AR PREFECTURE
017-271700031-20260720-07_2026_01CA-DE
Recu le 22/07/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°07_2026_01CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs	23
Présents	9
Visio	3
Représentés	4
Absents	7
Votants	
Pour	
Contre	
Abstention	
Date de la convocation : 10/07/2026	

Séance du 20 Juillet 2026

Sous la Présidence de Madame Dominique RABELLE, Présidente d'Habitat 17 et Vice-Présidente du Conseil Départemental de Charente-Maritime

Membres présents physiquement :
Monsieur David BAUDON, Monsieur Patrick BLANCHARD, Monsieur Marc CLEMENT, Monsieur Jacky DESSED, Madame Nathalie FILLON, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Michel GALLICE
Madame Marie-Pierre QUENTIN
Madame Dominique RABELLE

Membres absents mais représentés :
Madame Cécile HIREL a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Françoise HENRI a donné pouvoir à Monsieur Hervé MYON
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Stéphane JEAN a donné pouvoir à Monsieur David BAUDON

Désignation d'un nouveau membre par le Département

Délibération 07_2026_01CA

La Présidente,

☐ Informe que le Département a procédé en Commission Permanente du 19 juin 2026, à la désignation d'un nouveau membre du Conseil d'Administration d'Habitat 17.

☐ Informe qu'il a désigné un nouveau membre élu de la collectivité de rattachement en remplacement de Madame Brigitte DESVEAUX, à savoir Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX.

☐ Remercie le Conseil de bien vouloir prendre acte de cette communication.

■ Le Conseil prend acte de cette communication.

La Rochelle, le 20 Juillet 2026

La Présidente,

Dominique RABELLE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME

Certifié exécutoire
le 22 JUIL. 2026
Mikaël JUNGERS
Directeur Général

AR PREFECTURE
017-271700031-20260720-07_2026_02CA-DE
Recu le 22/07/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°07_2026_02CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs		23
	Présents	9
	Visio	3
	Représentés	4
	Absents	7
Votants		
	Pour	16
	Contre	0
	Abstention	0

Date de la convocation : 10/07/2026

Séance du 20 Juillet 2026

Sous la Présidence de Madame Dominique RABELLE, Présidente d'Habitat 17 et Vice-Présidente du Conseil Départemental de Charente-Maritime

Membres présents physiquement :
Monsieur David BAUDON, Monsieur Patrick BLANCHARD, Monsieur Marc CLEMENT, Monsieur Jacky DESSED, Madame Nathalie FILLON, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Michel GALLICE
Madame Marie-Pierre QUENTIN
Madame Dominique RABELLE

Membres absents mais représentés :
Madame Cécile HIREL a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Françoise HENRI a donné pouvoir à Monsieur Hervé MYON
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Stéphane JEAN a donné pouvoir à Monsieur David BAUDON

Accord pour le retrait/sortie
de la société Anonyme de Coordination TERRE ET MER HABITAT

Délibération 07_2026_02CA

La Présidente,

☐ Rappelle que le Conseil d'Administration a lors de sa séance du 25 juin 2019 donné son accord sur l'intégration au capital social de la société de coordination TERRE ET MER HABITAT.

Aujourd'hui constituée de 3 associés (Habitat 17, Habitat de la Vienne et la Coop Charente Maritime Habitat) Habitat 17 détient 1000 parts sociales représentant 100 000€ du capital social.

Par délibération en date du 27 mai 2026, le conseil d'administration a acté la volonté d'Habitat 17 de se retirer de TERRE ET MER HABITAT et d'approuver la signature d'un avenant au pacte d'associés afin de faire entrer la SEMIE de Niort au capital de la SAC en contrepartie de la sortie d'HABITAT 17.

