



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 Conseil d'Administration du 19 mai 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président

M. BERTAUD Christophe, conseiller communautaire

Mme MÉNÈS Françoise, conseillère communautaire

M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée

M. PROUST Didier, personne qualifiée

Mme BENKADDAR Mokhtaria, représentante des locataires

M. FLORY Jean-Luc, représentants des locataires

Mme DESVEAUX Brigitte, représentante du CLLAJ

Mme HENRI Françoise, représentante de l'UDAF

M. LEBEAU Gérard, syndicat CGT

M. MYON Hervé, représentant de la CAF

M. DESSED Jacky, syndicat FO

Absents ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Mme BOMBAIL Danielle, personne qualifiée, à Mme FLEURET-PAGNOUX

M. RENGEARD Christian, représentant d'Action Logement (en visioconférence), à M. MYON

Mme GUYARD Muriel, représentante des locataires, à M. FLORY

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires, à M. LEBEAU

Présent sans voix délibérative :

M. HARBONNIER Cyrille, secrétaire du Comité Social et Économique

Excusés :

Mme CHIPOFF Katherine, conseillère communautaire

Mme FERRAND Evelyne, conseillère communautaire

M. CHAPTAL Bruno, personne qualifiée

Délibération n° 1:

Approbation du compte-rendu analytique du Conseil d'Administration du 17 décembre 2025

Date de convocation : 20 avril 2026		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Délibération

Madame la Présidente du Conseil d'Administration soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Conseil d'Administration du 17 décembre 2025.

❖ **Annexe** : Compte rendu analytique du 17 décembre 2025

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mai 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marylise Fleuret-Pagnoux'.

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

CONSEIL D'ADMINISTRATION
vendredi 17 décembre 2025

Salle du Conseil
9 h 30 - 12 h 30

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président

M. BERTAUD Christophe, conseiller communautaire

Mme MÉNÈS Françoise, conseillère communautaire

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire

Mme BOMBAIL Danielle, personne qualifiée

M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

M. PROUST Didier, personne qualifiée

Mme BENKADDAR Mokhtaria, représentante des locataires

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires

M. FLORY Jean-Luc, représentants des locataires

Mme GUYARD Muriel, représentante des locataires

Mme DESVEAUX Brigitte, représentante du CLLAJ

Mme HENRI Françoise, représentante de l'UDAF

M. LEBEAU Gérard, syndicat CGT

M. MYON Hervé, représentant de la CAF, à Mme HENRI

M. RENGEARD Christian, représentant d'Action Logement

M. DESSED Jacky, syndicat FO

Absents ayant donné pouvoir :

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Présente sans voix délibérative :

Mme LAMBERT Emmanuelle, secrétaire du Comité Social et Économique

Excusés :

Mme CHIPOFF Katherine, conseillère communautaire

Mme FERRAND Evelyne, conseillère communautaire

M. CHAPTAL Bruno, personne qualifiée

ORDRE DU JOUR

DIRECTION GÉNÉRALE (DG)

1. Approbation du Compte-rendu analytique du Conseil d'Administration du 24 octobre 2025
2. Validation du Plan Stratégique Patrimonial
3. Avenant à la convention PRU

Présentation : Communication - Rétrospective 2025

DIRECTION DE LA CLIENTÈLE (DLC)

4. Actualisation du règlement intérieur de la CALEOL

Information : Note sur l'avancement des contentieux

DIRECTION FINANCIÈRE (DF)

5. Budget 2026

Information : Projection financière à 10 ans

DIRECTION ADMINISTRATION GÉNÉRALE (DAG)

6. Modification des délégations de signature
7. Constitution d'un groupement de commandes pour la mise en place d'un accord-cadre de fourniture de gaz naturel sur la période 2027-2031
8. Convention de groupement de commandes - Réalisation d'une enquête de satisfaction « Perception de la qualité du service rendu dans l'habitat social en Nouvelle-Aquitaine »
9. Constitution d'un groupement de commandes pour la passation de marchés pour les lots n° 01 VRD - TERRASSEMENTS et n°2 - ESPACES VERTS - CLOTURES dans le cadre de l'opération ZAC de Bongraine – Îlot B2
10. Fixation de la part variable du Directeur Général (sur table)
11. Décision unilatérale relative au versement d'une Prime de Partage de la Valeur 2025

Présentation Cartographie des risques net

Madame la Présidente constate le quorum et ouvre la séance à 09 H 30

Délibération n° 1:

Approbation du compte rendu analytique du Conseil d'Administration du 24 octobre 2025

Date de convocation : 17 octobre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Délibération

Madame la Présidente du Conseil d'Administration soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Conseil d'Administration du 24 octobre 2025.

❖ Annexe : Compte rendu analytique du CA du 24 octobre 2025

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

DIRECTION GÉNÉRALE (DG)

Délibération n° 2 :

Validation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la période 2025-2034

Date de convocation : 17 décembre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	Contre l'adoption	0

Visas

Vu l'article L421-1 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 ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu l'article L.411-9 du CCH définissant le plan stratégique du patrimoine des organismes d'habitation à loyer modéré ;

Vu l'article R.445-2-2 du CCH prévoyant l'approbation d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de moins de 3 ans en vue de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle en date du 16 septembre 2020 approuvant la mise à jour d'un PSP pour la période 2018-2027 ;

Vu la Convention d'Utilité Sociale signée le 9 février 2022 entre l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'État portant sur la période 2021-2026 ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle en date du 13 décembre 2023 approuvant le lancement de la consultation d'un assistant à Maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration du PSP dans le cadre d'un groupement de commande de la Société de Coordination Immobilière Terres Océan ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle en date du 18 décembre 2024 approuvant le bilan du PSP pour la période 2018-2023 ;

Exposé des motifs

Considérant que la Convention d'utilité Sociale signée le 9 février 2022, est en vigueur du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2026, il convient d'actualiser le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la préparation de l'élaboration de la future Convention d'Utilité Sociale (CUS).

C'est dans ce contexte que la démarche d'élaboration du PSP a été lancée conjointement avec les membres de la Société de coopération Immobilière Terres Océan (ITO) au début de l'année 2025.

Les différentes étapes ont été menées en parallèle chez chaque bailleur accompagné par le cabinet Conseil Cellance retenu à l'issue d'une consultation issue d'un groupement de commande.

I. Diagnostic

La phase de diagnostic réalisée au deuxième trimestre 2025 sur la base d'une analyse de la base de données patrimoniales et de « dire d'experts » lors d'ateliers de cotation a permis d'identifier les principales caractéristiques du parc de l'Office.

Il en ressort que le parc est composé au total au 31 décembre 2024 de :

9 393 unités logements ou **8 743 équivalents** logements répartis sur **242 résidences** au total dont :

- **7 421** logements familiaux répartis dans 226 résidences :
 - **1 147** logements individuels,
 - **6 274** logements collectifs,

et

16 foyers/résidences étudiantes représentant **1 322 équivalents** logements soit **1 972 unités** logements.

Un patrimoine concentré sur la rochelle et présent dans **18 communes**.

40 % des logements du parc sont en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).

1 logement sur 3 est un T3.

La taille moyenne des logements (hors foyers) est de 57 m²

Un patrimoine ancien avec 43 ans d'âge moyen.

53% des logements ont un système de chauffage carboné (gaz ou fioul).

Seulement 5% du parc est classé en étiquette énergivore (E, F, G) selon les Diagnostics de Performance Energétiques (DPE) mis à jour sur le patrimoine.

Les principaux éléments du diagnostic révèlent des tendances plutôt positives :

a. État technique

Le parc de l'Office est globalement en bon état avec **82 % des logements ayant obtenus une bonne note** d'état technique.

