

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE EXTRAITES DU
COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents :

Madame MENES conseillère communautaire
Mesdames GILLE, FERRAND, BOMBAIL personnes qualifiées
Madame VIAUD représentante de l'UDAF,
Monsieur PEREZ Vice-Président,
Monsieur RAPHEL conseiller communautaire
Monsieur PROUST, CURUTCHET et CHAPTAL personnes qualifiées
Monsieur RENGEARD représentant Action Logement,
Monsieur DESSED syndicat FO
Madame GUYARD représentante des locataires
Messieurs CANTIN et FLORY représentants des locataires

Madame LAMBERT Secrétaire du Comité Social Economique

Etait présent en visio-conférence :

Monsieur MYON représentant la CAF
Monsieur RENGEARD représentant Action Logement
Madame CHIPOFF Conseillère communautaire

Avaient donné pouvoir :

Monsieur BLANCHARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Madame BENKADDAR à Mr DESSED

Absents et excusés :

Mr DREANO
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALaurIE représentant le Préfet

N° 1 Approbation du compte-rendu analytique du Conseil d'Administration du 24 Mai 2023

Date de convocation : 12 Juin 2023		Nombre de votants :	21
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	21
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	21
ayant donné procuration :	21	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

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 ;

Délibération

Madame La Présidente du Conseil d'Administration soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Conseil d'Administration du 24 Mai 2023

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 24 MAI 2023

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

Autres membres présents :

Mesdames **CHIPOFF** et **MENES** conseillère communautaires

Mesdames **GILLE** et **FERRAND**, personnes qualifiées

Madame **VIAUD** représentante de l'UDAF,

Monsieur **PEREZ** Vice-Président,

Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire

Messieurs **CHAPTAL DE CHANTELOUP** (arrivé à la délibération N°2) et **PROUST** personnes qualifiées

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement,

Monsieur **DESSED** syndicat FO

Mesdames **BENKADDAR** et **GUYARD** représentantes des locataires

Messieurs **CANTIN** et **FLORY** représentants des locataires

Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique

Madame **PERRON-DUPUY** Commissaire aux Comptes SEMAPHORES

Etait présent en visio-conférence :

Monsieur **MYON** représentant la CAF

Avaient donné pouvoir :

Monsieur **BLANCHARD** à Mme **FLEURET-PAGNOUX**

Monsieur **CURUTCHET** à Mme **FLEURET-PAGNOUX**

Madame **BOMBAIL** à Mr **PEREZ**

Absents et excusés :

Mr **DREANO**

Mme **VILLENAVE**

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

Mr **LALaurie** représentant le Préfet

Madame la Présidente ouvre la séance à 9 H 30 par une hommage à Monsieur LAHON ancien Vice-Président de l'Office et une minute de silence est faite en son honneur.

N° 1 Approbation du compte-rendu analytique du Conseil d'Administration du 16 Décembre 2022

Date de convocation : 24 avril 2023		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 :	20	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

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 ;

Délibération

Madame La Présidente du Conseil d'Administration soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Conseil d'Administration du 16 Décembre 2022

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

QUESTIONS D'ACTUALITES

Madame La Présidente revient sur les sujets d'actualités :

La Crise du logement

Les 11 000 demandeurs de logement sur la Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Absence de politique du logement

La délibération de la Communauté d'Agglomération de Bordeaux sur l'aide exceptionnelle de 20 millions d'Euros pour soutenir les programmes en cours.

CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 24 MAI 2023

ORDRE DU JOUR

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Conseil d'Administration du 16 Décembre 2022

QUESTIONS D'ACTUALITES

Point d'actualités

DIRECTION GENERALE

- 2° Présentation du rapport d'activité du Directeur Général pour l'année 2022
- 3° Modification de Délégations de signature + Annexe
- 4° Devenir du Village Vacances Lafayette
- 5° Groupement de commande immobilier ARHPEJ + Convention
- 6° Modification règlement intérieur du Conseil d'Administration
- Note d'information N°1 : Présentation du rapport d'activité du Bureau au Conseil

DIRECTION FINANCIERE

- Présentation du rapport financier
- 7° Reclassement Fonds propres
- 8° Comptes annuels 2022 : approbation des comptes et affectation du résultat

DIRECTION ADMINISTRATION GENERALE

- 9° Intéressement 2022
- 10° Fixation de la part variable du Directeur Général
- 11° Mise à jour du tableau des effectifs 2023

DIRECTION GENERALE

2° Présentation du rapport d'activité du Directeur Général pour l'année 2022 (power-point)

Date de convocation : 24 avril 2023		Nombre de votants :	19
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	19
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	20	Pour l'adoption :	19
Quorum :	16	Contre l'adoption :	0
		Abstentions :	0

Visas

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 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

Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Général présente le bilan de l'activité de l'Office pour l'année 2022.