Par délibération en date du 10 juillet 2026 et conformément à l'article R421-3 du Code de la construction et de l'Habitation, le Département de la Charente-Maritime a autorisé HABITAT 17 à céder ses parts sociales en vue de son retrait de la société TERRE ET MER HABITAT et à étudier un rapprochement avec une autre structure de coordination existante sur le territoire de la Charente-Maritime, « Immobilière Terre Océan » (ITO),

HABITAT 17 est engagé dans la SAC jusqu'au 17 février 2027, date de fin de validité du pacte d'associés. Dans un souci de simplification comptable une sortie au 01/01/2027 pourrait être envisagée et négociée sous condition d'un accord unanime des associés, conformément à l'article 10 du pacte d'associés, cette date correspondant au début du nouvel exercice comptable.

☐ Remercie de bien vouloir en délibérer et en cas d'accueil favorable, décider :

1°) D'autoriser Habitat 17 à se retirer de la société TERRE ET MER HABITAT en demandant le remboursement de ses 1000 parts sociales ou en cédant ses 1000 parts sociales aux associés.

2°) De négocier avec les 2 associés la date effective de sortie de la SAC au 01/01/2027.

■ Adopté

La Rochelle, le 20 Juillet 2026

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ★ DE LA CHARENTE-MARITIME ★

La Présidente,

Dominique RABELLE

Certifié exécutoire
le 22 JUIL. 2026
Mikaël JUNGERS
Directeur Général

AR PREFECTURE
017-271700031-20260720-07_2026_03CA-DE
Recu le 22/07/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°07_2026_03CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs		23
	Présents	9
	visio	3
	Représentés	4
	Absents	7
Votants		
	Pour	16
	Contre	0
	Abstention	0
Date de la convocation : 10/07/2026		

Séance du 20 Juillet 2026

Sous la Présidence de Madame Dominique RABELLE, Présidente d'Habitat 17 et Vice-Présidente du Conseil Départemental de Charente-Maritime

Membres présents physiquement :
Monsieur David BAUDON, Monsieur Patrick BLANCHARD, Monsieur Marc CLEMENT, Monsieur Jacky DESSED, Madame Nathalie FILLON, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Michel GALLICE
Madame Marie-Pierre QUENTIN
Madame Dominique RABELLE

Membres absents mais représentés :
Madame Cécile HIREL a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Françoise HENRI a donné pouvoir à Monsieur Hervé MYON
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Stéphane JEAN a donné pouvoir à Monsieur David BAUDON

CROIX-CHAPEAU
Rue des champs
Acquisition en VEFA de 6 logements
Accord de principe

Délibération 07_2026_03CA

La Présidente,

- Informe qu'HABITAT 17 a été sollicité par le GROUPE PLAIRE, PROMOTEUR DE L'OUEST, pour l'acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux sur la commune de CROIX-CHAPEAU dans le cadre du développement de l'offre locative souhaitée par la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Il s'agit d'une opération de construction de 6 logements individuels locatifs sociaux situés rue des Champs, totalisant 1483 m² de foncier au sein du lotissement de 5 lots.

Ces 6 logements individuels sont répartis en 2 T2 + 2 T3 + 2 T4. Ils bénéficieront tous d'un parking aérien et d'un jardin privatif. Ils seront labellisés Habitat Neuf HRE de Promotelec avec attestations RE2020-10%, BBIO-10% et CEP.NR-10% + CEP-10%. La demande de Permis de Construire a été déposée le 8 juillet 2026.

- ❑ Le prix négocié est de 2075 €HT/m² sha, respectant les plafonds de la CDA LR pour l'octroi d'une subvention.

- ❑ Cette opération pourrait être financée en PLAI, PLUS et PLS. Les agréments seraient sollicités en 2026 auprès de la DDTM.

- ❑ Remercie le Conseil de bien vouloir en délibérer et en cas d'accueil favorable,
  - d'arrêter le budget prévisionnel de cette opération à un montant de 940 000 € TTC,
  - d'autoriser le Directeur Général à poursuivre les négociations avec le promoteur,
  - d'autoriser le Directeur Général à solliciter les agréments et financements nécessaires au projet avec au maximum 15% de fonds propres,
  - d'autoriser le Directeur Général à signer les actes de réservation et d'achat, les contrats et courriers nécessaires au projet dès lors que le budget prévisionnel total de l'opération n'est pas dépassé.