Le parc en QPV est globalement en meilleur état technique que le parc hors QPV, ce qui atteste d'une forte stratégie de priorisation de ce patrimoine.

b. Attractivité

Le parc de l'Office ne présente pas de fort enjeu sur l'attractivité. En effet plus de **97 % du parc a obtenu une bonne note d'attractivité**. Il existe cependant une forte disparité entre les notes obtenues sur la qualité urbaine et la conception des produits. Tandis que le parc obtient d'**excellents résultats sur la qualité urbaine**, la **conception des produits est plus dégradée**. Cela s'explique à la fois par la forte proportion de **logements non-accessibles** et par la qualité de conception des **bâtiments construits après-guerre**, dont la résidence du PRIEURÉ constitue un exemple caractéristique.

c. Climat

La performance climat du parc est globalement très satisfaisante avec **92 % du parc ayant obtenu une bonne note**. Il existe cependant une disparité notable entre la performance carbone et le confort d'été des logements. Tandis que le parc a une **bonne performance carbone moyenne**, le **confort d'été est un enjeu fort** pour le patrimoine de l'Office. Cela s'explique notamment par une **population du parc social plutôt vieillissante** et donc vulnérable aux potentielles **vagues de chaleur** auxquelles le parc sera de plus en plus exposé.

d. Rentabilité

La performance financière de l'Office est relativement moyenne avec **82 % du parc ayant obtenu une note moyenne ou mauvaise**. Cela s'explique par des **marges plutôt faibles** avec 56 % des logements ayant une marge inférieure à 1 000 €/lgt. Il existe également des pertes potentielles de loyer puisque 54 % du parc a un écart supérieur à 10 % entre le loyer quittancé et le loyer plafond théorique. Ceci est corrélé à l'âge ancien du parc non encore réhabilité ne pouvant bénéficier d'une mise au plafond des loyers. Le parc concerné a été identifié et des actions ciblées ont été mises en place : réhabilitation avec augmentation de loyer ou mises en vente.

II. Orientations stratégiques

L'élaboration des orientations stratégiques découlant des éléments du diagnostic s'est déroulée sur les troisième et quatrième trimestres 2025 sous la forme d'itérations avec les membres du Comité de Direction et les prévisions financières issues de la projection financière à 10 ans.

Il en ressort 5 axes d'orientations stratégiques :

a. Entretien du patrimoine

Afin de couvrir les besoins d'amélioration du parc existant tout en respectant les capacités financières, il est proposé un investissement de **94 M€ sur la période 2025-2035 en réhabilitation (60 M€) et en remplacements de composants (34 M€)**.

Les réhabilitations permettent de traiter environ 1 400 logements sur 10 ensembles immobiliers sur la période.

La maintenance d'exploitation, c'est-à-dire **l'entretien courant et le gros entretien**, est prévue à hauteur de **6,6 M€/an en moyenne sur la période 2025-2035**.

b. Développement de l'Offre

L'objectif fixé est de **2 200 logements sur 10 ans**, soit une moyenne de 220 logements livrés par an dont 10 en LLI et 20 en équivalents logement (résidences).

La répartition proposée des **types de financement** est de :

- 45 % de PLUS
- 30 % de PLAI
- 20 % de PLS
- 5 % de PLI

D'un point de vue territorial, le développement cible à parts égales la commune de La Rochelle et les communes environnantes de l'agglomération, particulièrement celles soumises à la loi SRU.

La programmation prévisionnelle de l'Office représente ainsi 22 % des besoins exprimés dans le PLH sur La Rochelle et 10 % de ceux exprimés dans les communes périphériques.

c. Stratégie Climat

L'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle a pour objectif d'éradiquer les étiquettes E, F et G à horizon 2034 en accord avec la réglementation et au regard de la faisabilité technique des travaux nécessaires.

D'un point de vue énergétique, près de 586 logements bénéficieront d'une amélioration de leur étiquette DPE pour atteindre un DPE D minimum, via des travaux de réhabilitation et de remplacement de composants.

Ainsi, en fin de période du PSP, 71 % des logements devraient être minimum en étiquette C, le reste devant être en étiquette D.

Le plan de travaux permet de traiter tous les logements F et G d'ici 2035.

Il ne subsisterait que 133 logements en E qui seront traités avant mise en vente ou remise en location.

Dans le cadre de la production neuve, l'Office respecte la réglementation (respect des seuils de la RE2020) avec des livraisons de logements en étiquette B minimum.

d. Accessibilité et adaptabilité du parc

Avec une forte proportion de logements peu ou pas accessibles/adaptés (40 % du parc selon le diagnostic), il est envisagé sur la période du PSP de prendre en compte le vieillissement des ménages logés et des capacités d'adaptation du patrimoine.

À ce titre, il est prévu 3 axes d'intervention :

- Adaptation des logements dans le cadre de la maintenance courante
 - *Ex. : Changement de baignoires en douches*
- Mise en accessibilité des logements RDC dans le cadre des réhabilitations
 - *Ex. : adaptation des logements en RDC lorsque cela est possible*
- Développement de l'offre nouvelle
 - *Ex. : objectif de 1 logement accessible pour 20 logements construits*

e. Vente et accession sociale

Afin de permettre de créer la ressource nécessaire à l'investissement et la génération de fonds propres, la vente de patrimoine est incontournable à la stratégie patrimoniale.

Aussi, il est envisagé la vente d'en moyenne **28 logements par an** dans le cadre de la vente HLM sur le patrimoine existant représentant près de **56 M€ de produits nets** de cession sur la période.

À ce titre, sont ciblés 656 logements supplémentaires dans le patrimoine pour des futurs programmes de mise en vente.

Concernant l'accession sociale, il est prévu en moyenne **30 logements par an** sur la période 2025-2034 afin de répondre aux besoins du territoire et de proposer des logements abordables en accession. La vente en Bail Réel Solidaire (BRS) est priorisée.

III. Soutenabilité financière

L'ensemble de ces investissements génère un **autofinancement moyen de 7,8 %** des produits d'activités et financiers entre 2025 et 2034.

Les simulations sur le potentiel financier estiment un montant passant de 1 594 € en 2025 à 816 € par logement en 2034, le tout étant toujours supérieur au seuil de vigilance établi à 750 €/logt.

Pour l'élaboration de ce PSP, les services de la Collectivité ont été consultés.

Les éléments du PSP seront consolidés au sein d'un cadre stratégique patrimonial élaboré à l'échelle de la Société de Coordination ITO composée des 3 membres présents à compter de 2026, à savoir Rochefort Habitat Océan, Semis de Saintes et Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle.

Délibération

Après avoir pris connaissance de la présentation faite en séance par le Cabinet Cellance ainsi que les documents ci-annexés, la Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- d'autoriser le Directeur Général à mettre en œuvre le Plan Stratégique de Patrimoine tel que décrit plus haut.

Le Conseil, après en avoir délibéré, adopte cette résolution à l'unanimité.

Délibération n° 3 :

Avenant n° 2 a la convention pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain de Villeneuve-les-Salines

Date de convocation : 17 décembre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle en date du 26 octobre 2018 approuvant la convention du projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines ;

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier de Villeneuve-les-Salines signée le 29 avril 2019 ;

Vu l'arrêté interministériel en date du 24 août 2021 approuvant le règlement général de l'Agence Nationale de la Rénovation urbaine (ANRU) relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

Vu l'article 7.2 du titre III du RGA de l'ANRU ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle en date du 16 décembre 2022 approuvant l'avenant n°1 à la convention du projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines ;

Vu l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle signé le 19 juin 2024 ;

Vu le projet d'avenant n° 2 à la convention pluriannuelle annexé à la présente délibération ;

Exposé des motifs

Considérant que le projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines est en phase opérationnelle depuis la signature de la convention initiale en 2019, il convient d'actualiser un certain nombre d'opérations à travers la signature d'un avenant n° 2.

Cet avenant qui concerne l'ensemble des partenaires du projet a notamment pour objet de prendre en compte :

- La régularisation des contreparties foncières et de réservation à allouer au groupe action Logement ;

- Le redéploiement des économies réalisées ;
- Les modifications contractuelles du calendrier opérationnel prévisionnel de plusieurs opérations ;
- L'actualisation du calendrier opérationnel de plusieurs opérations en fonction des engagements financiers déjà opérés ;
- L'actualisation de l'ensemble de la maquette financière globale du PRU.

En premier lieu, suite à l'engagement de l'ensemble des opérations et des premiers soldes, 759 269,78 € d'économies de concours financiers sont constatés. Conformément à la note de la directrice générale de l'ANRU du 17 novembre 2022 et à la décision de la revue de projet du 14 octobre 2025, il est opéré un redéploiement de 50 % de ces économies, soit 379 644,89 €, sur deux opérations déjà conventionnées dont les objectifs évoluent à la hausse par rapport aux données contractuelles.

Aussi, il est proposé que l'Office puisse bénéficier de 120 884,89 € supplémentaires de subvention ANRU sur l'opération de Réhabilitation VLS 200 afin de soutenir la très forte ambition de ce projet de réhabilitation. Le reste des économies étant déployé sur le poste de chef de projet PRU porté par la Communauté d'Agglomération.