[Rapport_DG_2023.pptx](#)

Délibération

Madame la Présidente du Conseil d'Administration demande au 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, approuve ce rapport de gestion et donne quitus au Directeur Général à l'unanimité.

3° Modification de Délégations de signature

Date de convocation : 24 avril 2023		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 :	20	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

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 la délibération n°8 du 16 septembre 2020 transmise au Représentant de l'Etat le 21 septembre 2020, et autorisant la Présidente du Conseil d'Administration à nommer Monsieur 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 Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu l'article R421-18 relatif aux fonctions du Directeur Général modifié par le Décret susvisé ;

Vu la délibération du 20 mai 2021 du Conseil d'Administration portant sur la modification des délégations de signature ;

Vu la délibération du 8 juillet 2021 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature de la Directrice des Ressources Humaines ;

Vu la délibération du 18 mai 2022 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature de l'ensemble des délégataires ;

Vu la délibération du 19 octobre 2022 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature d'une partie des délégataires ;

Vu la délibération du 16 décembre 2022 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature d'une partie des délégataires ;

Exposé des motifs

Par nécessité de service et d'organisation, le Directeur Général propose d'ajuster les délégations de certains de ses Directeurs et Responsables ;

L'Office accueille également au sein de ses effectifs de nouveaux arrivants dont une Responsable de secteur, il est donc nécessaire d'établir ses délégations de signature ;

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

[Annexe projet decision 2023-1 delegations signature.docx](#)

Délibération

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration :

- D'autoriser le Directeur Général à modifier sa délégation de signature sur la base du projet de Décision de délégation de signature 2023-1 annexé, suite à la modification des répartitions des missions au sein de l'Office et à l'arrivée de nouveaux collaborateurs

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

4° Devenir du Village Vacances Lafayette

Date de convocation : 24 avril 2023		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 :	20	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences des offices publics de l'habitat ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant attributions du Conseil d'Administration ;

Vu l'article R 421-2 du code de la Construction et de l'Habitation fixant les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale ;

Vu la délibération du Bureau du 22 février 2023 télétransmise le 24 février 2023 présentant les différentes hypothèses d'évolution du Village Vacances Lafayette

Vu le courrier du Préfet de Charente Maritime en date du 5 juillet 1988 autorisant le changement d'usage des 100 logements LOPOFA de Port Neuf afin d'y réaliser de l'hébergement de tourisme social ;

Vu la convention de location entre la Ligue de l'Enseignement 17 et l'Office en date du 9 décembre 1987 ;

Vu l'avenant n°5 en date du 22 mai 2019 ;

Vu le courrier de l'Office en date du 21 septembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 4 octobre 2019 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la commune de La Rochelle ;

Vu le Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ;

Vu l'audit énergétique du Village vacances Lafayette en date du 27 septembre 2022 ;

Exposé des motifs

Il est rappelé aux membres du Conseil d'Administration les éléments de contexte suivants concernant le Village Vacances Lafayette situé avenue de Bourgogne (quartier de Port Neuf) à La Rochelle.

La construction initiale des 5 bâtiments en LOPOFA (Logements populaires et familiaux) date de 1956.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une réhabilitation en 1988 lors de laquelle les logements ont été transformés en Village Vacances, la gestion de l'établissement ayant été confiée à la Ligue de l'Enseignement 17.

L'ensemble immobilier représente aujourd'hui 64 appartements et 52 chambres soit au total 116 logements répartis sur 5 bâtiments (7200m² au total) sur une parcelle 17 400m² dont l'Office est en entière propriété.

L'Hébergement proposé est un hébergement de loisirs à vocation sociale grâce à des tarifs abordables et l'accueil sur demande des publics fragilisés ou nécessitant une grande capacité.

Depuis 2013 le gestionnaire fait face à des difficultés financières régulières ayant abouti à des abandons de créances et une diminution de moitié du loyer en 2019.

Aujourd'hui, l'échéance de la convention de location approchant (31 octobre 2024), un certain nombre de contraintes nécessitent d'être portées à connaissance.

Depuis septembre 2021, des rencontres régulières ont eu lieu entre l'Office et le gestionnaire afin d'envisager le devenir du Village Vacances conformément à l'avenant n°5 de la convention de location.

Par suite d'un audit énergétique réalisé en septembre 2022, les bâtiments sont classés en catégorie énergétique E.

La loi tertiaire impose une mise aux normes énergétique d'ici 2030 à 2050 ce qui implique des investissements très importants visant à diminuer les consommations énergétiques.

Le PPRN établi à la suite de la tempête Xynthia fixe une zone inconstructible et de constructibilité limitée sur les bâtiments sud (B, C, D E). La destination habitation est interdite sur ces parcelles. Les autres destinations (en hébergement touristique, tertiaire...) peuvent être autorisées sous certaines conditions.

La parcelle nord (AW303) comprenant le bâtiment A et les garages est partiellement constructible pour de l'habitation. L'Office pourrait donc conserver la propriété du nord de l'emprise foncière afin d'y construire notamment de l'accession sociale à la propriété. La réserve foncière de cette parcelle a été approuvée par le Bureau du 22 février 2023.

Le 27 février dernier, deux avis des Domaines ont été sollicités sur les parcelles sud et sur la parcelle nord. Le retour du service des Domaines sur l'estimation des biens n'est à ce jour pas connu.

Les dispositions législatives ayant permis la location des logements sociaux pour un hébergement de loisirs à vocation sociale ont été abrogées.

Conformément à l'article L421-1 du code de la Construction et de l'Habitation l'Office n'est plus autorisé à être propriétaire d'un village vacances en dehors d'un partenariat avec une collectivité locale.

Dans ces conditions, l'Office propose de mettre en vente les terrains et les bâtiments situés au sud (parcelles AW2, AW3, AW306, AW374) à travers un appel à manifestation d'intérêt permettant de fixer des critères environnementaux et sociaux sur la gestion du site.

Délibération

La Présidente informe le Conseil d'Administration que :

- La vente serait envisagée à travers un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)
- Le Directeur Général
 - sollicitera l'avis de la collectivité locale sur l'AMI
 - prendra les dispositions nécessaires pour le maintien en occupation du site
 - poursuivra les études de faisabilité sur la constructibilité de la parcelle nord
 - mènera les études techniques nécessaires à la conclusion de la vente.

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

- Lancer une procédure de vente.

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

5° Groupement de commande immobilier ARHPEJ + Convention

Date de convocation : 24 avril 2023		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 :	20	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

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 la convention de location du 18 décembre 1991 établie entre l'OPH et l'ARHPEJ pour 398 logements ;

Vu la convention de location du 15 octobre 2004 établie entre l'OPH et l'ARHPEJ pour 179 logements ;

Exposé des motifs

Depuis plusieurs années, l'ARHPEJ souhaite procéder au remplacement des équipements sanitaires d'origine et à une rénovation/ rafraîchissement plus complet des appartements après trente ans d'usage.

- Les travaux souhaités sont rendus complexes par la multiplicité des interventions qu'ils nécessitent :

- Démontage et enlèvement des kitchenettes, dépose et évacuation d'une cloison, modification des réseaux d'évacuation et des circuits électriques et reprise des colonnes d'eaux usées pour le remplacement des cabines sanitaires (Travaux annexes),

-

-

- Déplacement des radiateurs, remplacement des volets roulants, réfections des enduits, des peintures et des revêtements de sol, remplacement du mobilier et de l'électroménager pour la rénovation (Travaux connexes).
- Afin d'optimiser les dépenses, l'ARHPEJ a proposé d'intervenir en lien avec l'Office à raison de 40 logements par an.

Cette intervention a été contractualisée dans un protocole d'accord signé le 23 décembre 2022.

En parallèle de cette intervention, il est également nécessaire d'acquérir et poser le mobilier pour les étudiants.

Pour ce faire, l'OPH CDA LR et l'ARHPEJ s'accordent sur un achat en groupement de commande tel que défini au sein du projet de convention de groupement de commande.

