

AR Prefecture

017-271700015-20241015-19CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-19CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 19CA/2024

OBJET : DEMISSION DE DEUX ADMINISTRATEURS.
ELECTION D'UN MEMBRE A LA CAEOL. ELECTION DU PRESIDENT DE LA
COMMISSION.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024
Nombre d'Administrateurs : 23
Présent(s) : 11/10 Pouvoirs : 06/07 **Votants : 17/17**
Absent(s) : 02/02 Excusé(s) : 02/02
Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU,
MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C.
Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

La Présidente indique que deux Administrateurs de l'Office ont démissionné : Madame MOREAU Liliane et Monsieur Daniel PACAU.

La Présidente rappelle que Madame MOREAU Liliane a été désignée par le syndicat C.G.T, administratrice de l'Office pour siéger au sein du collège socio-professionnel. Elle précise que cette dernière a démissionné de ses fonctions d'administratrice par un courrier en date du 21 juin 2024 reçu le 24 juin 2024.

Elle précise qu'un courrier a été envoyé le 3 septembre 2024 à l'Union Départementale CGT 17 afin qu'un nouveau représentant soit désigné.

La Présidente rappelle que Monsieur Daniel PACAU a été désigné, par la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, administrateur de l'Office en qualité de personne qualifiée. Elle précise que ce dernier a démissionné de ses fonctions d'administrateur par un courrier en date du 5 septembre 2024 reçu le 20 septembre 2024.

La Présidente indique qu'elle va informer la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan de cette démission et demandé la désignation d'un nouvel administrateur en qualité de personne qualifiée.

Les membres du Conseil d'Administration sont invités à prendre acte de ces deux démissions.

La Présidente précise que Monsieur Daniel PACAU était membre de la CALEOL et qu'il assurait la présidence de cette instance.

Elle indique que le paragraphe III de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation précise les modalités de désignation des six membres désignés par le Conseil d'Administration siégeant à la CALEOL.

Le III de l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation est ainsi rédigé :

« III- **dans le cas d'une commission unique, les six membres** mentionnés au 1° du II sont désignés, parmi ses membres, par le Conseil d'Administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. **L'un des membres a la qualité de représentant des locataires** ».

Elle ajoute que la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est actuellement composée de :

- Monsieur Daniel PACAU (Président) démissionnaire
- Madame Florence ALLUAUME
- Madame Elisabeth FREBY
- Monsieur Alain SOULIÉ
- Monsieur Max SURREAU
- Représentant des Locataires : Madame Raymonde MARTINEAU

La Présidente sollicite les candidatures en rappelant que le vote à bulletin secret est de droit.

Madame Françoise LEMOINE se porte candidate.

AR Prefecture

017-271700015-20241015-19CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Le Conseil décide à l'unanimité de procéder au vote à mains levées.

Madame Françoise LEMOINE est élue à l'unanimité à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements est composée de :

- **Monsieur Max SURREAU**
- **Madame Elisabeth FREBY**
- **Monsieur Alain SOULIÉ**
- **Madame Florence ALLUAUME**
- **Madame Françoise LEMOINE**
- **Représentant des Locataires : Madame Raymonde MARTINEAU**

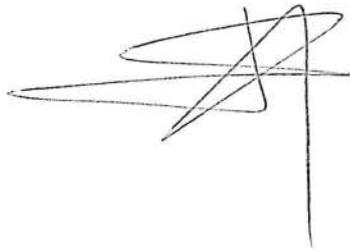
La Présidente propose ensuite aux membres de la Commission de procéder à l'élection du Président de la CALEOL.

Monsieur Max SURREAU s'est porté candidat à cette fonction.

Monsieur Max SURREAU est élu à l'unanimité des membres de la Commission, Président de la CALEOL.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20241015-20CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-20CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 20CA/2024

**OBJET : EPRD 2024 – COMMUNICATION SUR LE SUIVI DE L'EXECUTION
BUDGETAIRE**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 11/10

Pouvoirs : 06/07

Votants : 17/17

Absent(s) : 02/02

Excusé(s) : 02/02

Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU,
MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C.
Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

AR Prefecture

017-271700015-20241015-20CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Exposé des motifs :

La Présidente indique que l'article R423.17 du CCH prévoit une communication au Conseil d'Administration sur le suivi de l'exécution budgétaire de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses.

Elle précise qu'afin de réaliser une communication pertinente, est prise en compte comme base l'exécution du 1^{er} semestre. A partir du « réalisé » au 30 juin 2024, un travail d'analyse des recettes et des dépenses est effectué afin d'évaluer les mouvements prévisionnels du 2^{ème} semestre. Ce travail permet de déterminer un « atterrissage » des comptes à fin décembre 2024.

Le Conseil est invité à prendre acte de la communication sur le suivi de l'exécution budgétaire.

Après discussion, le Conseil prend acte de la communication sur le suivi de l'exécution budgétaire.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a vertical stroke and a large, stylized flourish.

AR Prefecture

017-271700015-20241015-20CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Rochefort Habitat Océan

BIEN VIVRE ENSEMBLE



IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

POINT BUDGETAIRE 2024 BUDGET PRINCIPAL

Basé sur un arrêté des comptes au 30 juin 2024

**quali
him**

La qualité de service
en actions et en preuves

ACCOMPAGNEMENT
VIEILLESSEMENT



Sommaire

A – Variation des postes de produits.....	3
B – Variation des postes de charges.....	5
C – Résultat de l'exercice.....	6
D – Autofinancement de l'exercice.....	8
Conclusion.....	9
Projection du résultat des logements de la CARO.....	11



A - Variation des postes de produits

- ☐ Projection des produits non récupérables au 31/12/2024 : 13 881k€
- Prévision budgétaire initiale : 14 140 k€
- Soit une dévalorisation des produits de : 259 k€

Libellé	Budget 2024	Atterrissage 31/12/2024	Variation entre atterrissage & Budget 2024	Variation en %
PRODUITS D'EXPLOITATION	11 410 900	11 476 370	65 470	0,57%
PRODUCTION IMMOBILISEE	19 500	19 500	-	0,00%
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	52 849	52 849	-	0,00%
PRODUITS DIVERS DE GESTION	255 000	192 000	63 000	-24,71%
PRODUITS FINANCIERS	240 000	240 000	-	0,00%
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 727 000	1 805 000	78 000	4,52%
REPRISES/AMORT. & PROV.	409 726	70 000	339 726	-82,92%
TRANSFERT DE CHARGES	25 000	25 000	-	0,00%
TOTAL PRODUITS NR	14 139 975	13 880 719	259 256	-1,83%
TOTAL PRODUITS NR & R	16 348 975	15 703 719	645 256	-3,95%



A - Variation des postes de produits

Dégrèvements TFPB : le volume de travaux éligibles devrait nous permettre de bénéficier de 209k€ de produits supplémentaires

Reprise Gros entretien : cette reprise de 340k€, très surévaluée, n'a plus de justification en prévision de l'arrêt de la comptabilisation d'une Provision de Gros entretien hors foyer.

La RLS a été abaissée de 66k€ car légèrement surévaluée

Les indemnités d'assurance sont revues à la baisse de 30k€ compte-tenu du niveau de franchise plus élevé

Les produits de cession diminuent de 100k€, en raison de la modification de la prévision de vente de logements de 4 à 3

Les C2E ont été diminués de 80k€ compte-tenu du marché et du volume disponible

B - Variation des postes de charges

- Projection des charges non récupérables au 31/12/2024 : 13 972 k€
 Prévission budgétaire initiale : 14 034 k€
 Soit une dévalorisation des charges de : 62k€

Libellé	Budget 2024	Atterrissage 31/12/2024	Variation entre atterrissage et budget 2024	Variation en %
ACHAT DE CONSOMMABLES	154 000	154 000	-	0,00%
SERVICES EXTERIEURS	2 663 350	2 748 250	84 900	3,19%
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	677 950	623 830	- 54 120	-7,98%
CHARGES FISCALES	2 058 951	1 958 951	- 100 000	-4,86%
CHARGES DE PERSONNEL	1 955 163	1 921 295	- 33 868	-1,73%
AUTRES CHARGES	70 000	50 000	- 20 000	-28,57%
CHARGES FINANCIERES	2 122 700	2 281 041	158 341	7,46%
CHARGES EXCEPTIONNELLES	211 000	256 000	45 000	21,33%
DOTATIONS/AMORTISSEMENTS	4 121 044	3 978 824	- 142 220	-3,45%
TOTAL CHARGES NR	14 034 158	13 972 191	- 61 967	-0,44%
TOTAL CHARGES NR & R	16 239 248	15 801 708	- 437 540	-2,69%
RESULTAT	109 727	97 989	- 207 716	-189,30%



B - Variation des postes de charges

Entretien courant : le poste est revu à la hausse de 100k€ compte-tenu de nouveaux travaux à réaliser

Charges financière : le niveau est revu avec une augmentation de 158k€

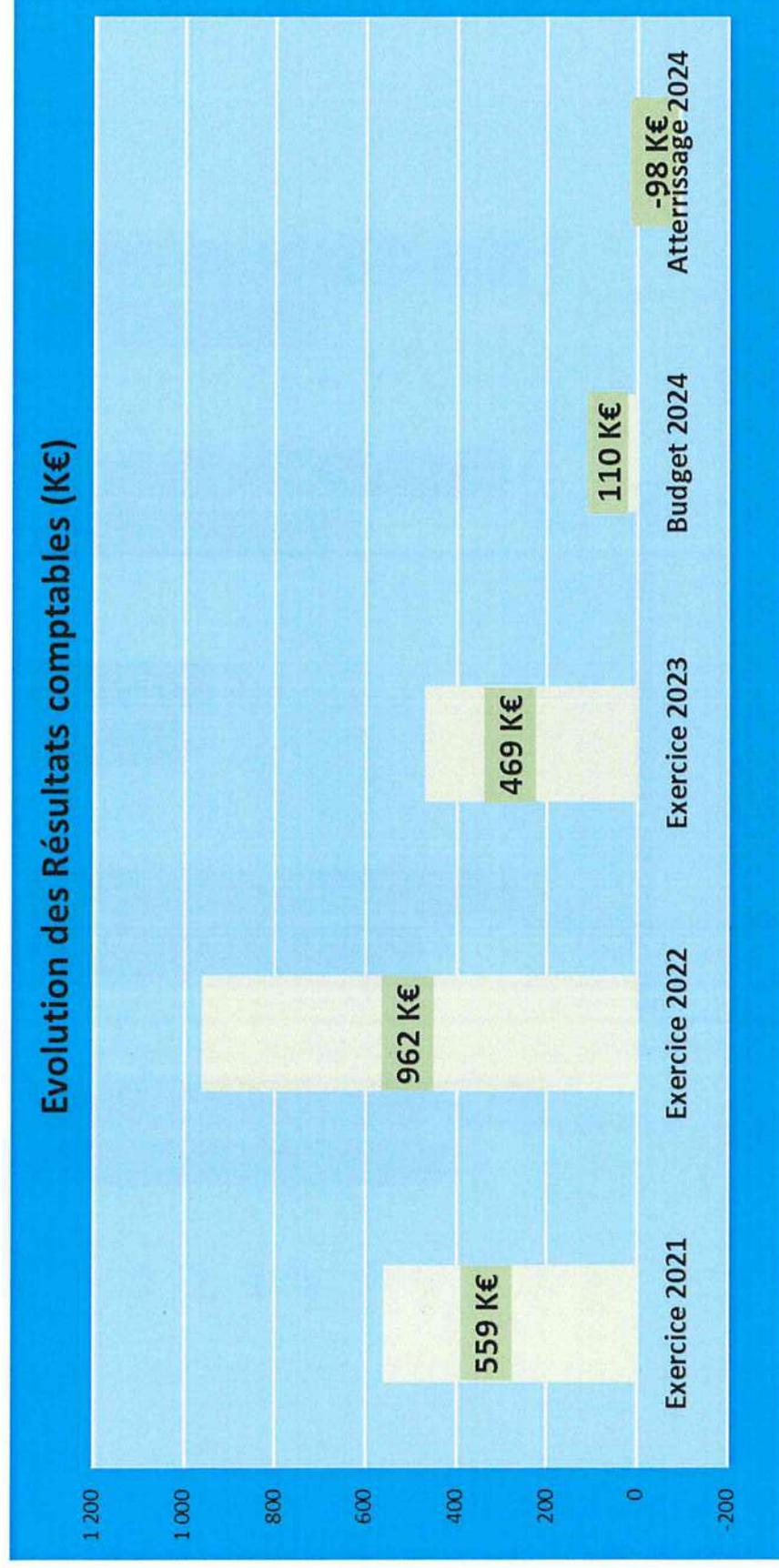
La dotation Gros entretien de 100k€ est supprimée en prévision de l'arrêt de la comptabilisation d'une Provision de Gros entretien hors foyers.