En second lieu, afin de tenir compte de la complexité des opérations situées sur la ZAC de Bongraine et ciblées sur la reconstitution de l'offre (15 LLS – ZAC de Bongraine îlot Exemplaire et 26 LLS – ZAC de Bongraine B2), il est proposé de porter la durée contractuelle à 9 semestres à compter du 1^{er} semestre 2024 (date de la promesse d'achat du foncier).

Délibération

Après avoir pris connaissance de l'avenant annexé :

- ❖ **Annexe** : Avenant n° 2 à la convention pluriannuelle du PRU de Villeneuve-les-Salines

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant n° 2 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines.

Le Conseil, après en avoir délibéré, adopte cette décision à l'unanimité.

Présentation n° 1:

Rétrospective 2025 et projections 2026

M. Leclerc présente la rétrospective de l'année 2025 et les projets pour l'année 2026.

À noter :

- la fermeture de la caisse pour raisons de sécurité
- un nombre de biens mis en ventes plus important que prévu
- La vente de la Résidence Lafayette à la Foncière de Charente Maritime, VVF et Stade Rochelais

DIRECTION DE LA CLIENTÈLE (DLC)

Délibération n° 4 :

Actualisation du règlement intérieur de la CALEOL

Date de convocation : 17 décembre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu l'article R.441-9 du CCH régissant le fonctionnement de la CALEOL et le positionnement du Conseil d'Administration dans la définition des orientations applicables à l'attribution des logements ;

Vu le courrier déclarant l'ouverture d'un contrôle ANCOLS en date du 16 décembre 2024 ;

Vu le rapport provisoire de l'ANCOLS en date du 3 juillet 2025 ;

Vu la transmission du rapport définitif en date du 8 septembre 2025 adressé à la présidente de l'Office ;

Exposé des motifs

L'ANCOLS a récemment procédé à un contrôle de l'Office.

Au cours de ce contrôle, l'Agence a formulé, par voie orale, une recommandation visant à mettre à jour le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), afin de l'harmoniser avec les évolutions réglementaires et territoriales récentes.

Par ailleurs, l'ANCOLS a également précisé qu'il serait souhaitable que le règlement intérieur actualisé soit publié sur le site Internet de l'Office, dans un souci de transparence et d'accessibilité pour les partenaires et le public.

En réponse à ces observations, l'Office s'est engagé à procéder à la révision du règlement intérieur, à le soumettre à la validation du Conseil d'Administration, puis à le mettre en ligne sur son site Internet.

Le règlement intérieur révisé est donc soumis à la présente délibération pour approbation.

Délibération

Madame la Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de :

- valider le règlement intérieur actualisé de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Le Conseil, après en avoir délibéré, adopte cette décision à l'unanimité.

Note d'information n° 1:

Suivi des contentieux

M. Leclerc présente un point sur les contentieux en cours.

La présentation des contentieux est d'ordre confidentiel, les éléments présentés ci-dessous doivent l'être à l'ensemble des administrateurs mais n'ont pas vocation à être diffusés.

Il convient de faire un point d'étape sur les contentieux en cours et/ou clôturés sur l'année 2025.

- **Référé préventif Bains Douches (2024)**

La démolition puis construction des logements sur ce secteur étant à proximité d'habitation, il paraissait sécurisant de déposer un référé préventif auprès du juge.

Késako ? Action permettant la désignation rapide d'un expert avant le commencement d'une opération de démolition, de construction, de réhabilitation impactante.

Utilité ? Cela permet de figer et constituer la preuve de dégradations existantes avant les travaux, un voisin ne peut pas se prévaloir d'une fissure apparue à cause du chantier si justement cette fissure est déjà existante dans le rapport d'expert par exemple

- **Avancement :** une 2^e expertise aura lieu prochainement, l'expert n'a pas encore remis son rapport.

- **SCI Le Colombier, Nieul-sur-Mer (2014)**

Historique : Malfaçons au sein de l'intégralité du bâtiment C Le Colombier à Nieul-sur-Mer, avec un des logements impropres à destination. Expertise terminée, travaux réalisés.

- **Avancement :** saisine du juge du fond, pour aller chercher la responsabilité de la SCI Le Moulin, prochaine audience en janvier 2026 (avec risque de renvoi)

▪ **Affaire Époux QUENUM c/ l'Office (2016-2025)**

Historique : les époux QUENUM sont des accédants à la propriété dans le programme de Courbet (2014). Ils ont considéré avoir de nombreuses malfaçons dans leur logement et ont donc saisi le juge et assigné l'Office.

L'Office a été condamné en 1^{re} instance, puis en Appel.

- **Avancement** : condamnation de règlement d'un certains nombres de travaux de reprises, d'indemnisation et condamné au règlement des dépens. L'Office a également été condamné à reprendre les travaux de peinture et d'espaces verts. Ces travaux sont en cours de réalisation, les tensions sont telles qu'il n'est pas à exclure un nouveau contentieux.

▪ **Affaire BITSCHÉ c/ l'Office (2024-2025)**

Historique : le locataire a demandé la réfection de sa douche, une réduction de loyer compte tenu des désordres qu'il considérait subir, des frais irrépétibles (honoraires d'avocat par exemple) et les entiers dépens.

- **Avancement** : Condamnation de l'Office, malgré le fait que les reprises soient majoritairement d'ordre locatives, le juge a donc une position plutôt stricte envers le bailleur.

▪ **Affaire DURAND c/ l'Office (2024-2025)**

Historique : la locataire se plaignait de désordres liés à des infiltrations d'eau. Il a été rapidement identifié que les infiltrations étaient dues à un mauvais entretien des joints du bac à douche du locataire du dessus. S'agissant d'un dégât des eaux entre locataires, l'Office est intervenu afin de faire signer le constat dégâts des eaux entre les parties et de faire réaliser les travaux.

Or le locataire du dessus a manqué de diligence, l'Office a fait tout ce qui était en son pouvoir pour « forcer » juridiquement la réalisation des travaux afin de mettre un terme aux désordres subis par la locataire du dessous.

La locataire a assigné l'Office pour réparation du préjudice subi.

L'Office a assigné le locataire du dessus et son assurance habitation.

- **Avancement** : condamnation notamment de l'Office pour préjudice de jouissance (le juge dans une affaire entre locataires à l'origine, se montre à nouveau strict envers le bailleur), condamnation notamment du locataire de verser à l'Office le montant des réparations locatives.

▪ **Affaire DROUILLARD c/ l'Office (2025-2025)**

Historique : L'Office a fait l'acquisition de logements en VEFA sur la commune de Puilboreau, ces logements ont été mis en service et rapidement une des locataires se plaignait de désordres liés à des traces de moisissures.

L'Office était dans la période de Garantie de Parfait Achèvement, le promoteur a été sollicité dans les interventions de reprise dans le logement. S'est ajouté un dégât des eaux avec le locataire du dessus.

- **Avancement :** condamnation de l'Office sur l'ensemble des demandes de la locataire.

- **Affaire Maladrerie (2025)**

Historique : L'Office a construit et vendu des biens en PSLA à La Maladrerie. Deux acquéreurs se sont plaints à plusieurs reprises de problématiques liées à leurs volets et considère qu'il y a malfaçons.

- **Avancement :** les 2 acquéreurs ont assigné l'Office et l'entreprise de menuiserie, l'audience a été renvoyée au 22 janvier 2026, l'Office est représenté par l'un de ses nouveaux conseils spécialisés en matière de construction.

- **Affaire OPH c/ Action Logement (2025)**

Historique : la Fédération des OPH a assigné Action Logement, et des suites du jugement rendu, un certain nombre d'OPH ont présenté un recours gracieux contre Action Logement en considérant que la méconnaissance fautive du principe de non-discrimination défini à l'article L. 313-17-3 du CCH dans l'exécution de la convention 2018-2022 est caractérisée par l'exclusion irrégulière des OPH du bénéfice des dotations en fonds propres. L'Office demande une indemnisation en réparation de la perte de chance subie.

Le recours gracieux a été rejeté.

- **Avancement :** un recours contentieux a été présenté. La Fédération poursuit une négociation en direct avec Action Logement.

Conclusion

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de prendre note de ces informations.

