationnement est de 2 600 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 1 489 878 € HT pour une SH de 573,03 m².

PARTIE LLS :

Le prix de revient prévisionnel de l'opération LLS est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	794 126 €	29%
Travaux	1 852 960 €	67 %
Honoraires et imprévus	128 929 €	4 %
Total	2 776 015 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel de l'opération LLS est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC %	%
Subvention État PLAI (8 800 €/logt)	44 000 €	2 %
Subvention CDA production (6 000 €/logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	103 000 €	4 %
Subvention CDA convention d'objectifs	80 000 €	3 %
Prêts CDC (40 ans)	1 367 908 €	49 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	764 705 €	27 %
Fonds propres	416 402 €	15 %
Total	2 776 015 €	100 %

PARTIE LLI:

Le prix de revient prévisionnel de l'opération LLI est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	491 660 €	28 %
Travaux	1 180 646 €	68 %
Honoraires et imprévus	64 065 €	4 %
Total	1 736 371 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel de l'opération LLI est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC %	%
Prêts CDC (40 ans)	955 004 €	55 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	520 911 €	30 %
Fonds propres	260 456 €	15 %
Total	1 736 371 €	100 %

❖ **Annexe : Équilibre prévisionnel et loyers prévisionnels**

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- solliciter les financements correspondants ;
- signer les contrats de réservation et les actes d'acquisition des logements au prix au m² indiqué sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ;
- signer tout avenant à ces actes ;
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- autoriser l'application des loyers au maximum du plafond réglementaire.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mars 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 19 mars 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 GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée, à Mme GILLE Bérangère

Délibération n° 5 :

Présentation du bilan d'investissement prévisionnel - Puilboreau Rue de la Belle Étoile Acquisition en VEFA de 10 LLS (357-01), 11 LLI (357-02) et 5 BRS (357-03)

Date de convocation : 12 mars 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

La société immobilière VIMO a proposé à l'Office d'acquérir 10 logements locatifs sociaux, 11 logements locatifs intermédiaires et 5 logements en Bail Réel Solidaires (BRS) en VEFA dans son opération située rue de la Belle Étoile à PUILBOREAU.

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

Pour les 10 LLS, la surface habitable totale prévisionnelle est de 547 m² pour une surface utile de 568 m avec 10 parkings en surface.

Pour les 11 LLI, la surface habitable totale prévisionnelle est de 754,80 m² pour une surface utile de 761,80 m².

Enfin pour les 5 BRS, la surface habitable totale prévisionnelle s'élève à 314,40 m² pour une surface utile de 314,40 m² avec 5 parkings en surface.

La typologie prévisionnelle des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	PLS	LLI	BRS	Total
T2	2	2	1	3		8
T3	3	1	1	3	5	13
T4				5		5
Total	5	3	2	11	5	26

Le prix d'acquisition proposé pour les 10 logements locatifs sociaux avec stationnement en surface est de 2 629 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 1 438 063 € HT pour une SH de 547 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 11 logements locatifs intermédiaires est de 2 986 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 2 253 832,80 € HT pour une SH de 754,80 m².

Le prix d'acquisition proposé pour les 5 logements BRS avec stationnement en surface est de 2 650 € HT/m² de surface habitable, soit un montant total de 1 666 320 € HT pour une SH de 628,80 m².

PARTIE LLS :

Le prix de revient prévisionnel de l'opération LLS est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	469 074 €	28%
Travaux	1 094 506 €	66 %
Honoraires et imprévus	94 140 €	6 %
Total	1 657 720 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel de l'opération LLS est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC %	%
Subvention État PLAI (8 800 €/logt)	26 400 €	2 %
Subvention CDA production (6 000 €/logt PLUS et 11 000 €/logt PLAI)	63 000 €	4 %
Prêts CDC (40 ans)	849 166 €	51 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	470 496 €	28 %
Fonds propres	248 658 €	15 %
Total	1 657 720 €	100 %

PARTIE LLI :

Le prix de revient prévisionnel de l'opération LLI est le suivant :