Le coût des sinistres est réévalué de 30k€

Une renégociation de l'assurance multirisques permet de diminuer la charge de 40k€

La Taxe foncière est diminuée de 100k€ suite à la démolition de Libération et à la rectification de logements imposés à tort

C - Résultat de l'exercice



Selon les projections, le résultat net devrait être inférieur au budget 2024, à -98 k€.

D - Autofinancement de l'exercice

Evolution de l'autofinancement (k€)



L'autofinancement net devrait ressortir à un niveau proche du budget, à 1 766 k€ ou 15,1%



Conclusion

Les effets conjugués de l'inflation et du niveau du Livret A pèsent sur l'exploitation et donc sur le résultat net, prévu en déficit pour 2024, à - 98K€.

Le niveau d'autofinancement net se redresserait par rapport à 2023 à un niveau proche du budget, à 1 766K€ ou 15,1%, alors que le seuil d'alerte est à 3%.

L'Office poursuit ses efforts pour contenir ses charges, tout en veillant à conserver une qualité de prestation élevée pour ses locataires.

AR Prefecture

017-271700015-20241015-20CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Rochefort Habitat Océan

BIEN VIVRE ENSEMBLE



 IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

POINT BUDGETAIRE 2024 Logements en mandat de gestion

Basé sur un arrêté des comptes au 30 juin 2024

 **quali
him**

La qualité de service
en actions et en preuves

ACCOMPAGNEMENT
VIEILLESSEMENT

Projection 2024 Logements de la CARO

Compte	Libellé	Budget 2024		Atterrissage 2024	
		NR	R	NR	R
70310006	RECUPERATION CHARGES LOCATIVES		7 700		7 700
70422005	ASTREINTE SUR ENQUETE	200		200	
70430005	LOYERS DES LOGTS CONVENTIONNES	64 000		63 000	
Totaux		64 200	7 700	63 200	7 700

Compte	Libellé	Budget 2024		Atterrissage 2024	
		NR	R	NR	R
60612206	EAU PART RECUPERABLE		300		300
61111005	HYGIENE ET SECURITE NR	300		300	
61112006	HYGIENE ET SECURITE		400		400
61122006	ESPACES VERT PART RECUP.		1 500		1 500
61132006	CHAUFFAGE RECUP.		1 800		1 800
61141005	NETTOYAGE NON RECUPERABLE	500		500	
61142006	NETTOYAGE RECUP		2 000		2 000
61182006	DIVERS PART RECUPERABLES		1 700		1 700
61511005	ENTR. ET REPAR. COURANTES NR	8 000		6 000	
61521005	GROS ENTRETIEN	300		300	
62280005	DIVERS	6 800		6 800	
62300005	PUBLICITE, PUBLICATION	300		300	
62600005	FRAIS POSTAUX ET DE TELECOM	600		600	
65421005	PERTE CR. IRREC. DEC. DU JUGE	500		500	
65810005	CHARGES DIV. GESTION COUR. NR	1 000		1 000	
67888005	AUTRES	3 000		3 000	
Totaux		21 300	7 700	19 300	7 700

Résultat		42 900	43 900
----------	--	--------	--------

La réalisation devrait permettre de dégager un résultat légèrement supérieur aux prévisions budgétaires.

AR Prefecture

017-271700015-20241015-21CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-21CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 21CA/2024

OBJET : SUPPRESSION DE LA PROVISION GROS ENTRETIEN (PGE)

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 11/10

Pouvoirs : 06/07

Votants : 17/17

Absent(s) : 02/02

Excusé(s) : 02/02

Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU, MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C. Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

AR Prefecture

017-271700015-20241015-21CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

La Présidente indique que conformément à l'article 214-9 du Plan comptable général, les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien qui ont pour seul objet de vérifier le bon fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue peuvent être comptabilisées au choix :

- Soit selon l'approche par composants,
- Soit sous forme de provisions pour gros entretien.

L'Office comptabilise une PGE (Provision Gros Entretien) hors foyers sur la base d'un plan d'entretien pluriannuel de 3 ans.

Or, compte-tenu des difficultés à anticiper la réalité des travaux de gros entretien qui seront réalisés, des écarts d'estimation significatifs ont été constatés sur les trois derniers exercices.

La dotation de cette provision, non utilisée jusqu'à présent, a impacté le compte de résultat sans justification économique.

Les écarts sont les suivants sur les trois dernières années :

K€	2023	2022	2021
Travaux prévus	308	575	181
Travaux réalisés	45	57	86
Ecart	263	518	95

La Présidente précise qu'en cas de changement de méthode comptable, l'impact d'une reprise de la provision est comptabilisé dans les capitaux propres. Une mention et une justification de ce changement sont données en notes annexes aux états financiers. Le commissaire aux comptes effectue un renvoi vers les annexes dans son rapport à travers la rédaction d'une observation.

La Présidente indique que les partenaires de la SC Immobilière Terre Océan ont été informés de la possibilité d'un changement de méthode comptable afin que les impacts soient considérés au niveau consolidé.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- de valider un changement de méthode comptable : arrêt de la comptabilisation d'une provision gros entretien hors foyers, à compter du 1^{er} janvier 2024 et création à la même date d'un composant « gros entretien » dont l'objet sera principalement la comptabilisation des ravalements de façade sans amélioration, avec un amortissement sur une durée de 20 ans. Ce composant sera utilisé pour toute nouvelle opération concernée à compter du 1^{er} janvier 2024. Il ne sera pas intégré dans l'assiette des composants des constructions.
- de comptabiliser, en date du 1^{er} janvier 2024, la reprise du solde de la provision gros entretien hors foyers, d'un montant de 839 585,34€, en contrepartie d'un compte de Report à nouveau dédié SIEG (110).

Le Conseil, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- valide le changement de méthode comptable : arrêt de la comptabilisation d'une provision gros entretien hors foyers, à compter du 1^{er} janvier 2024 et création à la même date d'un composant « gros entretien » dont l'objet sera principalement la comptabilisation des ravalements de façade sans amélioration, avec un amortissement sur une durée de 20 ans. Ce composant sera utilisé pour toute nouvelle opération concernée à compter du 1^{er} janvier 2024. Il ne sera pas intégré dans l'assiette des composants des constructions.

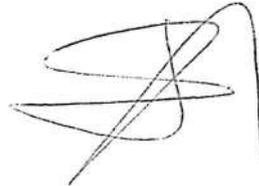
AR Prefecture

017-271700015-20241015-21CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

- Décide de comptabiliser, en date du 1^{er} janvier 2024, la reprise du solde de la provision gros entretien hors foyers, d'un montant de 839 585,34€, en contrepartie d'un compte de Report à nouveau dédié SIEG (110).

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke on the right side.

AR Prefecture

017-271700015-20241015-22CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-22CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 22CA/2024

**OBJET : AUGMENTATION DES LOYERS DES GARAGES DU PROGRAMME SALANEUVE
A ROCHEFORT**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 11/10 Pouvoirs : 06/07 **Votants : 17/17**

Absent(s) : 02/02 Excusé(s) : 02/02

Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU, MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C. Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

AR Prefecture

017-271700015-20241015-22CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Exposé des motifs :

Des disparités liées à l'historique ont été constatées concernant le loyer pratiqué pour les garages du programme Salaneuve par rapport au programme Gélinerie II. Ainsi le prix pour louer un garage du programme Salaneuve apparaît très bas par rapport à nos autres programmes.

La Présidente propose donc compte tenu des éléments exposés ci-dessus d'ajuster les loyers des garages du programme Salaneuve, lors des relocations, sur ceux pratiqués pour le programme La Gélinerie II (soit une progression de 11,03 € à 56,98 € par mois au tarif 2024).

Le Conseil d'Administration est invité à en débattre.

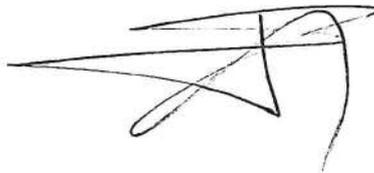
La Présidente précise que cette proposition a fait l'objet d'une présentation en Conseil de Concertation Locative le 7 octobre 2024 et a reçu un avis favorable.

Le Conseil, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Décide d'ajuster, lors des relocations, les loyers des garages du programme Salaneuve sur ceux pratiqués pour le programme La Gélinerie II (56,98 € par mois, valeur 2024).

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20241015-23CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-23CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 23CA/2024

OBJET : AUGMENTATION GENERALE DES LOYERS POUR L'ANNEE 2025

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 11/10 Pouvoirs : 06/07 **Votants : 17/17**

Absent(s) : 02/02 Excusé(s) : 02/02

Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU, MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C. Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

AR Prefecture

017-271700015-20241015-23CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

La Présidente précise que la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en posant dans le Code de la construction et de l'habitation (article L.353-9-3 et L.442-1 du CCH) le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du deuxième trimestre. Elle indique qu'en application des dispositions de droit positif, une évolution de 3,26 % des loyers est autorisée au 1^{er} janvier 2025 (taux de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année N-1).

Pour l'année 2025, cette revalorisation représentera pour l'Office un produit locatif théorique de 383 361,13 €. L'augmentation se fera conformément à un tableau de répartition annexé à la présente délibération.

La Présidente indique ensuite que l'augmentation des loyers des garages et parkings ainsi que des autres annexes des logements (jardins, balcons, abris de jardins...) suivra l'augmentation des loyers soit 3,26 %. Elle précise que l'augmentation concerne également les logements de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan gérés par mandat de gestion. Elle ajoute que cette proposition d'augmentation de 3,26 % a fait l'objet d'une présentation en Conseil de Concertation Locative le 7 octobre 2024.

La Présidente propose donc pour l'année 2025, compte tenu des éléments exposés ci-dessus :

- d'augmenter de 3,26 % les loyers au 1^{er} janvier 2025 pour les locataires en place,
- lors des relocations, les loyers seront ajustés aux montants maximums autorisés par les conventions, hormis pour les logements figurant dans la liste ci-jointe,
- des augmentations liées aux travaux dans le cadre des grosses réhabilitations sous réserve de l'accord du Préfet qui sera demandé et des accords collectifs éventuels.

Le Conseil d'Administration est invité à en débattre.