M. Didier PROUST quitte la salle à 11h23.

DIRECTION FINANCIÈRE (DF)

Délibération n° 5 :

Validation du Budget 2026

Date de convocation : 17 décembre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu les règles de présentation budgétaire applicables aux OPH, indépendamment du choix de leur régime de comptabilité, conformément au décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 et de l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 ;

Exposé des motifs

La Présidente commente aux administrateurs le rapport de présentation du Budget 2026 arrêté d'une part en charges et produits pour sa partie fonctionnement et d'autre part en emplois et ressources pour sa partie investissement aux montants suivants :

	CHARGES	PRODUITS	EXCÉDENT
FONCTIONNEMENT	73 350 297 €	75 650 932 €	2 300 635 €
	EMPLOIS	RESSOURCES	APPORT SUR FONDS DE ROULEMENT
INVESTISSEMENT	57 021 680 €	55 999 996 €	1 021 684 €

Il a été construit avec une stratégie volontariste afin de répondre aux enjeux de notre territoire et de notre société de coordination, avec un niveau d'investissements très important pour acquérir, construire et développer de nouvelles activités, tout en veillant à maintenir nos indicateurs financiers et de gestion à un niveau acceptable, en conservant un haut niveau de performance et de qualité.

Compte tenu de ces éléments, ce Budget 2026 tient compte :

- D'une évolution des loyers de 1,04 % (l'IRL du 2^e trimestre 2025 est de 1,04 %) ;
- D'une augmentation du nombre de logements suite aux mises en service 2025 et aux nouveaux programmes 2026 ;
- De la réduction de loyer de solidarité (RLS) ;
- De la vente des logements individuels, collectifs ou locaux commerciaux, indispensable pour garantir un résultat bénéficiaire et indispensable pour maintenir nos fonds propres ;
- De la pérennisation de notre politique de maîtrise des dépenses afin de faire face aux nouveaux enjeux ;
- D'un niveau d'investissement à hauteur de 56,2 M€.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions concernant l'exécution et la mise en œuvre de ce Budget 2026.

Le Conseil, après en avoir délibéré, adopte le budget à l'unanimité.

Note d'information n° 2 : Projection financière à 10 ans

Raphaël DA SILVA présente la projection financière à 10 ans.

Moyenne de 200 logements livrés par an. 28 logements cédés par an (30 pour 2025).

Structures collectives : 56 projetées pour 2028 décalées à 2029, mais projection de 20 logements par ans fidèle au PSP.

Sortie de Lafayette et Ré La Blanche 224 logement.

Synthèse : sur 10 ans de 8743 à 10 462 en dépassant les 10 000 logements en 2032.

Accession sociale : les BRS prennent la main sur le PSLA

Une centaine de logements en accession sociale sont en programmation.

Investissement : 547 M° € d'investissement prévus sur une période de 10 ans.

L'OPH au vue de sa projection peut investir 1/2 milliard sur 10 ans

REPRODUIRE LA CONCLUSION

DIRECTION ADMINISTRATION GÉNÉRALE (DAG)

Délibération n° 6 :

Modification des délégations de signature

Date de convocation : 17 décembre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu la délibération n° 8 du 16 septembre 2020 transmise au Représentant de l'État le 21 septembre 2020, et autorisant la Présidente du Conseil d'Administration à nommer M. Frédéric LECLERC « Directeur Général » de l'Office Public d'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;

Vu le Décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH et modifiant le CCH ;

Vu l'article R.421-18 relatif aux fonctions du Directeur Général modifié par le Décret susvisé ;

Vu les précédentes délibérations du Conseil d'Administration portant sur la modification des délégations de signature ;

Exposé des motifs

Considérant que l'article R.421-18 précité prévoit que le Directeur Général peut déléguer sa signature avec l'accord du Conseil d'Administration aux membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de Directeur ou de Chef de service ;

Considérant que le Décret n° 2022-706 est venu ajouter la possibilité aux titulaires de délégation de signature, sous réserve d'y être autorisé par l'acte de délégation, lui-même validé par le Conseil d'Administration, de subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel de l'Office ;

Considérant l'arrivée de nouveaux collaborateurs au sein de l'Office :

➤ Angélique PARIS

Considérant les évolutions des missions de l'Office et le besoin de revoir l'articulation des signatures de certains délégataires ;

Il convient d'actualiser la décision de délégation de signature.

Pour la parfaite information des administrateurs, le projet est annexé à la présente délibération.

Délibération

Madame la Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de :

- autoriser le Directeur Général à modifier sa délégation de signature sur la base du projet de Décision de délégation de signature 2025-4 annexé.

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

Délibération n° 7 :

Constitution d'un groupement de commande pour la mise en place d'un accord-cadre de fourniture de gaz naturel sur la période 2027-2031

Date de convocation : 17 décembre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu les articles L.2113-1 et suivants du Code de la Commande Publique ;

Exposé des motifs

La Présidente rappelle que, dans le cadre de l'harmonisation des contrats au sein de la société de coordination Immobilière Terres Océan (ITO), la mise en place de groupements de commandes, lorsque cela paraît pertinent, est érigé en objectif de mutualisation de moyens.

La Présidente indique qu'il est envisagé de réaliser un groupement de commandes entre l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge pour la mise en place d'un accord-cadre de fourniture de gaz naturel sur la période 2027-2031. Le coordonnateur du groupement serait l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La Présidente précise que le présent accord-cadre pourra éventuellement être dénoncé à partir de 2029 afin de permettre l'adhésion à un groupement de commandes de la centrale d'achat UGAP.

La répartition des frais liés à la consultation et les honoraires des prestataires se ferait de la façon suivante :

Frais de publication : Les frais de fonctionnement sont pris en charge par le Coordonnateur et remboursés à proportion identique (1/4 pour chacun des membres du groupement). Le Coordonnateur adressera après la publication de l'avis d'attribution une demande de remboursement chiffrée et détaillée à chacun des membres.

Frais liés à l'exécution des prestations : Chaque membre du groupement supportera les frais afférents aux prestations qu'il commandera, les bons de commande étant émis individuellement par chaque membre et exécutés sous leur entière responsabilité.

Les frais relatifs à l'AMO seront pris en charge par chacun des membres du Groupement à proportion égale.

❖ **Annexe :** Convention de groupement de commande pour la fourniture de gaz naturel sur la période 2027-2031

Délibération

Madame la Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de :

- autoriser l'achat et la fourniture du gaz naturel sur la période 2027-2031, via un groupement de commandes constitué entre l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge ;
- décider que la Commission d'Appel d'Offres du groupement est la Commission d'Appel d'Offres du coordonnateur du groupement de commandes ;
- prendre acte du lancement de la consultation par le biais d'un Groupement de Commandes selon les modalités décrites ci-dessus.

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

Délibération n° 8 :

Convention de groupement de commande réalisation d'une enquête de satisfaction

« Perception de la qualité du service rendu dans l'habitat social en Nouvelle-Aquitaine »

Date de convocation : 17 décembre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu les articles L.2113-1 et suivants du Code de la Commande Publique ;

Exposé des motifs

Lors du congrès de Lille en juin 2003, le mouvement Hlm a adopté un engagement professionnel visant l'amélioration de la qualité du service rendu aux habitants, articulée autour d'engagements individuels des organismes et d'une démarche collective du mouvement.

Cet engagement prévoit que chaque organisme évalue tous les trois ans, par une enquête de satisfaction, le niveau de perception des habitants sur le service rendu et mette en place, si nécessaire, en concertation avec les habitants, des plans d'actions qualité et en tant que de besoin des actions correctives.

Le mouvement Hlm a également souhaité que les associations régionales Hlm, en tant qu'Assistances à maîtrise d'ouvrage :

- apportent une assistance technique ;
- recensent et synthétisent les résultats ;
- organisent et animent des débats régionaux autour des évaluations et des actions à mettre en place.

En 2025-2027 (nouvelle échéance d'évaluation de l'engagement professionnel), 20 organismes de logements sociaux de Nouvelle-Aquitaine, adhérents de l'UR Hlm en Nouvelle-Aquitaine, souhaitent engager une démarche collective.

Afin de conduire cette évaluation collective et individuelle, les 20 organismes entendent faire appel à un prestataire commun, et ont pour ce faire constitué, conformément au code de la commande publique, un groupement d'achat dont l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle est coordonnateur, passant le marché pour le compte du collectif.

D'un commun accord et tel que précisé au sein de la convention de groupement de commandes annexée à la présente délibération, une Commission d'Appel d'Offre (CAO) exceptionnelle est constituée, chacun des membres aura voix délibérative, étant précisé qu'en cas d'égalité des voix, le Président de la CAO exceptionnelle, à savoir l'Office, aura voix prépondérante.

Les frais de consultation sont avancés par le coordonnateur et remboursés à proportion identique par chacun des membres du groupement, chaque membre devant ainsi s'acquitter de sa quote-part, soit 1/20e. Le coordonnateur adressera une demande de remboursement chiffrée et détaillée à chacun des membres après notification à l'attributaire du marché.

Frais liés à l'exécution des prestations :

Les prestations du tronc commun sont rémunérées sur la base d'un prix global et forfaitaire, réparti entre les membres du groupement à hauteur de 1/20e, à l'exception de la réalisation des entretiens, laquelle fait l'objet d'une répartition proportionnelle au nombre de logements enquêtés par chaque membre.

Par ailleurs, les prestations complémentaires sont rémunérées selon des prix unitaires. Elles sont commandées directement par chaque membre, qui émet ses propres bons de commande et assume exclusivement le coût des prestations qu'il sollicite, sans mutualisation ni répartition entre les membres.

- **Annexe : Convention de groupement de commande 2025 VDEF**

Délibération

Madame la Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de :

- autoriser l'achat d'une enquête de satisfaction, via un groupement de commandes constitué entre Aquitanis, Brive Habitat, la COPROD, Corrèze Habitat, Deux-Sèvres Habitat, Egletons Habitat, Habitat 17, Habitat de la Vienne, Habitat Sud Atlantic, le COL, LOGELIA, NOVIA, l'ODHAC87, l'Office64 de l'Habitat, l'OPH de l'Angoumois, Périgord Habitat, Rochefort Habitat Océan, la SEMIE, la SEMIS et l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle ;
- autoriser l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle à être coordonnateur du groupement de commandes selon les conditions décrites ci-dessus ;
- prendre acte du lancement de la consultation par le biais d'un groupement de commandes selon les modalités décrites ci-dessus ;
- nommer un membre titulaire qui sera de facto président de la CAO et un membre suppléant à la Commission d'Appel d'Offre exceptionnelle.

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

Délibération n° 9 :

Constitution d'un groupement de commandes pour la passation de marchés pour les lots n° 01 VRD - terrassements et n°2 - espaces verts - clôtures dans le cadre de l'opération ZAC de Bongraine – ilot B2

Date de convocation : 17 décembre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu les articles L.2113-1 et suivants du Code de la Commande Publique ;

Exposé des motifs

La Présidente rappelle que dans le cadre de l'opération de construction de logements sur la ZAC de Bongraine – Îlot B2, les sociétés EDEN PROMOTION et QUARTUS RÉSIDENTIEL réunies au sein de la SCCV MELITEE, ainsi que l'Office Public de l'Habitat (Office), ont été désignés par AQUITANIS, aménageur de la ZAC, pour réaliser les constructions sur l'îlot B2. Dans ce cadre, l'Office intervient en qualité de maître d'ouvrage pour la construction des bâtiments A, B, C, D, E et F de l'îlot B2.

En prévision du lancement de la consultation relative à la réalisation des travaux de ces bâtiments, l'Office a souhaité conclure la présente convention de groupement avec EDEN PROMOTION et QUARTUS RÉSIDENTIEL, afin de procéder à la passation d'un marché portant sur les lots n° 01 VRD - TERRASSEMENTS et n°2 - ESPACES VERTS - CLOTURES, et d'en définir les modalités de répartition des charges financières liées à l'exécution de ces travaux.

La réalisation séparée des travaux par chaque membre du groupement sur son seul périmètre entraîne une complexité technique et organisationnelle excessive pour les lots VRD / Terrassement / Espaces Verts et Clôtures, préjudiciable à la cohérence et à la bonne exécution des ouvrages. Ainsi, l'Office souhaite lancer une procédure d'appel d'offres unique pour les lots susmentionnés, portant sur un périmètre d'exécution étendu à l'ensemble de l'îlot B2, dans une logique d'efficacité et de mutualisation des moyens.

La répartition des frais liés à la consultation et les honoraires des prestataires se ferait de la façon suivante :

Frais de publication : Les frais de consultation sont avancés par le coordonnateur et remboursés à proportion identique par chacun des membres du groupement. Le coordonnateur adressera une demande de remboursement chiffrée et détaillée à chacun des membres après notification à l'attributaire du marché.

Frais liés à l'exécution des prestations : Les dépenses relatives à la réalisation des travaux des lots n° 01 VRD - TERRASSEMENTS et n°2 - ESPACES VERTS - CLOTURES, sont réparties entre les membres de la présente convention au prorata de la surface de plancher correspondant à leurs programmes immobiliers respectifs sur l'îlot B2.

La répartition de la surface de plancher entre les membres est la suivante :

- La quote-part de chaque membre est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Quote-part du membre A} = \frac{\text{Surface de plancher du membre A}}{\text{Surface de plancher totale de l'îlot B2}} \times 100$$

Cette proportion est appliquée au montant total des dépenses effectivement engagées pour les travaux.

Alors, chaque maître d'ouvrage paiera les situations présentées par les titulaires des marchés de travaux en fonction de la répartition ci-dessus.

La Commission d'Appel d'Offre (CAO) du groupement sera composée d'un membre titulaire, un membre suppléant de chaque membre du groupement. La présidence de la CAO sera assurée par l'Office.

Le détail de l'ensemble des conditions du groupement de commande est précisé au sein de la convention de groupement de commande, annexée à la présente délibération.

- **Annexe : Projet - Convention Bongraine Ilot B2**

Délibération

Madame la Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de :

- autoriser la constitution d'un groupement de commandes constitué entre l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et la Société Civile de Construction Vente MELITEE, pour la passation et l'exécution des lots 1 et 2 de l'îlot B2 pour l'opération de construction sur la ZAC de Bongraine.
- désigner un membre titulaire et un membre suppléant représentant l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à la Commission d'Appel d'Offre ;
- prendre acte du lancement de la consultation par le biais d'un Groupement de Commandes selon les modalités décrites ci-dessus.

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

Délibération n° 10 :

Fixation des objectifs de la part variable 2026 du Directeur Général

Date de convocation : 17 décembre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu l'article R.421-20 du CCH modifié par décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des Offices publics de l'Habitat en modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Exposé des motifs

La Présidente propose de définir, au titre de l'année 2026 la part variable de rémunération de Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Général, à hauteur de 15 % (le plafond étant de 15 % au maximum) et de retenir les objectifs suivants :

1/ Financier : respect du budget 40 %

2/ Nombre de logements financés dans le cadre de la Convention d'Objectifs 40 %

3/ Mise en œuvre de la nouvelle classification 20 %

1/ Financier : respect du budget 40 %

- Atteinte ou dépassement du résultat d'exercice prévisionnel 40 %
- Entre -5 % et -15 % du résultat d'exercice prévisionnel 25 %
- Entre -15 % et -30% du résultat d'exercice prévisionnel 10 %

2/ Nombre de logements financés dans le cadre de la Convention d'Objectifs 40 %

- 101 à 150 logements et plus* 40 %
*(Tenant compte des contraintes de financement de l'État)
- 51 à 100 logements 20 %
- 50 logements 10 %

3/ Mise en œuvre de la nouvelle classification 20 %

Les objectifs de 2026 seront notifiés au Directeur Général par courrier par la Présidente.

Délibération

- La Présidente soumet ces dispositions au vote des membres du Conseil d'Administration.

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

Délibération n° 11:

Décision unilatérale relative au versement d'une Prime de Partage de la Valeur 2025

Date de convocation : 17 décembre 2025		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant sur les mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat (JO du 17 août) ;

Vu l'article 7 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2020 et 2021 ;

Vu l'instruction du 10 octobre 2022 relative aux conditions d'exonération de la prime de partage de la valeur prévue par l'article 1 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 ;

Vu la loi n° 2023-1107 du 29 novembre 2023 portant transposition de l'accord national interprofessionnel relatif au partage de la valeur au sein de l'entreprise ;

Vu l'accord du NAO du 01 décembre 2025 et l'avis du CSE favorable ;

Exposé des motifs

Le Directeur Général informe les membres du Conseil d'Administration des dispositions concernant le versement de la Prime de Partage de la Valeur.

