

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente en Visio-Conférence

Autres membres présents en présentiel à l'Office :

Mesdames BESSIERE, CHIPOFF, GILLE, LAMOTHE, MENES, VIAUD

Messieurs CANTIN, CHAPTAL, DESSED, DREANO, HASMI, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST,
RAPHEL, RENGEARD

En visio-Conférence :

Mme FERRAND

Absents et excusés :

Mr BLANCHARD

Mme BOMBAIL

Mr CURUTCHET

Mme VILLENAVE

Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan

Mr LALAURIE représentant le Préfet

Participait également à la réunion :

Mme FAVIER Hélène représentant le CSE

N° 1 Approbation du compte-rendu analytique du Conseil d'Administration du 18 MAI 2022

Date de convocation : 14 juin 2022		Nombre de votants :	15
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	15
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	15
ayant donné procuration :	15	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Mesdames FERRAND, MENES et Messieurs MYON et DREANO n'ont pas pris part au vote sur le compte-rendu analytique compte-tenu qu'ils n'étaient pas encore installés au sein du Conseil d'Administration.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve le compte-rendu analytique.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 JUILLET 2022

LA PRESIDENTE



Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente en Visio-Conférence

Autres membres présents en présentiel à l'Office :

Mesdames BESSIERE, CHIPOFF, GILLE, LAMOTHE, MENES, VIAUD

Messieurs CANTIN, CHAPTAL, DESSED, DREANO, HASMI, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST,
RAPHEL, RENGEARD

En visio-Conférence :

Mme FERRAND

Absents et excusés :

Mr BLANCHARD

Mme BOMBAIL

Mr CURUTCHET

Mme VILLENAVE

Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océa

Mr LALAURIE représentant le Préfet

Participait également à la réunion :

Mme FAVIER Hélène représentant le CSE

N° 2 Bilan de la Commission d'Attributions et d'examen de l'occupation des logements pour l'année 2021

Date de convocation : 14 juin 2022		Nombre de votants :	19
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	19
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	19
ayant donné procuration :	19	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Vu l'article R441-9-IV du CCH, précisant que le bailleur est tenu de rendre compte de son activité au conseil d'administration au moins une fois par an ;

Le Directeur Général présente le rapport d'activité pour l'exercice 2021 de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) suivant le document détaillé projeté en séance.

Les principaux indicateurs de ce rapport sont :

- Au cours de l'année 2021, la CALEOL s'est réunie 26 fois et a examiné 1625 dossiers pour 600 logements présentés,
- 609 entrées dans les lieux dont 94 étaient déjà locataires de l'Office (soit 15% de mutation interne),
- Le taux de rotation reste peu élevé : 7.2 % (6.6 % en 2020)
- La vacance de logement : 194 logements vacants dont 143 pour vacance technique ou politique au 31/12/2021
- La Moyenne de l'ancienneté de la demande est 23 mois (identique en 2020)
- 58% des attributions sont faites au profit des réservataires (48 % en 2020)
-

Evolution de la demande :

- 9896 demandeurs souhaitent un logement sur la CDA de LA ROCHELLE en 1er choix (8988 en 2020), 49% de ces demandes recherchent un logement de type I et II (en évolution) et 31% en Type III (situation constante)
64% des demandes de la CDA ont privilégié le territoire de La Rochelle
- 4915 nouvelles demandes ont été enregistrées en 2021 (4114 en 2020) pour le territoire de la CDA de La Rochelle.
-

Comparatif demande/offre

L'Offre de logements de type I et type II est insuffisante dans notre parc soit 31% pour 49 % des demandes, par contre l'offre pour les logements de type 3 est équilibrée 37% pour 31 % des demandes, cependant l'offre pour les logements de type 4 est disproportionnée 27% contre 19% des demandes grands types de logement y compris T5 et T6

Objectifs réglementaires :

- 23.6% des entrants Hors QPV relèvent du 1^{er} quartile (25% objectif Etat)
- 71% des entrants Public Prioritaires (43,5% objectif Etat)
- 46% des entrants Hors QPV ressources <40% plafond PLUS (48% objectif CIET)

La Présidente demande aux administrateurs de prendre acte de la présentation du compte rendu d'activité.