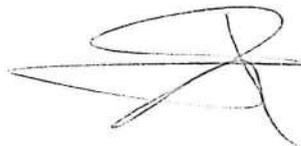
Le Conseil procède au vote :

- Votant : 17
 - o Pour : 12
 - o Contre : 5
 - o Abstention : 0

L'augmentation des loyers pour l'année 2025 est adoptée et prendra effet au 1^{er} janvier 2025.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



Indexation des loyers au 1^{er} janvier 2025

Code	Nom programme	Nbre de logts	Année mise en service	Surface corrigée	Surface utile	Valeur 2024		Taux augmentation	Valeur 2025		Produit annuel théorique de l'augmentation	
						Valeur moyenne annuelle / m² de SC ou SU	Produit annuel théorique		Valeur plafond convention	Valeur moyenne annuelle / m² de SC ou SU		Produit annuel théorique
0101	TONNAY-LA JEHANNIERE	48	1976	3 792,00		38,8520	147 326,78 €	3,26%	41,89	40,1178	152 129,73 €	4 802,95 €
0102	TONNAY-8 RUE DES MOINEAUX	1	1990	76,00		36,9047	2 804,76 €	3,26%	39,51	38,1078	2 896,19 €	91,43 €
0103	TONNAY-RUE DE LA CHARRE	1	1992	116,00		34,5621	4 009,20 €	3,26%	39,51	35,6888	4 139,90 €	130,70 €
0104	TONNAY-55 AV GENERAL DE GAULLE	1	1993	115,00		34,0977	3 921,24 €	3,26%	39,13	35,2033	4 049,07 €	127,83 €
0105	TONNAY-8 RUE DES MESANGES	1	1993	89,00		35,8220	3 188,16 €	3,26%	39,24	36,9898	3 297,09 €	103,93 €
0106	TONNAY-RUE DU PARC	9	2008	798,62		68,6582	54 831,81 €	3,26%	75,46	70,9865	56 619,36 €	1 787,55 €
		1	2008			56,5655	4 944,96 €	3,26%	66,91	58,4095	5 106,16 €	161,20 €
		30	2011-12			73,2899	153 469,05 €	3,26%	78,31	75,6792	158 472,24 €	5 003,19 €
		6	2012			407,10	29 295,73 €	3,26%	76,83	74,3080	30 250,79 €	955,06 €
		18	2012			1 342,80	92 173,69 €	3,26%	73,36	70,8807	95 128,60 €	3 004,91 €
0107	TONNAY-LA COMMANDERIE	12	2012			68,6429	48 312,39 €	3,26%	65,92	63,7987	49 887,39 €	1 575,00 €
		5	2012			781,95	21 371,76 €	3,26%	65,92	63,7817	22 068,47 €	696,71 €
		3	2012			346,00	10 529,28 €	3,26%	73,48	69,3401	10 872,53 €	343,25 €
		3	2012			156,80	67 151,00	3,26%	82,40	80,1936	46 254,87 €	1 460,32 €
0108	TONNAY-RESIDENCE DU COTEAU	10	2014			77,6618	44 794,55 €	3,26%	73,36	72,0089	8 203,97 €	259,00 €
		2	2014			576,79	7 944,97 €	3,26%	71,13	70,7013	24 292,97 €	766,95 €
0109	TONNAY-CHAMPSEVERE I	4	2017			69,7355	23 526,02 €	3,26%	71,13	70,7013	24 292,97 €	766,95 €
		1	2017			343,60	3 526,02 €	3,26%	73,36	72,0089	4 635,42 €	149,50 €
		14	2023			73,21	4 585,92 €	3,26%	65,18	64,6827	84 665,23 €	2 672,19 €
0110	TONNAY-CHAMPSEVERE II	1	2023			88,90	81 993,04 €	3,26%	74,72	74,7200	84 665,23 €	2 672,19 €
		6	2023			72,3617	7 724,64 €	3,26%	89,66	89,6600	7 970,77 €	246,13 €
		1	2023			86,8913	30 649,91 €	3,26%	89,66	89,6600	31 640,17 €	990,26 €
0201	ECHILLAIS-10 RUE VILLE D'ENVERS	1	1993	118,00		64,5737	4 269,12 €	3,26%	66,66	66,6600	4 408,29 €	139,17 €
0202	ECHILLAIS-LES ERRONNELLES	6	2005			36,1790	8 102,16 €	3,26%	90,79	73,3984	37 082,12 €	1 170,70 €
		27	2005			501,65	35 911,42 €	3,26%	80,79	73,3984	4 408,29 €	139,17 €
0203	ECHILLAIS-LE FRELIN	4	2006			1 628,95	117 602,53 €	3,26%	79,55	74,5489	121 436,43 €	3 833,90 €
		19	2021			238,90	72 794,66	3,26%	79,55	74,5489	121 436,43 €	3 833,90 €
0204	ECHILLAIS-1A TOURASSE I	12	2021			1 683,32	124 419,55 €	3,26%	79,30	75,1677	119 957,56 €	566,93 €
		12	2021			1 109,63	83 927,99 €	3,26%	74,60	74,8825	125 377,88 €	3 958,33 €
		13	2021			1 134,38	72 472,66	3,26%	108,42	74,8352	96 164,86 €	3 035,94 €
		7	2021			543,88	66 330,77	3,26%	86,65	86,6639	96 164,86 €	3 035,94 €
0301	FOURAS-LE CADORET	12	2001			1 030,82	76 453,11 €	3,26%	88,65	68,4931	37 322,03 €	1 176,09 €
		6	2001			491,52	29 765,17 €	3,26%	84,76	78,9455	81 378,60 €	2 569,22 €
		1	2007			82,96	8 102,16 €	3,26%	67,66	62,5316	30 735,53 €	970,36 €
		12	2010			788,43	59 097,95 €	3,26%	102,72	100,8473	8 366,29 €	264,13 €
0303	FOURAS-DIEU ME GARDE	6	2010			393,01	25 701,01 €	3,26%	71,25	77,4001	61 024,56 €	1 926,61 €
		4	2013			500,90	41 145,13 €	3,26%	86,12	84,8202	42 486,44 €	1 341,31 €
0304	FOURAS - LE VENGER	10	2013			217,00	15 524,05 €	3,26%	74,97	73,8716	16 030,14 €	506,09 €
		5	2013			340,75	25 932,00 €	3,26%	79,68	78,5836	26 777,36 €	845,36 €
		1	2020			86,56	6 297,96 €	3,26%	75,21	75,1302	6 503,27 €	205,31 €
0305	FOURAS-LES JARDINS	1	2020			72,7583	4 915,32 €	3,26%	69,14	69,0458	5 075,56 €	160,24 €
0306	FOURAS-GRIGNON DE MONTFORT	2	2020			145,40	10 485,11 €	3,26%	74,50	74,4631	10 826,93 €	341,82 €
0307	FOURAS-RESIDENCE COURBET	3	2020			50,41	3 531,60 €	3,26%	72,36	72,3414	3 646,73 €	115,13 €
0401	SAINTE-HIPPOLYTE-16 RUE REPUBLICAINE	1	1995	97,00		67,5660	4 683,00 €	3,26%	39,40	36,4442	4 835,67 €	152,67 €
0402	SAINTE-HIPPOLYTE-19-21 RUE REPUBLICAINE	2	2002			124,65	3 423,48 €	3,26%	80,91	76,3369	3 535,09 €	111,61 €
0503	LES DIX-MARENGO	4	1998			169,00	7 129,81 €	3,26%	63,32	59,0633	7 362,24 €	232,43 €
0602	LES BARQUES-RUE POINCARE	3	2007			94,00	7 339,97 €	3,26%	92,69	80,6298	12 899,25 €	4 072,74 €
0603	LES BARQUES-RUE RECHAIN	1	2005			171,82	13 440,60 €	3,26%	86,24	82,7011	13 878,76 €	438,16 €
0604	LES MARAIS-RUE COLOMBIER	2	1999			136,00	8 111,39 €	3,26%	76,70	73,3223	3 501,87 €	97,20 €
0701	LES MARAIS-RUE COLOMBIER	7	2007			658,64	45 880,53 €	3,26%	72,98	71,9304	47 376,24 €	1 495,71 €
0801	SAINTE-LAURENT-BOIS DU MOINE	3	2007			237,36	14 315,04 €	3,26%	63,94	62,2755	14 781,71 €	466,67 €