L'article 1^{er} de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant sur les mesures d'urgences pour la protection du pouvoir d'achat a créé un dispositif de prime exonérée sur le modèle des dispositifs de primes exceptionnelles de pouvoir d'achat précédents. Ce dispositif est applicable aux primes versées par les employeurs à compter du 1^{er} juillet 2022, la prime dite Macron a été remplacée par la Prime Partage de la Valeur.

La Prime Partage de la Valeur peut être versée aux salariés de droit privé et Agents publics relevant d'un établissement public administratif ou industriel et commercial (EPIC et EPA).

La prime est exonérée des cotisations de sécurité sociale, dans la limite de 3 000 € et est exonérée, dans les mêmes conditions, dans la limite de 6 000 € si l'employeur met en place, à la date du versement de la prime un accord d'intéressement. Depuis le 1^{er} janvier 2024, elle est soumise à CSG-CRDS, à l'impôt sur le revenu et à la taxe sur les salaires.

Dans les OPH, les agents publics peuvent bénéficier d'un accord d'intéressement de type code du travail en application de l'article 47 II et de l'article 26 du décret du 8 juin 2011 à la condition qu'une délibération du Conseil d'Administration de l'OPH intervienne en ce sens.

Concernant l'Office, nous avons mis en place un accord d'intéressement et le Conseil d'Administration a délibéré pour l'étendre aux fonctionnaires par délibération en date du 13 juin 2014, 24 mai 2017 et 20 mai 2021.

Ainsi, pour lutter contre la baisse du pouvoir d'achat des salariés, dans le cadre d'une politique de ressources humaines élaborée conformément aux axes stratégiques définis par le Conseil d'Administration visant notamment à développer une politique sociale en lien avec sa spécificité de bailleur social, l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle a décidé de formaliser ce dispositif pour verser la prime exceptionnelle de partage de la valeur.

Cette prime de partage de la valeur sera versée sur la paie de décembre 2025 au titre de l'année 2025 conformément aux dispositions ci-dessous reproduisant le contenu de la décision unilatérale :

Article 1- Le personnel bénéficiaire

La prime exceptionnelle sera versée au personnel qui remplit la condition suivante :

être titulaire d'un contrat de travail en cours à la date de versement de la prime fixée à l'article 3 ;

Le Directeur Général et les agents sous contrat CDD avec le Centre de Gestion sont exclus de ce dispositif.

Aucune condition d'ancienneté n'est requise, ni de temps de présence ou de durée du travail minimal.

Article 2- Montant de la prime

La prime est de 300 €. Elle est proportionnelle au temps de travail effectif et au temps de présence pour tous les salariés et fonctionnaires bénéficiaires.

Le nombre de jours sera calculé en fonction des dates de début du contrat de travail ou de départ des collaborateurs ainsi que du temps contractuel de travail (temps partiel) l'année de référence à savoir entre le 01/12/2024 et le 30/11/2025.

L'annexe ci-jointe liste l'incidence des absences sur la prime.

Chaque absence sera décomptée en jours calendaires (1/365e) entre le 01/12/2024 et le 30/11/2025.

Article 3- Modalités de versement de la prime

La prime sera versée de manière concomitante avec la paie de décembre 2025.

Le montant de la prime est arrondi à 2 chiffres après la virgule.

La prime de partage de la valeur versée aux salariés est exonérée de cotisation de sécurité sociale. Elle est par contre soumise à la CSG-CRDS, à l'impôt sur le revenu et à la taxe sur les salaires.

Cette prime fera l'objet d'une ligne spécifique sur le bulletin de paie et sera déclarée aux organismes de recouvrement via la DSN.

Article 4- Principe de non-substitution

La prime de partage de la valeur ne peut se substituer à aucun des éléments de rémunération, au sens de l'article L.242 1 du Code de la Sécurité Sociale, qui sont versés par l'employeur ou qui deviennent obligatoires en application de règles légales, contractuelles ou d'usage. Elle ne peut non plus se substituer à des augmentations de rémunération ni à des primes prévues par un accord salarial, par le contrat de travail ou par les usages en vigueur dans l'entreprise, l'établissement ou le service.

Article 5- Modalités d'information du CSE

Le comité social et économique a été informé le 01/12/2025 et a émis un avis favorable, il sera en complément consulté le 18/12/2025.

Le Comité Social et Économique a émis un avis favorable.

Le procès-verbal de consultation du comité social et économique est annexé à la présente décision.

Article 6- Entrée en vigueur, durée

Cette décision unilatérale de l'employeur, relative au versement d'une prime de partage de la valeur entre en vigueur ce jour au titre de l'année 2025.

La présente décision unilatérale produit un effet à durée déterminée venant à échéance avec le mois de versement intégrale de la prime tel que prévu ci-dessus. Elle ne saurait créer un droit acquis au bénéfice des collaborateurs, ni constituer un usage ou un engagement unilatéral.

- **Annexe ci-après : Incidence des absences sur l'intéressement**

Délibération

Après avoir pris connaissance de la décision unilatérale, la Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- d'autoriser le Directeur Général à mettre en œuvre la décision unilatérale relative au versement d'une prime partage de la valeur en décembre 2025 au titre de 2025.

Le Conseil, 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 12 h 30 la séance du Bureau.



La Présidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise FLEURET-PAGNOUX".

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 Conseil d'Administration du 19 mai 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président

M. BERTAUD Christophe, conseiller communautaire

Mme MÉNÈS Françoise, conseillère communautaire

M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée

M. PROUST Didier, personne qualifiée

Mme BENKADDAR Mokhtaria, représentante des locataires

M. FLORY Jean-Luc, représentants des locataires

Mme DESVEAUX Brigitte, représentante du CLLAJ

Mme HENRI Françoise, représentante de l'UDAF

M. LEBEAU Gérard, syndicat CGT

M. MYON Hervé, représentant de la CAF

M. DESSED Jacky, syndicat FO

Absents ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Mme BOMBAIL Danielle, personne qualifiée, à Mme FLEURET-PAGNOUX

M. RENGEARD Christian, représentant d'Action Logement (en visioconférence), à M. MYON

Mme GUYARD Muriel, représentante des locataires, à M. FLORY

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires, à M. LEBEAU

Présent sans voix délibérative :

M. HARBONNIER Cyrille, secrétaire du Comité Social et Économique

Excusés :

Mme CHIPOFF Katherine, conseillère communautaire

Mme FERRAND Evelyne, conseillère communautaire

M. CHAPTAL Bruno, personne qualifiée

Délibération n° 2 :

Présentation du rapport d'activité du directeur général pour l'année 2025

Date de convocation : 20 avril 2026		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu l'article R421-18 du code de la construction et de l'habitation, le Directeur Général rend compte de sa gestion au Conseil d'Administration et lui présente un rapport annuel en la matière ;

Exposé des motifs

Conformément au décret 208-566 du 18 juin 2008 et à l'article R.421-18, le Directeur Général par délégation du Conseil d'Administration passe tous les actes et contrats au nom de l'Office et est chargé de l'exécution des budgets.

À cet effet, il rend compte de son action en la matière au Conseil d'Administration et lui présente un rapport annuel des activités de l'Office.

Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Général, présente le bilan de l'activité de l'Office pour l'année 2025.

Délibération

- La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de donner quitus au Directeur Général de l'Office pour l'ensemble des actions qui ont été menées au cours de cette période.

Le Conseil, après en avoir délibéré, donne quitus au Directeur Général à l'unanimité.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mai 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 Conseil d'Administration du 19 mai 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président

M. BERTAUD Christophe, conseiller communautaire

Mme MÉNÈS Françoise, conseillère communautaire

M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée

M. PROUST Didier, personne qualifiée

Mme BENKADDAR Mokhtaria, représentante des locataires

M. FLORY Jean-Luc, représentants des locataires

Mme DESVEAUX Brigitte, représentante du CLLAJ

Mme HENRI Françoise, représentante de l'UDAF

M. LEBEAU Gérard, syndicat CGT

M. MYON Hervé, représentant de la CAF

M. DESSED Jacky, syndicat FO

Absents ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Mme BOMBAIL Danielle, personne qualifiée, à Mme FLEURET-PAGNOUX

M. RENGEARD Christian, représentant d'Action Logement (en visioconférence), à M. MYON

Mme GUYARD Muriel, représentante des locataires, à M. FLORY

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires, à M. LEBEAU

Présent sans voix délibérative :

M. HARBONNIER Cyrille, secrétaire du Comité Social et Économique

Excusés :

Mme CHIPOFF Katherine, conseillère communautaire

Mme FERRAND Evelyne, conseillère communautaire

M. CHAPTAL Bruno, personne qualifiée

Délibération n° 3 :

Validation du rapport d'activité 2025 - Organisme Foncier Solidaire (OFS)

Date de convocation : 20 avril 2026		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

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.329-11 du Code de l'Urbanisme ;

Exposé des motifs

L'article R.329-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'organisme de foncier solidaire établit chaque année un rapport d'activité, qui est soumis à l'approbation de son organe de décision.