Le Conseil, prend acte de la présentation du compte d'activité 2021 de la Commission des Attributions à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 JUILLET 2022

LA PRESIDENTE



Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente en Visio-Conférence

Autres membres présents en présentiel à l'Office :

Mesdames BESSIERE, CHIPOFF, GILLE, LAMOTHE, MENES, VIAUD

Messieurs CANTIN, DESSED, DREANO, HASMI, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST, RENGEARD

En visio-Conférence :

Mme FERRAND

Ayant donné pouvoir :

Mr RAPHEL à Mme FLEURET-PAGNOUX à partir de la délibération N°3

Mr CHAPTAL à Mr PEREZ à partir de la délibération N°3

Absents et excusés :

Mr BLANCHARD

Mme BOMBAIL

Mr CURUTCHET

Mme VILLENAVE

Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan

Mr LALAURIE représentant le Préfet

Participait également à la réunion :

Mme FAVIER Hélène représentant le CSE

N° 3 Election des représentants des Locataires 2022

Date de convocation : 14 juin 2022		Nombre de votants :	19
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	19
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	19
ayant donné procuration :	19	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Vu le Décret n°2022-613 du 22 avril 2022 portant modification des dispositions relatives aux élections des locataires dans le parc social ;

Vu l'Accord local portant sur les modalités d'organisation des élections signé le 24 mai 2022 entre l'Office, la CNL, AFOC et INDECOSA CGT 17 lequel a fait l'objet d'une concertation avec lesdites associations ;

La Présidente rappelle aux membres du Conseil d'Administration que le déroulement de l'élection des représentants des locataires aura lieu du 27 novembre au 11 décembre 2022 et ce conformément à l'Accord local susmentionné.

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

Au plus tard le 10 octobre 2022	Information aux locataires (2 mois avant les élections)
Au plus tard le 29 octobre 2022 :	Dépôt des listes de candidature et professions de foi
Au plus tard le 9 novembre 2022 :	Récépissé constatant la recevabilité des listes de candidatures
Au plus tard le 26 novembre 2022 :	Envoi du matériel de vote aux locataires
Du 27 novembre au 11 décembre 2022	Vote par correspondance
Le 13 décembre 2022	Dépouillement

Le Décret susvisé prévoit notamment que les membres du Conseil d'Administration doivent valider ledit protocole et d'autre part doivent désigner les membres du personnel de l'Office qui participeront à la commission électorale. La commission sera présidée par le Président de l'Office ou son représentant.

Etant précisé que l'accord local prévoit 2 membres de chaque association.

Comme convenu lors du CCL du 24 mai 2022 et afin d'optimiser la campagne de ces élections, cette information sera relayée sur le magazine de l'Office « La Marelle » et une information sera faite sur le site internet de l'Office et les réseaux sociaux. Une campagne d'affichage officielle proposée par l'USH sera également effectuée dans les halls des immeubles.

Le dépouillement aura lieu le 13 décembre 2022 au siège de l'Office et les résultats seront transmis aux administrations compétentes.

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration que les représentants de l'Office soient :

- Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Général en tant que représentant de la Présidente de l'Office
- Monsieur Jean Pierre CANCEDDA, Directeur de la Clientèle
- Madame Claire ROBERT, Responsable Proximité
- Madame Nelly SERTILLANGE, Responsable de la Commercialisation

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 JUILLET 2022

LA PRESIDENTE



Marylise FLEURET-PAGNOUX

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



**DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME**

VILLE DE LA ROCHELLE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

Séance du Conseil d'Administration du 11 JUILLET 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente en Visio-Conférence

Autres membres présents en présentiel à l'Office :

Mesdames BESSIERE, CHIPOFF, GILLE, LAMOTHE, MENES, VIAUD

Messieurs CANTIN, DESSED, DREANO, HASMI, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST, RENGEARD

Ayant donné pouvoir :

Mr RAPHEL à Mme FLEURET-PAGNOUX à partir de la délibération N°3

Mr CHAPTAL à Mr PEREZ à partir de la délibération N°3

Absents et excusés :