Indexation des loyers au 1^{er} janvier 2025

Code	Nom programme	Nbre de logts	Année mise en service	Surface corrigée	Surface utile	Valeur 2024		Taux augmentation	Valeur plafond convention	Valeur 2025		Produit annuel l'augmentation	
						Valeur moyenne annuelle / m ² de SC ou SU	Produit annuel théorique			Valeur moyenne annuelle / m ² de SC ou SU	Produit annuel théorique		
1001	LA TREMBLADE-LE CLOS FOURCADE	20	2010		219,18	60,0728	13 166,76 €	3,26%	71,13	62,0312	13 596,00 €	429,24 €	
					1 281,31	72,0278	92 289,94 €	3,26%	80,67	74,3759	95 298,58 €	3 008,64 €	
					686,90	64,3355	44 466,81 €	3,26%	70,38	66,8459	45 916,45 €	1 449,64 €	
1101	MORAGNE-CLOS DES AIONCS	3	2014		221,37	72,4082	16 029,00 €	3,26%	75,34	74,7687	16 551,55 €	522,55 €	
					69,57	65,0574	4 526,04 €	3,26%	67,66	67,1783	6 473,59 €	147,55 €	
1201	LE GUA-LES COQUELICOTS	6	2015		404,81	74,3964	30 116,41 €	3,26%	76,95	76,8217	31 098,19 €	981,78 €	
					135,18	65,9450	8 914,45 €	3,26%	68,15	68,0948	9 205,06 €	290,61 €	
1301	BREUIL-MAGNE-BEAUREGARD	4	2017		312,94	74,4196	23 288,87 €	3,26%	76,95	76,8457	24 048,09 €	759,22 €	
					70,05	67,4518	4 729,00 €	3,26%	69,76	69,6507	4 879,03 €	154,03 €	
1302	BREUIL-MAGNE-LES FRENES	5	2022		408,31	72,2431	29 497,58 €	3,26%	74,72	74,5982	30 459,19 €	961,61 €	
					158,64	64,4024	10 216,60 €	3,26%	66,66	66,5019	10 549,86 €	333,06 €	
					141,20	66,6960	9 417,48 €	3,26%	68,85	68,8500	9 721,62 €	304,14 €	
1801	CABARIOT-LETANG	2	2024		54,15	71,1601	3 853,32 €	3,26%	73,52	73,4799	3 978,94 €	125,62 €	
					309,22	73,7789	22 813,91 €	3,26%	76,18	76,1800	23 556,38 €	742,47 €	
					54,67	80,1610	4 382,40 €	3,26%	82,72	82,7200	4 522,30 €	139,90 €	
					10 Individuels	34,6819	37 040,27 €	3,26%	47,49	35,8125	38 247,75 €	1 207,48 €	
					COLLECTIFS 2	35,8703	289 688,54 €	3,26%	42,14	37,0397	299 132,62 €	6 227,11 €	
					COLLECTIFS 1	36,1834	191 012,17 €	3,26%	41,89	37,3650	197 339,28 €	6 227,11 €	
					COLLECTIFS 1 (127/1)	38,1253	91 195,72 €	3,26%	41,89	39,3682	94 168,73 €	2 973,01 €	
					COLLECTIFS 1 (1/3 58)	38,1591	79 981,47 €	3,26%	41,89	39,4031	82 588,90 €	2 607,43 €	
5002	ROCHEFORT-SALANUEVE	24	1958		2 392,00	38,1253	91 195,72 €	3,26%	41,89	39,3682	94 168,73 €	2 973,01 €	
					2 096,00	35,5116	88 729,00 €	3,26%	40,68	36,6693	91 673,25 €	2 894,25 €	
5003	ROCHEFORT-RHIN ET DANUBE	25	1957		2 500,00	35,5116	104 075,25 €	3,26%	40,68	36,6693	107 468,01 €	3 392,76 €	
5004	ROCHEFORT-GUSTAVE CHARPENTIER	24	1960		2 916,00	35,6911	104 075,25 €	3,26%	40,68	36,6693	107 468,01 €	3 392,76 €	
5005	ROCHEFORT-SAINT-EXUPERY	20	1961		2 032,00	35,6911	104 075,25 €	3,26%	40,68	36,6693	107 468,01 €	3 392,76 €	
5006	ROCHEFORT-BOIS BERNARD	50	1963		5 090,00	36,8532	78 949,70 €	3,26%	42,14	41,198	81 523,43 €	2 573,73 €	
						36,7783	185 674,55 €	3,26%	39,13	37,6675	197 727,58 €	6 053,03 €	
					PLA	74,3160	24 643,19 €	3,26%	84,63	76,7387	25 446,55 €	803,36 €	
					PLATS	182,50	10 853,04 €	3,26%	67,78	61,4074	11 206,85 €	353,81 €	
					9	72,4869	55 378,54 €	3,26%	75,59	74,8500	77 183,90 €	1 805,36 €	
					40	38,6500	177 017,00 €	3,26%	42,14	39,9100	182 787,80 €	5 770,80 €	
					C-F	1967	4 580,00	201 569,82 €	3,26%	42,14	40,1120	208 141,17 €	6 571,35 €
					D	1965	5 189,00	138 549,44 €	3,26%	40,85	44,0195	143 066,14 €	4 516,70 €
					H	1970	3 566,00	38 785,29	3,26%	42,14	40,0405	42 319,42 €	1 359,00 €
					I-J-K	90	1974-75	409 789,00 €	3,26%	42,14	40,2308	446 319,42 €	4 619,31 €
					M	30	1976	36 960,7	3,26%	42,14	40,2308	446 319,42 €	4 619,31 €
					A-B	50	1964	214 914,78 €	3,26%	66,08	221 921,14 €	7 006,36 €	
					A-B	1	1996	51,9841	3,26%	56,50	53,6788	4 310,41 €	136,09 €
5008	ROCHEFORT-Vauban	30	1964		3 435,00	37,6179	129 217,49 €	3,26%	41,89	38,8442	133 429,83 €	4 212,34 €	
					55,00	19,7171	1 084,44 €	3,26%	41,89	20,3599	1 119,79 €	35,35 €	
					1	1997	19,7171	1 084,44 €	3,26%	41,89	20,3599	1 119,79 €	35,35 €
					LEU VAUBAN 2	14	1976	39,7661	3,26%	45,37	41,0625	68 985,00 €	2 177,95 €
5010	ROCHEFORT-FICHEMORE	28	1980		3 352,00	37,1470	124 516,74 €	3,26%	41,85	38,3580	128 576,02 €	4 059,28 €	
5011	ROCHEFORT-CASERNE DES POMPIERS	30	1976		3 404,00	38,7366	131 859,39 €	3,26%	42,27	39,9874	136 157,96 €	4 298,57 €	
CA2	ROCHEFORT-LA GELINERIE I	56	1976		6 952,00	37,1848	258 508,73 €	3,26%	40,66	38,3970	266 935,94 €	8 427,21 €	
5012	ROCHEFORT-LA GELINERIE II	120	1976		15 204,00	37,2027	565 629,85 €	3,26%	39,79	38,4155	584 069,26 €	18 439,41 €	
					50	1976	205 403,98 €	3,26%	40,76	38,4448	212 099,96 €	6 695,98 €	
					BAT H	30	37,2281	138 711,90 €	3,26%	40,79	38,4417	143 233,77 €	4 521,87 €
5013	ROCHEFORT-AMATOUE FRANCE	63	1976		5 458,00	36,3137	198 200,17 €	3,26%	41,11	37,4975	204 661,36 €	6 461,19 €	
5014	ROCHEFORT-RESIDENCE LOTI	13	1976		1 116,00	32,8000	38 572,80 €	3,26%	35,31	33,8693	39 830,30 €	1 257,50 €	
5016	ROCHEFORT-CASSE AUX PRETRES	93	1976		11 146,00	32,7283	359 773,93 €	3,26%	35,61	33,306	371 502,87 €	11 728,94 €	
5017	ROCHEFORT-99 RUE TOUFAIRE	4	1980		409,00	42,9668	279 026,40 €	3,26%	53,00	44,3675	288 122,55 €	9 096,15 €	
5018	ROCHEFORT-REINLE	13	1980		1 482,00	41,6834	17 048,51 €	3,26%	51,27	43,0423	17 604,30 €	555,79 €	
5019	ROCHEFORT-4 ET 6 RUE EMILE COMBES	8	1980-81		876,00	40,1542	64 725,16 €	3,26%	43,42	45,0980	66 835,24 €	2 110,08 €	
5020	ROCHEFORT-2 RUE COMBES RUE DES MOUSSES	5	1980		584,00	40,1542	23 450,05 €	3,26%	43,42	41,4632	36 322,03 €	1 146,69 €	
5021	ROCHEFORT-1 RUE EMILE COMBES	6	1981		638,00	40,1554	25 619,15 €	3,26%	43,42	41,4645	24 214,51 €	764,46 €	
											26 454,35 €	835,20 €	

017-2
Reçu
Publi

Indexation des loyers au 1^{er} janvier 2025

Code	Nom programme	Nbre de logts	Année mise en service	Surface corrigée	Surface utile	Valeur 2024		Taux augmentation	Valeur plafond convention	Valeur 2025		Produit annuel théorique de l'augmentation
						Valeur moyenne annuelle / m² de SC ou SU	Produit annuel théorique			Valeur moyenne annuelle / m² de SC ou SU	Produit annuel théorique	
5022	ROCHEFORT-LIBERATION II	47	1981	5 705,00		45,4583	259 339,60 €	3,26%	52,87	46,9402	267 793,84 €	8 454,24 €
		18	1982-83	2 041,00		44,8069	91 450,88 €	3,26%	52,87	46,2616	94 437,17 €	2 981,29 €
		43	1983	4 451,00		46,0805	205 104,31 €	3,26%	53,43	47,5827	211 790,60 €	6 686,29 €
		22	1983-84	2 233,00		45,7803	102 227,41 €	3,26%	53,00	47,2777	105 559,94 €	3 323,53 €
5024	ROCHEFORT-62 RUE JEAN JAURES	7	1982	5 800,00		42,8392	24 846,74 €	3,26%	48,05	44,2358	25 656,76 €	810,02 €
5025	ROCHEFORT-56 RUE TOUFAIRE	3	1982	2 730,00		44,8848	12 253,55 €	3,26%	53,00	46,3480	12 653,00 €	399,45 €
		64	2001	7 884,00		45,4491	358 320,70 €	3,26%	53,00	46,9307	370 001,64 €	11 680,94 €
5026	ROCHEFORT-AVANT-GARDE I	3	1996	7 986,00		44,8215	349 958,50 €	3,26%	49,39	45,2501	361 367,30 €	11 408,80 €
		67	1996	6 740,00		34,9869	23 581,17 €	3,26%	39,47	36,1275	24 349,94 €	768,77 €
5027	ROCHEFORT-59 RUE LESSON	5	1983	463,00		45,2869	20 967,83 €	3,26%	53,00	46,7633	21 651,41 €	683,58 €
5028	ROCHEFORT-130 RUE THIERS	1	1983	149,00		43,3796	6 463,56 €	3,26%	52,92	44,7938	6 674,28 €	210,73 €
5029	ROCHEFORT-97 RUE DE LA REPUBLIQUE	9	1983	602,00		45,2394	27 234,12 €	3,26%	53,00	46,7142	28 121,95 €	887,83 €
5030	ROCHEFORT-20 RUE TOUFAIRE	3	1985	215,00		9,1278	3 952,34 €	3,26%	53,00	9,4254	4 081,20 €	339,20 €
5031	ROCHEFORT-24 26 RUE CHANZY	13	2003		630,99	48,3957	10 405,08 €	3,26%	52,92	49,9734	10 744,28 €	128,88 €
		42	1976	4 792,00		42,9909	206 012,39 €	3,26%	85,25	80,8615	51 022,80 €	1 610,86 €
5032	ROCHEFORT-LIBERATION III	4	1985	383,00		46,1574	26 914,46 €	3,26%	52,92	47,6621	27 791,88 €	877,47 €
5034	ROCHEFORT-44 RUE THIERS	7	1985	556,00		48,4073	26 914,46 €	3,26%	52,92	49,9854	27 791,88 €	877,47 €
5035	ROCHEFORT-45 RUE CHANZY	5	1985	394,00		48,3554	19 052,03 €	3,26%	52,92	49,9318	19 679,13 €	621,10 €
5036	ROCHEFORT-143 RUE THIERS	4	1985	291,00		48,3880	14 080,91 €	3,26%	52,92	49,9654	14 539,93 €	459,02 €
5037	ROCHEFORT-82 RUE GAMBETTA	7	1985	697,00		48,5174	33 816,63 €	3,26%	52,92	50,0991	34 919,07 €	1 107,44 €
5038	ROCHEFORT-39 RUE JEAN JAURES	8	1986	868,00		47,8897	41 568,26 €	3,26%	52,92	49,4509	42 923,38 €	1 355,12 €
5039	ROCHEFORT-44 RUE JEAN JAURES	7	1986	742,00		48,4389	35 941,66 €	3,26%	52,93	50,0180	37 113,36 €	1 171,70 €
5040	ROCHEFORT-JOINVILLE	70	1976	7 515,00		49,6933	373 445,15 €	3,26%	55,88	51,3133	385 619,45 €	11 174,30 €
5041	ROCHEFORT-47 RUE EMILE COMBES	6	1988	535,00		46,6825	24 975,14 €	3,26%	51,38	48,2043	25 789,30 €	814,16 €
5042	ROCHEFORT-91 RUE GRIMAUX	5	1988	483,00		46,5655	22 491,14 €	3,26%	51,38	48,0835	23 224,33 €	733,19 €
5043	ROCHEFORT-93 RUE TOUFAIRE	4	1988	435,00		46,2077	20 100,35 €	3,26%	51,38	47,7141	20 755,63 €	655,28 €
5044	ROCHEFORT-93 RUE JEAN JAURES	4	1989	369,00		44,5112	16 424,63 €	3,26%	51,38	45,9623	16 960,09 €	535,46 €
5045	ROCHEFORT-16 RUE TOUFAIRE	6	1989	590,00		51,8941	30 617,52 €	3,26%	51,38	51,3800	30 314,20 €	-303,32 €
5046	ROCHEFORT-31,27 RUE CHANZY	12	1989	1 271,00		45,7168	58 106,05 €	3,26%	50,86	47,2072	60 000,35 €	1 894,30 €
5047/50411	ET 15 BEGON	3	2012	307,20		46,7588	14 864,24 €	3,26%	55,80	49,9208	88 160,13 €	2 783,21 €
5049	ROCHEFORT-BOIS DE CHARTRES	18	1976	1 766,00		48,3448	85 376,92 €	3,26%	39,34	37,3777	5 943,05 €	187,62 €
		1	1991	159,00		36,1977	5 755,43 €	3,26%	50,86	48,2829	14 832,51 €	468,27 €
5050	ROCHEFORT-10 RUE DU PORT	10	1995	1 215,00		35,5115	43 146,47 €	3,26%	54,04	36,6692	44 553,08 €	1 406,61 €
		23	1976	2 379,00		48,1978	114 662,57 €	3,26%	39,37	37,3777	88 160,13 €	2 783,21 €
5051	ROCHEFORT-38 RUE DE LA VACHERIE	2	1993	233,00		59,1155	4 483,32 €	3,26%	39,13	37,1375	8 653,04 €	273,19 €
		1	2004		75,84	59,1155	8 379,85 €	3,26%	39,13	37,1375	8 653,04 €	273,19 €
5052	ROCHEFORT-19 AVENUE SAINTONGE	3	2006	206		71,9841	14 152,79 €	3,26%	75,59	61,0427	14 614,18 €	461,99 €
		1	2006		62,79	64,5198	4 051,20 €	3,26%	67,78	66,6231	4 193,26 €	132,06 €
5053	ROCHEFORT-QUAI BACHELAR	2	2000	2 384,00		42,8623	7 669,20 €	3,26%	73,48	64,9116	7 919,22 €	250,02 €
		22	1995	306,00		44,4285	105 917,54 €	3,26%	49,42	45,8759	109 370,59 €	3 457,99 €
ROCHEFORT-WILSON I		3	1995		1 715,30	36,8031	11 261,75 €	3,26%	38,029	38,029	11 628,39 €	367,14 €
ROCHEFORT-WILSON II		26	2007		1 801,40	72,9966	125 211,07 €	3,26%	75,34	75,3400	129 330,70 €	4 019,63 €
ROCHEFORT-WILSON III		8	2011		490,21	60,6287	109 216,54 €	3,26%	67,78	62,6052	112 777,01 €	3 560,47 €
ROCHEFORT-30 RUE BARIL		1	2011		439,41	70,4140	34 517,65 €	3,26%	75,83	72,7095	35 642,92 €	1 125,27 €
ROCHEFORT-12 RUE GUESNON		1	1996		82,00	31,7502	2 603,32 €	3,26%	68,28	65,4390	28 754,55 €	907,82 €
ROCHEFORT-83 RUE DU 4 SEPTEMBRE 1870		1	1997		61,00	28,4643	2 533,32 €	3,26%	72,70	32,7853	2 688,39 €	84,87 €
ROCHEFORT-40 RUE JEAN JAURES-COOP		6	2000		88,00	62,4020	3 806,52 €	3,26%	87,16	84,363	3 930,61 €	124,09 €
ROCHEFORT-LA MAURATIÈRE		1	1997		450,10	61,6705	5 427,00 €	3,26%	87,36	83,6810	5 603,93 €	176,93 €
ROCHEFORT-LA GARE		2	2000		107,80	78,6633	35 406,35 €	3,26%	87,36	81,2277	36 560,59 €	1 154,24 €
		51	2001		6 431,00	65,8586	7 099,56 €	3,26%	69,89	68,0056	7 331,00 €	231,44 €
			2001			36,4133	234 173,93 €	3,26%	53,03	37,6004	241 808,17 €	7 634,24 €

017-2
Reçu
Publi

Code	Nom programme	Nbre de logts	Année mise en service	Surface corrigée	Surface utile	Valeur 2024		Taux augmentation	Valeur 2025		Produit annuel théorique de l'augmentation	
						Valeur moyenne annuelle / m² de SC ou SU	Produit annuel théorique		Valeur plafond convention	Valeur moyenne annuelle / m² de SC ou SU		Produit annuel théorique
5051	ROCHEFORT-LES BULOIS	10	2001	817,00	817,00	76,664	62 634,81 €	3,26%	85,87	79,1637	64 676,74 €	2 041,93 €
	PLA											
	PLA TS	6	2001	445,80	445,80	61,7712	27 537,60 €	3,26%	68,65	63,7849	28 435,31 €	897,71 €
5062	ROCHEFORT-RUE D'ESTIENNE D'ORVES	3	2004	483,90	483,90	72,0218	34 851,35 €	3,26%	78,44	74,3697	35 987,50 €	1 136,15 €
	PLUS											
	PLA	9	2004	238,69	238,69	63,5821	15 176,41 €	3,26%	69,14	65,6549	15 671,17 €	494,76 €
5053	ROCHEFORT-38 RUE CHANZY	7	2004	408,60	408,60	72,8270	29 757,11 €	3,26%	79,30	75,2012	30 727,21 €	970,10 €
5054	ROCHEFORT-TABARLY	12	2005	1 114,74	1 114,74	70,9517	79 092,70 €	3,26%	79,43	73,2647	81 671,09 €	2 578,39 €
5055	ROCHEFORT-14 RUE GRIMAUDX	2	2005	131,69	131,69	71,9964	9 481,21 €	3,26%	76,83	74,3435	9 790,30 €	309,09 €
5067	ROCHEFORT-170 RUE DES HERES JAMAIN	2	2006	165,95	165,95	61,9524	10 281,00 €	3,26%	74,60	63,9720	10 616,15 €	335,15 €
5068	ROCHEFORT-36 RUE PAUL MORCHAIN	1	2006	53,97	53,97	70,8193	3 822,12 €	3,26%	75,09	73,1280	9 946,72 €	1 24,60 €
5059	ROCHEFORT-5 RUE VOLTUAIRE	2	2006	174,72	174,72	71,1930	12 438,86 €	3,26%	74,47	73,5139	12 844,35 €	405,51 €
5070	ROCHEFORT-VERCORS ET 19 MARS 62	2	2006	147,72	147,72	71,1930	10 281,00 €	3,26%	74,47	70,2463	10 281,00 €	1 081,00 €
	PLUS											
	PLUS MAJORE 10%	6	2009	487,44	487,44	68,0286	33 159,86 €	3,26%	66,91	63,8417	15 034,72 €	474,65 €
	PLUS MAJORE 20%	3	2009	235,50	235,50	61,8262	14 560,07 €	3,26%	66,91	63,8417	15 034,72 €	474,65 €
	PLUS MAJORE 33%	2	2011	135,63	135,63	87,5930	11 880,24 €	3,26%	95,00	90,4485	12 267,53 €	387,29 €
5071	ROCHEFORT-TAMARIS	42	2011	2 114,05	2 114,05	80,2327	169 615,94 €	3,26%	86,37	82,8483	175 145,45 €	5 529,51 €
	PLUS MAJORE 10%	2	2011	135,63	135,63	87,5930	11 880,24 €	3,26%	95,00	90,4485	12 267,53 €	387,29 €
	PLUS MAJORE 20%	1	2011	64,58	64,58	80,8207	5 219,40 €	3,26%	103,63	83,4555	5 389,56 €	170,16 €
	PLUS MAJORE 33%	3	2011	150,02	150,02	89,3257	13 400,64 €	3,26%	114,86	92,2377	13 837,50 €	436,86 €
	PLA	24	2011	1 405,63	1 405,63	68,8251	96 742,63 €	3,26%	73,98	71,0688	99 896,44 €	3 153,81 €
5072	ROCHEFORT-GALLIENI	6	2011	392,09	392,09	69,6440	27 306,72 €	3,26%	75,34	71,9144	28 196,92 €	890,20 €
	PLUS COLL	4	2011	243,20	243,20	62,6581	15 238,45 €	3,26%	64,78	64,7008	15 735,23 €	496,78 €
	PLUS IND	2	2011	2 530,40	2 530,40	59,7579	7 758,97 €	3,26%	64,56	61,7060	8 011,91 €	252,94 €
5073	ROCHEFORT-POINT-NEUF	35	2013	74,8121	74,8121	74,8121	189 304,54 €	3,26%	78,19	77,2510	195 475,93 €	6 171,39 €
	PLUS	9	2013	618,65	618,65	67,4648	41 737,10 €	3,26%	70,26	69,6642	43 097,76 €	1 360,66 €
	PLUS	5	2015	331,31	331,31	77,0842	25 538,77 €	3,26%	79,80	79,5971	26 371,32 €	832,55 €
5074	ROCHEFORT-LA LAITERIE	1	2015	85,28	85,28	84,0141	7 164,72 €	3,26%	72,49	72,4900	6 181,95 €	-982,77 €
	PLUS IND	1	2015	59,85	59,85	69,9850	4 188,60 €	3,26%	75,71	72,2665	4 325,15 €	136,55 €
	PLUS	15	2016	1 084,02	1 084,02	75,2602	81 583,56 €	3,26%	77,94	77,7137	84 243,21 €	2 659,65 €
5075	ROCHEFORT-SAINTÉ SOPHIE	1	2016	100,57	100,57	86,5499	8 704,32 €	3,26%	89,54	89,3714	8 988,08 €	283,76 €
	PLUS MAJORE 15%	7	2016	396,50	396,50	70,9991	28 151,14 €	3,26%	73,48	73,3137	29 068,88 €	917,74 €
	PLA											
SOUS-TOTAL LOGEMENTS CONVENTIONNES		2596		205 087,20	48 874,30	67,4776	11 812 251,89 €	3,26%		69,6774	12 194 728,72 €	382 476,83 €
S066132 BIS RUE THIERS		10		402,00			27 126,00 €				28 010,30 €	884,30 €
TOTAL LOGEMENTS OFFICE		2606		205 489,20	48 874,30		11 839 377,89 €				12 222 739,02 €	383 361,13 €

AR Prefecture

017-271700015-20241015-23CA2024-DE

Reçu le 18/10/2024

Publié le 18/10/2024

Liste des programmes non concernés par la revalorisation des loyers au plafond de convention lors des relocations :

- Petit Marseille (Bât. A et B) : revalorisation à 80% du plafond
- Libération III : pas de revalorisation
- Joinville : pas de revalorisation
- La Gare : pas de revalorisation
- 170 rue des frères Jamain : pas de revalorisation
- 38 rue de la Vacherie : pas de revalorisation

AR Prefecture

017-271700015-20241015-24CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-24CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 24CA/2024

OBJET : INSTAURATION D'UN DEPOT DE GARANTIE LORS DE LA LOCATION D'UN GARAGE.

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 11/10 Pouvoirs : 06/07 **Votants : 17/17**

Absent(s) : 02/02 Excusé(s) : 02/02

Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU, MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C. Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

AR Prefecture

017-271700015-20241015-24CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle au Conseil que l'Office propose à la location des garages individuels (70 garages), situés sur les quartiers de Salaneuve (10 garages) et La Gélinerie (60 garages) à Rochefort.

Ces garages sont en priorité loués aux locataires du parc, mais peuvent également être proposés à la location à des demandeurs extérieurs.

Elle précise ensuite que jusqu'à présent l'Office ne demandait pas le versement d'un dépôt de garantie. Elle propose donc au Conseil de modifier cette pratique et d'instaurer le versement d'un dépôt de garantie représentant un mois de loyer.

La Présidente indique que cette proposition a fait l'objet d'une présentation en Conseil de Concertation Locative le 7 octobre 2024 et a reçu un avis favorable.

Le Conseil est invité à en débattre.

Le Conseil, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Décide d'instaurer le versement d'un dépôt de garantie lors de la location d'un garage individuel sur les secteurs de Salaneuve et La Gélinerie à Rochefort.
- Décide de porter le montant du dépôt de garantie à un mois de loyer.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20241015-25CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ROCHEFORT OCEAN
(17300)**

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-25CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 25CA/2024

OBJET : DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE – EXERCICE 2025

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024
Nombre d'Administrateurs : 23
Présent(s) : 11/10 Pouvoirs : 06/07 **Votants : 17/17**
Absent(s) : 02/02 Excusé(s) : 02/02
Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU, MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C. Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

AR Prefecture

017-271700015-20241015-25CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Après présentation par la Directrice Générale du Débat d'Orientation Budgétaire pour l'exercice 2025, la Présidente propose au Conseil de prendre acte des orientations budgétaires pour l'exercice 2025.

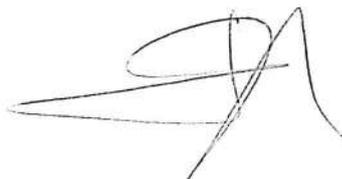
Après discussion, le Conseil prend acte des orientations générales budgétaires pour l'exercice 2025.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

2024.10.18

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

2024.10.18



AR Prefecture

017-271700015-20241015-25CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Rochefort Habitat Océan

BIEN VIVRE ENSEMBLE



IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

Orientations Budgétaires 2025



Sommaire

A – Indice des prix / inflation.....	3
B – Taux du livret A.....	5
C – Evolution de la charge de la dette.....	6
D – Evolution de la taxe foncière.....	7
E – Dépenses d’entretien.....	8
F – Rémunération du personnel.....	9
G – Autres Charges.....	10
H – Produits Locatifs.....	11
I – Autres produits.....	12
J – Synthèse.....	13

A - Indice des prix / inflation

Indices	2021	2022	2023	2024	Prévisions 2025
Taux d'évolution du SMIC Horaire	0,98%	3,12%	6,62%	3,37%	2,50%
IPCH (Indice des Prix à la Consommation Harmonisé)	2,10%	5,90%	5,70%	2,50%	2,20%
ICC (Indice du coût de la Construction)	5,07%	8,80%	6,62%	4,90%	
IRL (Indice de Revalorisation des Loyers)	0,42%	3,60%	3,50%	3,26%	

(a)

(b)

(c)

(d)

(a) La prévision 2025 est basée sur l'IPCH projeté par la Banque de France

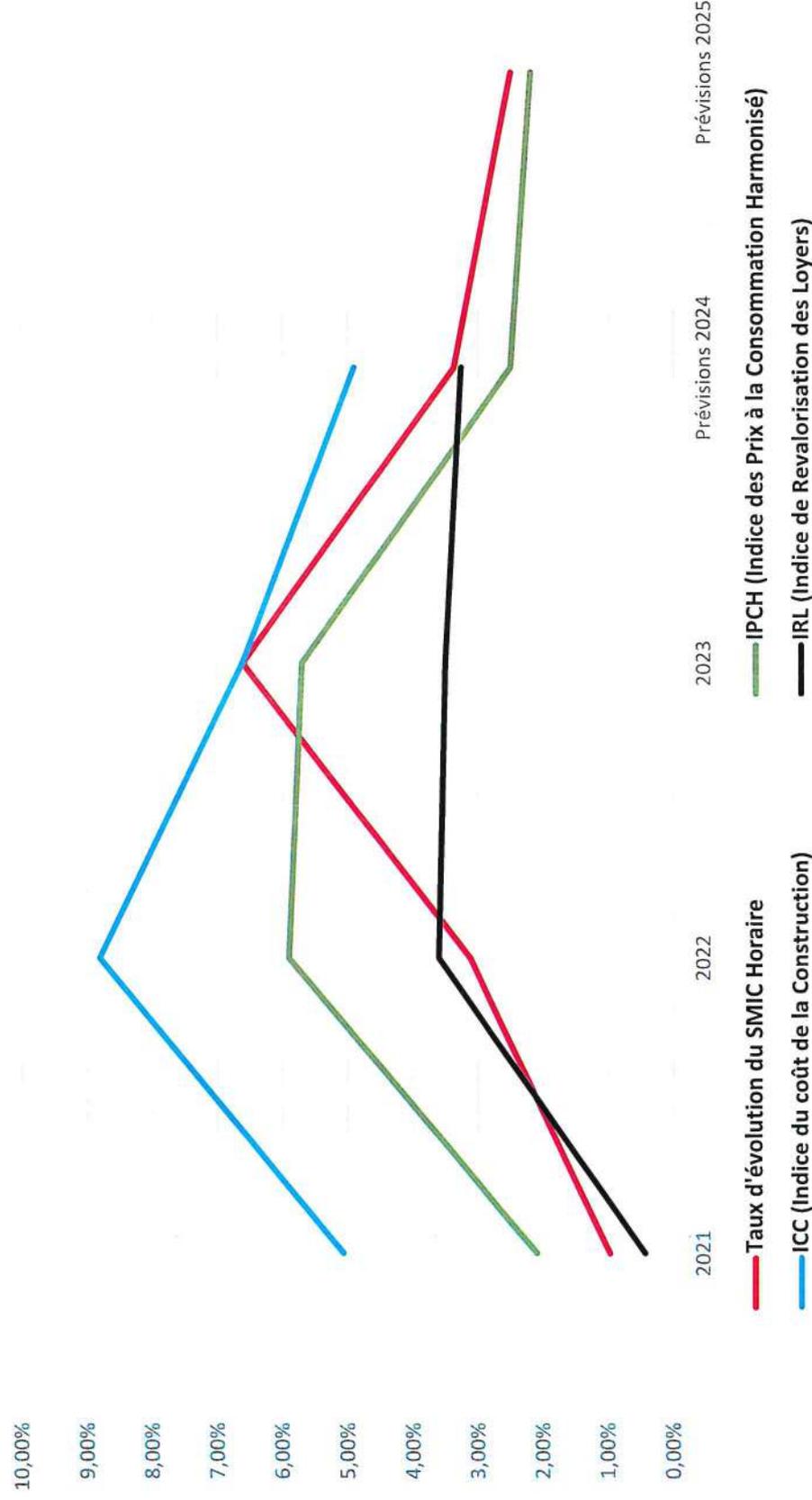
(b) Projections de la Banque de France

(c) 2023 : indice glissant du 2T2023 au 1T2024

(d) Indice 2T2024 servant de base à la revalorisation des loyers des OLS

A - Indice des prix / inflation

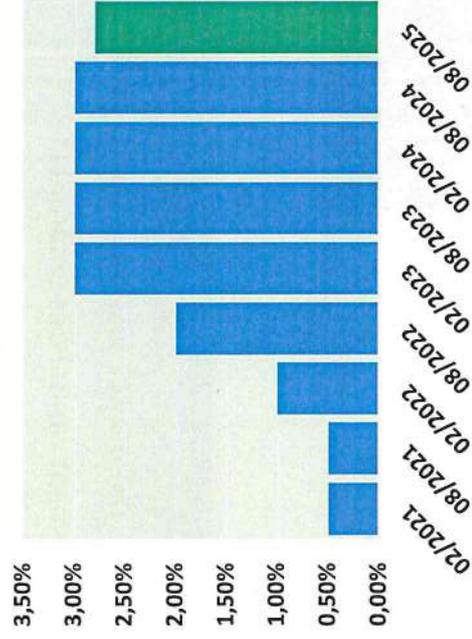
Evolutions macro-économiques



B - Taux du Livret A

Indicateurs	02/2021	08/2021	02/2022	08/2022	02/2023	08/2023	02/2024	08/2024	02/2025
Taux Livret A	0,50%	0,50%	1,00%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	2,80%

Taux Livret A



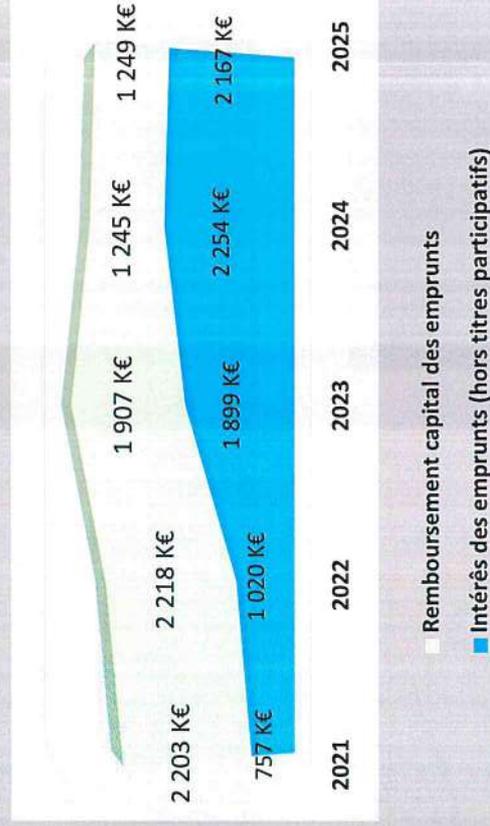
Le taux du Livret A fixé à 3% jusqu'à la fin du mois de janvier 2025

La Banque des Territoires estime que le taux pourrait alors baisser à 2,80%

C - Evolution de la charge de la dette

Rubrique (K€)	2021	2022	2023	2024	2025
Intérêts des emprunts (hors titres participatifs)	757	1 020	1 899	2 254	2 167
Remboursement capital des emprunts	2 203	2 218	1 907	1 245	1 249
Échéances des emprunts	2 961	3 238	3 806	3 499	3 416

Evolution des échéances (K€)

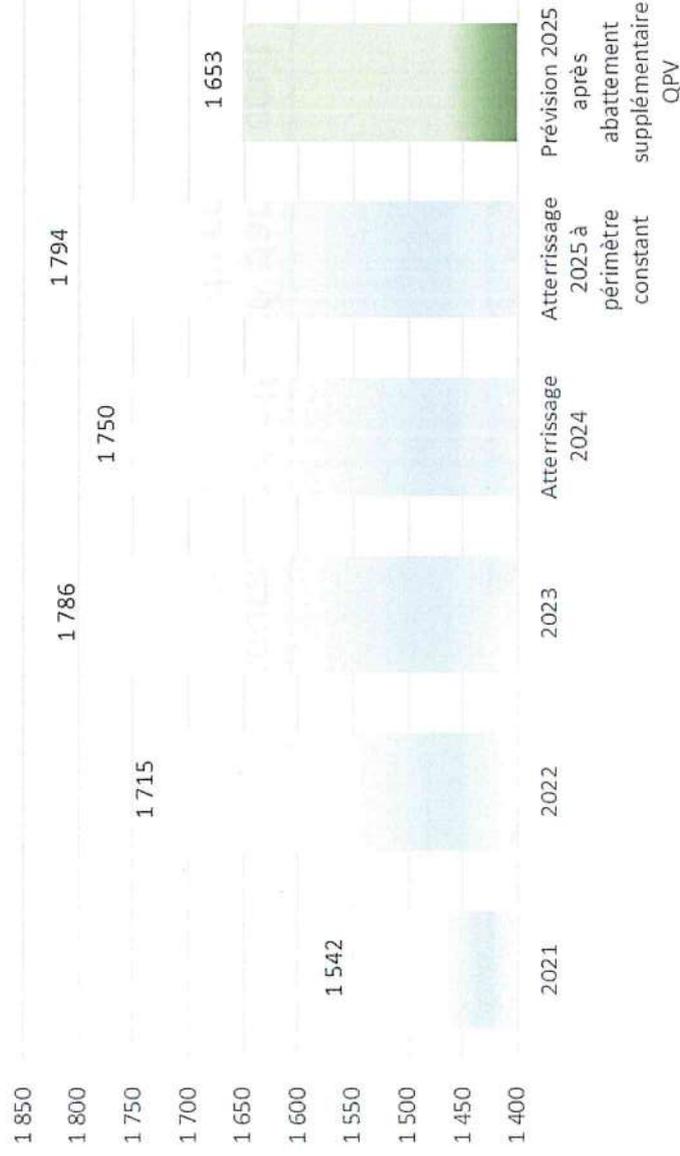


En 2025, les charges financières seraient en légère diminution avec une stabilité du remboursement des emprunts en Capital.

D – Evolution de la taxe foncière

En K€	2021	2022	2023	Atterrissage 2024	Atterrissage 2025 à périmètre constant	Prévision 2025 après abattement supplémentaire QPV
Taxes foncières	1 542	1 715	1 786	1 750	1 794	1 653
% annuel d'évolution		11,22%	4,14%	-2,02%	2,50%	-5,57%

Taxes foncières



La taxe foncière prévisionnelle diminuerait en 2025, à 1653K€, compte-tenu de l'élargissement du nombre de logements en QPV et donc d'une augmentation de l'abattement TFPB



E – Dépenses d'entretien (abattement TFPB compris)

Le budget entretien courant est affecté par le coût des travaux : avec un ICC proche de 5%, nous prévoyons une augmentation du coût des travaux

Le budget maintenance devrait se situer
autour de 170K€

Le budget Gros entretien devrait se situer
autour de 500K€

Entretien courant :

Le budget Entretien courant devrait se
situer autour de 640K€

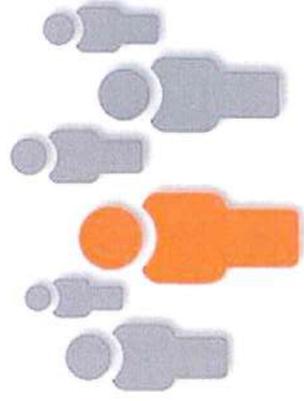
Le budget Remise en état devrait se situer
autour de 700K€





F – Rémunération du personnel

Eu égard au taux de l'inflation prévisionnel qui ressort pour 2024 à 2,50%, il apparaîtrait légitime de revaloriser l'ensemble des collaborateurs de droit privé de l'Office à hauteur de 1,5% à 2% à compter du 1er janvier 2025.



G – Autres charges

Consécutivement à la mise en service d'immobilisations locatives,

Les dotations aux amortissements seraient proches de 3 700K€



H – Produits locatifs

Proposition d'une revalorisation des loyers
suivant l'indice IRL du 2^{ème} trimestre 2024, soit
3,26%, jusqu'à 100% du loyer plafond



AR Prefecture

Rochefort
07 7000 24 10 15 - 25CA2024 - DE
Reçu le 18/10/2024
Folio 18/11/2024



IMMOBILIÈRE TERRES OcéAN

I – Autres Produits



Dégrèvement taxes foncières (TFPB)

estimé à 600K€

Reprise des Subventions

estimé à 534 K€

J – Synthèse

Les prévisions de la Banque de France nous laissent espérer une détente au niveau des taux en 2025, déjà entamée en 2024, avec une inflation à 2,20%.

La Banque des Territoires anticipe une baisse du taux du livret A de 3,00% à 2,80% en 2025.

L'augmentation des loyers de 3,26% conjuguée à une détente des taux en général devrait permettre de maintenir un niveau d'autofinancement net et un potentiel financier satisfaisants.

Néanmoins l'exploitation restera tendue tant que le taux du Livret restera proche des 3%.

Conserver de bons indicateurs financiers nous permettra de continuer à investir pour accroître et rénover notre parc pour le bien-être de nos locataires.

AR Prefecture

017-271700015-20241015-26CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN
(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-26CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 26CA/2024

OBJET : VALIDATION DU VISIAL A 10 ANS

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 11/10 Pouvoirs : 06/07 **Votants : 17/17**
Absent(s) : 02/02 Excusé(s) : 02/02
Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU, MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C. Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

AR Prefecture

017-271700015-20241015-26CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

La Présidente indique que le Visial est un outil de simulation économique et financière à dix ans, conçu spécifiquement pour les besoins d'une démarche stratégique d'un organisme à dominante locative. Basé sur les flux financiers réels d'exploitation et de structure (haut de bilan), Visial s'appuie sur la notion d'autofinancement annuel dégagé par l'exploitation courante et permet de suivre l'évolution du fonds de roulement long terme.

La Présidente précise que Visial permet de simuler tous les scénarii d'investissement ou de désinvestissement établis par l'organisme dans le cadre de sa démarche stratégique (politique patrimoniale, politique financière, politique de développement, activités nouvelles, etc...).

Elle ajoute que le Visial permet de raisonner sur deux plans : soit globalement (taux et augmentations de loyers moyens, vacance moyenne, opérations non identifiées), soit individuellement (groupe par groupe, augmentations et taux de loyers individualisés, vacance identifiée, investissements et désinvestissements identifiés).

La Présidente présente la prospective sur 10 ans en séance.

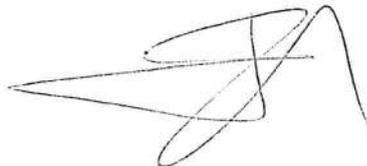
Elle indique que le taux d'autofinancement net se maintient chaque année au-dessus du seuil des 3% et que le Fonds de Roulement long terme par logement se maintient chaque année au-dessus de 1400€ par logement.

Le Conseil d'Administration est invité à échanger sur la simulation économique et financière à 10 ans et à valider cette prospective.

Le Conseil, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité, valide la prospective économique et financière à 10 ans qui vient de lui être présenté.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

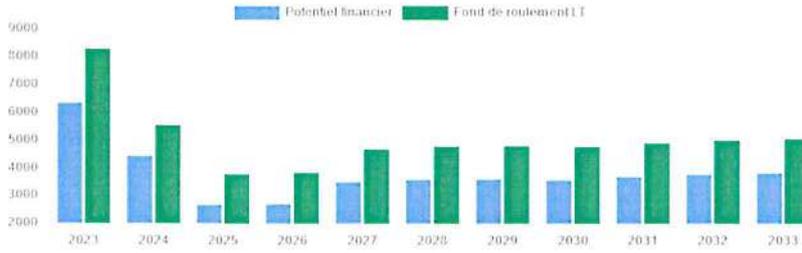
01 Graphique Marge 241015-26CA2024-DE

Reçu le 18/10/2024

Publié le 18/10/2024

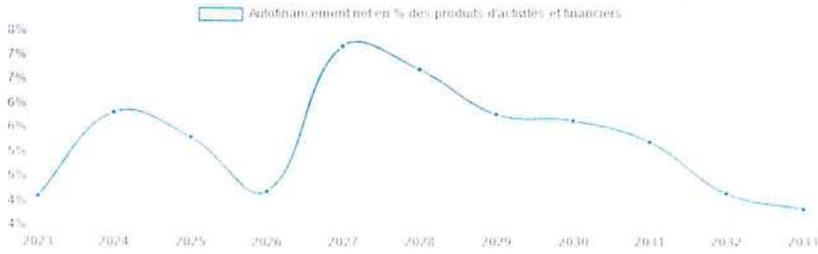
Graphique 1	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Potentiel financier	6 343	4 436	2 694	2 721	3 512	3 605	3 613	3 579	3 699	3 791	3 836
Fond de roulement LT	8 284	5 539	3 786	3 839	4 688	4 780	4 795	4 769	4 896	4 993	5 042

Projection de la Structure financière



Graphique 2	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers	4.1%	5.8%	5.3%	4.2%	7.2%	6.7%	5.8%	5.6%	5.2%	4.2%	3.8%

Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers



AR Prefecture

017-271700015-20241015-27CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-27CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 27CA/2024

**OBJET : CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE TAXE FONCIERE SUR
LES PROPRIETES BATIES DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE
DE LA VILLE DE ROCHEFORT**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 11/10

Pouvoirs : 06/07

Votants : 17/17

Absent(s) : 02/02

Excusé(s) : 02/02

Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU,
MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C.
Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

La Présidente indique que 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 et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Elle précise que cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire 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, associée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale 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.

Elle ajoute que 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 du 01/01/2025 jusqu'au 31/12/ 2030.

Cette convention constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'Etat, la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, la Ville de Rochefort, ainsi que Rochefort Habitat Océan et est une annexe du contrat de Ville signé le 21 mars 2024. Elle s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et de la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité que portent conjointement l'OPH et la ville de Rochefort.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs 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.

La convention d'utilisation de la TFPB est liée au contrat de Ville de La Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan qui comprend 2 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) définis par le Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET) : Petit Marseille/Gélinerie et Sud Centre-Ville / Avant-Garde.

Les quartiers prioritaires présents sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan se situent dans les limites communales de la Ville de Rochefort. Ces quartiers connaissent des spécificités particulières décrites dans le contrat de ville à travers le diagnostic « flash » et le schéma d'intervention par quartier.

Il est rappelé que dans le cadre de la 1^{ère} convention d'utilisation d'abattement TFPB et de ses 4 avenants successifs, un diagnostic en marchant avait été réalisé, le 27 janvier 2016 sur les deux quartiers prioritaires de la ville de Rochefort, Petit Marseille et Sud Centre-Ville / Avant-garde (avant l'évolution de la nouvelle géographie prioritaire).

Le nouveau contrat de ville a fait l'objet d'une phase d'élaboration du socle stratégique avec au cours du 1^{er} semestre 2024, la réalisation de 3 diagnostics en marchant, ainsi que plusieurs ateliers thématiques portant sur les thèmes suivants :

- Cohésion sociale
- Tranquillité publique

AR Prefecture

017-271700015-20241015-27CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

- Insertion et développement économique
- Habitat et transition écologique

Au cours du semestre suivant, il a été réalisé 7 stands forains pour aller à la rencontre des habitants, avec près de 190 habitants rencontrés. Un séminaire a aussi été organisé, rassemblant près de 40 acteurs intervenant dans les quartiers concernés. La convention et le cadre d'actions d'utilisation d'abattement TFPB s'inscrivent dans ce cadre et tiennent pleinement compte des éléments mis en évidence dans ces différents temps de concertation.

La Présidente précise que l'Office Public de l'Habitat Rochefort Habitat Océan compte 2 669 logements sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, ce qui le place comme principal bailleur. Sur les quartiers prioritaires de la ville, Rochefort Habitat Océan compte 1 344 logements (soit 50% du parc de l'Office), dont 1 261 pouvant bénéficier de l'abattement de la TFPB. Des logements neufs, déjà bénéficiaires de l'abattement, ont été construits récemment (2010), ce qui explique l'écart entre le nombre total de logements et ceux bénéficiant de l'abattement TFPB.

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant d'abattement TFPB 2025
Petit Marseille/ Gélinerie	809	800	244 330 €
Sud Centre-Ville / Avant-garde	535	461	127 213 €
TOTAL	1 344	1 261	371 543 €

La Présidente indique qu'afin de pouvoir bénéficier de l'utilisation de l'abattement de la TFPB, l'OPH Rochefort Habitat Océan s'engagerait à :

- Mettre en œuvre le plan d'actions établi pour chacun des quartiers, (annexé à la convention), en mobilisant les moyens humains et financiers précisés dans celui-ci ;
- Etablir un bilan annuel des actions réalisées dans le cadre de la convention, des moyens mobilisés pour la mise en œuvre des plans d'actions par quartier et des principaux impacts des actions engagées (sur la tranquillité et la qualité résidentielle, sur l'efficacité du dispositif d'entretien et de gestion urbaine et sociale de proximité, sur le lien social et le fonctionnement du quartier, etc.) ;
- Renseigner les informations sur les réalisations à l'aide du logiciel QuartierPlus (programme d'actions et montants prévisionnels et réalisés) ;
- Asseoir la mise en œuvre des actions sur une démarche d'information et de concertation avec les représentants des locataires et les locataires ;
- Asseoir le renouvellement du plan d'interventions sous-tendant la présente convention en 2025 sur une démarche de concertation et de co-construction, en cohérence avec les orientations et les actions du contrat de ville ;
- Participer aux instances de suivi et de pilotage associées à la présente convention, et de présenter les résultats du bilan des actions engagées, selon les termes qui figurent ci-dessus. Le cas échéant, ce bilan pourra être également présenté aux associations ou aux représentants des locataires et des habitants des deux quartiers prioritaires concernés.

Après avoir présenté le plan d'actions 2025 relatif à l'utilisation de l'abattement de la TFPB, la Présidente invite le Conseil à autoriser la Directrice Générale à signer la convention d'utilisation de l'abattement TFPB dans les deux Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville de la Ville de Rochefort.

AR Prefecture

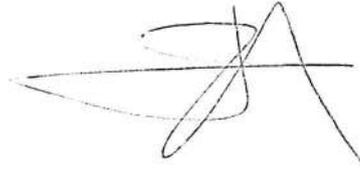
017-271700015-20241015-27CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Le Conseil, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Autorise la Directrice Générale à signer la convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties dans les deux Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville de la Ville de Rochefort ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

AR Prefecture

017-271700015-20241015-28CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-28CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 28CA/2024

**OBJET : CESSIION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN AU PROFIT DU DEPARTEMENT DE
LA CHARENTE-MARITIME.**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 11/10 Pouvoirs : 06/07 **Votants : 17/17**
Absent(s) : 02/02 Excusé(s) : 02/02
Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU,
MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C.
Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

AR Prefecture

017-271700015-20241015-28CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Exposé des motifs :

La Présidente indique au Conseil d'Administration que le Département de la Charente-Maritime mène actuellement une démarche de régularisation foncière de son domaine public dans la commune de Rochefort, le long de la route départementale n° 911.

Dans ce cadre, il apparaît que l'Office est concerné par cette mesure de régularisation foncière en tant que propriétaire de la parcelle cadastrée section AD n° 147 pour 409 m², qui s'avère être intégrée dans l'emprise de la route départementale n° 911 (cf. photos jointes à la présente délibération).

Le Département de la Charente-Maritime sollicite la cession de cette parcelle à l'euro symbolique.

Le Service du Domaine saisi par l'Office a rendu un avis sur la valeur de ce bien le 9 septembre 2024, et a estimé que compte tenu que cette cession est inscrite dans le cadre d'une régularisation parcellaire, la valeur vénale à l'euro symbolique est envisageable.

La Présidente propose donc au Conseil d'Administration, de céder ce bien au Département de la Charente-Maritime pour l'euro symbolique. En effet, cette parcelle ne permet pas la construction d'un bâtiment, et cette dernière est pour partie affectée à un usage de voirie en tant qu'emprise de la route départementale n° 911.

La Présidente précise que les frais de rédaction de l'acte de vente et de publication seront intégralement pris en charge par le Département de la Charente-Maritime.

Le Conseil d'Administration est donc invité à :

- accepter la vente de ce terrain au Département de la Charente-Maritime pour l'euro symbolique, les frais de rédaction de l'acte et de publication étant à la charge du preneur ;
- autoriser la Directrice Générale à signer le compromis de vente à intervenir ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,
- autoriser la Directrice Générale à signer l'acte de vente à intervenir ainsi que toutes les pièces s'y rapportant, si toutes les conditions suspensives sont levées.

Le Conseil, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **accepte** la vente de ce terrain au Département de la Charente-Maritime pour l'euro symbolique, les frais de rédaction de l'acte et de publication étant à la charge du preneur ;
- **autorise** la Directrice Générale à signer le compromis de vente à intervenir ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,
- **autorise** la Directrice Générale à signer l'acte de vente à intervenir ainsi que toutes les pièces s'y rapportant, si toutes les conditions suspensives sont levées.

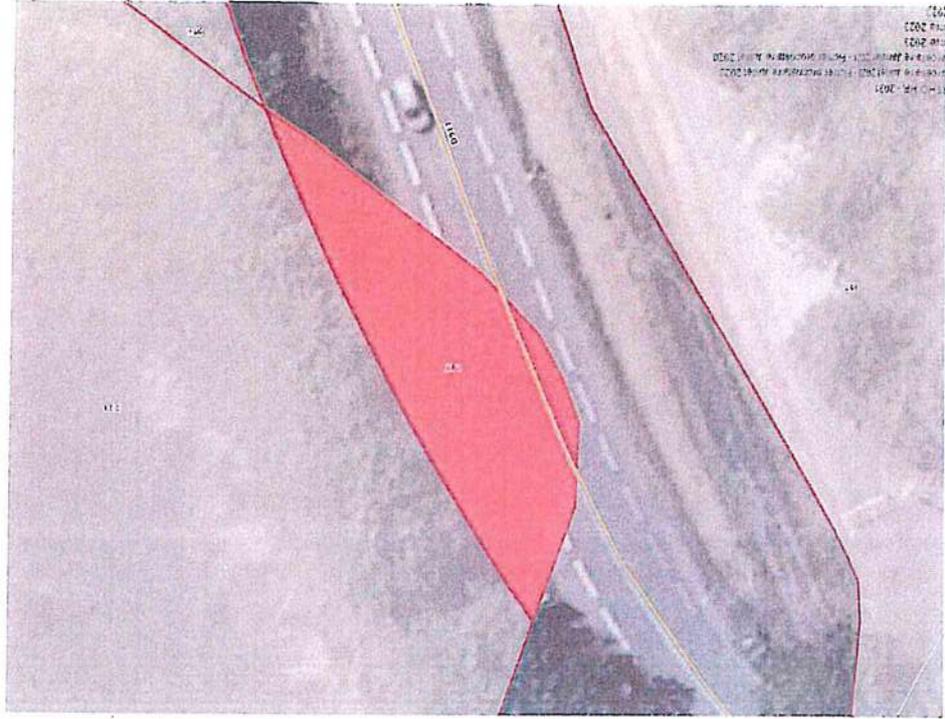
Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME



AR Prefecture

017-271700015-20241015-28CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024



AR Prefecture

017-271700015-20241015-29CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-29CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 29CA/2024

**OBJET : ADHESION A LA CONVENTION DE PARTICIPATION PROPOSEE PAR LE
CDG17 EN MATIERE DE PROTECTION SOCIALE COMPLEMENTAIRE POUR LE
RISQUE PREVOYANCE**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 11/10

Pouvoirs : 06/07

Votants : 17/17

Absent(s) : 02/02

Excusé(s) : 02/02

Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU,
MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C.
Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

AR Prefecture

017-271700015-20241015-29CA2024-DE
 Reçu le 18/10/2024
 Publié le 18/10/2024

Exposé des motifs :

La Présidente rappelle aux membres du conseil que par délibération du 12 décembre 2024 (délibération n° 32CA/2023, déposée en Préfecture le 14 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	1 %
Invalidité permanente	0,70 %
Décès toutes causes/ PTIA	0,25 %
Total garanties obligatoires	1,95 %
Garanties optionnelles à adhésion facultative de l'agent (sans participation employeur)	
Complément incapacité de travail RI CLM-CLD-CGM en plein traitement	0,23 %
Perte de retraite	0,5 %
Total garanties facultatives	0,73 %

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

AR Prefecture

017-271700015-20241015-29CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

La convention de participation prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2025 pour une durée maximale de 6 ans prorogable 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.

Le Conseil peut décider de fixer une participation employeur supérieure au seuil minimal de 50% et/ou l'extension de la participation employeur à tout ou partie des garanties optionnelles au choix de l'agent et/ ou de moduler la participation dans un objectif d'intérêt social en prenant en compte le revenu des agents.

La Présidente propose au Conseil :

Vu le code général de la fonction publique ;
Vu le code des assurances ;
Vue les codes de la mutualité et de la sécurité sociale ;
Vu l'ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021 ;
Vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 ;
Vu le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 ;
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 l'avis du Comité Social et Economique, délibérant en sa qualité de comité social territorial pour les agents publics de l'Office, du 10 septembre 2024 ;
Vu la convention de participation et son contrat collectif d'assurance conclus par le CDG17 en date du 23 juillet 2024 ;
Vu l'exposé de la Présidente et considérant l'intérêt d'adhérer à la convention de participation et à son contrat collectif d'assurance proposés par le CDG17,

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

DÉCIDE

- 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 ;

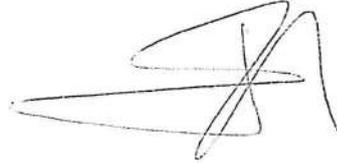
AR Prefecture

017-271700015-20241015-29CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

- D'autoriser la Directrice Générale 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.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

AR Prefecture

017-271700015-20241015-30CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue du Docteur Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024 A 16 HEURES

Télétransmise à la préfecture le **18 OCT. 2024**
sous le numéro 017-271700015-20241015-30CA2024-DE
Publiée le **18 OCT. 2024**

N° 30CA/2024

OBJET : VERSEMENT D'UNE PRIME DE PARTAGE DE LA VALEUR POUR L'ANNEE 2024

L'an deux-mille-vingt-quatre, le quinze octobre, le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

Convocation le 4 octobre 2024

Nombre d'Administrateurs : 23

Présent(s) : 11/10 Pouvoirs : 06/07 **Votants : 17/17**

Absent(s) : 02/02 Excusé(s) : 02/02

Non pourvu : 2

Etaient présent(s) : Mmes ALLUAUME, BABINOT, LEMOINE, MARTINEAU, MOREAU, MORIN de la question 1 à la question 6
MM. DUTREIX, MARCHAND, MENARD, ROCHON, SOULIÉ - (11/10)
M. CURUTCHET, Représentant du Conseil de Surveillance de la S.C. Immobilière Terres Océan
Représentant du personnel : Mme CATHELINEAU

Pouvoir(s) : Mme LE CREN à Mme ALLUAUME
Mme CUVILLIER à M. DUTREIX
Mme LABARRIERE à Mme LEMOINE
M. FOUCAUD à Mme MARTINEAU
M. SURREAU à M. ROCHON
Mme GRZESIAK à M. MENARD
Mme MORIN à Mme ALLUAUME à partir de la question 7 – (06/07)

Excusé(s) : Mmes CHENU, FREBY – (02/02)

Absent(s) : Mme STRADY,
M. DEBIEN - (02/02)
Représentant du Commissaire du Gouvernement

Exposé des motifs :

AR Prefecture

017-271700015-20241015-30CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

La Présidente indique que la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 modifiée par la loi du 29 novembre 2023 permet aux employeurs de verser une prime dite « prime de partage de la valeur » qui peut être exonérée d'impôt et de cotisations sociales si elle respecte certaines conditions liées à sa date de versement, son montant et la rémunération du salarié à qui elle est versée.

La Présidente précise que pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2026, la prime de partage de la valeur versées par une entreprise employant moins de 50 salariés à des salariés ayant perçu, au cours des douze mois précédant leur versement, une rémunération inférieure à trois fois la valeur annuelle du Smic correspondant à la durée de travail prévue au contrat, sont exonérées d'impôt sur le revenu ainsi que des cotisations et contributions sociales patronales et salariales.

La Présidente ajoute que cette prime peut être versée pour les collaborateurs de droit privé et pour les agents publics car l'Office est un EPIC. Pour ces derniers, une délibération du Conseil d'Administration est nécessaire.

La Présidente détaille les modalités de versement de la prime :

- Elle sera versée aux agents en poste à la date de la présente délibération en une fois au mois de décembre 2024.
- Le montant de la prime est fixé à 500 euros brut.

Ce montant est modulé en fonction de la durée du travail et selon la durée de présence effective

- o Modulation en fonction de la durée du travail
Le montant de la prime est fixé à 500 euros brut pour les agents à temps complet. Pour les agents à temps partiel, ce montant est proratisé en fonction de la durée du temps de travail.
- o Modulation en fonction de la durée de la présence effective sur l'année écoulée (Novembre 2023 à octobre 2024).

Le montant de la prime est fixé selon les modalités suivantes :

Durée de l'absence en jour	0 à 2,9	3 à 5,9	6 à 10,9	11 à 20,9	21 à 30,9	31 et +
Montant de la prime en €	500	400	300	200	100	50

La Présidente précise que le Comité Social et Economique dans ses attributions de Comité Technique pour les agents de la Fonction Publique a été informé du versement de cette prime le 8 octobre 2024.

La Présidente précise que la Directrice Générale a pris les mêmes dispositions pour les salariés relevant du Code du travail.

Le Conseil est invité à

- Autoriser le versement de la prime de partage de la valeur aux agents publics selon les modalités décrites ci-dessus
- Autoriser la Directrice Générale à signer tous document permettant l'exécution de cette décision.

AR Prefecture

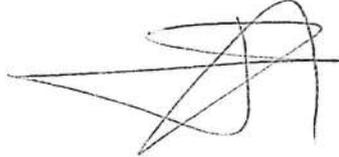
017-271700015-20241015-30CA2024-DE
Reçu le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024

Le Conseil, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Autorise le versement de la prime de partage de la valeur aux agents publics selon les modalités décrites ci-dessus
- Autorise la Directrice Générale à signer tous document permettant l'exécution de cette décision.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,
Florence ALLUAUME

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