Il est adressé au préfet qui a délivré l'agrément au plus tard le 31 juillet de chaque année.

Ce rapport d'activité est également adressé, avant la même date, à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'organisme foncier solidaire.

Ce rapport contient les éléments suivants :

- 1° Un compte rendu de l'activité de l'organisme de foncier solidaire, qui porte tant sur son fonctionnement interne que sur ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article R.329-5 ;
- 2° Les comptes financiers de l'activité relative au bail réel solidaire et de l'activité relative au bail réel solidaire d'activité, certifiés par le commissaire aux comptes ;
- 3° La liste des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité signé avec l'organisme, comportant, le cas échéant, les baux réels solidaires signés dans le cadre d'une vente réalisée au titre de l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- 4° Un bilan de l'activité de suivi des preneurs d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité ;
- 5° La description des modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires et baux réels solidaire d'activité ;
- 6° Si l'organisme foncier solidaire fait appel public à la générosité, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n° 91-772 du 7 août 1991, qui précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et qui mentionne les informations relatives à son élaboration ;

- 7° La liste des libéralités reçues ;
- 8° Les éléments mentionnés à l'article R.302-15 du Code de la Construction et de l'Habitation permettant d'effectuer le décompte des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionnés au dernier alinéa du IV de l'article L.302-5 du même code ;
- 9° La répartition, par opération immobilière réalisée, du nombre de logements en bail réel solidaire et du nombre de locaux en bail réel solidaire d'activité, en précisant les surfaces de plancher qui leur sont dévolues ;
- 10° Un compte rendu de la mise en œuvre des conditions d'attribution et de contrôle de l'affectation des biens objets d'un bail réel solidaire ou d'un bail réel solidaire d'activité.

Délibération

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

- valider ce rapport d'activité (annexé à la délibération) ;
- l'adresser au préfet de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- l'adresser au préfet du département de Charente-Maritime.

Le Conseil, après en avoir délibéré, adopte cette résolution à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 19 mai 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 Conseil d'Administration du 19 mai 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président

M. BERTAUD Christophe, conseiller communautaire

Mme MÉNÈS Françoise, conseillère communautaire

M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée

M. PROUST Didier, personne qualifiée

Mme BENKADDAR Mokhtaria, représentante des locataires

M. FLORY Jean-Luc, représentants des locataires

Mme DESVEAUX Brigitte, représentante du CLLAJ

Mme HENRI Françoise, représentante de l'UDAF

M. LEBEAU Gérard, syndicat CGT

M. MYON Hervé, représentant de la CAF

M. DESSED Jacky, syndicat FO

Absents ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Mme BOMBAIL Danielle, personne qualifiée, à Mme FLEURET-PAGNOUX

M. RENGEARD Christian, représentant d'Action Logement (en visioconférence), à M. MYON

Mme GUYARD Muriel, représentante des locataires, à M. FLORY

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires, à M. LEBEAU

Présent sans voix délibérative :

M. HARBONNIER Cyrille, secrétaire du Comité Social et Économique

Excusés :

Mme CHIPOFF Katherine, conseillère communautaire

Mme FERRAND Evelyne, conseillère communautaire

M. CHAPTAL Bruno, personne qualifiée

Délibération n° 4 :

Comptes annuels 2025 : Approbation des comptes et affectation du résultat

Date de convocation : 20 avril 2026		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu l'article R.423-12 du CCH, le Conseil d'Administration de l'Office délibère sur l'affectation du résultat de l'exercice clos ;

Vu l'article R.423-24 du CCH, portant obligation au Directeur Général d'établir à l'aide du comptable public, un rapport sur l'activité de l'Office durant l'exercice écoulé ;

Vu l'article R.423-28 du CCH, fixant, notamment, au Directeur Général l'obligation d'établir le compte financier et précisant qu'il appartient au Conseil d'Administration de décider de l'affectation du résultat ;

Exposé des motifs

La Présidente présente au Conseil d'Administration le rapport sur les comptes annuels 2025, et donne connaissance du résultat de l'exercice excédentaire de 7 262 003,89 euros dont :

- Résultat SIEG : 6 109 648,36 €. Précision étant faite que ce résultat intègre une plus-value de cession immobilière de 5 378 883,42 €.
- Résultat Non SIEG : 1 152 355,53 €. Précision étant faite que ce résultat intègre une plus-value de cession immobilière de 1 832 879,94 €.

La Présidente demande ensuite au Directeur Général de donner connaissance aux Administrateurs de toutes les informations nécessaires sur les comptes comptables établis au 31 décembre 2025.

Le total du bilan s'élève à 546 984 965,18 euros.

La Présidente propose ensuite aux Administrateurs d'entendre les rapports des Commissaires aux Comptes sur l'exercice de leurs missions.

Pour rappel, l'Office établit depuis le 01/01/2013 ces comptes conformément aux normes de la Comptabilité Commerciale et, à ce titre, les comptes 2025 ont été certifiés par les Commissaires aux Comptes.

Après avoir pris connaissance de ces éléments, la Présidente du Conseil d'Administration propose, d'une part, d'approuver les comptes présentés et, d'autre part, d'affecter le résultat de la façon suivante :

L'instruction comptable stipule qu'en cas de résultat bénéficiaire inférieur à la plus-value réalisée, la plus-value doit être affectée en totalité. La différence négative avec le résultat doit être prélevée sur les réserves et/ou le report à nouveau :

NATURE COMPTE	SIEG	NON SIEG	TOTAL
Résultat	6 109 648,36	1 152 355,53	7 262 003,89
<i>dont PV Immob</i>	<i>5 378 883,42</i>	<i>1 832 879,94</i>	7 211 763,36
<i>Hors PV Immob</i>	<i>730 764,94</i>	<i>-680 524,41</i>	
AFFECTATION CESSIONS IMMOBILIÈRES			
<i>106 851 Réserves sur cessions immobilières SIEG</i>	<i>5 378 883,42</i>		
<i>106 852 Réserves sur cessions immobilières HORS SIEG</i>		<i>1 832 879,94</i>	
À prélever RAN et Réserves			
110110	730 764,94	0,00	
119120	0,00	-680 524,41	

- Affectation à hauteur de 730 764,94 euros au compte 110 110 « Report à nouveau (solde créditeur) – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » ;
- Affectation à hauteur de 5 378 883,42 euros au compte 106 851 « Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 », pour les ventes de logements réalisées sur l'exercice 2025 ;
- Affectation à hauteur de 1 832 879,94 euros au compte 106 852 « Réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 », pour les ventes réalisées sur l'exercice 2025 ;
- Prélèvement
 - À hauteur de 680 524,41 euros au compte 119120 « Report à nouveau (solde débiteur) Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Délibération

La Présidente soumet ces dispositions au vote des membres du Conseil d'Administration.

Le Conseil, après en avoir délibéré, adopte cette résolution à l'unanimité.