Mme FERRAND à partir de la délibération N°4

Mr BLANCHARD

Mme BOMBAIL

Mr CURUTCHET

Mme VILLENAVE

Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan

Mr LALAURIE représentant le Préfet

Participait également à la réunion :

Mme FAVIER Hélène représentant le CSE

N° 4 Situation des réalisations budgétaires au 30 juin 2022

Date de convocation : 14 juin 2022		Nombre de votants :	18
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	18
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	18
ayant donné procuration :	18	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

En application du décret du 02 juillet 2008 nous vous présentons une situation arrêtée à la date du 30 juin 2022 des principaux postes des états financiers. Il est précisé que les outils de gestion de l'office ne permettent pas à ce jour d'établir « une situation intermédiaire des données comptables et financières », mais ce point en cours d'année permet d'avoir une idée de la réalisation de notre budget tant en dépenses qu'en recettes à mi-parcours.

Le budget 2022 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, source de produit à terme, tout en veillant à maintenir une activité d'exploitation qualitative, innovante et équilibrée financièrement.

Les charges :

COMPTE DE RESULTAT
CHARGES NON RECUPERABLES

CHAPITRES	INTITULE	BUDGET INITIAL	REALISE	% BUDGET EXECUTE
60	ACHAT	10 386 680	146 901	1.41%
61	SERVICES EXTERIEURS	3 148 810	1 308 720	41.56%
6152	GROS ENTRETIEN	4 085 000	1 361 494	33.33%
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 540 515	562 854	36.54%
63	IMPOTS ET TAXES	760 070	256 718	33.78%
63512	TAXE FONCIERE	4 129 500	0	0.00%
641	REMUNERATION DU PERSONNEL	3 892 000	1 773 397	45.57%
6481	AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	84 000	12 488	14.87%
64	CHARGES DE PERSONNEL	1 521 600	683 519	44.92%
65(sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION	300	1 353	
654	PERTE SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	400 000	227 793	56.95%
66	CHARGES FINANCIERES	2 789 800	1 402 508	50.27%
67(sauf 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	416 762	213 811	51.30%
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF	493 800	94 341	19.11%
68(sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORT ET PROVISIONS	15 164 230	6 913 943	45.59%
68157	PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	1 175 000	0	0.00%
69	IMPOTS SUR LES BENEFICES	0	0	0.00%
	TOTAL CHARGES	49 988 067	14 959 840	29.93%

L'analyse de la consommation budgétaire des dépenses appelle plusieurs remarques :

- Le chapitre 63512 « Taxe Foncière » sera mouvementé lors de l'échéance de cette taxe dans le courant du mois d'octobre.
- La consommation du chapitre 66 est cohérente avec la période écoulée.
- Le chapitre 675 « VNC des éléments sortis de l'actif » est alimenté de la valeur comptable des logements cédés. Un paragraphe suivant fait état de l'avancement des ventes et des compromis en cours (voir chapitre 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif »). Au 30 juin 2022, 2 ventes ont été réalisées.

- Le chapitre 68 a été mouvementé de la Dotation aux Amortissements pour les six premiers mois d'activité (hors mise en service 2022). Les Dotations aux provisions et provisions pour gros entretien seront alimentés en fin d'exercice.

Globalement, l'exécution budgétaire des dépenses se déroule convenablement par rapport à nos prévisions, avec le souci permanent de maîtriser nos dépenses.

Les produits :

COMPTE DE RESULTAT **PRODUITS NON RECUPERABLES**

CHAPITRES	INTITULE	BUDGET INITIAL	REALISE	% BUDGET EXECUTE
70(sauf 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	1 428 190	531 207	37.19%
704	LOYERS	32 607 100	16 197 832	49.68%
71	PRODUCTION STOCKEE	4 110 400	0	0.00%
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	336 780	0	0.00%
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	0	667	
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	721 000	49 440	6.86%
76	PRODUITS FINANCIERS	171 000	548	0.32%
77(sauf 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 901 800	624 887	21.53%
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	3 363 400	336 000	9.99%
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTS ET PROVISIONS	484 000	220 067	45.47%
78157	PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	1 122 000	0	0.00%
79	TRANSFERTS DE CHARGES	98 000	44 234	45.14%
603	VARIATION DE STOCK	5 861 200	0	0.00%
	TOTAL PRODUITS	53 204 870	18 004 882	33.84%