[5°bis projet convention groupement.docx](#)

Compte tenu de l'urgence du besoin, la consultation a été lancée et est actuellement en cours

Délibération

En conséquence il vous est demandé Mesdames, Messieurs :

- D'autoriser le Directeur Général à constituer en vertu des articles L2113-6 à L 2113-8 du Code de la Commande Publique, un groupement de commande avec ARHPEJ et signer rétroactivement la convention ci-annexée afférente prévoyant que l'OPH de l'agglomération de La Rochelle sera coordonnateur mandataire du groupement de commande ;
- De désigner un titulaire et un suppléant comme membres de la commission d'appel d'offres propre au dit groupement de commande

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

6° Modification règlement intérieur du Conseil d'Administration

Date de convocation : 24 avril 2023		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 :	20	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

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 la délibération n°9 du Conseil d'Administration en date du 14 juin 2014 établissant le règlement intérieur initial du Conseil d'Administration ;

Vu la délibération n°5 du Conseil d'Administration en date du 24 mai 2017 modifiant le règlement intérieur concernant les indemnités des administrateurs ;

Vu la délibération n°3 du Conseil d'Administration en date du 21 décembre 2018 modifiant le règlement intérieur concernant la clarification des indemnités de transport ;

Vu la délibération n°10 du Conseil d'Administration en date du 16 septembre 2020 modifiant le règlement intérieur concernant la mise à jour de l'activité OFS et les mises à jour réglementaires ;

Vu le Décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'article R421-13 al. 6 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par le Décret n°2022-706 ;

Exposé des motifs

Considérant la modification apportée par le Décret susmentionné à l'article R421-13 du CCH notamment à l'alinéa 6, permettant désormais à un administrateur du Conseil d'Administration d'un OPH de pouvoir recevoir deux mandats.

Il convient donc de modifier le règlement intérieur du Conseil d'Administration en conséquence afin de permettre aux administrateurs de recevoir deux mandats au lieu d'un.

Pour cela, la modification de l'article 1-2 « Fonctionnement du Conseil d'Administration » du règlement intérieur du CA est nécessaire, et la nouvelle rédaction proposée est la suivante pour l'alinéa 7 dudit article : « Un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur. Chaque administrateur ne peut recevoir que deux mandats. »

En complément, et afin de faciliter le suivi de l'évolution réglementaire du remboursement des frais de transports, il est également proposé aux administrateurs la rédaction suivante pour l'article 1-6 « Concernant les indemnités versées aux administrateurs (R421-10 du CCH) » paragraphe « -Remboursement des frais de transport » : « *sur justificatifs, ou indemnisation au taux de l'indemnité kilométrique applicable à la fonction publique territoriale en cas d'utilisation par l'administrateur de son véhicule personnel (arrêté du 31 juillet 1985,*

décret 2001-654 du 19 juillet 2001, décret n°2006-781 du 3 juillet 2006, arrêté du 3 juillet 2006, et arrêté du 26 février 2019) selon le barème kilométrique en vigueur publié au JO chaque année. »

Délibération

En conséquence, la Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration d'adopter le présent règlement ainsi modifié.

[6°bis Règlement interieur CA OPH.docx](#)

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

Note d'information N°1 : Présentation du rapport d'activité du Bureau au Conseil

Le Directeur Général présente le rapport d'activité du bureau

[N°1 Note d'information sur le rapport de gestion du BUREAU pour le 1er trimestre 2023.docx](#)

DIRECTION FINANCIERE

Présentation du rapport financier

Le Directeur Administratif et Financier présente par vidéo projection le rapport financier et les comptes annuels 2022.

[rapport financier comptes annuels 2022 validé le 3 mai 2023.pdf](#)

7° Reclassement Fonds propres

Date de convocation : 24 avril 2023		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 :	20	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

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 règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général ;

Vu le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des Organismes de logement social ;

Vu le règlement ANC n° 2018-05 du 12 octobre 2018 modifiant le règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social ;

Vu l'arrêté du 14 Décembre 2022 modifiant l'arrêt du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée a créé de nouveaux comptes afin d'isoler le suivi des résultats SIEG/non SIEG depuis 2021.

Exposé des motifs

Compte-tenu de la réglementation autorisant l'Office à isoler le suivi des résultats SIEG/non SIEG depuis 2021, il est proposé le reclassement des comptes comptables de report à nouveau tel qu'exposé en annexe.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- D'approuver les reclassements des comptes tel que proposé en annexe.

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

8° Comptes annuels 2022 : approbation des comptes et affectation du résultat

Date de convocation : 24 avril 2023		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 :	20	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

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 R423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration de l'Office délibère sur l'affectation du résultat de l'exercice clos ;

Vu l'article R423-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 R423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 2022, et donne connaissance du résultat de l'exercice excédentaire de 4 453 802.52 euros.

La Présidente demande ensuite au Directeur Général de donner connaissance aux Administrateurs de toutes les informations nécessaires sur les comptes comptables établies au 31 décembre 2022.

Le total du bilan s'élève à 451 691 135.25 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 qu'à ce titre les comptes 2022 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 :

- à hauteur de 1 241 028.72 € au compte 110 110 « Report à nouveau (solde créditeur) - Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 », destiné à alimenter le compte « Excédents d'exploitations affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 », permettant le financement des investissements lors de la clôture financière des opérations.
- à hauteur de 70 063.98 € au compte 110 020 « Report à nouveau (solde créditeur). Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».
- à hauteur de 3 142 709.82 € au compte 106 851 « Réserve sur cessions immobilières – Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour les ventes de logements réalisées sur l'exercice 2022.
-

Délibération

La Présidente soumet ces dispositions au vote des membres du Conseil

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve les comptes 2022 et approuve l'affectation du résultat conformément à la présentation.

DIRECTION ADMINISTRATION GENERALE

9° Intéressement 2022

Date de convocation : 24 avril 2023		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 :	20	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

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 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 1^{er} juin 2021 ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 18 mai 2022 portant sur l'approbation des comptes et affectation des résultats ;

Exposé des motifs

Considérant la délibération susmentionnée ;

L'arrêté des comptes de l'exercice 2022 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 20 mai 2021 et à l'accord d'intéressement collectif signé en date du 01 juin 2021 les 4 critères ont été atteints :

- Résultat de l'exercice permettant de déclencher le versement de l'intéressement,
- Taux de recouvrement,
- Taux de mise en service de logements familiaux,
- Taux de vacance.

	Déclenchement	1er critère	2ème critère	3ème critère
2022	Résultat de l'exercice	Recouvrement	Mise en service logement	Vacance
	4 580 340	99,8 %	107,64 %	1,74 %
Objectif atteint	Oui	Oui	Oui	Oui
Tranche atteinte	+ de 4 500 000	+ de 99,2%	+ de 90%	- de 1,8%
% du résultat de l'exercice	1,6%	0,30%	0,50%	0,25%
Montant	73 285	13 741	22 902	11 451

Cela permet ainsi le versement de l'intéressement à hauteur de 121 379 €.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration d'approuver le versement de l'intéressement et de procéder à celui-ci sur la paie du mois de mai 2023 pour les fonctionnaires et avant le 31 mai 2023 pour les salariés de droit privé (Natixis).

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

10° Fixation de la part variable du Directeur Général

Date de convocation : 24 avril 2023		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 :	20	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

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 R421-20 du code de la Construction et de l'Habitation fixant la rémunération du Directeur Général constituée en une part forfaitaire annuelle, d'une part variable, des avantages mentionnés s'il y a lieu. L'attribution de la part variable est soumise à l'obtention du quitus au Directeur Général par le Conseil d'Administration sur présentation de son rapport de gestion de l'année antérieure, venant traduire l'atteinte des objectifs exprimés par le Conseil d'Administration.

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2021 portant sur la part variable du Directeur Général de l'Office ;

Exposé des motifs

Considérant que la délibération susmentionnée, autorisait la Présidente à définir au titre de l'année 2022, la part variable de la rémunération du Directeur Général, M. Frédéric LECLERC, à hauteur de 15 % de sa rémunération brute annuelle hors avantage en nature.

Que les critères retenus étaient :

- | | |
|--|-----|
| 1. Financier : respect du budget | 40% |
| 2. Nombre de logements financés dans le cadre de la Convention d'Objectifs | 40% |
| 3. Démarche de dématérialisation du dossier locataire | 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 et de la situation sanitaire COVID-19) | |
| - 51 à 100 logements | 20% |
| - 50 logements | 10% |

3°Démarche de dématérialisation du dossier locataire	20%
---	------------

Considérant que,

- Le budget prévoyait un résultat global de 3 047 K€. Le résultat définitif 2022 est de 4 454 K€. **La Présidente propose une validation de l'objectif financier de 40 %.**
- 122 logements ont été financés en 2022 dans le cadre de la convention d'objectifs avec la CDA. **La Présidente propose une validation de l'objectif patrimonial de 40 %.**
- Compte tenu de la progression constante de la dématérialisation du dossier locataire, **la Présidente propose une validation de l'objectif n° 4 à hauteur de 20%.**

Compte tenu de l'atteinte des objectifs qui lui ont été fixés au titre de l'année 2022, tels qu'ils ont été détaillés ci-dessus, la Présidente propose le versement à M. Frédéric LECLERC la somme de 14 083,79 euros.

Délibération

La Présidente demande donc aux membres du Conseil d'Administration :

- De valider le montant de la part variable proposé :

- De procéder au versement de celle-ci

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

N° 11 Mise à jour du tableau des effectifs 2023

Date de convocation : 24 avril 2023		Nombre de votants :	19
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	19
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	20	Pour l'adoption :	19
Quorum :	16	Contre l'adoption :	0
		Abstentions :	0

Visas

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 Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L2313-1, R2313-3, R2313-8,

Vu le Code Général de la Fonction Publique, notamment son article L313-1,

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 19 octobre 2022 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 8 598 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 2022 et des 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 2023, pour tenir compte des mouvements de personnel intervenus entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022 (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 2023 tel que présenté en annexe 1.

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame la Présidente Marylise FLEURET-PAGNOUX clôture à 12 H 10 la séance du Conseil d'Administration

La Présidente

Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE EXTRAITES DU
COMPTE RENDU ANALYTIQUE

VILLE DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 12 JUILLET 2023

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire
Mesdames **GILLE, FERRAND, BOMBAIL** personnes qualifiées
Madame **VIAUD** représentante de l'UDAF,
Monsieur **PEREZ** Vice-Président,
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **PROUST, CURUTCHET** et **CHAPTAL** personnes qualifiées
Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement,
Monsieur **DESSED** syndicat FO
Madame **GUYARD** représentante des locataires
Messieurs **CANTIN** et **FLORY** représentants des locataires

Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique

Etait présent en visio-conférence :

Monsieur **MYON** représentant la CAF
Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **CHIPOFF** Conseillère communautaire

Avaient donné pouvoir :

Monsieur **BLANCHARD** à Mme **FLEURET-PAGNOUX**
Madame **BENKADDAR** à Mr **DESSED**

Absents et excusés :

Mr **DREANO**
Mme **VILLENAVE**
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr **LALaurie** représentant le Préfet

**N° 2 Désignation des nouveaux membres au Conseil de Surveillance de la Société de
Coordination IMMOBILIERE TERRES OCEAN**

Date de convocation : 12 Juin 2023		Nombre de votants :	21
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	21
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	21	Pour l'adoption :	21
		Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

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 la Loi ELAN en date du 23 novembre 2018 ;

Vu, le CCH, notamment ses articles L. 423-1-2 et R. 421-16 ;

Vu les statuts et le pacte d'associés de la société de coordination ;

Exposé des motifs

La Présidente rappelle que la loi Elan du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement du Numérique, dans son article 81, impose le regroupement des bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements.

Dans ce contexte, les Offices Publics de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, de l'Angoumois, la SEMIS de Saintes (Société d'économie mixte) et l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, qui gèrent individuellement moins de 12 000 logements, mais ensemble plus de 19 000 logements, ont constitué ensemble une société de coordination en 2019, sous forme coopérative (chaque organisme dispose d'une voix indépendamment de la fraction du capital détenu), avec une gouvernance dualiste (Conseil de surveillance et Directoire) permettant une séparation des missions de gestion et de contrôle de l'action de la société. Cette société est dénommée « Immobilière Terres Océan ».

Suite aux résultats des élections municipales 2020, et conformément aux statuts, il a été proposé à l'Assemblée Générale du 16 Octobre 2020 de procéder aux élections des membres du Conseil de Surveillance pour 3 ans qui ont été acceptées.

La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance arrive à terme, il convient de procéder à la nomination des membres du Conseil de Surveillance à effet au 18 Octobre 2023.

Etant précisé que les Membres du Conseil de Surveillance sortants sont rééligibles.

Délibération

La Présidente envisage :

- De proposer M. PEREZ Christian comme représentant permanent de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, en lieu et place de sa propre fonction.

-
-
- De proposer la désignation au Conseil de Surveillance de la société de coordination, en tant que représentant personne physique de l'office, 5 membres suivants :

Madame FLEURET-PAGNOUX Marylise
Monsieur CURUTCHET Pierre
Monsieur RAPHEL Michel
Madame GILLE Bérangère
Monsieur PROUST Didier

Sur souhait de la Collectivité de rattachement de l'Office, les représentants de la Collectivité de rattachement de l'Office présents aux Assemblées Générales n'ont pas vocation à être modifié à ce jour, et Monsieur GRAU Antoine reste représentant de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

La Présidente demande au Conseil d'Administration de prendre en compte ces désignations.

Délibération

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRÉSIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE EXTRAITES DU
COMPTE RENDU ANALYTIQUE

Séance du Conseil d'Administration du 12 JUILLET 2023

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire
Mesdames **GILLE, FERRAND, BOMBAIL** personnes qualifiées
Madame **VIAUD** représentante de l'UDAF,
Monsieur **PEREZ** Vice-Président,
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **PROUST, CURUTCHET** et **CHAPTAL** personnes qualifiées
Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement,
Monsieur **DESSED** syndicat FO
Madame **GUYARD** représentante des locataires
Messieurs **CANTIN** et **FLORY** représentants des locataires

Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique

Etait présent en visio-conférence :

Monsieur **MYON** représentant la CAF
Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **CHIPOFF** Conseillère communautaire

Avaient donné pouvoir :

Monsieur **BLANCHARD** à Mme **FLEURET-PAGNOUX**
Madame **BENKADDAR** à Mr **DESSED**

Absents et excusés :

Mr **DREANO**
Mme **VILLENAVE**
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr **LALaurIE** représentant le Préfet

N° 3 Bilan de la Commission d'Attributions des Logements et Examen de l'Occupation (CALEOL) 2022

Date de convocation : 12 Juin 2023		Nombre de votants :	21
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	21
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	21	Pour l'adoption :	21
Quorum :	16	Contre l'adoption :	0
		Abstentions :	0

Visas

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 ainsi que la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

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 ;

Exposé des motifs

Conformément à la réglementation, le Directeur Général présente le rapport d'activité pour l'exercice 2022 des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements suivant le document détaillé projeté en séance.

Le rapport présenté en séance est annexé à la présente délibération, son contenu est présenté en séance.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- de prendre acte de la présentation du compte rendu d'activité

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



POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE

Marylise ELEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise Eleuret-Pagnoux", written over a horizontal line.

ANNEXE à la Délibération N°3

Les principaux indicateurs de ce rapport sont :

- Au cours de l'année 2022, la Commission d'Attribution des Logements s'est réunie 26 fois et a examiné 1950 dossiers pour 637 logements présentés.
- 568 entrées dans les lieux. Parmi ces 568 entrants, 65 étaient déjà locataires de l'Office (soit 11.44% de mutation interne).
- Taux de rotation reste peu élevé : 6.74 % (7.20 % en 2021).
- Vacance de logement : 167 logements vacants (dont 59 pour vacance technique ou politique) au 31/12/2022.
- Moyenne de l'ancienneté de la demande 24 mois (23 mois en 2021).
- 56% (58% en 2021) des attributions sont faites au profit des réservataires.

Evolution de la demande :

- 10 502 demandeurs ont demandé la CDA de La Rochelle en 1er choix (9896 en 2021).
- Demande constante pour toutes les typologies par rapport à 2021 (T1/T2 49% T3 30% T4 15%).

Comparatif demande/offre

- Offre insuffisante concernant le parc type I et type II de 32% pour 49% des demandes.
- Offre équilibrée du parc T3 38% pour 30% des demandes.
- Offre disproportionnée parc type IV 27% pour 15% des demandes.

Objectifs réglementaires :

- 12% des entrants Hors QPV relèvent du 1^{er} quartile (25% objectif Etat)
- 75% des entrants Public Prioritaires (43,5% objectif Etat)
- 30% des entrants Hors QPV ressources <40% plafond PLUS (48% objectif CIET)