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

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

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 Conseil d'Administration du 19 mai 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président

M. BERTAUD Christophe, conseiller communautaire

Mme MÉNÈS Françoise, conseillère communautaire

M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée

M. PROUST Didier, personne qualifiée

Mme BENKADDAR Mokhtaria, représentante des locataires

M. FLORY Jean-Luc, représentants des locataires

Mme DESVEAUX Brigitte, représentante du CLLAJ

Mme HENRI Françoise, représentante de l'UDAF

M. LEBEAU Gérard, syndicat CGT

M. MYON Hervé, représentant de la CAF

M. DESSED Jacky, syndicat FO

Absents ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Mme BOMBAIL Danielle, personne qualifiée, à Mme FLEURET-PAGNOUX

M. RENGEARD Christian, représentant d'Action Logement (en visioconférence), à M. MYON

Mme GUYARD Muriel, représentante des locataires, à M. FLORY

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires, à M. LEBEAU

Présent sans voix délibérative :

M. HARBONNIER Cyrille, secrétaire du Comité Social et Économique

Excusés :

Mme CHIPOFF Katherine, conseillère communautaire

Mme FERRAND Evelyne, conseillère communautaire

M. CHAPTAL Bruno, personne qualifiée

Délibération n° 5 :

Tableau des effectifs mis à jour au 1^{er} janvier 2026

Date de convocation : 20 avril 2026		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2313-1, R.2313-3, R.2313-8 ;

Vu le Code Général de la Fonction Publique, notamment son article L.313-1 ;

Vu le décret n° 91-298 du 20 mars 1991 modifié portant dispositions statutaires applicables aux fonctionnaires territoriaux nommés dans des emplois permanents à temps non complet ;

Vu les décrets portant statuts particuliers des cadres d'emplois et organisant les grades s'y rapportant, pris en application de l'article 4 de la loi n° 84-53 susvisée ;

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle du 21 mai 2025 relative au tableau des effectifs ;

Exposé des motifs

Les OPH sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial, compétents en matière de gestion, promotion et financement de logements sociaux.

Ils sont régis par les articles L.421-1 à L.421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

L'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est rattaché à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, compétent dans le domaine de l'habitat, et gère un patrimoine de 8 915 équivalents logements sociaux implantés sur le territoire de l'Agglomération.

Les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par leur organe délibérant. Il leur appartient donc de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services dans le respect des dispositions de la loi précitée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.

Également, il est indispensable de mettre à jour ce tableau des effectifs en cas de modification, de création, de suppression ou de modification de la durée hebdomadaire d'un poste.

Il appartient à l'organe délibérant, conformément aux dispositions légales énoncées ci-dessus, de déterminer par délibération, d'établir et de modifier le tableau des effectifs de sa collectivité ou de son établissement.



Les précédentes délibérations fixant le tableau des effectifs de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle sont abrogées à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.

Considérant les départs intervenus en 2025 et les postes devenus vacants du fait de ces départs, la collectivité n'a aucun besoin de termes de création et de suppression de postes.

En conséquence, le tableau des effectifs est mis à jour exclusivement au niveau des effectifs présents au 1^{er} janvier 2026, pour tenir compte des mouvements de personnel intervenus entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025 (avancements de grade et départs).

- ❖ Après avoir pris connaissance du tableau des effectifs présenté dans l'annexe 1,

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- d'approuver la mise à jour du tableau des effectifs de la collectivité à compter du 1^{er} janvier 2026 tel que présenté en annexe 1.

Le Conseil, après en avoir délibéré, adopte cette résolution à l'unanimité.



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

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

Annexe à la délibération n° 5

Tableau des effectifs mis à jour au 1^{er} janvier 2026

ACTUALISATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS AU 1ER JANVIER 2026										
Libellé du grade	Postes dispos 01/01/2026	Type postes	Effectifs présents au 01/01/2026	Effectifs en disponibilité au 01/01/2026	Soit Effectifs totaux au 01/01/2026	Marge dispo au 01/01/2026	A créer	A supprimer	Postes dispos 2026 après création et suppression	Nouvelle marge postes disponibles
Attaché principal	2	TC 35h	2		2	0			2	0
Attaché	3	TC 35h			0	3			3	3
Rédacteur ppal 1 ^e cl	3	TC 35h			0	3			3	3
Rédacteur ppal 2 ^e cl	5	TC 35h	1		1	4			5	4
Rédacteur	3	TC 35h			0	3			3	3
Adj ^t adm. Principal 1e cl. Echelle C3	21	TC 35h	7		7	14			21	14
Adj ^t adm. Principal 2e cl. Echelle C2	22	TC 35h	8		8	14			22	14
Adj ^t administratif Echelle C1	6	TC 35h		1	1	5			6	5
Ingénieur hors classe	1	TC 35h			0	1			1	1
Ingénieur ppal	3	TC 35h			0	3			3	3
Ingénieur	2	TC 35h			0	2			2	2
Technicien ppal 1e cl	10	TC 35h	2		2	8			10	8
Technicien ppal 2e cl	0	TC 35h			0	0			0	0
Agent de maitrise ppal	8	TC 35h	2		2	6			8	6
Agent de maitrise	4	TC 35h	2		2	2			4	2
Adj ^t tech. Principal 1e cl. Echelle C3	25	TC 35h	7		7	18			25	18
Adj ^t tech. Principal 2e cl. Echelle C2	14	TC 35h	4	1	5	9			14	9
Adj ^t technique Echelle C1	3	TC 35h			0	3			3	3
TOTAL	135		35	2	37	98	0	0	135	98



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 Conseil d'Administration du 19 mai 2026

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

Autres membres présents :

M. PEREZ Christian, personne qualifiée et Vice-Président

M. BERTAUD Christophe, conseiller communautaire

Mme MÉNÈS Françoise, conseillère communautaire

M. CURUTCHET Pierre, personne qualifiée

Mme GILLE Bérangère, personne qualifiée

Mme KALBACH Virginie, personne qualifiée

M. PROUST Didier, personne qualifiée

Mme BENKADDAR Mokhtaria, représentante des locataires

M. FLORY Jean-Luc, représentants des locataires

Mme DESVEAUX Brigitte, représentante du CLLAJ

Mme HENRI Françoise, représentante de l'UDAF

M. LEBEAU Gérard, syndicat CGT

M. MYON Hervé, représentant de la CAF

M. DESSED Jacky, syndicat FO

Absents ayant donné pouvoir :

M. RAPHEL Michel, conseiller communautaire, à Mme FLEURET-PAGNOUX

Mme BOMBAIL Danielle, personne qualifiée, à Mme FLEURET-PAGNOUX

M. RENGEARD Christian, représentant d'Action Logement (en visioconférence), à M. MYON

Mme GUYARD Muriel, représentante des locataires, à M. FLORY

M. CANTIN Jean-Dominique, représentant des locataires, à M. LEBEAU

Présent sans voix délibérative :

M. HARBONNIER Cyrille, secrétaire du Comité Social et Économique

Excusés :

Mme CHIPOFF Katherine, conseillère communautaire

Mme FERRAND Evelyne, conseillère communautaire

M. CHAPTAL Bruno, personne qualifiée

Délibération n° 7 :
Intéressement 2025

Date de convocation : 20 avril décembre 2026		Nombre de votants	20
Nombre de membres en exercice	23	Abstentions	0
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration	20	Suffrages exprimés	20
		Pour l'adoption	20
Quorum	16	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 ;

Vu la délibération au Conseil d'Administration de l'Office du 20 mai 2021 portant sur l'accord d'intéressement ;

Vu l'accord d'intéressement collectif de l'Office signé le 17 juin 2024 ;

Considérant la délibération présentée en Conseil d'Administration du 19 mai 2026 pour approbation des comptes et affectation du résultat ;

Exposé des motifs

Considérant que l'arrêté des comptes de l'exercice 2025 réalisé lors du Conseil d'Administration de ce jour, réglementairement, déclenche le paiement de l'intéressement pour le personnel de l'Office.

Conformément à la délibération en date du 21 mai 2025 et à notre accord d'intéressement collectif signé en date du 17 juin 2024, les 4 critères ont été atteints :

- Le résultat de l'exercice – seuil de déclenchement ;
- Le taux de recouvrement ;
- Les constructions neuves/ mises en service ;
- Le taux de vacance.

Calcul de l'intéressement 2025					
arrondi en dessous pour taux recouvrement					
	Déclenchement	1er critère	2ème critère	3ème critère	Intéressement
2025	Résultat de l'exercice	Recouvrement	Mise en service logement	Vacance	
	7 504 531	98,65%	106,90%	1,94%	
Objectif atteint	oui	oui	oui	oui	
Tranche atteinte	7,5 A 7,999 M€	entre 98,1 % et 98,6 %	plus de 90 %	1,9 % à 2,4 %	
% du résultat de l'exercice	2,20%	0,25%	0,50%	0,15%	
Montant	165 100	18 761	37 523	11 257	232 640

Cela permet ainsi le versement de l'intéressement à hauteur de 232 640 €.

Délibération

La Présidente demande au Conseil d'Administration son accord pour procéder au versement de l'intéressement sur la paie du mois de mai 2026 pour les fonctionnaires et avant le 31 mai 2026 pour les salariés de droit privé (Natixis).

Le Conseil, après en avoir délibéré, adopte cette résolution à l'unanimité.



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

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX