

**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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire
Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,
Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **BOMBAIL** personne qualifié
Monsieur **PROUST** personne qualifiée
Monsieur **CHAPTAL DECHANTELOUP** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires
Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO
Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires
Monsieur **MYON** représentant la CAF
Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Monsieur **LALAUURIE** représentant le préfet

**N° 1 Approbation du Compte-rendu analytique du Conseil d'Administration du
23 octobre 2024**

Date de convocation : 20 novembre 2024		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 ;

Délibération

Madame La Présidente du Conseil d'Administration soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Conseil d'Administration du 23 Octobre 2024.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU MERCREDI 23 OCTOBRE 2024

COMPTE RENDU ANALYTIQUE

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

Autres membres présents :

Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,

Madame **GILLE** personne qualifiée

Monsieur **CURUTCHET** Personne qualifiée

Madame **BOMBAIL** personne qualifié

Monsieur **PROUST** personne qualifiée

Monsieur **CHAPTAL DE CHANTELOUP** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement

Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **MYON** représentant la CAF

Monsieur **FLORY** représentants des locataires

Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Madame **GUYARD** représentante des locataires

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO

Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Madame **MENES** conseillère communautaire à Monsieur **PEREZ**

Madame **KALBACH** personne qualifiée à Madame **GILLE**

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Monsieur **LALAURIE** représentant le préfet

Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

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

Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Econom

CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU MERCREDI 23 OCTOBRE 2024

A 09 H 30

ORDRE DU JOUR

1° Approbation du Compte-rendu analytique du Conseil d'Administration du 10 Juillet 2024

Questions d'actualité

DIRECTION GENERALE

2° délégation de signature intervention à compromis SCCV Bongraine
Note d'information N°1 Candidature AMI accompagnement au vieillissement dans les QPV

DIRECTION FINANCIERE

Note d'information N° 2 : Débat d'orientation budgétaire
3° Augmentation des loyers

DIRECTION ADMINISTRATION GENERALE

4° Avenant à la convention de la mutuelle santé du personnel de la fonction publique territoriale
5° Adhésion à la prévoyance pour le personnel de la fonction publique territoriale par le CDG 17
6° Délégations de signature
7° Groupement de commande MOE résidentialisation PRU
8° Règlement CAO/CPA

Madame la Présidente ouvre la séance à 09 H 30 après vérification du quorum.

1° Approbation du compte-rendu analytique du Conseil d'Administration du 10 Juillet 2024

Date de convocation : 27 Septembre 2024		Nombre de votants :	22
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	22
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	22
ayant donné procuration :	22	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

Vu l'article L 421-I 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 10 Juillet 2024.

[Compte-rendu analytique du CA du 10 Juillet 2024.pdf](#)

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

ACTUALITES

Madame la Présidente revient sur l'actualité et fait un retour sur le Congrès HLM à Montpellier (Annexe 1 Résolution USH congres 2024.pdf), la nomination du nouveau Ministre du Logement, de la programmation 2023 (avec les subventions à venir) et la programmation 2024 où seuls les logements PLAI seront subventionnés par le Département.

Une prochaine réunion avec le Président de la Communauté d'Agglomération est prévue pour demander une aide supplémentaire quant à la programmation 2024 et la construction de logements.

Monsieur le Directeur Général confirme que ce sont les moyens qui manquent pour faire davantage de construction, ce n'est pas un problème de possibilité. L'Office a identifié et réalisé l'acquisition de plusieurs fonciers permettant la réalisation de logements (fief de beauvais, boulevard sautel, puy mou à lagord, etc...). La RLS qui n'a toujours pas été supprimée entraîne la non-possibilité de financer l'équivalent de 400 logements sur 2 ans alors que la demande explose.

Un contrôle ANCOLS va être effectué à l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ainsi que chez les trois autres opérateurs de la Société de Coordination. Le dernier avait eu lieu en 2017.

Quant au dossier du Village Vacances Lafayette, la Ligue ne souhaite pas continuer la gestion du Village jusqu'à la vente prévue en 2025. L'Office devra donc supporter l'occupation des bâtiments (le bâtiment A où sont logés les jeunes du Stade Rochelais) et les autres bâtiments vides jusqu'à la vente effective. Il a été proposé aux associations rochelaises ces bâtiments pour loger des gens en difficulté afin de ne pas laisser les locaux vides.

DIRECTION GENERALE

2° délégation de signature intervention à compromis SCCV Bongraine

Date de convocation : 27 Septembre 2024		Nombre de votants :	22
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	22
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	22	Pour l'adoption :	22
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 Décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH et modifiant le CCH ;

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

Vu la dernière décision de délégation de signature n°2024-2 prise en la délibération n°3 nommée Délégation de signature en date du 10 juillet 2024 ;

Vu la délibération du Bureau du 20 SEPTEMBRE 2024 autorisant l'acquisition foncière Ilot E Opération Bongraine à AYTRE ;

Exposé des motifs

Considérant que, par délibération en date du 20 septembre 2024, les membres du bureau de l'Office ont autorisé le Directeur Général à signer tous les actes nécessaires pour se porter acquéreur auprès de la société CISN de lots à construire (annexe 1).

Lesdits biens se situent au sein du projet Eco-quartier de Bongraine à AYTRE (17440) cadastré section BL numéro 128 (annexe 2), îlot E, dans le but d'édifier des bâtiments comprenant 21 logements locatif sociaux.

La société CISN ayant constitué une Société Civile de Construction Vente - dénommée SCCV BONGRAINE – afin de réaliser son projet.

La SCCV BONGRAINE acquiert la propriété de l'ensemble de la parcelle de l'îlot E auprès d'AQUITANIS, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole.

Après avoir établi une copropriété à l'échelle de l'îlot, la SCCV BONGRAINE revend une partie des lots à construire à l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle

Afin de respecter toutes les charges et conditions préalablement négociées avec AQUITANIS, aménageur du projet BONGRAINE, l'Office doit intervenir à la signature du compromis et de l'acte définitif d'acquisition du foncier par la SCCV BONGRAINE auprès d'AQUITANIS.

Cette intervention à l'acte d'acquisition permet à toutes les parties de respecter leurs engagements respectifs.

Monsieur Rémi RAGUENET, Directeur du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage, représentera l'Office lors de la signature de cet acte.

Considérant l'absence de délégation de signature présente au sein de la décision de délégation de signature n°2024-2 correspondant à ce type d'acte.

Délibération

- La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de donner pouvoir au Directeur Général d'intervenir et signer les actes relatifs à l'acquisition du foncier par la SCCV BONGRAINE auprès d'AQUITANIS, Office Public de l'Habitat de Bordeaux.
- D'autoriser le Directeur Général à déléguer ladite signature au Directeur du Développement et de la Maîtrise d'ouvrage.

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

Note d'information N°1 Candidature AMI accompagnement au vieillissement dans les QPV

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'intérêt intitulé « accompagnement au vieillissement dans les QPV » lancé par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) en lien avec la Direction Générale de la cohésion des territoires (ANCT), le CCAS de la Rochelle s'est porté candidat avec un certain nombre de partenaires parmi lesquels l'Office qui s'est porté volontaire pour faciliter les actions d'accompagnement.

L'objectif de l'AMI est de financer un programme d'accompagnement et de prévention de la perte d'autonomie des publics âgés et fragiles sur un territoire cible dans un quartier prioritaire de la ville pouvant être assimilé à une « résidence autonomie de fait ».

Le QPV qui a été retenu est celui de Mireuil pour les raisons suivantes

- Il fait partie des 25% des QPV ayant le plus de personnes âgées
- Il accueille plusieurs bailleurs et notamment l'Office et Immobilière Atlantique Aménagement qui sont les deux bailleurs partenaires de l'AMI
- Il rassemble de nombreuses associations et services pouvant œuvrer à l'accompagnement au vieillissement.
-

L'office a ainsi identifié 5 bâtiments à proximité du collège qui pourraient faire l'objet de cette expérimentation :

Prog.	Libelle de l'ensemble	Nbe logement total	Nombre logements dont le titulaire a +60 ans	%
24	MEISSONIER	194	54	28%
232	LURCAT	233	86	37%
233	LEBRUN	60	21	35%
254	LUXEMBOURG	160	64	61%
259	UTRILLO	161	54	34%
			434	

L'Office à travers ce partenariat s'engage à :

- Aider à repérer les personnes qui pourraient rentrer dans ce dispositif par le biais de notre personnel de proximité.

- Faciliter l'accès au logement, favoriser la communication avec les locataires concernés.
- Utiliser nos supports de communication (La Marelle, site internet, avis d'échéance) pour communiquer sur ces actions
- Prioriser les demandes de mutation (en fonction de la vacance et des disponibilités) des personnes dont le logement n'est plus adapté (sous-occupation ou problèmes d'accessibilité).
- Participer à la mise en œuvre d'adaptations techniques du logement dans la limite des budgets alloués (installation douche en remplacement des baignoires, pose de sol adapté...).
- Participer aux comités de pilotage et comités techniques.

Si le CCAS et ses partenaires sont retenus pour cet Appel à Manifestation les membres du Bureau ou Conseil seront sollicités pour approuver la convention de partenariat.

Conclusion

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de prendre note de cette information

DIRECTION FINANCIERE

Note d'information N° 2 : Débat d'orientation budgétaire

Madame la Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration d'échanger sur ces orientations budgétaires 2025 suivant 5 axes prioritaires.

- 1- Faire face aux nouveaux enjeux de développement dans un environnement crise du logement sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle
- 2- Répondre aux besoins de notre territoire (locataires, collectivités)
- 3- Répondre aux enjeux réglementaires (loi climat et résilience, loi tertiaire...)
- 4- Conserver un haut niveau de performance et de qualité
- 5- Maintenir une politique salariale conforme aux enjeux de l'OPH

Il est présenté le tableau avec les principaux éléments de contexte et d'orientations pour la préparation du budget 2025.

[power dob 2025 version validée CA 23 10 24.pptx](#)

Conclusion

La Présidente demande aux Administrateurs de prendre note de cette préparation de budget.

3° Augmentation des loyers

Date de convocation : 27 Septembre 2024		Nombre de votants :	22
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	22
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	16
ayant donné procuration :	22	Contre l'adoption :	6
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 L 442-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les règles pour l'évolution des loyers des bailleurs sociaux ;

Exposé des motifs

Les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

L'indice du 2^{ème} trimestre 2024 de l'IRL évolue de 3,26 % (indice publié le 12/07/2024 par l'INSEE).

Pour rappel en 2024 pour faire face à l'inflation, la loi a reconduit le plafonnement de la hausse de l'indice de référence des loyers à 3,50 %. En l'absence de bouclier, la variation annuelle se serait établie à + 6,29 %.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration pour l'année 2025 :

- D'augmenter les loyers au 1^{er} janvier 2025 pour les locataires en place de 3,26%, soit à l'identique de la hausse de l'IRL.

- La poursuite de la politique de remise à niveau engagée depuis 2005, avec un loyer à la relocation aux plafonds des loyers maximum pour l'ensemble des programmes de l'Office.
- Des augmentations liées aux travaux dans la cadre des grosses réhabilitations sous réserve de l'accord du préfet qui sera demandé et des accords collectifs éventuels.

Ces décisions seront appliquées, sauf si d'ici leurs mises en œuvre au 1er janvier 2025, une loi était votée et venait modifier les textes en vigueur. Nous appliquerions alors le nouveau texte à ce moment-là.

Le Conseil, après en avoir délibéré, procède au vote :

16 votes pour et 6 votes contre

(Mr DESSED, Mr LEBEAU, Mr CANTIN, Mme GUYARD, Mr FLORY et Mme BENKADDAR)

DIRECTION ADMINISTRATION GENERALE

4°Avenant à la convention de la mutuelle santé du personnel de la fonction publique territoriale

Date de convocation : 27 Septembre 2024		Nombre de votants :	22
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	22
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	22
ayant donné procuration :	22	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 loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et notamment son article 88-2,

Vu la loi n°83-624 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et notamment son article 22 bis,

Vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents,

Vu le Code des Assurances,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article R.421-16,

Vu la mise en concurrence en date du 22/09/2023,

Vu l'avis du CSE en date du 07/12/2023,

Vu l'avis du Conseil d'Administration du 13/12/2023

Vu l'article R.242-1-6 2^e f CSS,

Vu la jurisprudence rendue par la chambre sociale de la Cour de cassation le 07 juin 2023(n°21-23.743),

Vu le BOSS (Bulletin officiel de la sécurité sociale) 810,

Vu l'avis de l'URSSAF le 23/07/2024,

Vu l'avis du CSE en date du 27/09/2024,

Exposé des motifs

Il est rappelé que le décret n°2011-1474 du 08 novembre 2021, offre la possibilité aux employeurs publics de contribuer financièrement à la couverture santé et/ou prévoyance de leurs agents actifs (fonctionnaires et non titulaires).

L'adhésion à une protection sociale complémentaire est facultative pour les agents et pour l'Office. Le dispositif réglementaire prévoit deux possibilités pour les employeurs qui souhaitent contribuer au bénéfice de leurs agents :

La contribution aux contrats qui auront été labellisés par des organismes agréés : procédure de labellisation (prévue aux articles 5 et suivants du décret du 08 novembre 2011).

La contribution via une intervention de participation conclue auprès d'un opérateur (mutuelle, instituts de prévoyance ou assureur) après une mise en concurrence (prévue aux articles 15 et suivantes du décret du 08 novembre 2011).

Un seul mode de contribution (labellisation ou convention de participation) peut être choisi par risque (santé ou prévoyance) et que ce choix exclu toute participation, pour ce risque, via l'autre mode.

Avenant à la convention et DUE

A titre d'information, les tarifs et garantie sont identiques au contrat des salariés de droit privé depuis le 01 janvier 2024 et évoluent au 01 octobre 2024 compte tenu de l'évolution de la réglementation applicable.

Seul est modifié :

2. Dispense d'adhésion

En outre, et quelle que soit leur date d'embauche, les salariés suivants ont la faculté de refuser d'adhérer au régime sous réserve d'en faire la demande par écrit auprès du service Ressources Humaines, pour les bénéficiaires présents au jour de la mise en place avant le 15 du mois et les nouveaux embauchés dans les 15 jours suivant l'embauche :

- Les personnels bénéficiaires, y compris en tant qu'ayant droit à titre obligatoire ou facultatif, d'une couverture collective et obligatoire de leur conjoint, sans condition de le justifier chaque année.

Considérant la consultation réalisée, l'avis du CSE, la Décision unilatérale de l'employeur et les évolutions réglementaires il est demandé aux membres du Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à mettre en place ce nouveau dispositif.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

➤ d'autoriser le Directeur Général à faire évoluer le contrat de santé et à signer un avenant intégrant les nouvelles dispositions citées en amont, à destination des salariés de droit privé et les fonctionnaires

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

5° Adhésion à la prévoyance pour le personnel de la fonction publique territoriale par le CDG 17

Date de convocation : 27 Septembre 2024		Nombre de votants :	22
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	22
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	22
ayant donné procuration :	22	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 code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique ;

Vu le code des assurances ;

Vu les codes de la mutualité et de la sécurité sociale ;

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'ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique ;

Vu le décret n°2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;

Vu L'accord collectif national du 11 juillet 2023 portant réforme de la protection sociale complémentaire des agents publics territoriaux ;

Vu l'accord collectif local du 11 mars 2024 ;

Vu la délibération du conseil d'administration du Centre de gestion de la Charente-Maritime n°DEL-2024-07/n°01 du 2 juillet attribuant la convention de participation à COLLECTEAM/ALLIANZ VIE ;

Vu la convention de participation et son contrat collectif d'assurance conclus par le CDG17 en date du 23 juillet 2024 ;

Vu l'avis positif du CSE du 27 septembre 2024 ;

Exposé des motifs

La Présidente, rappelle aux membres du conseil que par délibération du 13 décembre 2023, le conseil avait donné mandat au Centre de Gestion de la fonction publique territoriale de la Charente-Maritime (CDG17) pour négocier un accord avec les organisations syndicales représentatives du département et lancer une procédure de publicité et de mise en concurrence en vue de conclure une convention de participation en matière de protection sociale complémentaire pour le risque prévoyance.

Le dialogue social engagé préalablement au lancement de la consultation, entre les élus, administrateurs du centre de gestion, et les organisations syndicales représentatives du territoire, a abouti à la signature, à l'unanimité des participants, d'un accord local le 11 mars 2024 qui a notamment acté :

- L'adhésion obligatoire des agents au contrat collectif d'assurance prévoyance ;
- Les garanties du panier obligatoire incluant les garanties incapacité et invalidité au niveau de l'ACN et la garantie décès et perte totale et irréversible d'autonomie à 100% du salaire annuel brut ;
- Une participation employeur minimale à hauteur de 50% de la cotisation payée par l'agent pour les garanties du panier obligatoire.

A l'issue de la procédure de mise en concurrence, le contrat a été attribué au groupement COLLECTEAM (courtier chargé de la gestion du contrat) / ALLIANZ VIE (assureur porteur du risque) qui a présenté l'offre économiquement la plus avantageuse avec les taux suivants :

Garanties	Taux de cotisation TTC
Garanties minimales obligatoires (avec participation employeur)	
Incapacité de travail	0,9
Invalidité permanente	0,65
Décès toutes causes/ PTIA	0,25
Total garanties obligatoires	1,80
Garanties optionnelles à adhésion facultative de l'agent (sans participation employeur)	
Complément incapacité de travail RI CLM-CLD-CGM en plein traitement	0,2
Perte de retraite	0,5
Total garanties facultatives	0,7

En cas d'aggravation de la sinistralité, les cotisations peuvent être majorées, sous réserve de la mise en place d'une négociation sur la base de la proposition de majoration de l'assureur, et dans la limite des taux de majoration maximum indiqués ci-dessous :

Périodes	Ratio P/C net de frais (Prestations sur cotisations HT)	Taux de majoration maximum
Année 1	/	0%
Année 2	/	0%
Année 3 et suivantes	P/C ≤ 100%	0%
	P/C < 110%	5 %
	P/C < 120%	12 %
	P/C < 130%	15 %
	P/C > 130%	15%
	Le P/C s'apprécie sur la base du compte de résultat cumulé depuis la date d'effet du contrat	

La convention de participation prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2025 pour une durée maximale de 6 ans prorogeable 1 an pour motif d'intérêt général.

Il appartient au Conseil de se prononcer sur l'adhésion à la convention de participation prévoyance proposée par le CDG17.

Cette adhésion aura pour effet l'approbation de l'accord collectif local du 11 mars 2024 et notamment de rendre obligatoire la souscription de la couverture prévoyance par les agents éligibles et de mettre en place la participation employeur à hauteur de 50% minimum du coût des garanties du panier obligatoire.

[5°accord collectif local psc-prevoyance du 11 mars 2024 \(1\).pdf](#)

[5° Ter resume garanties prevoyance collectivites cst propres.pdf](#)

[5° Bis annexe fiche synthese collectivites cdg17.pdf](#)

Délibération

Vu l'exposé la Présidente et considérant l'intérêt d'adhérer à la convention de participation et à son contrat collectif d'assurance proposés par le CDG17,

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration dans ce cadre :

- D'approuver l'accord collectif local du 11 mars 2024 ;
- D'adhérer à la convention de participation prévoyance et à son contrat collectif d'assurance proposés par le CDG17 à effet du 1^{er} janvier 2025 ;
- De verser une participation employeur pour le financement des garanties du panier obligatoire de 50% du coût de ces garanties à compter de l'adhésion ;
- D'inscrire au budget les crédits annuels nécessaires au financement de la garantie prévoyance ;
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles à l'adhésion à la convention de participation et à son exécution et notamment la convention de pilotage du CDG17.

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

6°Délégations de signature

Date de convocation : 27 Septembre 2024		Nombre de votants :	22
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	22
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	22
ayant donné procuration :	22	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 ;

Vu la délibération du 24 mai 2023 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature d'une partie des délégataires ;

Vu la délibération du 13 décembre 2023 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature d'une partie des délégataires

Vu la délibération du 22 mai 2024 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature d'une partie des délégataires ;

Vu la délibération du 10 juillet 2024 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature d'une partie des délégataires ;

Exposé des motifs

Considérant que l'article R421-18 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 :

- David BADENS responsable informatique
- Gael FERRAND responsable assurance/SAV

Considérant le départ de collaborateurs :

- Florian POULAIN ancien Responsable informatique
- Karine MARION ancienne Responsable assurance / SAV

Il convient d'actualiser la décision de délégation de signature en retirant les anciens collaborateurs et en autorisant les nouveaux collaborateurs aux mêmes délégations de signature.

En complément et dans un souci d'organisation de Direction Administration Générale en cas d'absence pour congés ou autre, les suppléances seront réparties entre les managers de la DAG et sa Directrice.

Considérant la demande d'éclaircissement de la banque Caisse d'Epargne sur une mention faite au sein des décisions de délégation, la formulation ainsi rédigée actuellement :

« Les emprunts souscrits par le compte de l'Office après autorisation donnée par le Conseil d'Administration ou le Bureau en fonction du montant de l'emprunt »

Sera proposée d'être rédigé comme suit dans la nouvelle décision, pour l'ensemble des délégataires en bénéficiant : *« Les emprunts souscrits par le compte de l'Office après autorisation donnée par le Conseil d'Administration pour les emprunts d'un montant supérieur à 8 000 000€ par opération ou après autorisation donnée par le Bureau pour les emprunts d'un montant inférieur à 8 000 000€ par opération »*

Le Directeur Général souhaite également optimiser les signatures en son absence et demande donc aux administrateurs d'abonder la décision de délégation de signature en ce sens :

- Aurore BONNOT Directrice Administration Générale sera autorisée dans la nouvelle décision à :
 - o Signer les chèques en l'absence du Directeur Général
- Raphael DA SILVA Directeur Financier sera autorisé dans la nouvelle décision à :
 - o Signer les chèques en l'absence du Directeur Général

Pour parfaire également l'organisation de l'Office en l'absence du Directeur Général, il serait fait la commande d'une seconde carte bleue de l'Office au nom de Aurore BONNOT

Pour la parfaite information des administrateurs, le projet est annexé

[projet 2024-3 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 2024-3 annexé ;
- D'autoriser le Directeur Général à commander une seconde carte bleue au nom de Aurore BONNOT

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

7°Règlement CAO/CPA

Date de convocation : 27 Septembre 2024		Nombre de votants :	22
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	22
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	22
ayant donné procuration :	22	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 du CA en date 17 mai 2016 portant réforme des marchés publics, composition nouvelle CAO et modification du Règlement Intérieur ;

Vu la délibération du CA en date du 13 juillet 2016 portant modification de la CAO ;

Vu la délibération du CA du 21 décembre 2016 portant sur la composition de la CAO et de la commission Moe ;

Vu la délibération du CA du 24 mai 2017 portant modification et installation d'une nouvelle CAO ;

Vu la délibération du CA du 16 décembre 2020 désignant les membres de la CAO et de la Commission des procédures adaptées, validation du RI ;

Exposé des motifs

L'Office, en son Conseil d'Administration du 16 septembre 2020, a pris délibération aux fins de constituer la Commission d'Appels d'Offres (CAO) ainsi que la Commission des Procédures Adaptées (CPA) et d'en valider le Règlement Intérieur.

Au sein du Règlement Intérieur, il est précisé que toute modification de celui-ci doit être homologuée par le CA puis notifiée aux membres de la Commission d'Appel d'Offre et Commission des Procédures Adaptées.

Suite aux harmonisations des procédures et Commissions dans le cadre de la rédaction de notre guide des marchés sous format « Les Incollables » entre organismes ITO, Rochefort Habitat Océan a délibéré pour mettre en place sa commission des procédures adaptées.

Dans un souci d'harmonisation des pratiques entre les membres ITO, la Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration, la refonte du Règlement Intérieur de la CAO et de la CPA en corrélation avec le projet de RI de Rochefort Habitat Océan. Le projet de Règlement Intérieur modifié est joint à la présente délibération.

La refonte du RI a également pour objectif une simplification, une meilleure lisibilité des saisines de la CPA et un allègement des process.

La Présidente rappelle aux membres qu'il revient au Conseil d'Administration de déterminer les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la CAO et de fait de la CPA.

[RI CAO CPA 2024.docx](#)

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du projet de Règlement Intérieur :

➤ de valider la nouvelle rédaction du Règlement Intérieur de la CAO et de la CPA ci-annexé qui en définit le fonctionnement et les compétences

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, Madame la Présidente Marylise FLEURET-PAGNOUX clôture à 11 H 55 la séance du Conseil d'Administration

La Présidente

Madame 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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire
Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,
Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **BOMBAIL** personne qualifié
Monsieur **PROUST** personne qualifiée
Monsieur **CHAPTAL DECHANTELOUP** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires
Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO
Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires
Monsieur **MYON** représentant la CAF
Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Monsieur **LALaurie** représentant le préfet

N° 2 Installation d'une nouvelle administratrice au Bureau du Conseil d'Administration

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	20
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	20
ayant donné procuration :	21	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Madame KALBACH Virginie ne prend pas part au vote

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 ;

Exposé des motifs

Considérant la Nomination de Madame Virginie KALBACH par le Conseil Communautaire de La Rochelle en séance du 1^{er} Février 2024 pour siéger au Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté de La Rochelle en remplacement de Madame Martine VILLENAVE et son installation au Conseil d'Administration en date du 22 mai 2024,

Il est demandé au Conseil d'Administration de procéder à la nomination de Madame Virginie KALBACH au bureau du Conseil d'Administration à la place de Madame Martine VILLENAVE.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration d'approuver cette nomination.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024




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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire
Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,
Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **BOMBAIL** personne qualifié
Monsieur **PROUST** personne qualifiée
Monsieur **CHAPTAL DECHANTELOUP** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires
Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO
Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires
Monsieur **MYON** représentant la CAF
Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Monsieur **LALAUURIE** représentant le préfet

N° 3 Village Vacances Lafayette signature du compromis de vente

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	20
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	20
ayant donné procuration :	21	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Monsieur Bruno CHAPTAL DE CHANTELOUP ne prend pas part au vote

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 les avis du service du Domaine rendus le 23 mai 2023 sur la valeur vénale des parcelles constituant la propriété du Village Vacances ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 22 mai 2024 approuvant les négociations avec le groupement d'acquéreurs et autorisant la signature du compromis à un montant de 3 500 000 € ;

Vu la délibération du Bureau du 18 septembre 2024 approuvant l'avenant au protocole de fin de bail de La Ligue 17 ;

Vu la délibération du Bureau du 20 novembre 2024 approuvant les conventions d'occupation du site ;

Exposé des motifs

Il est rappelé que dans le cadre de la procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt lancée pour la vente du village Vacances Lafayette, le service du domaine avait évalué le bien à 6 750 000€ en date du 23 mai 2023.

Cette estimation a été réalisée en dehors des contraintes de gestion et d'investissement imposées dans l'AMI.

En effet, les conditions de vente et d'exploitation prévoyaient notamment la continuité de l'activité de tourisme social ce qui implique des contraintes budgétaires supplémentaires pour l'exploitant ainsi qu'un statut spécifique répondant à ce type de tourisme.

La mise en concurrence totale offerte par l'AMI a permis à l'ensemble des investisseurs et exploitants de se positionner. Malgré cette large mise en concurrence, seuls deux groupements ont déposé une offre révélant ainsi la complexité du projet.

Après une analyse multi critères et une sélection par le jury, le groupement retenu avait proposé une offre de 3 500 000€.

L'année 2024 a notamment été l'occasion de poursuivre les négociations exclusives avec le groupement d'acquéreurs et d'affiner le projet.

Dès lors, la phase de négociation étant terminée le prix ferme et définitif a été fixé à 3 600 000€, intégrant une part de budget amiante non consommé et des frais d'exploitation.

La réitération de l'acte est soumise à l'obtention et la purge administrative du permis de construire qui a été déposé le 2 décembre 2024.

La signature du compromis de vente doit intervenir au plus tard avant le 31 janvier 2025 et l'acte définitif devra être signé avant le 30 novembre 2025.

Considérant le souhait de la collectivité de maintenir une activité de tourisme social sur le site et l'ambition environnementale exigée, au regard de la mise en concurrence ouverte de la vente et des négociations aboutissant à une revalorisation du prix, il apparaît que le prix définitif de la vente est le meilleur des compromis possibles.

Dès lors, l'avis des Domaines étant un avis simple, il est possible en vertu du principe de libre administration de pouvoir déroger au principe de vendre au moins au montant estimé par les Domaines. (TA Montpellier, 28 novembre 2001, n°971709, Association Saint Cyprien Ma ville).

Le projet du groupement d'acquéreurs a été présenté à deux reprises à la collectivité à travers le CTU, il a également fait l'objet d'une présentation le 14 novembre 2024 aux membres du jury, et présenté aux riverains et associations d'habitants du quartier de Port Neuf le 26 novembre 2024.

Recevant à chacune des présentations un avis favorable, le projet s'appuie sur les principes principaux suivants :

- Maintien du tourisme social, réponse aux enjeux territoriaux : gestion par VVF par un bail commercial sur 30 ans auprès de la foncière d'investissement
- Ambition qualitative et environnementale : préservation et valorisation de l'existant, certification visée Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine niveau Bronze, label clé verte, isolation par l'extérieur, utilisation de matériaux biosourcés, béton bas carbone, réemploi des matériaux déconstruits, raccordement au réseau de chaleur...

- Maintien et renforcement de l'hébergement des jeunes espoirs du Stade Rochelais

- Un site ouvert sur l'extérieur : un restaurant ouvert au public, une nouvelle entrée visible sur le bâtiment principal

- Souci de l'intégration dans l'environnement : orientation du nouveau bâtiment reconstruit limitant les vues sur les jardins voisins, étude sur les ombres portées, maintien des arbres existants, hauteur adaptée sur les parties proches des riverains, sécurisation du cœur de la résidence, espaces dédiés aux espoirs, parkings intégrés...

Délibération

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

- Annuler la décision d'occupation temporaire avec VVF (délibération n°7 du CA du 22 mai 2024)
- Signer le compromis de vente et l'acte authentique avec la société représentant le groupement d'acquéreurs sur la totalité de l'unité foncière pour un montant de 3 600 000€.
- Demander un nouvel avis au service du Domaine compte tenu de l'expiration de l'avis du 23 mai 2023.

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



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024

LA PRÉSIDENTE
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

**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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire
Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,
Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **BOMBAIL** personne qualifié
Monsieur **PROUST** personne qualifiée
Monsieur **CHAPTAL DE CHANTELOUP** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires
Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO
Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires
Monsieur **MYON** représentant la CAF
Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Monsieur **LALAURIE** représentant le préfet

N° 4 Convention Abattement Taxe Foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en quartier politique de la ville 2025-2030

Date de convocation : 20 novembre 2024		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 ;

Vu l'article 6 la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;

Vu le cadre national d'utilisation de la TFPB et son avenant signé le 30 septembre 2021 ;

Vu le contrat de ville de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle signé le 27 mars 2024 ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle en date du 20 mars 2024 approuvant la signature du contrat de Ville 2024-2030 ;

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 l'avenant n°3 à la convention d'abattement de TFPB pour l'année 2024 ;

Exposé des motifs

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux bailleurs sociaux signataire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition d'un contrat de ville et d'une convention annexée au contrat de ville conclue avec le

représentant de l'Etat, la commune et l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires.

Le contrat de ville, ayant été signé par l'ensemble des partenaires le 27 mars 2024, il convient d'établir la convention d'abattement de TFPB qui s'appliquera pour la période 2025-2030.

Ainsi l'Office à travers cette convention s'engage à mettre en œuvre un plan d'actions visant à améliorer la qualité de service sur différents axes :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité :
- Formation/soutien des personnels de proximité
- Sur-entretien
- Gestion des déchets, encombrants / épaves
- Tranquillité résidentielle
- Concertation / sensibilisation des locataires
- Animation, lien social, vivre ensemble
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service

Pour l'année 2025 l'ensemble des actions a été valorisée et ont notamment été pris en compte :

- Le surplus de masse salariale du personnel de proximité affectée spécifiquement au QPV et la présence sur site à travers les points accueil ;
- le renforcement du nettoyage des communs le samedi et le surcoût de remise en état des logements ainsi que les surcoûts liés au vandalisme ;
- le contrat de collecte spécifique des encombrants en QPV ;
- le financement et le partenariat avec les associations œuvrant en QPV pour le bien vivre ensemble (ALTEA CABESTAN, ALMPS, Education Canine, Fier de nos quartiers..) ;
- Mise à disposition gratuite des locaux collectifs résidentiels à des associations œuvrant pour le lien social ;
- Les coûts de la vidéo-surveillance des résidences ciblées

La valorisation globale par quartier se décompose ainsi :

Quartier	Nbe Logements	Abattement TFPB estimé	Valorisations actions spécifiques QPV
Mireuil	1221	352 000 €	482 000 €
Port Neuf	1401	370 000 €	400 000 €
Villeneuve les Salines	818	252 000 €	333 000 €
TOTAL	3 440	974 000 €	1 215 000 €

Le détail des actions est présenté dans les tableaux annexés à la présente délibération.

Le pilotage stratégique de la convention est assuré par le Comité de Direction dans le souci de maintenir le renforcement des actions de gestion urbaine de proximité dans les QPV avec une attention permanente sur la qualité de service rendu aux locataires et la maîtrise des charges locatives.

En outre l'Office s'est organisé en interne pour le suivi et la mise en œuvre de la convention, assuré par le chef de projets transverses également en charge du suivi du PRU et de la CUS sous la supervision de la Direction Générale.

Pour l'élaboration de la présente convention, les associations de représentants de locataires ont été associées aux ateliers de préparation organisés par la Préfecture. Les représentants ont eu l'occasion de faire part de leur perception concernant la vie dans les quartiers prioritaires et ainsi de mieux appréhender le dispositif d'abattement en lien avec le contrat de ville.

Le bilan des programmes d'actions sera partagé chaque année en Conseil de Concertation Locative avec les représentants des locataires. Les enquêtes de satisfaction triennales seront analysées à travers le critère QPV/hors QPV sur chaque item (propreté, tranquillité, qualité de vie, relations de voisinage, gestion des déchets et encombrants...) et partagées avec les associations de locataires en Conseil de Concertation Locative.

Chaque année, le bilan des programmes est établi et transmis aux signataires de la convention ainsi qu'en Conseil de Concertation Locative. L'Office se tient à disposition pour présenter et valoriser ce bilan lors des instances de pilotage de la convention.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention d'abattement de TFPB pour la période 2025-2030 ;

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024



LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

**CONVENTION POUR L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TFPB
DE L'OPH DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
2025-2030**

Etablie entre :

- la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, représentée par Antoine GRAU, 1^{er} Vice-Président,
- la Ville de La Rochelle, représentée par Jean-François FOUNTAINE, Maire,
- la Préfecture de la Charente-Maritime représentée par Brice BLONDEL, Préfet,
- l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, représenté par Frédéric LECLERC, Directeur Général,

Vu l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale ;

Vu l'article 73 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ;

Vu l'article 1388 bis du code général des impôts ;

Vu le cadre national d'utilisation de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) et son avenant signé le 30 septembre 2021 par l'État, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France ;

Vu le contrat de Ville de l'Agglomération de La Rochelle voté par le conseil communautaire le 14 mars 2024 et signé le 27 mars 2024 par l'ensemble des partenaires,

Considérant les réunions qui ont eu lieu au mois de juin 2024 par quartier avec les représentants de l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle en présence des représentants des signataires de la présente convention visant à tirer collectivement le bilan des actions mises en place par le bailleur au bénéfice de ses locataires situés en QPV et afin de définir, ensemble, les plans d'actions qui sont annexés à la présente convention.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

1. Objet de la convention

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle est signataire au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés,

d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention annexée au contrat de ville, conclue avec l'établissement public de coopération intercommunale, la commune et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Cet abattement de 30% bénéficiant aux organismes HLM vise à compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques dans les QPV et à y développer des actions spécifiques.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle, l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle et est une annexe du contrat de ville de l'agglomération de La Rochelle « Engagements Quartiers 2030 » signé le 27 mars 2024.

Cette convention s'inscrit au mieux dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité des collectivités.

2. Identification du patrimoine de l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle concerné dans les QPV de l'intercommunalité

Quartier prioritaire de Mireuil

L'OPH de l'Agglomération de La Rochelle est l'un des deux bailleurs sociaux du quartier de Mireuil.

Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
1 221 logements	352 000€

Mireuil est un quartier d'habitat social construit dans les années 60 et totalement rénové dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain 2007-2013. Une opération de rénovation complémentaire vient de s'achever sur le Bâtiment 18 « Le Messonnier ».

Le quartier est composé de grands ensembles implantés dans une configuration linéaire (front de rue), de 2 grandes places (une commerçante et une populaire), de petits ensembles commerciaux et de pavillons. L'enjeu est aujourd'hui de maintenir la qualité des bâtiments et des espaces publics.

Quartier prioritaire de Port-Neuf

L'OPH de l'Agglomération de La Rochelle est l'unique bailleur social du quartier.

Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
1 401 logements	370 000€

Port-Neuf est un quartier résidentiel au bord de la mer. Il est composé de grands ensembles vieillissants, très espacés les uns des autres, de 2 grandes places commerçantes et de petits pavillons.

La répartition du foncier en fait un quartier à la gestion spécifique, en effet, sur tout le périmètre en politique de la ville, une grande partie du foncier appartient au bailleur qui a donc une charge importante sur l'entretien extérieur des bâtiments (espaces verts et parkings).

Quartier prioritaire de Villeneuve-les-Salines

L'OPH de l'Agglomération de La Rochelle est l'un des trois bailleurs sociaux du quartier de Villeneuve.

Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de l'abattement de la TFPB
912 logements	252 000€

Villeneuve est un quartier d'habitat social construit dans les années 70 au bord d'un espace naturel exceptionnel. Il est composé de grands ensembles organisés en ilots (les 200, les 400...) parcourus d'espaces verts. Une grande place (place du 14 juillet) et une allée de commerces constituent le cœur du quartier. Les franges du périmètre QPV sont occupées par des petits pavillons. Le grand enjeu du quartier sur les espaces extérieurs est de faire cohabiter la nature et l'urbain. La présence de 3 bailleurs, se partageant quelques fois les mêmes ilots, est également spécifique au quartier.

Le PRU de Villeneuve-les-Salines a engagé la mutation du quartier avec les premières opérations de démolition – réhabilitation des logements et les équipements, notamment le chantier la Cité de la Nature et des Sciences Lavoisier. Les réflexions menées ont permis de dessiner une nouvelle ambition pour le cœur du quartier autour de la construction de 4 plots regroupant une programmation mixte d'équipements, de commerces et de logements, et la requalification de la place du 14 juillet et ses abords. Tout cela, en concertation avec les habitants. Ce projet doit poursuivre sa mise en œuvre opérationnelle avec le lancement du projet de centralité, les chantiers d'aménagement d'espace public, la poursuite des réhabilitations et résidentialisations.

L'ensemble du programme s'avère être ambitieux :

- *Amélioration et diversification de l'offre de logements,*
- *Reconstitution de l'offre de logements démolis dans l'agglomération,*

- *Une offre d'équipements publics reconsidérée : Cité de la Nature et des Sciences, une maison de services publics, des espaces culturels, un pôle petite enfance...,*
- *Confortement de l'offre commerciale,*
- *Requalification de l'espace public en favorisant la qualité paysagère et les modes de déplacements doux.*

3. Engagements des parties à la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est définie dans un cadre partenarial entre l'État, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle, l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle.

L'ensemble des signataires de la convention s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre de la convention en lien avec les orientations du contrat de ville et des politiques publiques de droit commun.

Engagements de l'État

Le délégué du Préfet à la politique de la ville et la DDTM suivent la bonne exécution de la présente convention conformément au cadre national et aux engagements pris par le bailleur, en lien avec la DDETS qui en assure la gestion administrative, et en lien avec la DDFIP sur le volet fiscal.

La convention est pilotée par le préfet, ou le sous-préfet d'arrondissement, dans le cadre du comité de pilotage du contrat de ville.

Engagements de l'EPCI et de la commune

La chargée de mission politique de la ville de l'Agglomération de La Rochelle suit la bonne exécution de la présente convention conformément au cadre national et aux engagements pris par le bailleur, en lien très étroit avec les élus de quartiers et les services concernés de l'Agglomération et de la Ville de La Rochelle.

- **Principaux services de l'Agglomération mobilisés :**
 - prévention et gestion des déchets,
 - PRU Villeneuve-les-Salines,
 - prévention de la délinquance.
- **Principaux services de la Ville de La Rochelle mobilisés :**
 - espaces verts, propreté urbaine,
 - citoyenneté, dynamique territoriale et vie associative,
 - santé publique.

La convention est pilotée par le Président de la Communauté d'Agglomération, ou son représentant, dans le cadre du comité de pilotage du contrat de ville.

Engagements de l'organisme HLM

- **Moyens humains d'ingénierie pour le suivi de la convention :**

L'OPH de l'Agglomération de La Rochelle en tant que bailleur social historique dans les quartiers prioritaires de la Ville est engagé au quotidien pour renforcer la qualité de service et améliorer le cadre de vie aux côtés des partenaires locaux et en faveur des locataires et des habitants.

Au sein de l'Office, la coordination du suivi et de la mise en œuvre de la convention est assurée par le chef de projets transverses également en charge du suivi du PRU et de la CUS sous la supervision de la Direction Générale.

La coordination en interne permet d'assurer un lien continu avec les services en charge de la mise en œuvre de la convention : proximité, gestion locative, médiation sociale, communication, ressources humaines, comptabilité et maîtrise d'ouvrage. La centralisation du suivi favorise l'amélioration en continu des dispositifs pour une meilleure lisibilité et une plus grande efficacité. En tant qu'interlocuteur privilégié des services de l'Etat et de la communauté d'Agglomération, le Chef de projets transverses peut garantir la transmission des informations auprès de l'ensemble des services concernés. Réciproquement, les initiatives et actions menées par les équipes de terrain sont aisément centralisées pour une meilleure restitution aux partenaires.

- **Moyens liés à la mise en œuvre du programme d'actions défini de façon partenariale par les signataires de la convention et à son suivi :**

L'OPH de l'Agglomération de La Rochelle s'emploie à travers l'ensemble de ses compétences (équipes de proximité, médiation sociale, encadrement, animation, accompagnement du personnel, mobilisation du réseau de partenaires....) à renforcer la qualité de service et améliorer le cadre de vie dans les quartiers prioritaires de la Ville.

Chaque responsable de service garantit la mise en œuvre du suivi du programme d'actions par l'établissement d'un bilan annuel restitué à la Direction Générale. A cette occasion, les actions peuvent être réorientées ou renforcées selon les priorités établies par le comité de pilotage de la Convention. Le suivi de la convention est assuré par le Comité de Direction dans le souci de maintenir le renforcement des actions de gestion urbaine de proximité dans les QPV avec une attention permanente sur la qualité de service rendu aux locataires et la maîtrise des charges locatives.

- **Mobilisation des associations de locataires :**

L'OPH de l'Agglomération de La Rochelle entretient de longue date une relation de proximité, confiance et transparence avec les associations de représentants de locataires et réunit régulièrement le Conseil de Concertation Locative afin de partager les enjeux stratégiques et locatifs tels que les travaux de réhabilitation et de maintenance, les orientations budgétaires, la stratégie patrimoniale, les régularisations de charges ou l'abattement de TFPB.

Pour l'élaboration de la présente convention, les associations de représentants de locataires ont été associées aux ateliers de préparation organisés par la Préfecture et la Communauté d'Agglomération. Les représentants ont eu l'occasion de faire part de leur perception

concernant la vie dans les quartiers prioritaires et ainsi de mieux appréhender le dispositif d'abattement en lien avec le contrat de ville.

Le bilan des programmes sera partagé chaque année en Conseil de Concertation Locative avec les représentants des locataires. Les enquêtes de satisfaction triennales seront analysées à travers le critère QPV/hors QPV sur chaque item (propreté, tranquillité, qualité de vie, relations de voisinage, gestion des déchets et encombrants...) et partagées avec les associations de locataires en Conseil de Concertation Locative.

L'OPH de l'Agglomération de La Rochelle s'engage à transmettre ces éléments au délégué du Préfet à la politique de la ville et à la chargée de mission Politique de la Ville de l'Agglomération de La Rochelle, ainsi qu'aux trois conseils citoyens.

• **Pilotage de la convention :**

Fixation des orientations et des programmes d'actions : Direction Générale

Coordination interne et externe : Chef de projets transverses

Suivi de la mise en œuvre : Responsables de services sous la supervision du Comité de Direction.

Centralisation, mise en cohérence et transmission des bilans annuels : Chef de projets transverses sous la supervision de la Direction Générale.

La Convention ainsi que les programmes d'actions sont présentés aux membres du Conseil d'Administration qui autorise le Directeur Général à signer la présente convention.

• **Réalisation du bilan quantitatif et qualitatif et diffusion aux signataires de la convention et aux instances représentatives des locataires-habitants :**

Chaque année, le bilan des programmes est établi et transmis aux signataires de la convention ainsi qu'en Conseil de Concertation Locative et aux trois conseils citoyens.

Le bilan fera apparaître les actions réalisées et leur coût, ainsi qu'une évaluation qualitative de leur efficacité.

L'Office se tient à disposition pour présenter et valoriser ce bilan lors des instances de pilotage de la convention.

L'outil Quartier Plus sera utilisé afin d'alimenter le contenu des programmes d'action (prévisionnel et réalisé) en vue d'un partage facilité aux différents partenaires de la convention.

4. Résultats du diagnostic partagé – orientations stratégiques

Les réunions qui ont eu lieu au mois de juin 2024 par quartier en Préfecture avec les représentants de l'OPH de l'Agglomération de La Rochelle en présence des représentants des signataires de la présente convention ont permis de tirer collectivement le bilan des actions mises en place par le bailleur au bénéfice de ses locataires situés en QPV.

Au regard du diagnostic partagé, il a pu être défini, ensemble, les programmes d'action prévisionnels par QPV pour l'année 2025.

Les actions portent sur les axes suivants :

- *Renforcement de la présence du personnel de proximité ;*
- *Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;*
- *Sur-entretien ;*
- *Gestion des déchets et encombrants/épaves ;*
- *Tranquillité résidentielle ;*
- *Concertation/sensibilisation des locataires ;*
- *Animation, lien social, vivre ensemble ;*
- *Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.*

Les programmes sont annexés à la présente convention.

Pour ces programmes, l'articulation et la complémentarité avec les politiques de droit commun ont été recherchées. Les réunions de juin ont en effet été suivies d'une réunion avec les services de l'Agglomération et de la ville de La Rochelle afin de partager une lecture croisée des propositions faites par chaque bailleur social pour chaque quartier.

5. Association des représentants des locataires et des habitants

Dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 », la contribution citoyenne a été réaffirmée comme un fondement de la nouvelle contractualisation. Les modalités d'expression et de mise en œuvre de la participation citoyenne doivent être renforcées et augmentées et ce, tout au long de la vie du contrat.

Aussi, les conseils citoyens des 3 quartiers et/ou les autres formes de représentants des habitants seront invitées à participer aux rencontres pouvant être organisées dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention.

Ils seront en outre consultés sur les plans d'action proposés par les bailleurs.

6. Modalités de pilotage global, de suivi et d'évaluation

Le pilotage global du dispositif est effectué par l'Etat et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle au sein des instances du contrat de ville :

- **Le comité de pilotage,**
- **Le comité technique local.**

L'animation de ce pilotage global sera étroitement articulée avec la ville de La Rochelle.

La validation des plans d'action sera faite de manière coordonnée entre l'Etat et les collectivités locales.

Les représentants des bailleurs transmettront au délégué du Préfet à la politique de la ville et à la chargée de mission politique de la ville de l'Agglomération le tableau par quartier

identifiant les actions réalisées dans l'année N au plus tard pour le 31 mars de l'année suivante.

Ces résultats seront présentés lors des instances du contrat de ville.

La présente convention est annexée au contrat de ville « Engagements Quartiers 2030 ». À ce titre, elle est pleinement intégrée à la stratégie locale en matière de politique de la ville et bénéficie d'un pilotage conjoint. Il est donc constamment recherché la complémentarité entre les crédits de la politique de la ville et les financements apportés par le bailleur dans le cadre de l'abattement de TFPB, afin d'optimiser les actions menées d'une part et d'éviter les doubles financements d'autre part.

7. Durée de la convention

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB est une annexe du contrat de ville. Et, à ce titre, elle est conclue pour les années 2025 à 2030 tel que prévu à l'article 73 de la loi de finances pour 2024.

Elle pourra donner lieu à modification sous la forme d'un avenant à l'issue d'un bilan à mi-parcours ou pour tenir compte de l'évolution des besoins du territoire.

8. Conditions de report de l'abattement de la TFPB

Dans certaines situations, l'abattement de la TFPB ne peut pas être intégralement valorisé durant un exercice et ce indépendamment de l'action des parties prenantes de la convention. Pour y remédier, les actions non valorisées en année N peuvent être reportées en année N+1. Ce report fait l'objet d'une validation par les signataires de la convention lors d'un comité de pilotage.

9. Conditions de dénonciation de la convention

- Si une partie a l'intention de dénoncer la convention, elle doit en informer le Préfet par écrit et solliciter ce dernier pour qu'il désigne un médiateur au sein de ses services. Les services de l'État opèrent alors une médiation dont l'objectif est d'éviter ladite dénonciation, le but de ce dispositif demeurant l'amélioration du quotidien des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

- Comme précisé dans l'avenant du cadre national signé le 30 septembre 2021 entre l'État, l'USH et les représentants des collectivités que sont l'association Ville et Banlieue, Intercommunalités de France, France urbaine, l'association des maires de France et Villes de France : « En cas de désaccord entre les signataires sur la conclusion ou l'exécution de la convention, un rôle de facilitateur sera assuré par un représentant de l'Etat, désigné par le Préfet de département, en vue de chercher une solution consensuelle dans l'intérêt commun des parties et des habitants des quartiers ».

- En cas de non-respect avéré d'une partie conséquente des engagements prévus à la convention par l'une des parties, la convention peut être dénoncée, après la mise en place de la phase de médiation précitée, par l'une des parties dans un délai de préavis minimum de 4 mois avant le 1^{er} janvier de l'année N+1. Cette dénonciation doit être justifiée et formalisée par écrit auprès des différentes parties prenantes signataires de la convention.

- Une copie de cet écrit est également adressée, avant le 31 décembre de l'année N, aux signataires du cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB (ANCT, Intercommunalités de France, France urbaine, Ville et Banlieue, Ville de France, Association des Maires de France, Union sociale pour l'habitat).

Les éléments transmis feront l'objet d'une capitalisation au niveau national assurée par l'Union sociale pour l'habitat (USH) et seront valorisés auprès des autres signataires du cadre national.

Fait en 4 exemplaires à La Rochelle, le 20 décembre 2024

Monsieur le Préfet de Charente-Maritime

Monsieur le Maire de La Rochelle

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle
Pour le Président, par délégation
Le 1^{er} Vice-président chargé
d'Administration générale

Monsieur le Directeur Général
de l'Office Public de l'Habitat
de l'Agglomération de La Rochelle

Tableau de présentation des programmes d'actions dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année : 2025
PRÉVISIONS

Nombre de logements total 7450
 Nombre de logements en QPV 3440
 Nombre de logements dans le QPV : 1221

Ville : LA ROCHELLE Quartier prioritaire : Mireuil

Bailleur social : OPH Agglomération de la Rochelle

Montant de l'abattement attendu : 352 000 €

Axes	Actions	Contenus des actions	Dépenses prévisionnelles	Financement bailleur	Autre financement	Dépenses valorisées TFPB	Taux de valorisation TFPB	Rappel dépenses valorisées TFPB N-1
1 - Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance	Présence de 11 gardiens sur le QPV soit 1 gardien pour 111 logements. Contre 1 gardien pour 250 logements hors QPV. Le montant valorisé tient compte du surplus de masse salariale affectée au QPV par rapport au gardiennage hors QPV. Les 11 gardiens sont logés à titre gratuit sur place dans les résidences du QPV.	354 170 €	100%		196 919 €	56%	199 104 €
	Agents de médiation sociale	1 poste de médiateur et 1 poste assistant administratif de médiation sociale. Prise en compte de la quote part de masse salariale affectée au QPV sur le total du nbe de logements.	11 987 €	100%		11 987 €	100%	21 262 €
	Agents de développement social et urbain	1 poste assistante sociale. Prise en compte de la quote part de masse salariale affectée au QPV sur le total du nbe de logements.	7 159 €	100%		7 159 €	100%	7 490 €
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	1 responsable de secteur +1 gestionnaire de secteur : prise en compte de la masse salariale au prorata des logements QPV dans le secteur	98 772 €	100%		46 908 €	47%	49 635 €
	Référents sécurité	1 poste chargé de mission hygiène sécurité environnement : part de la masse salariale des QPV (30%) affectée aux gardiens du QPV (11 sur 38)	4 785 €	100%		4 785 €	100%	0 €
2 - Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques	Parcours prévention des agressions : désamorcer les situations d'agression, mieux communiquer, souffrances psychiques des locataires. Spécifique public QPV	6 758 €	100%		6 758 €	100%	6 758 €
	Sessions de formation inter-acteurs			100%				
	Dispositifs de soutien	Groupes de parole permettant un soutien psychologique aux agents de proximité en contact direct avec le public (7170€ par an au global). Prise en compte de la quote-part du coût pour le personnel du QPV (11 gardiens, 2 assistants de secteurs et 2 responsables et gestionnaires de secteur)	1 536 €	100%		1 536 €	100%	0 €
3 - Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Nettoyage supplémentaire le samedi matin en QPV : 1571 h 58 min à 24€ de l'heure	37 726 €	100%		37 726 €	100%	0 €
	Effacement des tags et graffitis	Non valorisé car dépense prise en charge par la Ville de La Rochelle		100%				
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention			100%				
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs, ...)	dépenses de réparations suite à vandalisme en QPV (42947€). Prise en compte de la part des dépenses pour Mireuil	15 244 €	100%		15 244 €	100%	0 €
4 - Gestion des déchets, encombrants / épaves	Gestion des encombrants	Contrat enlèvement des encombrants avec Diagonales, fréquence renforcée sur QPV (52 000€). Quote-part du nombre de logements dans QPV par rapport au nombre total de logements du contrat.	12 435 €	100%		12 435 €	100%	12 513 €
	Renforcement ramassage papiers et détritus			100%				
	Enlèvement des épaves	Non valorisé car dépense prise en charge par la Ville de La Rochelle	0 €	100%		0 €		0 €
	Amélioration de la collecte des déchets			100%				
5 - Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	Convention de financement ALPMS actions spécifiques en QPV (47250€). Prise en compte de la Quote-part du nombre de logements dans le QPV par rapport au nombre total des logements en QPV	16 771 €	100%		16 771 €	100%	18 000 €
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	Abonnement contrat video surveillance (Point Accueil, Luxembourg, Meissonnier, Utilito)	12 217 €	100%		12 217 €	100%	11 624 €
	Surveillance des chantiers			100%				
	Analyse des besoins en vidéosurveillance			100%				
6 - Concertation / sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	Création de massifs en pieds d'immeubles; entretien des endos de compostage		100%		0 €		0 €
	Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires			100%				
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestion éco-citoyens, ...	Distribution d'un kit économie d'énergie, campagne éco gestes, sensibilisation au compostage.		100%				
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes locataires réalisées avant travaux et après travaux (ponctuel 2000€+10€/logt) Enquête triennale de satisfaction (13000€) la dernière en 2024. Analyse par QPV. Prendre en compte la quote-part du QPV sur le nombre total de logements.		100%				
7 - Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	Financement fondation Fier de nos quartiers (2000€/an). Partenariat dans les événements d'animation locale et apport logistique. (2500€ an tous QPV). Prise en compte de la quote-part du QPV sur total QPV.	1 597 €	100%		1 597 €	100%	5 990 €
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Financement ALTEA CABESTAN 5000€ (prévention des expulsions) et éducation canine 13052€ (prévention des troubles liés à la présence canine). Prise en compte de la quote part du nbe de logt dans le QPV par rapport au nbe total de logements du contrat. Actions spécifiques dans les logements (désencombrement, nettoyage, stérilisation animaux) Au réel	3 846 €	100%		3 846 €	100%	2 000 €
	Services spécifiques aux locataires (exemple : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)			100%				
	Action d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Partenariat avec l'association d'éducation populaire KPA sur le programme Osmose. Accompagnement de jeunes sur des missions spécifiques en lien avec les métiers de demain engagés dans la transition écologique et sociale.		100%				
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	16 Locaux Collectifs Résidentiels mis à disposition d'associations (Altea Cabestan, Unis Cite, ADEL, Mireuil Loisirs, Amicale CRL 17, La fabrique du lien social, Paralysés ed France, Diagonales, Servy Clean, Centre social Le Pertuis). Valorisation de la différence entre le loyer théorique et le loyer réellement perçu. Ouverture 5 jours par semaine du Point accueil situé 5 rue du Meissonnier au cœur du quartier.	23 431 €	100%		23 431 €	100%	40 614 €
8 - Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (dépenses hors financement NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection halls d'immeubles / cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique, ...)			100%				
	Surcoûts de remise en état des logements	Prise en compte du surcoût de remise en état suite libération des logements du QPV par rapport aux hors QPV (1246€/logement, 61 logements concernés)	222 600 €	100%		76 005 €	34%	65 980 €
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, ...)	Mise en place de système de verrouillage électronique pour locaux motos vélos en QPV. Prise en compte de la part des dépenses pour Mireuil	7 802 €	100%		7 802 €	100%	0 €
Total			838 835 €			483 126 €	58%	440 950 €

Tableau de présentation des programmes d'actions dans le cadre de l'abastement de TFPB

Année : 2025
PRÉVISIONS

Nombre de logements total 7450
 Nombre de logements en QPV 3440
 Nombre de logements dans le QPV : 1401

Ville : LA ROCHELLE Quartier prioritaire : Port Neuf

Bailleur social : OPH Agglomération de la Rochelle

Montant de l'abastement attendu : 370 000 €

Axes	Actions	Contenus des actions	Dépenses prévisionnelles	Financement bailleur	Autre financement	Dépenses valorisées TFPB	Taux de valorisation TFPB	Rappel dépenses valorisées TFPB N-1
1 - Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance	Présence de 11 gardiens sur le QPV soit 1 gardien pour 127 logements. Contre 1 gardien pour 250 logements hors QPV. Le montant valorisé tient compte du surplus de masse salariale affectée au QPV par rapport au gardiennage hors QPV. Les 11 gardiens sont logés à titre gratuit sur place dans les résidences du QPV.	362 944 €	100%		178 041 €	49%	143 393 €
	Agents de médiation sociale	1 poste de médiateur et 1 poste assistant administratif de médiation sociale. Prise en compte de la quote-part de masse salariale affectée au QPV sur le total du nombre de logements.	13 755 €	100%		13 755 €	100%	13 172 €
	Agents de développement social et urbain	1 poste assistante sociale. Prise en compte de la quote part de masse salariale affectée au QPV sur le total du nbe de logements.	8 214 €	100%		8 214 €	100%	5 678 €
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	1 responsable de secteur +1 gestionnaire de secteur : prise en compte de la masse salariale au prorata des logements QPV dans le secteur	107 470 €	100%		55 744 €	52%	36 334 €
	Référents sécurité	1 poste chargé de mission hygiène sécurité environnement : part de la masse salariale des QPV (30%) affectée aux gardiens du QPV (11 sur 38)	4 785 €	100%		4 785 €	100%	
2 - Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques	Parcours prévention des agressions : désamorcer les situations d'agression, mieux communiquer, souffrances psychiques des locataires. Spécifique public QPV	7 585 €	100%		7 585 €	100%	7 585 €
	Sessions de formation Inter-acteurs			100%				
	Dispositifs de soutien	Groupes de parole permettant un soutien psychologique aux agents de proximité en contact direct avec le public (7170€ par an au global). Prise en compte de la quote-part du coût pour le personnel du QPV. (11 gardiens, 2 assistants de secteurs et 2 responsables et gestionnaires de secteur)	1 536 €	100%		1 536 €	100%	
3 - Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Nettoyage supplémentaire le samedi matin en QPV : 316heures 41 min à 24€ de l'heure	7 601 €	100%		7 601 €	100%	0 €
	Effacement des tags et graffitis	Non valorisé car dépense prise en charge par la Ville de La Rochelle		100%				
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention			100%				
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs, ...)	Dépenses de réparations suite à vandalisme en QPV (42947€). Prise en compte de la part des dépenses pour Port Neuf	17 491 €	100%		17 491 €	100%	0 €
4 - Gestion des déchets, encombrants / épaves	Gestion des encombrants	Contrat enlèvement des encombrants avec Diagonales fréquence renforcée sur QPV (52 000€). Quote-part du nombre de logements dans QPV par rapport au nombre total de logements du contrat.	14 268 €	100%		14 268 €	100%	9 513 €
	Renforcement ramassage papiers et détritus	Contrat spécifique sur Port Neuf car le foncier est majoritairement propriété de l'Office	12 336 €	100%		12 336 €	100%	12 336 €
	Enlèvement des épaves	Non valorisé car dépense prise en charge par la Ville de La Rochelle		100%				
	Amélioration de la collecte des déchets			100%				
5 - Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité	Convention de financement ALPMS actions spécifiques en QPV (47250€). Prise en compte de la Quote-part du nombre de logements dans le QPV par rapport au nombre total de logs en QPV	19 243 €	100%		19 243 €	100%	13 500 €
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	Abonnement contrat vidéo surveillance Point Accueil PN en QPV	1 520 €	100%		1 520 €	100%	0 €
	Surveillance des chantiers			100%				
	Analyse des besoins en vidéosurveillance			100%				
6 - Concertation / sensibilisation des locataires	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	(Installation de ruchers et production de miel. Création de massifs en pless d'immeubles; entretien des endos de compostage	3 889 €	100%		3 889 €	100%	0 €
	Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires			100%				
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestion éco-citoyens, ...	Distribution d'un kit économie d'énergie, campagne éco gestes, sensibilisation au compostage.		100%				
	Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes locataires réalisées avant travaux et après travaux (ponctuel 2000€+10€/logt) Enquete triennale de satisfaction (13000€) la dernière en 2024. Analyse par QPV. Prendre en compte la quote part du QPV sur nbe total logements.		100%				
7 - Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	Financement fondation Fier de nos quartiers (2000€/an). Partenariat dans les événements d'animation locale et apport logistique. (2500€ an tous QPV). Prise en compte de la quote-part du QPV sur total QPV.	1 833 €	100%		1 833 €	100%	4 198 €
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Financement ALTEA CABESTAN 5000€ (prévention des expulsions) et éducation canine 13052€ (prévention des troubles liés à la présence canine). Prise en compte de la quote part du nbe de logt dans le QPV par rapport au nbe total de logements du contrat. Actions spécifiques dans les logements (désencombrement, nettoyage, stérilisation animaux) Au réel	4 413 €	100%		4 413 €	100%	2 346 €
	Services spécifiques aux locataires (exemple : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)			100%				
	Action d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Partenariat avec l'association d'éducation populaire NPA sur le programme Osmose. Accompagnement de jeunes sur des missions spécifiques en lien avec les métiers de demain engagés dans la transition écologique et sociale.		100%				
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	3 Locaux Collectifs Résidentiels mis à disposition d'associations (Scout de France, Ville de La Rochelle, Amicale locataires et de Port Neuf Indesosa et CGT17). Valorisation de la différence entre le loyer théorique et le loyer réellement perçu. Ouverture 5 jours par semaine du Point accueil situé Avenue du maréchal Juin au coeur du quartier.	4 692 €	100%		4 692 €	100%	15 970 €
8 - Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (dépenses hors financement NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection halls d'immeubles / cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique, ...)			100%				
	Surcoûts de remise en état des logements	Prise en compte du surcoût de remise en état suite libération des logements du QPV par rapport aux hors QPV (503€/logement, 71 logements concernés)	265 946 €	100%		35 744 €	13%	35 777 €
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, ...)	Mise en place de système de verrouillage électronique pour locaux motos vélos en QPV. Prise en compte de la part des dépenses pour Port Neuf	8 952 €	100%		8 952 €	100%	0 €
Total			868 472 €			401 641 €	46%	299 802 €

Tableau de présentation des programmes d'actions dans le cadre de l'abattement de TFPB

Année : 2025
PRÉVISIONS

Ville : LA ROCHELLE Quartier prioritaire : Villeneuve-les-Sallines

Nombre de logements total 7450
Nombre de logements en QPV 3440
Nombre de logements dans le QPV : 813

Bailleur social : OPH Agglomération de La Rochelle

Montant de l'abattement attendu : 252 000 €

Axes	Actions	Contenus des actions	Dépenses prévisionnelles	Financement bailleur	Autre financement	Dépenses valorisées TFPB	Taux de valorisation TFPB	Rappel dépenses valorisées TFPB N-1
1 - Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance	Présence de 6 gardiens sur le QPV soit 1 gardien pour 135 logements, Contre 1 gardien pour 250 logements hors QPV. Le montant valorisé tient compte du surplus de masse salariale affectée au QPV par rapport au gardiennage hors QPV. Les 6 gardiens sont logés à titre gratuit sur place dans les résidences du QPV.	213 911 €	100%		97 258 €	45%	111 292 €
	Agents de médiation sociale	1 poste de médiateur et 1 poste assistant administratif de médiation sociale. Prise en compte de la quote-part de masse salariale affectée au QPV sur le total du nombre de logements.	8 031 €	100%		8 031 €	100%	16 259 €
	Agents de développement social et urbain	1 poste assistante sociale. Prise en compte de la quote-part de masse salariale affectée au QPV sur le total du nombre de logements.	4 796 €	100%		4 796 €	100%	5 728 €
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	1 responsable de secteur +1 gestionnaire de secteur : prise en compte de la masse salariale au prorata des logements QPV dans le secteur	87 232 €	100%		32 762 €	38%	35 765 €
	Référents sécurité	1 poste chargé de mission hygiène sécurité environnement : part de la masse salariale en QPV (30%) affectée aux gardiens du QPV (6 sur 38)	2 610 €	100%		2 610 €	100%	0 €
2 - Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques	Parcours prévention des agressions : désamorcer les situations d'agression, mieux communiquer, souffrances psychiques des locataires. Spécifique public QPV.	5 178 €	100%		5 178 €	100%	0 €
	Sessions de formation inter-acteurs			100%				
	Dispositifs de soutien	Groupes de parole permettant un soutien psychologique aux agents de proximité en contact direct avec le public (7170€ par an au global). Prise en compte de la quote part du coût pour le personnel du QPV. (6 gardiens, 1 assistant de secteur et 2 responsables et gestionnaires de secteur)	922 €	100%		922 €	100%	5 178 €
3 - Sur-entretien	Renforcement nettoyage	Nettoyage supplémentaire le samedi matin en QPV : 990h10min à 24€ de l'heure	23 762 €	100%		23 762 €	100%	0 €
	Effacement des tags et graffitis	Non valorisé car dépense prise en charge par la Ville de La Rochelle		100%				
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention			100%				
	Réparation des équipements vandalisés (ascenseurs, ...)	Dépenses de réparations suite à vandalisme en QPV (42 947€). Prise en compte de la part des dépenses pour VLS	10 212 €	100%		10 212 €	100%	0 €
4 - Gestion des déchets, encombrants / épaves	Gestion des encombrants	Contrat enlèvement des encombrants avec Diagonales, fréquence renforcée sur QPV (52 000€). Quote part du nbe de logements dans QPV par rapport au nombre total de logements du contrat.	8 331 €	100%		8 331 €	100%	9 063 €
	Renforcement ramassage papiers et débris			100%				
	Enlèvement des épaves	Non valorisé car dépense prise en charge par la Ville de La Rochelle	0 €	100%		0 €		0 €
5 - Tranquillité résidentielle	Amélioration de la collecte des déchets			100%				
	Dispositif tranquillité	Convention de financement ALPMS actions spécifiques en QPV (47250€). Prise en compte de la Quote part du nombre de logements dans le QPV par rapport au nombre total de logements en QPV	11 236 €	100%		11 236 €	100%	13 500 €
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	Abonnement contrat vidéo surveillance (Point Accueil en QPV)	1 520 €	100%		1 520 €	100%	0 €
	Surveillance des chantiers			100%				
6 - Concertation / sensibilisation des locataires	Analyse des besoins en vidéosurveillance			100%				
	Végétalisation du quartier, renforcement de la biodiversité locale	Création de massifs en pieds d'immeubles; entretien des enclos de compostage		100%		0 €		0 €
	Participation / implication / formation des locataires et associations de locataires			100%				
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestion éco-citoyens, ...	Distribution d'un kit économie d'énergie, campagne éco gestes, sensibilisation au compostage.		100%				
7 - Animation, lien social, vivre ensemble	Enquêtes de satisfaction territorialisées	Enquêtes locataires réalisées avant travaux et après travaux (ponctuel 2000€+10€/log) Enquête triennale de satisfaction (13000€) la dernière en 2024. Analyse par QPV. Prendre en compte la quote part du QPV sur nbe total logements.		100%				
	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »	Financement fondation Fier de nos quartiers (2000€/an). Partenariat dans les événements d'animation locale et apport logistique. (2500€ an tous QPV). Prise en compte de la quote part du QPV sur total QPV.	1 070 €	100%		1 070 €	100%	4 266 €
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Financement ALTEA CABESTAN 5000€ (prévention des expulsions) et éducation canine 13052€ (prévention des troubles liés à la présence canine). Prise en compte de la quote part du nbe de logt dans le QPV par rapport au nbe total de logements du contrat. Actions spécifiques dans les logements (désencombrement, nettoyage, stérilisation animaux) Valorisation au coût réel.	2 577 €	100%		2 577 €	100%	1 500 €
	Services spécifiques aux locataires (exemple : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)			100%				
	Action d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Partenariat avec l'association d'éducation populaire KPA sur le programme Osmose. Accompagnement de jeunes sur des missions spécifiques en lien avec les métiers de demain engagés dans la transition écologique et sociale.		100%				
		11 Locaux Collectifs Résidentiels mis à disposition d'associations (Diagonales, Samisic, Union des parents Maghrébins, Restos du cœur bébé, Les petits Débrouillards, Ville de la Rochelle, Quartier Libre 17, ADEL, Centre social VLS). Valorisation de la différence entre le loyer théorique et le loyer réellement perçu.	13 808 €	100%		13 808 €	100%	34 093 €
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Ouverture 5 jours par semaine du Point accueil situé 15 Avenue Billaud Varenne au cœur du quartier.						
8 - Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (dépenses hors financement MPRRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réfection halls d'immeubles / cages d'escaliers, éclairage, sécurisation abords, résidentiation, signalétique, ...)			100%				
	Surcoûts de remise en état des logements	Prise en compte du surcoût de remise en état suite libération des logements du QPV par rapport aux hors QPV (1928€/logement, 54 logements concernés)	219 975 €	100%		104 112 €	47%	81 311 €
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, ...)	Mise en place de système de verrouillage électronique pour locaux motos vélos en QPV. Prise en compte de la part des dépenses pour VLS	5 227 €	100%		5 227 €	100%	0 €
Total			620 397 €			339 411 €	54%	317 955 €

**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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire
Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,
Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **BOMBAIL** personne qualifié
Monsieur **PROUST** personne qualifiée
Monsieur **CHAPTAL DECHANTELOUP** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires
Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO
Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents avant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires
Monsieur **MYON** représentant la CAF
Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Monsieur **LALAUURIE** représentant le préfet

N° 5 Groupement de commande MOE Résidentialisation PRU Villeneuve les Salines

Date de convocation : 20 novembre 2024		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 ;

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 l'avis du comité national d'engagement de l'ANRU en date du 25 octobre 2021 actant notamment d'un abondement d'enveloppe à hauteur de 2,14M€,

Vu le projet d'avenant n°1 à la convention pluriannuelle annexée à la présente délibération ;

Exposé des motifs

Considérant que le projet de renouvellement urbain de Villeneuve les Salines est entré en phase opérationnelle depuis la signature de la convention initiale en 2019.