- ■ Adopté

La Rochelle, le 20 Juillet 2026

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME

La Présidente,

Dominique RABELLE

Certifié exécutoire
le 22 JUIL. 2026

Mikaël JUNGERS
Directeur Général

AR PREFECTURE
017-271700031-20260720-07_2026_04CA-DE
Recu le 22/07/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°07_2026_04CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs	23
Présents	9
Visio	3
Représentés	4
Absents	7
Votants	
Pour	16
Contre	0
Abstention	0

Date de la convocation : 10/07/2026

Séance du 20 Juillet 2026

Sous la Présidence de Madame Dominique RABELLE, Présidente d'Habitat 17 et Vice-Présidente du Conseil Départemental de Charente-Maritime

Membres présents physiquement :
Monsieur David BAUDON, Monsieur Patrick BLANCHARD, Monsieur Marc CLEMENT, Monsieur Jacky DESSED, Madame Nathalie FILLON, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Michel GALLICE
Madame Marie-Pierre QUENTIN
Madame Dominique RABELLE

Membres absents mais représentés :
Madame Cécile HIREL a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Françoise HENRI a donné pouvoir à Monsieur Hervé MYON
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Stéphane JEAN a donné pouvoir à Monsieur David BAUDON

LA TREMBLADE
Les Mimosas
Vente foncier pour densification
Accord de principe

Délibération 07_2026_04CA

La Présidente,

- Rappelle qu'HABITAT 17 est propriétaire depuis 1976 de la parcelle AR 121 de 9158 m² située 13 rue Pierre Loti sur la commune de LA TREMBLADE, sur laquelle se situe un bâtiment R+4, ancien EHPAD Les Mimosas.

Des études de réhabilitation lourde dite de « seconde vie » sont en cours pour y créer un Foyer Jeunes Travailleurs géré par LE LOGIS de 25 logements T1bis et une pension de famille gérée par TREMPLIN 17 de 25 logements T1bis, ainsi que des espaces partagés.

❑ Dans le cadre de sa politique de vente et dans une volonté de densification possible du site pour y réaliser de nouveaux logements, HABITAT 17 a consulté 4 promoteurs pour qu'ils étudient une proposition d'acquisition et de densification.

Cette densification permet de répondre à la demande de la commune de LA TREMBLADE, commune SRU carencée, de construire de nouveaux logements dont une part de logements locatifs sociaux.

2 promoteurs ont remis une offre.

❑ Après analyse, il est proposé d'accepter l'offre de la SEMDAS + VINCI pour un montant d'acquisition du foncier de 700 000 € pour une superficie de 2960 m² avec les conditions suspensives suivantes :

- Absence de condition d'obtention de financement bancaire.
- Indemnité d'immobilisation de 5 % soit 35 000 €.
- Signature de l'acte authentique dans les 18 mois qui suivent l'enregistrement de la PUV.
- Autorisations d'urbanisme purgées de tous recours pour une surface de 2960 m² de SdP.
- 50 % de logements locatifs sociaux au maximum du nombre de lots ou de la surface de plancher.
- Bien libre de toute occupation le jour de l'acte authentique
- Absence de Pollution des sols
- Validation par les Nouveaux élus de la programmation tenant compte du nouveau zonage UBb, notamment par rapport à l'abattage des arbres nécessaires à la réalisation du projet.
- Approbation et purge du délai de recours de la révision du PLU en cours, suivant délibération du conseil municipal.
- Constitution d'une Société Civile de Construction Vente ou assimilé entre la SEMDAS et VIGO

❑ Remercie le Conseil de bien vouloir en délibérer et en cas d'accueil favorable,

- d'autoriser le Directeur Général à signer la promesse de vente.

■ Adopté

La Rochelle, le 20 Juillet 2026

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME

La Présidente,

Dominique RABELLE

Certifié exécutoire
le
22 JUIL. 2026
Mikaël JUNGERS
Directeur Général

AR PREFECTURE
017-271700031-20260720-07_2026_05CA-DE
Recu le 21/07/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°07_2026_05CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs		23
	Présents	9
	visio	3
	Représentés	4
	Absents	7
Votants		
	Pour	16
	Contre	0
	Abstention	0

Date de la convocation : 10/07/2026

Séance du 20 Juillet 2026

Sous la Présidence de Madame Dominique RABELLE, Présidente d'Habitat 17 et Vice-Présidente du Conseil Départemental de Charente-Maritime

Membres présents physiquement :
Monsieur David BAUDON, Monsieur Patrick BLANCHARD, Monsieur Marc CLEMENT, Monsieur Jacky DESSED, Madame Nathalie FILLON, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Michel GALLICE
Madame Marie-Pierre QUENTIN
Madame Dominique RABELLE

Membres absents mais représentés :
Madame Cécile HIREL a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Françoise HENRI a donné pouvoir à Monsieur Hervé MYON
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Stéphane JEAN a donné pouvoir à Monsieur David BAUDON

MONTGUYON
Justices
Réhabilitation énergétique des 20 logements
Accord de principe

Délibération 07_2026_05CA

La Présidente,

- Rappelle qu'HABITAT 17 est propriétaire de 20 logements individuels situés 1 à 20 cité des justices sur la commune de MONTGUYON. Il s'agit du programme n°20 mis en location en 1966, financés en HLMO, répartis en 13 T4 et 7 T5, maisons R+1,

bénéficiant toutes d'un garage et d'un jardin. Ces logements sont tous occupés. Ils sont dans un état de vétusté très différent, de bon à très mauvais.

Un projet de réhabilitation a été délibéré en 2020, mais compte tenu des périodes COVID et guerre en Ukraine, les entreprises n'ont pas maintenu leurs offres. Seuls les travaux les plus urgents ont été réalisés à savoir l'installation d'une VMC et l'isolation et la réfection de la toiture achevés en 2023 pour un coût total de 400 000 €, soit 20 000 € par logement, financés par 160 000 € d'emprunts et 240 000 € de fonds propres.

Les logements sont actuellement classés en étiquette DPE de niveau E ou F. Des diagnostics complémentaires ont été réalisés en vue d'une réhabilitation énergétique visant une étiquette C (D a minima).

Le programme des travaux consiste principalement en :

- Mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieure ou par l'Intérieur suivant études
- Modification du système de chauffage et production d'eau chaude par l'installation de pompes à chaleur air eau et dépose des chaudières gaz et cuves individuelles antargaz
- Révision ou remplacement des menuiseries extérieures suivant besoins et études,
- Amélioration des installations électriques
- Remplacement des portes de garages
- Isolation de la paroi garage / maison
- Embellissement intérieur suivant besoins et budget
- Remplacement des clôtures et portails suivant besoins et budget

Une réunion de présentation des travaux et du planning sera organisée auprès des locataires après études de la maîtrise d'œuvre et avant démarrage des travaux, les informant également de l'application de la 3ème ligne de quittancement pendant 15 ans (correspondant aux 50% d'économies de charges calculées).

Le coût total prévisionnel de cette réhabilitation (travaux + honoraires + divers) est estimé à 1 250 000 €TTC, soit 62 500 € par logement.

Le financement se ferait grâce à des emprunts et à l'affectation d'une partie de la subvention 2026 du Département et des fonds propres (10%).

❑ Remercie le Conseil de bien vouloir en délibérer et en cas d'accueil favorable,

- D'arrêter le budget prévisionnel à un montant de 1 040 000 € TTC fiscal
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les financements nécessaires

■ Adopté

La Rochelle, le 20 Juillet 2026

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME

La Présidente,

Dominique RABELLE

Certifié exécutoire
le 22 JUIL. 2026

Mikaël JUNGERS
Directeur Général