NATURE DÉPENSES	TTC	%
Charge foncière	743 765 €	29 %
Travaux	1 735 451 €	67 %
Honoraires et imprévus	94 436 €	4 %
Total	2 573 652 €	100 %

Le plan de financement prévisionnel de l'opération LLI est le suivant :

NATURE RECETTES	TTC %	%
Prêts CDC (40 ans)	1 415 508 €	55 %
Prêts CDC foncier (50 ans)	772 096 €	30 %
Fonds propres	386 048 €	15 %
Total	2 573 652 €	100 %

❖ **Annexe : Équilibre prévisionnel et loyers prévisionnels**

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- poursuivre l'opération ;
- solliciter les financements correspondants ;
- signer les contrats de réservation VEFA et les actes d'acquisition des logements au prix au m² indiqué sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ;
- signer tout avenant à ces actes ;
- signer tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération ;
- autoriser l'application des loyers au maximum du plafond réglementaire.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mars 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 19 mars 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 GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée, à Mme GILLE Bérangère

Délibération n° 6 :

Acquisition terrain à Dompierre-sur-Mer, ZAC de la Gare, tranche 3, îlot S

Date de convocation : 12 mars 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

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès de la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier d'un îlot S sur la tranche numéro 3 de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Gare à 17139 Dompierre-sur-Mer, « Les Chênes Verts » sur une partie des parcelles cadastrées section BS numéros 116, 93 et 82.

L'Office a proposé un prix d'acquisition pour un montant de 325 000,00 (TROIS CENT VINGT CINQ MILLE) euros Hors Taxes, soit un prix à la Surface De Plancher (SDP) de 200 euros hors taxes par mètre carré, pour lequel le propriétaire a donné son accord.

L'îlot S a une surface de terrain d'environ 3 756 m² et pourra accueillir environ 30 (trente) logements locatifs sociaux.

La surface de plancher (SDP) est estimée à 2 400 m².

L'îlot S est acquis entièrement viabilisé.

Le compromis de vente sera prochainement signé.

Après avoir pris connaissance du plan parcellaire annexé à la présente délibération :

❖ **Annexe** : plan parcellaire

Délibération

La Présidente demande au Bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- Solliciter l'avis du Domaine ;
- Effectuer toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de cette acquisition ;
- Solliciter les financements correspondants ;
- 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 19 mars 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Fleuret'.

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
DOMPIERRE-SUR-MER

Section : BS
Feuille : 000 BS 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 12/03/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly - BP 80808 Réception
sur RDV 17000
17000 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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 19 mars 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 GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée, à Mme GILLE Bérangère

Délibération n° 7 :

Index égalité professionnelle hommes-femmes au titre de l'année 2025

Date de convocation : 12 mars 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 Loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 portant sur la liberté de choisir son avenir professionnel ;

Vu l'article D.1142-2 du Code du Travail ;

Vu l'article D.1142-5 du Code du Travail ;

Vu la Convention collective nationale des OPCHS étendue par l'arrêté du 10 juin 2025 publié au JO le 21 juin 2025 ;

Exposé des motifs

Pour information- salariés du privé uniquement concernés

La loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 sur la liberté de choisir son avenir professionnel a prévu de nouvelles dispositions à seule fin de mettre un terme aux écarts de salaires entre les femmes et les hommes qui ne s'expliquent pas. À cette fin, chaque année, dans les entreprises d'au moins 50 salariés, l'employeur a l'obligation de publier l'indicateur relatif aux écarts de rémunération entre les femmes et les hommes et les actions mises en œuvre pour les supprimer.

L'article D.1142-4 du Code du Travail précise que le niveau de résultat obtenu doit être porté à la connaissance des salariés par tout moyen, annuellement, au plus tard le 1^{er} mars de l'année en cours, au titre de l'année précédente.

Afin de poursuivre l'objectif de suppression des inégalités professionnelles, l'avenant n° 6 à la Convention collective des OPH a été signé par tous les partenaires sociaux le 30 décembre 2020. Il a fait l'objet des formalités de dépôt légales au cours du mois de janvier 2021. L'extension du texte a également été demandée, cette procédure est en cours auprès des services du ministère du travail.

L'Index, sur 100 points, se calcule à partir de 4 à 5 indicateurs selon que l'entreprise fait moins ou plus de 250 salariés.

En cas d'Index inférieur à 75 points, l'entreprise doit mettre en place des mesures correctives pour atteindre au moins 75 points dans un délai de 3 ans. Ces mesures annuelles ou pluriannuelles doivent être définies dans le cadre de la négociation obligatoire sur l'égalité professionnelle, ou, à défaut d'accord, par décision unilatérale de l'employeur et après consultation du CSE.

En cas d'Index compris entre 75 et 84 points, l'entreprise doit fixer les objectifs de progression pour chacun des indicateurs, dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire ou, à défaut, dans un plan d'action.

Le Directeur Général informe que l'index égalité professionnelle hommes-femmes obtenu au titre de l'année 2025 est de 96 sur 100.

	indicateur calculable (1=oui, 0=non)	valeur de l'indicateur	points obtenus	nombre de points maximum de l'indicateur	nombre de points maximum des indicateurs calculables
1- écart de remuneration (en %)	1	3,2	36	40	40
2- écarts d'augmentations individuelles (en points de % ou en nombre équivalent de salariés)	1	0,3	35	35	35
3- pourcentage de salariés augmentés au retour d'un congé maternité (%)	1	100	15	15	15
4- nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	1	5	10	10	10
Total des indicateurs calculables			96		100
INDEX (sur 100 points)			96		100

Les indicateurs et l'index de l'égalité Femmes-Hommes ont été mis à la disposition du CSE selon les modalités prévues par l'article D.1142-5 du Code du Travail, transmis par télédéclaration à la DIRECCTE, mis à disposition du personnel et sur le site de l'Office.

Délibération

La Présidente demande aux membres d'adopter dans son ensemble la présente délibération.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mars 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 19 mars 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 GILLE Bérangère, personne qualifiée
M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

Absents ayant donné pouvoir :

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée, à Mme GILLE Bérangère

Délibération n° 8 :

Règlement intérieur du jury pour un marché de conception réalisation à Atlantech sur l'îlot 13

Date de convocation : 12 mars 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

En septembre 2011, la Communauté d'Agglomération 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'État. 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).

À l'occasion de plusieurs échanges entre les services de la Communauté d'Agglomération et de l'Office, 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'enseignement.

Dans ce cadre de projet de construction d'environ 90 logements étudiants, de locaux d'enseignement universitaire, de locaux commerciaux et de places de stationnements en sous-sol, à Atlantech sur l'ilot 13, l'Office souhaite conclure un marché de conception réalisation passé selon une procédure de dialogue compétitif afin de conclure un marché global incluant maîtrise d'œuvre et entreprise générale ou groupement d'entreprises pour la réalisation des travaux.

La mise en œuvre de cette procédure nécessite la nomination d'un jury composé *a minima* d'un tiers de membres qualifiés en leur qualité d'architectes diplômés, de membres de droit titulaire siégeant à la commission d'appel d'offres et de membres ayant un intérêt particulier pour l'opération.

Par ailleurs, la présente délibération propose de désigner les membres ayant un intérêt particulier pour l'opération en fonction de la collectivité qu'ils représentent, ils ne sont donc pas nommément désignés.

Pour finir, en raison des élections municipales de mars 2026, les personnalités composant le Jury pourront être remplacées afin de tenir compte de la nouvelle organisation des instances délibérantes et des désignations résultant de l'installation du nouvel exécutif. En effet, si les résultats des élections municipales l'imposent, il sera considéré que les membres du Jury concernés se trouvent dans l'impossibilité de continuer à y siéger et seront remplacés par les personnalités disposant des titres, fonctions ou qualités équivalentes.

❖ **Annexe** : Règlement intérieur – Jury de conception réalisation.

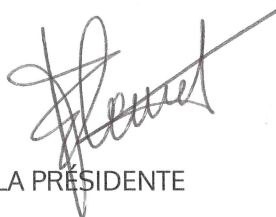
Délibération

La Présidente demande aux membres du Bureau de :

- Désigner les membres de droit titulaires du jury pour cette opération pour représenter l'Office ;
- Désigner comme membres qualifiés du jury pour cette opération, Mme Emmanuelle ROMBACH et M. Pierre CURUTCHET et comme suppléante Mme Ingrid BLANCHARD ;
- Désigner comme membres ayant un intérêt particulier pour l'opération, un membre et son suppléant de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et un membre et son suppléant de la mairie de Lagord.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mars 2026

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

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



REGLEMENT INTERIEUR – JURY CONCEPTION REALISATION

SOMMAIRE

Article 1 – CREATION.....	3
Article 2 – MAÎTRE D’OUVRAGE	3
Article 3 – COMPETENCES ET MISSIONS DU JURY	3
Article 4 – COMPOSITION DU JURY.....	4
Article 5 – MODIFICATION DU JURY.....	5
Article 6 – DUREE	5
Article 7 – CONVOCATION	5
Article 8 – PRINCIPE DE HUIT CLOS ET QUORUM	6
Article 9 – DEROULEMENT DES SEANCES	6
Article 10 – PERIODICITE	Erreur ! Signet non défini.
Article 11 – COMPTE RENDU DE L’ACTIVITE DU JURY	7
Article 12 – IMPARTIALITE ET PREVENTION DES CONFLITS D’INTERETS.....	7
Article 13 – COMITE TECHNIQUE	7
Article 14 – CONFIDENTIALITE ET PROTECTION DES DONNEES	8

Article 1 – CREATION

En vertu de l'article R. 2171-16 du code de la commande publique, il est désigné par délibération du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, un Jury concernant un marché de conception réalisation passé selon une procédure de dialogue compétitif pour une opération de construction d'environ 90 logements étudiants, de locaux d'enseignement universitaire, de locaux commerciaux et de places de stationnements en sous-sol à Lagord, ZAC Atlantech sur l'Ilot 13.

Article 2 – MAÎTRE D'OUVRAGE

La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle désigné ci-après l'Office.

L'Office a confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) à ALIENOR représenté par M. BOISSEAU.

Article 3 – COMPETENCES ET MISSIONS DU JURY

Le Jury se substitue à la commission d'appel d'offres dans le cadre de l'opération citée au précédent article.

La présidence du Jury est assurée par le Directeur Général de l'Office.

Le Jury a pour mission d'apporter au Maître d'Ouvrage un avis collégial, éclairé et motivé, fondé sur l'expérience, les compétences et le professionnalisme des personnes qui le composent.

À ce titre, le Jury :

- Prend connaissance des enjeux de l'opération et du contexte dans lequel elle s'inscrit ;
- Analyse l'ensemble des données issues des documents de consultation et les informations communiquées par les candidats ;
- Examine les candidatures et les offres, puis statue sur leur recevabilité au regard des dispositions du règlement de consultation ;
- Procède à l'analyse approfondie des projets retenus et formule toute observation ou question utile dans le cadre du dialogue ;
- Anime le débat relatif à la qualité architecturale, urbaine, technique, environnementale économique et fonctionnelle des propositions ;
- Attribue, le cas échéant, une note aux candidats pour certains sous-critères définis au règlement de consultation, selon une méthode de notation présentée ci-après ;
- Sélectionne, hiérarchise et classe les projets au regard des critères annoncés dans le règlement de la consultation ;
- Émet un avis sur le montant et l'attribution des primes le cas échéant.

Modalités d'attribution des notes par les membres du Jury :

En effet, comme précisé ci-avant, les membres du Jury à voix délibératives auront la faculté d'attribuer des notes aux candidats sur certains sous-critères techniques définis au règlement de consultation.

Après analyse des offres des candidats, les membres du Jury apprécieront la pondération des sous-critères en fonction de la méthode suivante :

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| - Très satisfaisant : | 100 % de la pondération |
| - Satisfaisant : | 75 % de la pondération |
| - Passable : | 50 % de la pondération |
| - Peu satisfaisant : | 25 % de la pondération |
| - Insuffisant ou incomplet : | 0 % de la pondération |

La notation des sous-critère sera réalisée par chaque membre du Jury de manière indépendante. Les notes seront ensuite compilées afin de calculer une moyenne. Cette moyenne constituera la note finale du sous-critère.

D'un point de vue général, le Jury contribue à nourrir une réflexion collective sur la culture architecturale et la pertinence des propositions au regard des enjeux d'intérêt général portés par l'opération.

En principe, le Jury recherche le consensus dans l'expression de son avis. Cette recherche de consensus constitue le mode normal de prise de position du Jury.

À défaut d'accord unanime ou consensuel, et en dernier recours, il peut être procédé à un vote afin de dégager une position majoritaire permettant de formuler un avis au Maître d'Ouvrage. En cas d'égalité des voix, le Directeur Général, en qualité de Président du Jury, aura une voix prépondérante.

La décision finale est prise par le Directeur Général au vu de l'avis du Jury, en vertu des statuts et conformément aux dispositions du Code de la commande publique

Article 4 – COMPOSITION DU JURY

Conformément à l'article R. 2171-17 du Code de la commande publique, le Jury est composé de personnes indépendantes des candidats. Au moins un tiers des membres du Jury doit posséder les qualifications professionnelles particulières ou équivalent, exigées dans le règlement de la consultation.

Ainsi, le Jury est composé de 6 membres à voix délibérative nommés par le Bureau de l'Office comme suit :

- Deux membres de droit titulaires du Jury pour cette opération, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX et le Monsieur Frédéric LECLERC et comme suppléant les Messieurs Christian PEREZ et Jacky DESSED en leur qualité de membres de la commission d'appel d'offres,

- Deux membres qualifiés en leur qualité d'architectes diplômés : Madame Emmanuelle ROMBACH et Monsieur Pierre CURUTCHET et en qualité de suppléante Madame Ingrid BLANCHARD,
- Des membres ayant un intérêt particulier pour l'opération, un membre et son suppléant de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et un membre et son suppléant de la mairie de Lagord.

Sur décision de son Président, le Jury peut entendre tout membre du personnel de l'Office ou toute personne extérieure dont l'audition est de nature à éclairer ses délibérations. Les personnes ainsi entendues n'ont pas de voix délibérative.

Un secrétariat de Jury est assuré par le Service juridique de l'Office. Par ailleurs, un ou plusieurs rapporteurs juridiques et techniques issues du comité technique décrit à l'article 13, peuvent être invités au Jury. Ils préparent les analyses, synthèses et propositions soumises au Jury. Ces membres n'ont pas de voix délibérative.

Article 5 – MODIFICATION DU JURY

En raison des élections municipales de mars 2026, les personnalités composant le Jury pourront être remplacées afin de tenir compte de la nouvelle organisation des instances délibérantes et des désignations résultant de l'installation du nouvel exécutif. En effet, si les résultats des élections municipales l'imposent, il sera considéré que les membres du Jury concernés se trouvent dans l'impossibilité de continuer à y siéger et seront remplacés.

Les membres du Jury concernés par une impossibilité de siéger seront remplacés par les personnalités disposant des titres, fonctions ou qualités des membres initiaux.

La modification des membres du Jury ne concerne pas les membres qualifiés et pourra intervenir seulement entre le Jury phase candidature et le Jury phase offre de la procédure de dialogue compétitif.

Toute modification de la composition du Jury fera l'objet d'une décision formelle et sera portée à la connaissance des candidats dans des conditions garantissant la transparence et l'égalité de traitement.

La régularité des travaux déjà accomplis par le Jury antérieurement à cette modification demeure acquise, sous réserve du respect des règles de quorum et de compétence applicables au moment de leur tenue.

Article 6 – DUREE

Les attributions du Jury prendront fin à la signature du marché de conception réalisation par le titulaire ou le groupement d'entreprises titulaires.

Article 7 – CONVOCATION

Le Jury se réunit sur convocation de son Président.

La convocation doit être adressée personnellement à chaque membre par voie électronique (email), courrier ou remise en mains propres. Elle comporte la date et heure de la séance, sa composition, ainsi que l'ordre du jour prévisionnel.

Il n'est pas prévu de joindre à la convocation les rapports d'information de l'affaire soumise à l'appréciation du Jury, à l'exception d'une liste des candidats pour le Jury de la phase candidature. L'ordre du jour pourra être complété le jour de la séance sur proposition du Président, après accord unanime des membres ayant voix délibérative.

Les convocations sont adressées principalement aux membres titulaires au moins 3 jours ouvrés avant la date de réunion du Jury. Le jour de l'envoi et celui de la réunion ne doivent pas être pris en compte. Le délai de convocation ne s'appliquera pas à la convocation d'un suppléant dans le cas où un membre titulaire serait empêché.

Sachant qu'il existe des membres titulaires et suppléants, le Président veille à ne pas aboutir à un surnombre.

Les suppléants ne peuvent participer, comme membres à voix délibérative, que dans le cas où ils remplacent un membre titulaire empêché. Ils ne sont convoqués qu'en cas d'absence prévisionnelle et pourront toutefois être préalablement informés des dates de réunion.

Article 8 – PRINCIPE DE HUIT CLOS ET QUORUM

Les séances du Jury se déroulent à huis clos.

Le Jury ne peut valablement se réunir qu'à condition que six membres soient présents, représentant équitablement chaque catégorie de membres. Si, après une première convocation, ce quorum n'est pas atteint, le Jury est à nouveau convoqué. Il se réunit alors valablement sans condition de quorum.

Article 9 – DEROULEMENT DES SEANCES

Le déroulement général des séances est le suivant :

- Le Président ouvre la séance et présente l'ordre du jour,
- Le secrétariat établit la feuille de présence et recueille, le cas échéant, les déclarations d'absence de conflit d'intérêts,
- Le rapporteur juridique rappelle le cadre juridique, les critères d'analyse et les obligations de confidentialité et d'impartialité,
- Les rapporteurs techniques présentent les rapports d'analyse des candidatures et des offres,
- Les membres débattent et élaborent un avis ou un classement, en s'appuyant sur les critères et la méthode de notation définis par les documents de la consultation.

Le Jury se réunira à l'issue de chaque phase du dialogue compétitif :

- **Phase candidature** : Le Jury examinera les candidatures et formulera un avis sur la liste des candidats à retenir au regard des critères de sélection des candidatures. Sur la base de cet avis, le maître d'ouvrage arrêtera la liste des 3 candidats admis à présenter une offre, sous réserve d'un nombre suffisant de candidatures.

- **Phase offre :** Le Jury examinera le rapport d'analyse présenté sur la base des critères de jugement des offres, puis établira un classement des projets. En dernier lieu, le Jury statuera sur l'attribution des primes aux candidats conformément aux dispositions du règlement de consultation.

Le Jury rend un avis adopté collégalement par les membres à voix délibérative.

En cas de vote, ce dernier n'est pas secret et l'avis est rendu à la majorité des membres présents. A l'issue des réunions, un procès-verbal est rédigé indiquant :

- La date, l'heure et le lieu de la séance,
- La liste des membres présents, excusés, absents, remplacés ainsi que les personnes invitées et experts,
- Rappel de l'ordre du jour,
- Une synthèse des débats et des questions traitées au cours de la séance,
- Les décisions, avis, notations et classements arrêtés par le Jury,
- Les éventuelles déclarations de conflits d'intérêts et mesures prises.

Tout membre peut demander qu'il soit fait mention de son désaccord avec l'avis rendu. L'avis rendu est signé par le Président du Jury.

Article 11 – COMPTE RENDU DE L'ACTIVITE DU JURY

L'activité du Jury sera intégrée dans le rapport annuel du Directeur général qui rend compte de l'activité des Commissions (CAO/CPA) au Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Article 12 – IMPARTIALITE ET PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS

Tout membre du Jury doit exercer sa mission en toute impartialité et s'abstenir de participer aux travaux en cas de conflit d'intérêts avéré ou potentiel avec un ou plusieurs candidats.

Avant l'ouverture des travaux, chaque membre du Jury remplit et signe une déclaration attestant l'absence de situation de conflit d'intérêts avec les candidats, au regard notamment de liens contractuels, capitalistiques, familiaux ou hiérarchiques.

En cas de doute sur une éventuelle situation de conflit, le membre concerné en informe immédiatement le Président, qui apprécie la nécessité de son retrait des débats et/ou de son remplacement par un suppléant.

Toute atteinte caractérisée au principe d'impartialité peut conduire à l'annulation ou à la reprise des travaux du Jury et à des conséquences contentieuses pour la procédure.

Article 13 – COMITE TECHNIQUE

Par ailleurs, pour les besoins de la présente procédure de dialogue compétitif, un comité technique (COTECH) sera mis en place.

Ce COTECH composé de représentants des différents partenaires de l'Office concernés par l'opération, sera constitué dès le lancement de la consultation du marché. Le comité se réunira autant de fois que nécessaire sur convocation du maître d'ouvrage unique, qui en assurera le pilotage, l'organisation et l'animation, tout au long de la procédure.

Le COTECH interviendra principalement au cours des différentes phases de la procédure de passation. À ce titre, il examinera les candidatures et les offres, puis organisera et animera les tours de dialogue avec les candidats, dans le respect des principes fondamentaux et de la réglementation applicables aux marchés publics.

Lors du Jury, le représentant du COTECH présentera les comptes rendus et les rapports d'analyse technique en retraçant, de manière objective :

- Les éléments échangés avec les candidats lors des dialogues ;
- Les caractéristiques des candidatures et des offres, avec leurs points faibles, points forts, risques identifiés, et ce au regard des exigences et critères des document de consultation ;
- Les questions restant en suspens ou nécessitant des éclaircissements complémentaires.

Les rapports seront présentés au Jury pour discussion et validation.

Le COTECH pourra également être invité à exposer les éléments techniques et juridiques utiles, à répondre aux questions des membres du Jury et à éclairer leurs appréciations. Il ne disposera toutefois d'aucune voix délibérative dans les décisions ou avis rendus par le Jury.

Article 14 – CONFIDENTIALITE ET PROTECTION DES DONNEES

Toute personne assistant à une réunion du Jury est tenue au secret par rapport aux informations qui sont portées à sa connaissance et aux motivations des décisions prises.

Aucun document hormis le procès-verbal du Jury ne peut être conservé par les membres.

Tout manquement à ces obligations est susceptible d'engager la responsabilité civile voire pénale de leur auteur.

Toute personne assistant à une réunion du Jury se porte fort de ce que les obligations prévues au présent article s'imposent à son personnel et à ses éventuels sous-traitants et en assume toute la responsabilité en cas de manquement de ces derniers. Le présent article survit à la résiliation ou expiration du règlement du Jury pour quelque cause que ce soit pendant une durée de dix (10) ans. Toutefois, pour les informations couvertes par le secret professionnel, les personnes concernées seront liées par leur obligation de confidentialité aussi longtemps que ces informations ne seront pas tombées dans le domaine public.

Chaque personne assistant à une réunion du Jury reconnaît par avance que toute divulgation léserait gravement les intérêts de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et des personnes concernées dont les données sont traitées. En conséquence les entités et personnes lésées seront fondées à engager des poursuites judiciaires à l'encontre de la personne, et de tous les coauteurs ou complices, ayant manqué aux obligations du présent article pour quelque cause que ce soit, et à réclamer des dommages et intérêts.

Les données, informations et supports notamment informatiques fournis ou simplement exposés par l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à l'occasion d'une réunion du Jury, restent la propriété de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

A l'issue de toute réunion du Jury, les participants s'engagent à ne pas conserver de copies des éléments transmis ou exposés, et à ne plus les utiliser sauf autorisation ou obligation légale (à l'exception du procès-verbal du Jury).

Chaque personne participant au Jury s'oblige, pour toutes les « Informations Confidentielles » traitées, que ces informations aient été délivrées et traitées par écrit, oralement ou par tout autre moyen, à :

- Les garder strictement confidentielles et s'abstenir de les communiquer à quiconque, sauf aux fins strictement nécessaires au respect d'une obligation légale ou dans le cadre d'une autorisation légale ;
- S'abstenir de les exploiter, directement ou indirectement, ou permettre leur exploitation par des tiers sous leur contrôle, à toute fin autre que celles couvertes par le présent règlement intérieur de Jury.

La dénomination « Informations Confidentielles » couvre tout document de quelque nature que ce soit, information, donnée, dessin, concept, secret de fabrication et savoir-faire autre que ceux pour lesquels un participant au Jury pourrait apporter la preuve qu'ils :

- Sont déjà connus de ce participant lors de leur divulgation, sans obligation de confidentialité ;
- Étaient, au moment de leur transmission, dans le domaine public ou qui sont tombés dans le domaine public par la suite sans que cela soit le fait de l'un des participants ;
- Sont légitimement obtenus d'un tiers, sans restriction ni violation de la présente obligation de confidentialité ;
- Sont développés de façon indépendante par l'un des participants ;
- Sont divulgués en vertu d'une disposition législative ou réglementaire.

L'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle informe les personnes que leur participation peut entraîner un traitement de données à caractère personnel au sens du règlement 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD). La participation de tiers ou tiers autorisés aux réunions du Jury n'entraîne aucune sous-traitance ou co-traitance au sens du RGPD entre ces tiers ou tiers autorisés et l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Si ces participants mettent en œuvre un traitement de données à caractère personnel à partir de données transmises ou exposées dans le cadre du Jury, il est expressément entendu qu'il s'agira d'un traitement pour leurs besoins propres et qu'ils assumeront seuls les obligations et responsabilités en matière de traitement de données résultant des dispositions du RGPD.

Par ailleurs l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, responsable de traitement, traite les données des participants aux réunions du Jury au titre de l'article R. 433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (obligations relatives à la tenue d'une Commission d'appel d'Offres). Les données traitées sont obligatoires sauf mention contraire et nécessaires au respect des obligations légales précitées. Les données des participants aux réunions du Jury sont traitées par les services gestionnaires de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, ses sous-traitants et des tiers habilités par la loi tels que Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales et l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS). De même l'ensemble des participants

aux réunions du Jury sont destinataires des données (données présentes dans les procès-verbaux).

Les données sont conservées jusqu'à 5 ans à compter de l'établissement du procès-verbal ou jusqu'à la fin du contrôle de l'ANCOLS, le cas échéant. Les procès-verbaux sont quant à eux conservés jusqu'à 20 ans à compter de leur rédaction à des fins de preuve (prescription en matière de faux en écriture publique). Chaque personne concernée dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation du traitement et d'effacement dans les conditions prévues dans le règlement 2016/679 du 27 avril 2016. Les personnes concernées disposent également du droit de définir des directives relatives au sort de leurs données à caractère personnel en cas de décès en application de la Loi pour une République numérique n°2016-1321 du 7 octobre 2016. Ces droits peuvent être exercés en s'adressant au délégué à la protection des données de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle par email à marches@office-agglo-larochelle.fr ou par courrier à destination du délégué à la protection des données, à l'adresse ci-dessous en accompagnant la demande de toute information permettant d'attester de l'identité du demandeur :

Office Public d'Habitat de la CDA de La Rochelle

2 avenue de Varsovie
17023 La Rochelle

Chaque personne concernée dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle relativement aux traitements de données mis en œuvre tel qu'indiqué précédemment ainsi qu'à l'exercice de ses droits s'y rattachant. En France, il s'agit de la CNIL.