L'analyse des recettes appelle les remarques suivantes :

- L'augmentation des loyers au 1^{er} Janvier 2022 a été conforme à la prévision. Le budget a été établi avec un montant estimé à 2 050 000 € de RLS (réductions de loyers de solidarité). La clause de revoyure 2020-2022 a eu pour impact une hausse de la base de la RLS qui est compensée par le dispositif de lissage de l'impact de la RLS (chapitre 75).
- Les chapitres 71 (Production stockée), 72 (Production immobilisée), 76 (Produits financiers) 77 (Produits exceptionnels et les amortissements des subventions d'investissements) et 78 (Reprises amortissements et provisions) sont relatifs à des produits calculés comptabilisés en fin d'exercice.
- Le chapitre 75 « Autres produits de gestion courante » comprend les produits issus du dispositif de lissage de l'impact de la RLS (réductions de loyers solidarité). Le montant perçu est de 3 711 € pour un budget de 280 000 €. Ces produits viennent compenser d'une part l'augmentation de la RLS (chapitre 704) et d'autre part la hausse de la cotisation de base de la CGLLS (chapitre 62).

- Le chapitre 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » fait état de l'avancement des cessions de logements.
Le budget 2022 prévoit la cession de 24 logements pour un prix de vente de 3 363 400 €. Au 30 juin 2022, 2 ventes de logements sont comptabilisées pour 336 000 € et 17 compromis sont signés, dont trois actes de vente programmés en signature sur juillet 2022.
Les produits de cessions attendus de ces 17 compromis s'élèvent à 2 417 000 €.
- La détection de travaux éligibles aux dégrèvements de taxe foncière nous permettra de dépasser le montant des produits budgétés (prévision estimée au minimum à 500 000 €). Certains dossiers ont déjà été instruits et les dégrèvements obtenus s'élèvent à 473 260 €. Les autres dossiers sont en cours d'instructions.

INVESTISSEMENTS ET STOCKS

INTITULE	BUDGET	REALISE	% BUDGET EXECUTE
CONSTRUCTIONS NEUVES	30 873 800	10 090 104	32.68%
CONSTRUCTIONS EN VUE DE LA REVENTE	4 110 400	528 742	12.86%
RESERVES FONCIERES POUR L'ACTIVITE LOCATIVE	596 800	0	0.00%
POTENTIEL FONCIER POUR LA REVENTE	5 861 200	0	0.00%
REHABILITATIONS	6 386 300	150 142	2.35%
DEMOLITIONS	2 264 900	1 147 075	50.65%
AMELIORATIONS	3 338 500	210 648	6.31%
TOTAL INVESTISSEMENTS	53 431 900	12 126 711	22.70%

La réalisation de notre budget d'investissement 2022 n'est pas au niveau escompté au 30/06/2022. La hausse significative des prix des matériaux de constructions, suite à la guerre en Ukraine, perturbe le bon déroulement de nos opérations d'investissements (lots infructueux notamment).

Concernant notre objectif de réalisation de foncier pour la revente, nous allons signer des promesses d'achats à hauteur de 3 M€.

Il est donc indispensable d'avoir un suivi rigoureux sur le deuxième semestre afin de minimiser au maximum les décalages de livraison et les mises en location.

Conclusion :

A ce jour, le budget de fonctionnement 2022 se déroule de manière satisfaisante compte tenu du contexte particulier toujours lié aux crises inédites mais le 2^{ème} semestre 2022 risque d'être impacté par les mesures gouvernementales à venir en matière de pouvoir d'achat.

Nous maintenons cependant le cap pour atteindre les objectifs fixés par le conseil d'administration.

Madame la Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de prendre acte de ces informations.

Le Conseil, prend acte de ces informations à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 11 JUILLET 2022



La Présidente

Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