Après concertation des 3 Organismes de Logements Sociaux présents sur le territoire de Villeneuve Les Salines et concerné par le Plan de Rénovation Urbaine, il est apparu cohérent de projeter un groupement de commande afin de choisir un prestataire pour accompagner ces mêmes 3 OLS dans la résidentialisation des bâtiments du PRU de VLS.

Les 3 OLS concernés sont :

- L'Office Public d'Habitat de la CDA de La Rochelle
- Immobilière Atlantique Aménagement
- Habitat 17

Dans ce cadre, la Présidente propose de constituer un groupement de commande pour pourvoir à ce besoin composé des 3 OLS susmentionnés.

Le contenu et le phasage de la mission de résidentialisation sera réfléchi par les 3 organismes en commun et orchestré par l'Office de La Rochelle.

Le coordonnateur du groupement serait l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle. La répartition des frais potentiels liés à la consultation serait à part égale entre organisme.

La répartition des frais liés à la consultation se ferait de la façon suivante :

- Frais de publication : réparti entre les partenaires à charge égale
- Frais liés à l'exécution des prestations : chaque membre du groupement prend en charge les coûts liés à ses propres besoins

La Commission d'Appel d'Offre du groupement serait composée d'un membre titulaire, un membre suppléant de chaque membre du groupement. La présidence de la Commission d'Appel d'offre serait assurée par le Directeur Général de l'Office de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- De décider de l'acquisition de prestations de Moe résidentialisation pour le PRU de Villeneuve Les Salines ;
- De valider le lancement de la consultation par le biais d'un groupement de commande selon les modalités décrites ci-dessus ;
- De désigner un membre titulaire et un membre suppléant représentant l'Office public de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve cette décision à l'unanimité et désigne Monsieur Frédéric LECLERC comme membre titulaire et Monsieur Pierre CURUTCHET comme membre suppléant représentant l'Office Public de l'Habitat de La Rochelle.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024



LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marylise", written over a series of horizontal lines.

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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire
Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,
Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **BOMBAIL** personne qualifié
Monsieur **PROUST** personne qualifiée
Monsieur **CHAPTAL DE CHANTELOUP** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires
Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO
Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires
Monsieur **MYON** représentant la CAF
Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Monsieur **LALAUURIE** représentant le préfet

N° 6 Bilan du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) 2018-2023

Date de convocation : 20 novembre 2024		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 ;

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

Vu l'article L411-9 du Code de l'Habitation et de la Construction définissant le plan stratégique du patrimoine des organismes d'habitation à loyer modéré ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 30 octobre 2015 approuvant le Plan Stratégique de Patrimoine ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 26 octobre 2018 validant l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 approuvant la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 13 décembre 2023 approuvant la constitution d'un groupement de commande pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration d'un PSP ;

Exposé des motifs

Il est rappelé aux membres du Conseil d'Administration que le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) est défini comme suit par l'article L. 411.9 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix

d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

Le PSP actuellement en cours couvrant la période 2018- 2027 a été élaboré en 2015 puis mis à jour en 2018 et en 2020 afin de mettre en cohérence les objectifs de l'Office avec ceux fixés dans le cadre de la Société de Coordination ITO.

Ce plan a servi de base pour l'élaboration de la convention d'Utilité Sociale (CUS) signée en février 2022 et couvrant la période 2021- 2026.

Afin de préparer la prochaine CUS qui sera négociée en 2026, l'élaboration du PSP à l'échelle de ITO a été lancée via une consultation d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

Les études du PSP se dérouleront sur l'année 2025 afin d'aboutir à une stratégie d'intervention sur le patrimoine et un plan d'actions sur 10 ans en 2026.

Avant de commencer les études du prochain PSP, il convient de présenter un premier bilan du PSP 2018-2026.

Les objectifs définis initialement ainsi que ceux mis à jour sont retranscrits dans le tableau ci-dessous :

Date de définition des objectifs	2015	2018	2020
Délibération	30/10/2015	26/10/2018	16/09/2020
Période couverte (10 ans)	2015-2024	2018-2027	2018-2027
Volume production neuve nbe logement par an	130 logts	150 logts	180 logts dont 30 accessions
Montant des ventes par an (plus-values)	2 M€	3 M€	3 M€
Montant réhabilitations sur 10 ans	75 M€	45,6 M€	45,6 M€
Montant maintenance sur 10 ans	19,9 M€	13,6 M€	16,8 M€
Montant plan d'entretien sur 10 ans	20,4 M€	15,1 M€	16 M€
Remise en état des logements sur 10 ans	21,8 M€	12,8 M€	15,2 M€
Convention d'objectifs Communauté d'Agglomération par an	500 K€	500 K€	500 K€

Afin de permettre d'établir un bilan sur la période 2018-2023, les objectifs ont été retraduits sur cette période afin de les comparer aux réalisations observées sur la même période à savoir du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2023.

Les données stabilisées issues de la comptabilité sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Axes d'intervention du PSP	Objectifs PSP sur 6 ans 2018-2023	Réalisé PSP sur 6 ans 2018-2023
Production neuve (moyenne annuelle)	170 logts	156 logts
Ventes - plus-values (moyenne annuelle)	3 M€	2,98 M€
Réhabilitations	27,36 M€	27 M€
Maintenance (entretien courant)	10,08 M€	9 M€
Plan d'entretien (gros entretien)	9,6 M€	12 M€
Plan d'entretien (améliorations)		16 M€
Remise en état (suite vacance)	9,2 M€	8 M€

Ces premiers éléments de bilan démontrent que les objectifs fixés dans le PSP ont été tenus voire dépassés et notamment sur le plan d'entretien où les efforts d'investissement pour maintenir le parc immobilier en bon état ont été très importants sur la période observée.

Les opérations de réhabilitation comprises dans la période d'observation 2018-2023 portent essentiellement sur la fin des chantiers du Lurçat, de PN 11 à 16, le début des chantiers PN 32-33 et VLS 600 ainsi qu'une bonne partie du chantier du Meissonnier.

Concernant le rythme des réhabilitations, qui est pour l'instant conforme à la première période du PSP, il devrait s'accélérer sur la fin de la période avec notamment les mises en chantier en 2025 de l'opération d'envergure de réhabilitation de l'ensemble VLS 200 à Villeneuve les Salines dans le cadre du PRU et de l'opération La Pallice 4 et 5.

Les objectifs en matière de vente et production neuve sont quasiment atteints et devraient être dépassés lorsque les exercices 2024 et 2025 seront comptabilisés.

Le bilan définitif du PSP sera réalisé en 2026 sur la période 2018-2025 car de nouveaux objectifs devraient être fixés à partir de 2026 suite à la consultation lancée en décembre 2024.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration de prendre acte de ce premier bilan du PSP.

Le Conseil prend acte de ce premier bilan à l'unanimité

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024



LA PRESIDENTE
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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire
Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,
Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **BOMBAIL** personne qualifié
Monsieur **PROUST** personne qualifiée
Monsieur **CHAPTAL DE CHANTELOUP** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires
Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO
Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires
Monsieur **MYON** représentant la CAF
Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Monsieur **LALaurie** représentant le préfet

N° 7 Budget 2025

Date de convocation : 20 novembre 2024		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 ;

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 2025 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	EXCEDENT
FONCTIONNEMENT	68 195 073 €	70 622 263 €	2 427 190 €
	EMPLOIS	RESSOURCES	APPORT SUR FONDS DE ROULEMENT
INVESTISSEMENT	76 109 900 €	76 247 901 €	138 000 €

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 2025 tient compte :

- D'une évolution des loyers de 3.26 % (l'IRL du 2^{ème} trimestre 2024 est de 3.26 %)
- D'une augmentation du nombre de logements suite aux mises en service 2024 et aux nouveaux programmes 2025,
- De la réduction de loyer de solidarité (RLS),
- De la vente des logements individuels, collectifs ou locaux commerciaux, indispensable pour maintenir 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 68.4 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 2025

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve ce budget à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024



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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire part après la délibération N°7
Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,
Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **BOMBAIL** personne qualifié
Monsieur **PROUST** personne qualifiée
Monsieur **CHAPTAL DE CHANTELOUP** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires
Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO
Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires
Monsieur **MYON** représentant la CAF
Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Monsieur **LALAUURIE** représentant le préfet

N° 8 Adhésion au régime d'assurance Chômage

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	20
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	20
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 du Conseil d'Administration de l'Office de La Rochelle du 18 décembre 2019 autorisant la signature de la convention d'adhésion à pôle emploi pour la gestion de l'assurance chômage ;

Vu l'arrêt de cassation du 26 septembre 2024 (n°22-19.437) précisant que la Réduction générale ne s'applique aux rémunérations versées aux salariés des EPIC des collectivités territoriales ou des SEM dans lesquelles les collectivités ont une participation majoritaire que si ces derniers ont adhéré au régime d'assurance chômage pour leurs salariés, par une option irrévocable ;

Exposé des motifs

La Présidente expose aux membres du Conseil d'Administration que l'Office de La Rochelle compte-tenu de sa situation avait signé une convention de gestion avec Pôle emploi le 08 février 2020. Elle avait pour objet de confier la gestion de l'indemnisation du chômage des personnels conformément à :

- L'article L5424-2 du code du travail,
- Des accords relatifs à l'assurance chômage visés à l'article L.5422-20 du code du travail,
- Des circulaires relatives à l'indemnisation du chômage du secteur public : lettre ministérielle du 12 mars 2004, la circulaire ACOSS du 08 avril 2004.

Le 19 juillet 2024 la Direction de la Sécurité Sociale a remis en cause le bénéfice de la Réduction générale et également des réductions proportionnelles des taux des cotisations d'assurance maladie et d'allocations familiales pour les fonctionnaires territoriaux des OPH sur le fondement de deux décisions jurisprudentielles (CA d'Amiens du 15 avril 2021 et Cass. 2 e civ., 11 mai 2023) avec une prise d'effet au 01^{er} janvier 2025.

Les Offices en auto-assurance ou adhésion à France travail pour les seuls salariés ne pourraient plus bénéficier de la réduction générale pour leurs salariés et fonctionnaires. Seul l'adhésion irrévocable pour tout le personnel permettrait à l'organisme de bénéficier de la réduction générale pour les salariés privés.

Il est à noter que depuis 2004, une tolérance de la Sécurité sociale existait, généralisée en 2007 à tous les OPH pour appliquer la réduction générale des cotisations patronales de sécurité sociale à l'ensemble des personnels des OPH (salariés de droit privé et aux agents publics et fonctionnaires territoriaux).

Il ressort de l'arrêt de cassation du 26 septembre 202 (n°22-19.437) que la Réduction générale ne s'applique aux rémunérations versées aux salariés des EPIC des collectivités territoriales ou des SEM dans lesquelles les collectivités ont une participation majoritaire que si ces derniers ont adhéré au régime d'assurance chômage pour leurs salariés, par une option irrévocable.

En conséquence compte-tenu de cette évolution réglementaire défavorable aux Office, de la situation individuelle de l'Office de La Rochelle (nombre de salariés et proportion privés-fonctionnaires, impact budgétaire de la fin de la réduction générale, coût du chômage et de l'adhésion, salariés indemnisés en cours) il est pertinent d'adhérer de manière irrévocable au régime d'Assurance chômage à compter du 01^{er} janvier 2025.

Pour éviter un risque de redressement futur (pour les salariés et les fonctionnaires territoriaux), pour continuer à bénéficier de la Réduction générale et des réductions proportionnelles pour les cotisations d'assurance maladie et d'allocations familiales pour les salariés voire pour les fonctionnaires territoriaux,

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- D'adhérer de manière irrévocable et donc définitive au régime d'assurance chômage pour l'ensemble du personnel, à compter du 1^{er} janvier 2025 ;
- D'autoriser le Directeur Général à manifester par écrit à l'URSSAF sa volonté d'adhérer à l'assurance chômage. Il n'y a pas de contrat à signer avec l'URSSAF il faut uniquement manifester par écrit, à l'URSSAF, sa volonté d'adhérer ;
- De prendre acte de l'ensemble des éléments ci-exposé ;

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024



LA PRÉSIDENTE
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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire part après la délibération N°7
Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire
Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,
Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **BOMBAIL** personne qualifié
Monsieur **PROUST** personne qualifiée
Monsieur **CHAPTAL DECHANTELOUP** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires
Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO
Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires
Monsieur **MYON** représentant la CAF
Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Monsieur **LALaurie** représentant le préfet

N° 9 Adhésion au contrat de groupe d'assurance statutaire du Centre de Gestion de la Fonction publique territoriale de la Charente Maritime.

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	20
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :	20
ayant donné procuration :	20	Contre l'adoption :	0
Quorum :	16	Abstentions :	0

Visas

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique, notamment l'article L. 452-40 ;

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 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 le décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 (alinéa 2) de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les centres de gestion pour le compte des collectivités locales et établissements publics territoriaux ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Agglomération de La Rochelle du 14 février 2024 autorisant le Centre de gestion à négocier un contrat groupe ouvert à adhésion facultative auprès d'une entreprise d'assurance agréée,

Vu la délibération du Conseil d'Administration du Centre de Gestion en date du 4 septembre 2024 autorisant le Président du Centre de Gestion à signer le marché avec la compagnie RELYENS MUTUAL INSURANCE, RELYENS LIFE INSURANCE et le courtier RELYENS SPS ;

Vu la délibération du Bureau du 20 novembre 2024 autorisant le Directeur général à signer le bulletin d'adhésion et les conventions à intervenir dans le cadre du contrat-groupe, y compris la convention de gestion avec le Centre de Gestion qui est indissociable de cette adhésion ;

Exposé des motifs

La Présidente expose aux membres du Conseil d'Administration que le sujet a été délibéré lors du précédent Bureau pour permettre à l'Office de répondre au calendrier de souscription du CDG17 afin d'assurer une couverture au 01^{er} janvier 2025.

Afin d'entériner cette décision la Présidente expose aux membres du Conseil d'Administration les modalités présentées ci-avant.

La Présidente expose aux membres du Conseil d'Administration que l'Office de La Rochelle a, par la délibération du 14 février 2024, demandé au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Charente-Maritime de négocier un contrat d'assurance statutaire garantissant les frais laissés à sa charge, en vertu des textes régissant le statut de ses agents.

Que le Centre de Gestion a communiqué à l'Office de La Rochelle les résultats le concernant ;
Qu'en cas d'adhésion au contrat groupe, l'Office de La Rochelle sera amené à signer une convention de gestion avec le Centre de Gestion, dont les frais de gestion versés au Centre de Gestion s'élèvent à 0,32 % de la masse salariale assurée pour les agents affiliés à la CNRACL, et à 0,05 % de la masse salariale assurée pour les agents affiliés à l'IRCANTEC ;

Il est rappelé la nécessité de passer un contrat d'assurance statutaire ;

Les taux et prestations négociés par le Centre de Gestion dans le cadre du contrat-groupe d'assurance statutaire pour la collectivité s'élèvent à 5.05%.

La proposition du Centre de Gestion est la suivante :

- Assureur : RELYENS MUTUAL INSURANCE, RELYENS LIFE INSURANCE / RELYENS SPS
- Durée du contrat : 4 ans à compter du 1er janvier 2025

Taux et prise en charge de l'assureur :

Agents stagiaires et titulaires affiliés à la CNRACL	
Garanties	Taux
Décès	0.11%
CITIS (accident de service/trajet- Maladie professionnelle) avec une franchise de 30 jours fermes par arrêt	1.25%
Longue maladie/Longue durée avec une franchise de 90 jours fermes par arrêt	3.69%
Total pour l'ensemble des risques	5.05%

Agents titulaires ou stagiaires affiliés à l'IRCANTEC et agents contractuels de droit public	
Garanties	Taux
Agent effectuant plus ou moins de 150 heures par trimestre : Accident de travail/maladie imputable au service +maladie grave +maternité/adoption/paternité et accueil de l'enfant +maladie ordinaire Avec une franchise de 10 jours par arrêt, dans le seul cas de maladie ordinaire	1.01%

L'adhésion au contrat groupe d'assurance, souscrit en capitalisation (1), pour une durée de quatre années (2025-2028), se ferait à compter du 1er janvier 2025. Le contrat contient la possibilité de résiliation annuelle en respectant un préavis de trois mois ;

Etant précisé que les frais du Centre de Gestion, pour la gestion du contrat (0,32 % de la masse salariale assurée pour les agents affiliés à la CNRACL, et 0,05 % de la masse salariale assurée pour les agents affiliés à l'IRCANTEC), s'ajoutent aux taux d'assurance ci-avant déterminés ;

Etant précisé que cette adhésion entraîne l'obligation d'acquitter, annuellement, et directement au Centre de Gestion ces frais de gestion.

⁽¹⁾ Contrat en capitalisation : tout événement né en cours de contrat est indemnisé jusqu'à son terme, même en cas de résiliation de l'une ou l'autre des parties.

Contrat en répartition : tout événement né en cours de contrat cesse d'être indemnisé en cas de résiliation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- D'approuver les taux et prestations négociés pour la collectivité de 5.05% par le Centre de Gestion dans le cadre du contrat-groupe d'assurance statutaire ;
- D'accepter la proposition du Centre de Gestion ci-exposé ;
- D'adhérer au contrat groupe d'assurance exposé, à compter du 1^{er} janvier 2025 ;
- D'autoriser le Directeur Général à signer le bulletin d'adhésion et les conventions à intervenir dans le cadre du contrat-groupe, y compris la convention de gestion avec le Centre de Gestion qui est indissociable de cette adhésion ;
- De prendre acte de l'ensemble des éléments ci-exposé

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

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024



LA PRESIDENTE
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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire part après la délibération N°7

Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire

Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire part après la délibération N°9

Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,

Madame **GILLE** personne qualifiée

Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée

Madame **BOMBAIL** personne qualifiée

Monsieur **PROUST** personne qualifiée

Monsieur **CHAPTAL DE CHANTELOUP** personne qualifiée

Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement

Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires

Monsieur **CANTIN** représentant des locataires

Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO

Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires

Monsieur **MYON** représentant la CAF

Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique

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

Monsieur **LALAURIE** représentant le préfet

N° 12 Décision unilatérale relative au versement d'une prime de partage de la valeur 2024

Date de convocation : 20 novembre 2024		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

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 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 Comité Social d'Entreprise du 17 décembre 2024.

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 1er 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 1er 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 01^{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 janvier 2025 au titre de l'année 2024 conformément aux dispositions ci-dessous :

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 01-01-2024 et le 31-12-2024.

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

Chaque absence sera décomptée en jours calendaires (1/365e) entre le 01-01-2024 et le 31-12-2024.

Article 3- Modalités de versement de la prime

La prime sera versée de manière concomitante avec la paie de janvier 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 et consulté le 17/12/2024.

Le Comité Social et Économique a émis un avis favorable à l'unanimité lors de la consultation 17/12/2024.

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 2024.

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 à la délibération Décision unilatérale relative au versement d'une prime de partage de la valeur 2024.docx

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 janvier 2025 au titre de 2024

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024



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

**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 18 Décembre 2024

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

Autres membres présents :

Madame **MENES** conseillère communautaire part après la délibération N°7
Madame **CHIPOFF** conseillère communautaire
Monsieur **RAPHEL** conseiller communautaire part après la délibération N°9
Monsieur **BLANCHARD** conseiller communautaire

Monsieur **PEREZ** personne qualifiée et Vice-Président,
Madame **GILLE** personne qualifiée
Monsieur **CURUTCHET** personne qualifiée
Madame **BOMBAIL** personne qualifié
Monsieur **PROUST** personne qualifiée
Monsieur **CHAPTAL DE CHANTELOUP** personne qualifiée
Madame **KALBACH** personne qualifiée

Monsieur **RENGEARD** représentant Action Logement
Madame **HENRI** représentante de l'UDAF

Monsieur **FLORY** représentant des locataires
Monsieur **CANTIN** représentant des locataires
Madame **GUYARD** représentante des locataires

Monsieur **DESSED** syndicat FO
Monsieur **LEBEAU** syndicat CGT

Présente en visio-conférence :

Madame **FERRAND** conseillère communautaire

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur **DREANO** représentant le CLLAJ à Madame **FLEURET-PAGNOUX**

Absents et excusés :

Madame **BENKADDAR** représentante des locataires
Monsieur **MYON** représentant la CAF
Madame **LAMBERT** Secrétaire du Comité Social Economique
Mme **ALLUAUME** Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Monsieur **LALAURIE** représentant le préfet

N° 13 Adhésion à la convention-cadre relative aux missions facultatives proposées par le Centre de gestion de la fonction publique territoriale de la Charente-Maritime

Date de convocation : 20 novembre 2024		Nombre de votants :	19
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	19
Nombre de membres présents ou ayant donné procuration :	19	Pour l'adoption :	19
Quorum :	16	Contre l'adoption :	0
		Abstentions :	0

Visas

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique notamment les articles L. 452-34 à L. 452 48;

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° 85-643 du 26 juin 1985 relatif aux centres de gestion institués par la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relative à la fonction publique territoriale,

Vu la délibération du conseil d'administration du Centre de gestion de la fonction publique territoriale de la Charente-Maritime n° DEL-2024-09-3 du 4 septembre 2024 approuvant les termes de la convention-cadre relative aux missions facultatives proposées par le CDG17, et autorisant le Président à la signer,

Exposé des motifs

La Présidente expose au Conseil d'administration que le Centre de gestion de la fonction publique territoriale de la Charente-Maritime (CDG17) propose aux collectivités et établissements publics de Charente-Maritime des missions facultatives, tels que le service d'intérim territorial, le contrôle des dossiers de retraite CNRACL, la confection de la paie publique...

Afin de simplifier les démarches d'adhésion des collectivités et établissements publics, le CDG17 a décidé de regrouper l'ensemble des missions facultatives au sein d'une convention-cadre, jointe en annexe de la présente délibération.

La signature de cette convention n'engage pas la collectivité à recourir à l'ensemble des missions facultatives.

La signature de cette convention permet de recourir aux missions proposées, selon les modalités détaillées dans les conditions particulières. En effet, chaque mission facultative proposée fait l'objet d'une fiche annexée à la convention qui précise les conditions particulières d'utilisation.

Cette liste de missions est susceptible d'évoluer en fonction des besoins des collectivités et établissements publics, des évolutions réglementaires et des décisions prises par le Conseil d'administration du CDG17.

Seules certaines missions (médiation préalable obligatoire, assurance des risques statutaires, protection sociale complémentaire) font l'objet, chacune d'elles, d'une convention spécifique.

Le Conseil d'administration du CDG17 peut, au cours d'une année civile, supprimer et/ou créer une ou plusieurs missions facultatives.

Il peut également procéder, en cours d'année, à une révision d'une ou plusieurs missions et/ou des tarifs, notamment en cas d'évolution importante des éléments de composition du coût de la mission.

Dans ce cas, ces évolutions s'appliquent à la convention en cours, à la date fixée par la délibération du Conseil d'administration du CDG17, sans qu'il soit nécessaire qu'un avenant soit signé.

Cette convention unique d'adhésion prend effet au plus tôt au 1er janvier 2025 et arrive à son terme au 31 décembre 2027.

Délibération

Vu l'exposé la Présidente et considérant l'intérêt d'adhérer à la convention de participation et à son contrat collectif d'assurance proposés par le CDG17,

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration dans ce cadre :

- D'adhérer à la convention-cadre relative aux missions facultatives proposées par le CDG17, ci-annexée,
- D'autoriser le Directeur Général, Frédéric LECLERC à signer ladite convention-cadre, ainsi que tous les actes s'y rapportant (fiches de saisine, demandes de mission, bulletins d'inscription...), et d'engager les sommes afférentes.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LA ROCHELLE, le 18 décembre 2024

LA PRÉSIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX



