AR PREFECTURE
017-271700031-20261118-11_2026_01CA-DE
Recu le 20 / 11 /2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°11_2026_01CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs	23
Présents	11
visio	1
Représentés	5
Absents	6
Votants	
Pour	
Contre	
Abstention	
Date de la convocation : 06/11/2026	

Séance du 18 NOVEMBRE 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 Jacky DESSED, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Françoise HENRI, Madame Cécile HIREL, Monsieur Stéphane JEAN, Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Madame Dominique RABELLE et Monsieur Bernard ROCHET

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres absents mais représentés :
Monsieur Christophe CABRI a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE
Monsieur Marc CLEMENT a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Michel GALLICE a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Marie-Pierre QUENTIN a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE

Désignation du représentant d'Action Logement

Délibération 11_2026_01CA

La Présidente,

☐ Explique que par courrier en date du 8 octobre courant, le Comité Régional Nouvelle-Aquitaine d'Action Logement a informé Habitat 17 de la nomination de Samantha DUMOUSSEAU, en qualité de représentante permanente d'Action Logement au sein du Conseil d'Administration d'Habitat 17.

☐ Elle remplace ainsi Madame Solène PENISSON, qui siégeait à notre Conseil.

☐ Remercie le Conseil de bien vouloir prendre acte de la désignation de cette nouvelle administratrice.

■ Le Conseil prend acte de cette désignation.

La Rochelle, le 18 novembre 2026

La Présidente,

Dominique RABELLE

Certifié exécutoire
le 20 NOV. 2026

Mikaël JUNGERS
Directeur Général

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME

AR PREFECTURE
017-271700031-20261118-11_2026_02CA-DE
Recu le 20 / 11 /2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°11_2026_02CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs		23
	Présents	11
	visio	1
	Représentés	5
	Absents	6
Votants		
	Pour	17
	Contre	0
	Abstention	0
Date de la convocation : 06/11/2026		

Séance du 18 NOVEMBRE 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 Jacky DESSED, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Françoise HENRI, Madame Cécile HIREL, Monsieur Stéphane JEAN, Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Madame Dominique RABELLE et Monsieur Bernard ROCHET

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres absents mais représentés :
Monsieur Christophe CABRI a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE
Monsieur Marc CLEMENT a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Michel GALLICE a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Marie-Pierre QUENTIN a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE

Débat d'Orientation Budgétaire 2027

Délibération 11_2026_02CA

La Présidente,

☐ Rappelle que le débat d'orientation budgétaire, obligatoire, est encadré par les articles R423-5 et R423-6 du CCH.

Article R 423-5
L'exercice budgétaire et comptable couvre la période du 1er janvier au 31 décembre d'une même année, sauf dans le cas d'une première mise en exploitation d'un office nouvellement créé ou d'une cessation définitive d'activité.

Article R 423-6
Le conseil d'administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai maximum de deux mois précédant l'examen de celui-ci.

Le Débat d'Orientation Budgétaire permet à l'assemblée délibérante :

- De débattre sur les priorités stratégiques de l'office
- D'être informé sur l'évolution de la situation financière de l'Office.

☐ Informe que l'ensemble des éléments permettant de prendre part au débat est annexé au présent rapport.

☐ Remercie le Conseil de bien vouloir approuver ces orientations budgétaires.

■ Adopté

Certifié exécutoire
le 20 NOV. 2026
Mikaël JUNGERS
Directeur Général

La Rochelle, le 18 novembre 2026

La Présidente,

Dominique RABELLE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME

Débat d'Orientations Budgétaires pour l'exercice 2027

SOMMAIRE

1 – CADRE BUDGETAIRE REGLEMENTE

1 – 1 - L'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD)……p 3
1 – 2 – La délibération sur le Débat d'Orientations Budgétaires (DOB)……p 3
1 – 3 – La sincérité budgétaire et l'appréciation de l'équilibre du Budget……p 3

2 – INDICATEURS GENERAUX D'ACTIVITE ECONOMIQUE

2 – 1 – L'inflation ……p 4
2 – 2 – L'Indice de Référence des Loyers (IRL)……p 4
2 – 3 – L'Indice du Coût de la Construction (ICC)……p 5
2 – 4 – Le taux du livret A ……p 5
2 – 5 – La Réduction de Loyer de Solidarité……p 7

3 – ENJEUX ET MOYENS ASSOCIÉS

3 – 1 – Projet stratégique Horizon 2027 et qualité de service ……p 8
3 – 2 – Digitalisation / Modernisation ……p 8
3 – 3 – Préparation budgétaire 2027……p 9
3 – 4 – Investissements 2027……p 12
3 – 5 – Approche financière de la programmation 2027 à 2035……p 16
3 – 6 – Société de coordination Immobilière Terres Océan……p 16

4 – CONCLUSION……p 17

1. UN CADRE BUDGETAIRE REGLEMENTE

Le Débat d'Orientations Budgétaires et le budget découlent de la mise en œuvre du décret n°2008-646 du 1er juillet 2008 qui impose les règles applicables aux Offices Publics de l'Habitat (OPH) en matière budgétaire.
Habitat17 soumis aux règles de la comptabilité commerciale depuis le 1er janvier 2018, se conforme aux dispositions de ce texte.

1.1. L'état Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD)

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses (EPRD) comporte :

- Un « compte de résultat prévisionnel » avec produits et charges d'exploitation,
- Un « tableau de financement prévisionnel de ressources et d'emplois des opérations d'investissement »,
- Un « tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle »,
- Des annexes budgétaires ayant trait principalement aux effectifs rémunérés, au fonds de roulement disponible et au récapitulatif prévisionnel des emprunts.

1.2. La délibération sur le Débat d'Orientations Budgétaires (DOB)

Cette délibération, objet du présent exposé, est obligatoire dans un délai maximum de deux mois précédant le vote du Budget Primitif (Article R423-6 du CCH). Elle se caractérise par une déclaration d'intentions et par la mise en relief de propositions quant aux priorités de choix budgétaires.

1.3. La sincérité budgétaire et l'appréciation de l'équilibre du Budget

Les recettes et les dépenses doivent être évaluées de manière sincère. Les états prévisionnels ne sont pas considérés en déséquilibre lorsque leur compte de résultat comporte un excédent (Article L421-21 du CCH).

Le Conseil d'Administration (CA) doit être informé en cas de bouleversement de l'économie générale, à savoir :

- quand la prévision de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10% à la dernière prévision approuvée par le CA ;
- quand la prévision de la capacité d'autofinancement est supérieure de 20% à la dernière prévision approuvée par le CA ;
- quand la prévision de prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10% à la dernière prévision approuvée par le CA.

Dans cette situation, le Directeur Général de l'OPH dispose d'un mois pour en informer le CA.

2. INDICATEURS GENERAUX D'ACTIVITE ECONOMIQUE

2.1. L'inflation

En France, l'inflation pour l'année 2027 est anticipée autour de 1,8 % selon les prévisions officielles du gouvernement (actualisées en septembre 2026 dans le Rapport Économique, Social et Financier - RESF 2027)

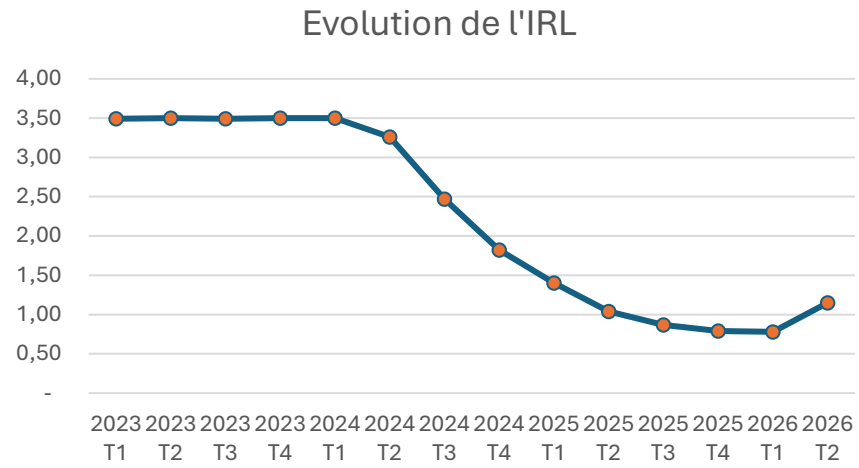
En octobre 2026, sur année glissante, l'inflation est de + 3.8%.

Inflation	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (prévision)	2027 (prévision)
	+0.5%	+1.6%	+5.2%	+4.9%	+2.0%	+0.9%	+3.8%	+1.8%

2.2. L'Indice de Référence des Loyers (IRL)

L'indice de référence des loyers (IRL) permet d'encadrer la révision des loyers d'habitation du secteur public conformément à l'article L 442-1 du CCH.
Il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers et est calculé sur une référence 100 au quatrième trimestre de 1998.

Publié le 12 juillet 2026 par l'Insee, l'IRL du 2ème trimestre 2026 s'établit à 148.37, soit une progression de 1.15 % en raison de l'inflation par rapport à l'IRL du 2ème trimestre 2025.



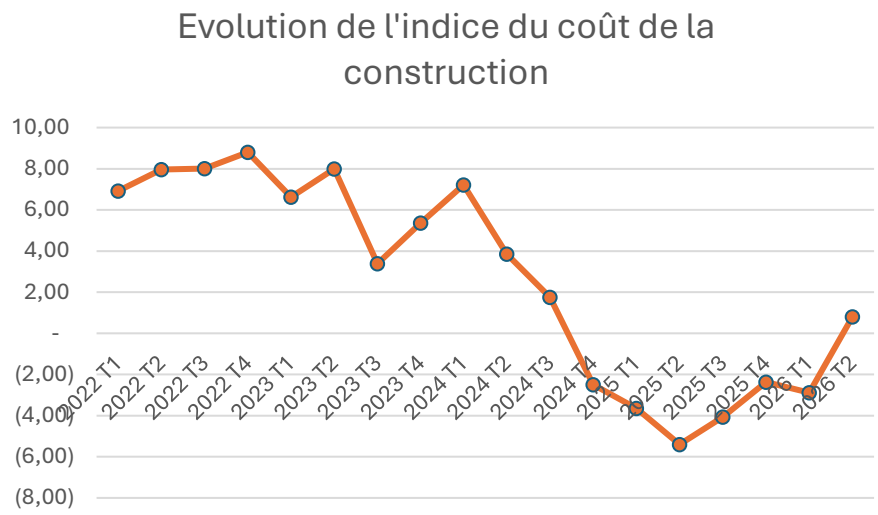
(Source INSEE en chiffres 2026)

2.3. L'Indice du Coût de la Construction (ICC)

Cet indice est déterminé à partir de la variation des prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il est fondé sur les prix payés par les maîtres d'ouvrages aux entreprises de construction.

Publié au Journal Officiel le 24 septembre 2026, l'ICC du 2ème trimestre 2026 s'établit à 2 103, soit une hausse de 0.81 % par rapport à l'ICC du 2ème trimestre 2025.

L'Insee ne publie pas de prévisions officielles à long terme pour l'Indice du Coût de la Construction (ICC), mais les analyses sectorielles anticipent une stabilisation progressive et des coûts de construction de l'ordre de 2 050 € à 2 220 €/m² (autour de 2 130 €/m² en moyenne projetée) pour 2027.
Cependant, l'actualité géopolitique pourrait impacter cette prévision : volatilité à la hausse des prix du pétrole et du gaz, hausse des coûts de production et de transports, etc.



(Source INSEE en chiffres 2026

2.4. Le taux du livret A

Par arrêté du 28 juillet 2026, le taux de rémunération du Livret A est passé de 1,5% à 1,7%, à compter du 1er août 2026.

Cette évolution du taux, liée au niveau d'inflation, a un impact sur la charge de la dette des organismes Hlm auprès de la Banque des Territoires, qui centralise la collecte des fonds du Livret A et finance une grande partie des opérations de logement social, en construction neuve comme en réhabilitation.

Par décision politique, le taux du livret A a été contenu à 3% entre février 2023 et février 2025.

Puis, sous l'effet de la diminution de l'inflation, il a fait l'objet de trois baisses successives entre févier 2025 et février 2026 passant de 3% à 1,5 %.

Compte tenu de la hausse récente de l'inflation, le ministre de l'Economie et des Finances a décidé sur proposition du Gouverneur de la Banque de France de relever le taux de livret A à 1.7% à compter du 1er août 2026.

Ces différentes évolutions ont un impact important sur la situation financière des organismes Hlm.

En effet, les prêts locatifs aidés ont un taux indexé sur le livret A.
Le maintien d'une inflation soutenue et les taux de la Banque Centrale Européenne auront un impact sur le taux de Livret A dès février 2027.

En appliquant la formule mathématique de la Banque de France, le taux du Livret A devrait augmenter pour s'établir entre 2,50 % et 2,60 % au 1er février 2027, contre 1,70 % actuellement.

La décision officielle devrait être validée et annoncée par le ministère de l'Économie à la mi-janvier 2027.

Le calcul légal repose sur la moyenne de deux indicateurs financiers du second semestre 2026 :

- La hausse de l'inflation : L'inflation hors tabac s'est redressée à l'automne pour approcher les 2,70 %.
- Les taux de la BCE : Pour faire face à cette inflation, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs en juin puis en septembre, entraînant l'€STR (taux d'intérêt de référence au jour le jour de la zone euro) vers une moyenne estimée à 2,40 % en fin d'année.

La formule combine ces deux données et arrondit au dixième le plus proche, ce qui pousse mathématiquement le taux vers le haut.



2.5. La Réduction de Loyer Solidaire (RLS)

La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) est une diminution obligatoire du loyer imposée aux bailleurs sociaux (organismes HLM, SEM) pour les foyers aux revenus modestes.

La loi de finances pour 2018 a profondément modifié les équilibres économiques des bailleurs sociaux par la mise en place progressive de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) :

- 800 millions d'euros en 2018/2019
- 1.3 milliard d'euros par an depuis 2020
- 1.1 milliard d'euros en 2025
- 900 millions en 2026 : cette baisse de 200 millions s'est accompagnée de la hausse de la fraction des cotisations des bailleurs affectée au FNAP pour la passer à 275 millions d'euros (contre 75 millions d'euros auparavant).

Dans le cadre du Projet de loi de finances (PLF) pour 2027, le gouvernement a annoncé le maintien de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) à 900 millions d'euros.

Les points clés prévisionnels concernant la RLS et les prélèvements sur les bailleurs sociaux pour 2027 :

- Montant de la RLS : Elle est maintenue à 900 millions d'euros, un niveau identique à celui de 2026 (et inférieur au 1,3 milliard d'euros qui était prévu initialement jusqu'en 2024).
- Cotisations au FNAP : La contribution des organismes HLM au Fonds national des aides à la pierre (FNAP) est stabilisée à 275 millions d'euros (contre 375 millions d'euros prévus initialement dans le Code de la construction et de l'habitation).

Depuis 2020, Habitat 17 supporte sur ses équilibres financiers une RLS annuelle comprise entre 600k€ et 814k€.

3. ENJEUX ET MOYENS ASSOCIÉS

3 – 1 – Projet stratégique Horizon 2027 et qualité de service

Habitat 17 poursuit le déploiement de son projet stratégique 2023-2027, articulé autour de nos engagements qualité.

Horizon 2027

Projet d'entreprise Horizon 2027	TERRITOIRES	SATISFACTION	INNOVATION	PROXIMITE	Pérennité financière
1. Organisation des services	X	X	X	X	
2. Ecriture des processus de travail		X			
3. Convention d'objectifs Département 17	X				X
4. Mobilisation des financements	X	X	X		X
5. Stratégie de vente	X				X
6. Optimisation des coûts					X
7. Partenariats élus et collectivités	X	X			
8. Politique séniors	X		X	X	
9. Diversification d'activités	X		X		X
10. Politique sociale	X	X		X	
11. Transformation numérique	X	X	X	X	X

Dans cette perspective, la professionnalisation des collaborateurs se poursuit et des moyens budgétaires doivent être disponibles pour cet accompagnement.

La décision de maintien du Label Quali HLM par le comité de labellisation d'octobre 2026 ne fait que nous engager encore plus dans cette dynamique.

3 – 2 – Digitalisation / Modernisation

Après le déploiement d'un outil de modélisation et numérisation des données du patrimoine en 2025-2026 (Stonal) pour une mise en production en décembre 2026 / janvier 2027, la mise en production en octobre 2026 d'un workflow informatique de dématérialisation du processus de validation des factures fournisseurs, la migration vers les outils collaboratifs et de bureautique Microsoft 365 en septembre 2026,

la mise en production d'un nouveau site internet en novembre 2026, l'année 2027 doit poursuivre le maintien d'un budget informatique à la hauteur de notre ambition de digitalisation.

En 2027, Habitat 17 engagera un projet d'extranet locataires, un projet de dématérialisation du processus de signature des bons de travaux et bons de commande, déploiera un outil d'interface avec la Caisse d'Allocation Familiale, et devra migrer des outils existants vers leurs nouvelles versions (logiciel comptabilité et gestion locative Aareon, logiciel temps de travail et gestion des emplois Kelio).

3 – 3 – Préparation budgétaire 2027

Nous présentons les évolutions pluriannuelles des budgets prévisionnels et des arrêtés de comptes ou de l'atterrissage prévisionnel 2026 compte tenu des données recueillies.

Loyers et redevances prévisionnels 2027 (en euros)

Le fort développement de l'offre neuve réalisé entre 2021 et 2025 permet à l'office, au fil des livraisons, une augmentation significative de son chiffre d'affaires dans un contexte inflationniste et aux perspectives macro-économiques pessimistes.

Ce niveau de loyers quittancés intègre une augmentation des loyers de 1,15% en 2027, conformément à la réglementation. Le conseil d'administration devra en délibérer.

Année	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Budget	20 338 084.00	20 932 000.00	22 864 600.00	24 410 000.00
Arrêté ou atterrissage	20 135 117.95	21 330 555.69	22 928 000.00	

Masse salariale non récupérable prévisionnelle 2027 (en euros)

La maîtrise de la masse salariale reste un objectif. Celle-ci est contenue depuis 2021.
Les écarts entre budgets et arrêtés de comptes s'expliquent par les temps partiels, les recours ou non aux contrats courts, l'absentéisme maladie, les vacances de postes.
Les objectifs de professionnalisation et de qualité de service pourraient nous amener à un rapprochement significatif entre budget et arrêté des comptes en 2027, afin de ne pas bloquer les ambitions d'encadrants nouvellement arrivés qui proposeront des améliorations organisationnelles pour leurs activités.
Des enjeux sont particulièrement forts sur la direction de la clientèle en général (nouveau directeur clientèle et territoires), sur le service quittancement-charges (équipe totalement renouvelée à la suite des départs à la retraite), le contrôle de gestion qui peut et doit dorénavant être structuré avec outils et personnel dédié.

Année	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Budget	4 176 000	4 327 000	4 324 000	4 295 600
Arrêté ou atterrissage	3 832 000	3 744 000	3 908 000	

Gros entretien & maintenance / entretien du patrimoine (hors investissements) (en euros)

Habitat 17 maintient sa trajectoire d'entretien courant et gros entretien de son parc.
Depuis 2022, les équipes réalisent les travaux identifiés et consomment les budgets alloués.

Nous maintenons l'objectif de charge d'entretien et de maintenance à hauteur de 3 500 k€ par an pour maintenir un indicateur proche de 650€ par logement et par an.

Les travaux engagés au titre du gros entretien sont de moins en moins liés à du « rattrapage » d'entretien du patrimoine.

Année	2024	2025	2026	2027
Budget	3 085 500.00	3 141 331.00	3 522 500.00	3 445 000.00
Arrêté ou atterrissage	2 814 737.77	3 283 510.59	3 311 000.00	

Frais de gestion et charges courantes prévisionnels 2027 (en euros)

La réforme du plan comptable 2026 est venue modifier le périmètre des frais de gestion, en y intégrant notamment les éléments exceptionnels. La comparaison pluriannuelle manque ainsi de pertinence.

Le tableau ci-dessous intègre frais de gestion et charges courantes de fonctionnement.

En reconstituant une assiette similaire pour 2025, les budgets et consommés sont les suivants :

Année	2025	2026	2027
Budget	4 834 000	5 300 000 à 5 745 000	5 928 000
Arrêté ou atterrissage	3 999 000	4 026 000	

Les frais de gestion et de charges courantes incluent les dépenses liées aux projets et redevances informatiques (370 000 euros en 2026 contre 570 000 euros en 2027), les cotisations d'assurances, les moyens généraux (flotte automobiles, maintenance locaux professionnels, honoraires huissiers/avocats/cabinets, taxes, dépenses rattachées à l'abattement TFPB, etc.), les admissions en non-valeur et procédures de rétablissement personnel, les charges de travaux sinistres identifiés (résidences Réunion et Tahiti, pour 850 000 euros, compensés en recettes par l'indemnisation assurance) et non identifiés (820 000 euros dont 300 000 euros sans recette en indemnisation compte tenu des franchises applicables dans notre contrat dommages aux biens, donc de la part en auto-assurance).

Résultat prévisionnel 2027 (en euros)

Année	2024	2025	2026	2027
Budget	-999 800	-580 800.00	- 165 150.00	+ 64 000
Arrêté ou atterrissage	+ 1 852 280.09	+ 1 612 796.41	+ 1 403 937.90	

Autofinancement net HLM prévisionnel 2027 (en euros)

Année	2024	2025	2026	2027
Budget	+3 638 348.00	+ 439 218.96	+ 764 863.00	+ 1 129 000 Soit 4,5%
Arrêté ou atterrissage	+ 2 355 682.73	+ 4 926 041.76	+ 2 078 000 Soit 8%	

Synthèse (présentation Produits - charges)

	En K€			
Patrimoine locatif logts et structures collectives	**2025 DIS**	**2026 Atterri prévi**	**2027 Projet budget**	
Livraisons		278	84	
- Ventes		0	-7	
- Démolitions		-14	0	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	**5 004**	**5 268**	**5 345**	
Exploitation	**2025 DIS**	**2026 Atterri prévi**	**2027 Projet budget**	
Total RLS	-668	-650	-660	
Total loyers	**21 831**	**22 928**	**24 410**	
Production immobilisée	233	209	165	
Autres produits et marges sur autres activités	1 068	1 216	2 646	dont sinistres et ventes
Produits financiers nets	319	383	227	
Total des produits courants	**1 620**	**1 808**	**3 038**	
Annuités patrimoine de référence	-7 262	-8 696	-9 414	capital et intérêts
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	
Annuités des travaux immobilisés logements				
Annuités des opérations nouvelles logements				
Annuités des interventions structures collectives				
Total annuités emprunts locatifs	**-7 262**	**-8 696**	**-9 414**	
Taxe foncière	-2 351	-2 482	-2 489	
Maintenance totale (y compris régie)	-3 289	-3 311	-3 445	
Solde après annuités, TFPB et maintenance	**10 549**	**10 247**	**12 100**	
Personnel (corrigé du personnel de régie)	-3 745	-3 908	-4 296	
Frais de gestion	-1 753	-2 648	-3 097	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-373	-329	-330	
Autres charges et autres charges financières	-111	-602	-2 536	dt sinistres, valeur comptable immo cédées
Coût des impayés	-370	-387	-412	
Charges non récupérées / logements vacants	-42	-295	-300	
Autofinancement courant HLM	**4 155**	**2 078**	**1 129**	
en % des loyers	*19,03%*	*9,06%*	*4,63%*	
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	*1,97%*	*1,90%*	*0,00%*	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	874	0	0	
Autofinancement net HLM global	**5 029**	**2 078**	**1 129**	
en % des produits des activités et financiers	*22,13%*	*8,81%*	*4,59%*	

3 – 4 – Investissements 2027

La stratégie patrimoniale d'Habitat 17 a été délibérée en mars 2023 au travers d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) qui se veut ambitieux.

Le PSP permet :

- d'affecter les ressources financières aux actions permettant d'assurer la pérennité de l'exploitation du patrimoine existant (maintenance des bâtiments, réhabilitations, démolitions). L'objectif est de programmer et réaliser les réhabilitations et l'entretien nécessaires au patrimoine existant.
- d'assurer le développement de l'offre nouvelle (programmes neufs) selon les capacités financières disponibles.

Entretien du parc existant

Le PSP se base sur une analyse de l'ensemble du patrimoine existant et définit pour chaque ensemble immobilier des enjeux qui se déclinent en grandes orientations :

- Entretien : maintenir l'attractivité sans investissements lourds sur le bâti,
- Réhabilitation : remettre à niveau le bâti ou l'améliorer,
- Démolition : renouveler un parc obsolète,
- Vente : dégager des fonds propres pour le développement.

Ventes de patrimoine 2027 : 900 000 euros

L'objectif de vente de patrimoine (patrimoine bâti, lots à bâtir) est de 900 000 euros en 2027, comme en 2026.

Avec un résultat prévisionnel 2026 des ventes de 830 000 euros, l'objectif est presque atteint pour aboutir à un niveau particulièrement satisfaisant alors que 2026 est la première année pleine avec un poste dédié à la vente de patrimoine, dans un contexte difficile de transactions immobilières et d'accès à l'emprunt immobilier.

Démolition 2027 : 25 000 euros

Aucune démolition de patrimoine n'est planifiée en 2027.

Les 25 000 euros budgétés concernent la clôture de la démolition en 2026 du Fief des Forges à Marennes, pour un budget total de 250 000 euros.

Réhabilitations 2027 : 6 352 500 euros

Les dépenses de réhabilitations concernent des chantiers ouverts en 2026, à ouvrir en 2027, également des dépenses préliminaires en vue de chantiers 2028.

Le volet énergétique des logements est priorisé afin de permettre aux locataires de réduire leurs consommations énergétiques, axe indispensable dans un contexte d'augmentation constante des prix de l'énergie.

PROGRAMMES	PRIX DE REVIENT TOTAL	BUDGET 2027
ST-JEAN D'ANGELY- Le Coi Bat A	1 300 000,00	**60 000,00**
AYTRE-LOTI D E F	2 650 000,00	**1 100 000,00**
MONTGUYON Justices	960 000,00	**470 000,00**
ST AIGULIN Victoire	150 000,00	**20 000,00**
MONTLIEU-LA-GARDE ABCD	800 000,00	**650 000,00**
AYTRE- Galapagos	4 612 000,00	**250 000,00**
LA TREMBLADE les Mimosas (foyer)	4 200 000,00	**2 000 000,00**
ST JEAN D'ANGELY Leclerc	1 040 000,00	**520 000,00**
MARANS Verdun	650 000,00	**522 500,00**
ST GENIS DE SAINTONGE Marwan	*OS 2028*	**30 000,00**
CHEVANCEAUX Cité de la rente	*OS 2028*	**30 000,00**
VILLENEUVE-LES-SALINES Résidentialisation Zone 100-300-400 ANRU	1 107 750,00	**700 000,00**
	17 469 750	**6 352 500,00**

Remplacements de composants 2027 : 1 440 000 euros

Les prix de revient définitifs pourraient affecter les programmes identifiés et nécessiter une priorisation et des reports.

VILLE	PROGRAMMES	NATURE TRAVAUX
LA ROCHELLE	Bâtiment 602	Recréation de caves
ST GEORGES D'OLERON	Foyer le Parc	Poursuites travaux extérieurs et logements
ROYAN	Cité des Fleurs	Remplacement menuiseries extérieures
MONTENDRE	Rue du Four	Toiture et chauffage
NIEUL SUR MER	Les Aigrettes	Remplacement toiture + isolation pavillons x10
LA ROCHELLE	La Ville en Bois	Menuiseries ext des communs + ballons eau chaude

LA DEVISE	Rue de la Villette	Travaux de couverture + isolation
LA ROCHELLE	Coureilles	Remplacement des portes entrée niveau coursives (6 portes) + adoucisseur
LES PORTES EN RE	Trousse chemise	Remplacement volets bois + portes + portails bois
LOULAY	ADEI	Remplacement des portes hall pavillon
ST FELIX	Le Bouchet - lgt 7	Façade
LA ROCHELLE	Le Carrelet	Caissons VMC
AYTRE	Les Vendanges 2	Volets
ANGLIERS	CLOS DES SABLES	Remplacement panneaux solaires
ROCHEFORT	Grimaux	Menuiseries extérieures
ROYAN	Résidence Dany	Travaux à déterminer

Les dépenses de gros entretien planifiées, pour 1 600 000 euros comptabilisés en maintenance d'exploitation, s'ajoutent à ces dépenses de remplacements de composants.

Opérations nouvelles : 14 520 000 euros

Les opérations nouvelles représentent 14 520 000 euros de dépenses d'investissements identifiés en 2027 pour 649 logements. Certains programmes sont déjà en chantier.

PROGRAMMES	NOMBRE LOGTS	BUDGET TOTAL	CREDIT BUDGETAIRE 2027	% Avancement fin 2027
LA TREMBLADE Bengalis	65	7 377 928,00	75 000,00	100%
SAINTES Chermignac 24 logts VEFA	24	3 315 561,00	32 700,00	100%
STE MARIE Fougerou 6Logts VEFA	6	1 144 584,00	22 000,00	98%
ROYAN Hauts de Royan 68 LLS	68	10 147 807,00	196 800,00	98%
ROYAN Hauts de Royan 24 LLI	24	6 300 000,00	122 000,00	98%
MEDIS Alouettes VEFA	30	4 256 856,00	87 000,00	100%
AYTRE RESIDENCE APOGEE 4 LOGTS VEFA	4	567 907,51	12 000,00	99%
ECHILLAIS plaine du Frelin VEFA	52	8 324 835,00	164 000,00	100%
ST GEORGES OLERON-Zac trait union	16	2 750 000,00	77 000,00	96%
SAINT DIZANT DU GUA 25 LLS	25	3 680 000,00	143 000,00	98%

ST GEORGES OLERON Arénaria	7	1 300 000,00	24 200,00	94%
ANDILLY VEFA	3	568 500,55	5 500,00	99%
NIEUL SUR MER VEFA	3	526 377,10	5 000,00	99%
AULNAY VEFA 16 LLS	16	2 630 000,00	55 000,00	99%
ROYAN Rullas ULS	28	2 440 001,00	69 000,00	96%
ST MARTIN DE RE Clos Nicolas Baudin	25	4 535 000,00	700 000,00	98%
LA TREMBLADE av de Gaulle VEFA 15 Logts	15	2 010 000,00	394 000,00	92%
DOMPIERRE CHAGNOLET 11 LOGTS	11	2 220 000,00	475 000,00	99%
MESCHERS SUR GIRONDE	6	1 092 000,00	220 000,00	98%
MESCHERS SUR GIRONDE Maison de santé		1 609 000,00	450 000,00	98%
EXTENSION FPA ROYAN	15	1 850 000,00	650 000,00	98%
FOURAS 10 LLS	10	1 500 000,00	143 000,00	94%
SAINT XANDRE 29 ANRU	29	4 450 000,00	2 364 000,00	85%
SAINT XANDRE 13 COMMUNS	13	2 360 000,00	1 243 000,00	84%
FERRIERES 8 LLS	8	1 300 000,00	623 000,00	100%
LA JARRIE -imp de la Gendarmerie 4 PLS	4	1 200 000,00	340 000,00	47%
AYTRE Charcot vefa	38	6 650 000,00	2 263 800,00	34%
LA COUARDE	25	4 800 000,00	100 000,00	3%
CROIX CHAPEAU rue des Champs vefa	6	940 000,00	376 000,00	40%
PUILBOREAU 9 LLS-Lot les Violettes	9	1 500 000,00	30 000,00	2%
LE THOU-10 LLS Lot du parc des Talmeniers VEFA	10	1 430 000,00	429 000,00	30%
MEDIS Lot Les Bois des Reignes 3 LLS VEFA	3	650 000,00	325 000,00	59%
LE CHÂTEAU OLERON Densification	8	1 000 000,00	30 000,00	3%
ST PIERRE D'OLERON Claircière LLS VEFA	21	3 640 000,00	1 456 000,00	40%
ST PIERRE D'OLERON Claircière LLI VEFA	5	1 055 000,00	422 000,00	40%
ST PIERRE D'OLERON Claircière ULI VEFA ?	17 ?	990 000,00	396 000,00	40%
		102 111 357	**14 520 000**	
PROGRAMMES	**NOMBRE LOGTS**	**BUDGET TOTAL**	**CREDIT BUDGETAIRE 2027**	**% Avancement fin 2027**

3 – 5 – Approche financière de la programmation 2027 à 2035

La programmation 2026 a été cadrée lors de la commission des finances de février 2026 :
- 38 agréments programme Aytré/avenue de Charcot (délibéré en 2025),
- 60 agréments non identifiés.
- soit un plafond 2026 à 98 logements.

Les programmations des années suivantes sont alors fixées à 60 agréments annuels.

La programmation 2026 serait la suivante :
- 57 agréments déposés : Aytré (38), Médis (3), Le Thou (10), Croix-Chapeau (6)
- à débattre : potentiellement 17 logements en usufruit locatif social à Saint-Pierre d'Oléron,
- soit un maximum de 74 logements.

La programmation 2026 étant moins importante que le plafond fixé et intégré au prévisionnel à 10 ans, des marges de manœuvres d'investissements supplémentaires pourraient être imaginées pour les années à venir.
Cependant, la hausse du taux de livret A en février 2027 coupe cette perspective.

Conformément aux préconisations de la Banque des Territoires et de la Fédération des Offices, les indices et taux à intégrer dans les projections financières sont les suivants :

Indices et taux	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034
Taux d'inflation	1,40	1,60	1,70	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Taux de variation de l'ICC	1,90	2,20	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
Taux de variation de l'IRL	1,15	1,30	1,50	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Taux du livret A	2,50	1,80	1,90	1,90	2,00	2,00	2,00	2,00
Taux de rémunération de la trésorerie	2,50	1,80	1,90	1,90	2,00	2,00	2,00	2,00

Le plan à moyen terme (PMT) devra être refait en conséquence, permettant également de remettre à jour les projections des annuités d'emprunts et donc le potentiel financier à terminaison.
Ce point sera à l'ordre du jour de la prochaine commission des finances.

3 – 6 – Société de coordination Immobilière Terres Océan (ITO)

Les négociations engagées avec les futurs partenaires de la société de coordination ITO et travaux qui en découleront en 2027 pour une intégration en 2028 impacteront, sans que cela puisse être mesuré aujourd'hui, les choix organisationnels de l'office.
Les premiers séminaires de travail sont planifiés.

4. CONCLUSION

Habitat 17 continue de subir le maintien de la Réduction de Loyer de Solidarité malgré une baisse pour l'exercice 2026.

Le monde HLM est confronté à ce constat. Habitat 17 n'est pas isolé, ce qui alerte sur la capacité des bailleurs à continuer à accompagner les territoires et la pérennité du modèle du logement social français.

Depuis six années maintenant, nous intégrons la complexification des équilibres budgétaires et financiers, notamment en maîtrisant les frais de gestion et les frais de personnel. Cette logique est maintenue pour le budget 2027, avec des budgets associés proches de ceux de 2026 qui devront donc absorber l'inflation, tout comme nous l'avions fait entre 2021 et 2026.

Habitat 17 prévoit cependant une hausse de ses dépenses en outils informatiques et numériques. Des dépenses sinistres conséquentes sont également budgétées, majoritairement avec les recettes d'indemnisation en parallèle.

Du fait de notre engagement en entretien des logements, le PSP continue de mobiliser fortement les capacités financières de l'office qui tendent à être compensées sur du long terme par les économies d'échelle dégagées par le développement du parc neuf qui reste toujours une nécessité, et un besoin du territoire, même si nos capacités d'investissements sont moins fortes que ces six dernières années.

Dans la continuité de ce Débat d'Orientations Budgétaires 2027, des choix devront être réalisés en matière de sélection de la programmation future afin de garantir l'équilibre financier de l'organisme à moyen terme.

Le budget 2027 qui sera présenté au Conseil d'Administration d'Habitat 17 en décembre prochain prendra ainsi en compte, en fonctionnement comme en investissement, les réflexions du présent débat.

Le Conseil d'Administration est invité à approuver le présent rapport, préfigurant les priorités qui seront affichées dans le budget de l'exercice 2027.

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

AR PREFECTURE
017-271700031-20261118-11_2026_03CA-DE
Recu le 20 / 11 /2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°11_2026_03CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs		23
	Présents	11
	visio	1
	Représentés	5
	Absents	6
Votants		
	Pour	12
	Contre	4
	Abstention	1
Date de la convocation : 06/11/2026		

Séance du 18 NOVEMBRE 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 Jacky DESSED, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Françoise HENRI, Madame Cécile HIREL, Monsieur Stéphane JEAN, Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Madame Dominique RABELLE et Monsieur Bernard ROCHET

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres absents mais représentés :
Monsieur Christophe CABRI a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE
Monsieur Marc CLEMENT a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Michel GALLICE a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Marie-Pierre QUENTIN a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE

Augmentation des loyers 2027

Délibération 11_2026_03CA

La Présidente,

☐ Présente les éléments suivants :

☐ Contexte économique et financier impactant Habitat 17 :

- Le taux du livret A est remonté depuis le 1er août 2026 à 1.7%.
  Le taux du livret A est annoncé entre 2,2% et 2,5% au 1er février 2027, compte tenu de l'inflation.
  Le taux du livret A impacte fortement le coût des emprunts d'Habitat 17.
- La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) mise en place par la loi de finances 2018 devrait être reconduite pour 2027 et continuera à impacter les capacités financières d'Habitat 17.

Pour 2026, le coût lié à la RLS est estimé à 600 k€ (contre 800 k€ les années précédentes). Il devrait être similaire en 2027 au regard des annonces faites dans le cadre des débats relatifs au projet de loi de finances 2027.

☐ Contexte propre à Habitat 17 :

En 2027, Habitat 17 devra poursuivre une activité soutenue et assurer notamment :

- La poursuite de la mise en œuvre de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).
  Ce PSP est ambitieux. L'objectif est de réaliser les opérations de réhabilitations et d'entretien programmées. Le volet énergétique des logements est priorisé afin de permettre aux locataires de réduire leurs consommations énergétiques.
- Au-delà de l'entretien du patrimoine existant, les besoins financiers d'Habitat 17 sont aussi conséquents en matière de développement de l'offre nouvelle. 132 logements neufs devraient être livrés en 2027. Le rythme de développement reste donc important malgré un difficile équilibre financier des opérations neuves. Cela rend nécessaire d'injecter des fonds propres (environ 15%) dans les opérations afin de garantir leur équilibre financier.

☐ Les Loyers

La loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif d'une évolution des loyers corrélée à l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année N-1, soit 1.15% pour l'IRL du 2ème trimestre 2026 applicable aux augmentations de loyers en 2027.

☐ Au regard des éléments rappelés ci-dessus et de cette nécessité pour Habitat 17 de mener à bien ses objectifs, et conformément à l'article L442-1 du CCH, il est proposé au conseil d'Administration d'augmenter les loyers de 1.15% en 2027.
Cette augmentation est compensée, pour les allocataires du parc d'Habitat 17, soit environ 60% des locataires, par la revalorisation des aides personnalisées au logement (APL) de 1.15% également et ce depuis le 1er octobre 2026.

Les observations formulées lors du Conseil de Concertation locative du 20 octobre sont les suivantes :

Pour l'association Force Ouvrière Consommateurs du département de Charente-Maritime (AFOC-17) :

« L'association Force Ouvrière Consommateurs du département de Charente-Maritime (AFOC-17) relaye les éléments que l'AFOC Nationale a analysé et arrêté.
Face au regard du dernier I.R.L, le gouvernement a pris un arrêté autorisant les bailleurs à augmenter au minimum de 1,15 % le montant des loyers pour 2027.
Le Président de l'AFOC Nationale avait déjà déclaré en 2025 : "Alors que nous subissons les hausses sans précédent de l'énergie, des carburants, des produits alimentaires, la hausse des loyers de 1,15% s'ajoute aux dépenses précédentes qui grèvent déjà le budget des familles. Cela concerne plus de 14 millions de locataires.
Alors que l'inflation n'a pas atteint un tel taux depuis plus de 35 ans, les jeunes seront les premiers touchés, ainsi que les familles monoparentales ou les seniors les plus modestes.
Aujourd'hui d'ailleurs, les jeunes sont dans la rue pour manifester leur « Ras le bol ».
Comme les années précédentes, 2027 apportera une augmentation de 1,15% des loyers au regard de l'indice du deuxième trimestre 2026.
Dans notre département 17, particulièrement pauvre, et après la réduction des aides du gouvernement aux bailleurs sociaux, l'impact est désastreux. Le mandat qui nous est donné par les locataires que nous représentons, est de VOTER CONTRE cette nouvelle augmentation pour 2027.
Pour le bureau de L'AFOC-17, Les représentants des locataires de L'AFOC-17. »

Pour l'UDAF de la Charente-Maritime :

L'UDAF est favorable à l'augmentation des loyers.
Celle-ci représente nécessairement quelque chose pour les locataires, mais les locataires APL seront compensés.
Par ailleurs, il faut pouvoir laisser au bailleur social les moyens d'intervenir dans le développement de l'offre neuve et dans l'entretien du parc.

Pour la CAF de la Charente-Maritime :

La CAF tient la même position que l'UDAF.

☐ Compte tenu de la date tardive du présent Conseil d'Administration et de notre obligation de transmettre la présente délibération dans un délai de 2 mois au contrôle de légalité avant application, compte tenu des conseils pris auprès de la Fédération des OPH et de l'Union Sociale pour l'Habitat, remercie de bien vouloir en délibérer et de bien vouloir arrêter les orientations proposées en matière de politique d'augmentation des loyers, soit 1,15% au 1er janvier 2027 avec une date effective au 1er février 2027.

Abstention : 1
Contre : 4

■ Adopté

Certifié exécutoire
le 20 NOV. 2026
Mikaël JUNGERS
Directeur Général

La Rochelle, le 18 novembre 2026

La Présidente,

Dominique RABELLE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME

AR PREFECTURE
017-271700031-20261118-11_2026_04CA-DE
Recu le 20/11/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°11_2026_04CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs		23
	Présents	11
	visio	1
	Représentés	5
	Absents	6
Votants		
	Pour	17
	Contre	0
	Abstention	0
Date de la convocation : 06/11/2026		

Séance du 18 NOVEMBRE 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 Jacky DESSED, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Françoise HENRI, Madame Cécile HIREL, Monsieur Stéphane JEAN, Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Madame Dominique RABELLE et Monsieur Bernard ROCHET

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres absents mais représentés :
Monsieur Christophe CABRI a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE
Monsieur Marc CLEMENT a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Michel GALLICE a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Marie-Pierre QUENTIN a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE

Commune de SAINT-PIERRE D'OLERON
La Claircière
Acquisition en VEFA de 13 logements en usufruit
Accord de principe

Délibération 11_2026_04CA

La Présidente,

- ☐ Informe qu'HABITAT 17 a été sollicité par le promoteur AKERA DEVELOPPEMENT pour l'acquisition en VEFA de 13 autres logements au sein de son projet situé sur la commune de SAINT-PIERRE D'OLERON, lieu-dit La Claircière, dans le cadre de la mixité souhaitée par la Commune et la Communauté de Communes d'Oléron.

Il s'agit d'un projet de construction en 2 tranches totalisant 100 logements et un hébergement de 18 studios pour les saisonniers, dont 25 LLS, 5 LLI et 10 BRS. Le permis de construire a été délivré le 8 octobre 2024, il est purgé de tout recours.

☐ Rappelle que le conseil d'administration d'HABITAT 17 du 26 mars 2025 a donné son accord de principe sur l'acquisition en VEFA de 20 LLS + 10 LLI transformés en 25 LLS + 5 LLI suite à la validation de la commune.

Compte tenu des contraintes de commercialisation, le promoteur propose en accord avec la commune une programmation modifiée des 2 tranches afin de pouvoir lancer le chantier. Et compte tenu d'échanges toujours en cours sur une partie du foncier, le promoteur modifie également l'implantation des tranches (initialement tranche 1 sur partie Ouest de 56 logements, désormais tranche 1 sur partie Nord de 42 logements + hébergement saisonniers).

Il propose ainsi d'intégrer sur la 1ère tranche 13 logements en usufruit locatif intermédiaire (ULI) et de répartir les 10 BRS uniquement sur la 2ème tranche.

Les 42 logements de la 1ère tranche seront répartis en 13 LLS (11 individuels + 2 collectifs - 5 T2 + 6 T3 + 2 T4) + 5 LLI individuels (1 T2 + 2 T3 + 2 T4) + 13 logements en usufruit (1 individuel + 12 collectifs - 6 T2 + 7 T3) + 4 logements en accession abordable + 7 logements en accession libre.

Pour rappel, HABITAT 17 a obtenu en 2025 les agréments pour les 21 LLS et les autorisations pour les 5 LLI de la tranche 1 initiale. Une modification des agréments sera à solliciter.

Comme pour les LLS et LLI, les 13 logements en usufruit proposés bénéficient tous d'un jardin ou d'une terrasse et d'un parking aérien. Ils seront labellisés Bâtiment Energie Environnement + (BEE+) par PROMOTELEC.

Après de nombreux échanges avec le promoteur et les collectivités, il est ainsi proposé à HABITAT 17 une acquisition en VEFA de 13 logements en usufruit au prix de 860 €HT/m² shab sur une durée de 16 ans. La nue-propriété est valorisée à 2000 €HT/m² shab par SINEA.

❑ 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 750 000 € TTC,
- d'autoriser le Directeur Général à poursuivre les négociations avec le promoteur,
- d'autoriser le Directeur Général à solliciter les agréments en usufruit PLS (ULS) ou déclarer les logements intermédiaires en usufruit (ULI) et à solliciter les financements nécessaires au projet
- d'autoriser le Directeur Général à signer les actes de réservation et d'achat tripartite avec le nue-propriétaire, les contrats et courriers nécessaires au projet dès lors que le budget prévisionnel total de l'opération n'est pas dépassé.

■ Le Conseil délibère en faveur du projet de 13 logements en ULI.

Certifié exécutoire
le 20 NOV. 2026
Mikaël JUNGERS
Directeur Général

La Rochelle, le 18 novembre 2026

La Présidente

Dominique RABELLE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME

AR PREFECTURE
017-271700031-20261118-11_2026_05CA-DE
Recu le 20/ M /2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°11_2026_05CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs		23
	Présents	11
	visio	1
	Représentés	5
	Absents	6
Votants		
	Pour	17
	Contre	0
	Abstention	0
Date de la convocation : 06/11/2026		

Séance du 18 NOVEMBRE 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 Jacky DESSED, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Françoise HENRI, Madame Cécile HIREL, Monsieur Stéphane JEAN, Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Madame Dominique RABELLE et Monsieur Bernard ROCHET

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres absents mais représentés :
Monsieur Christophe CABRI a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE
Monsieur Marc CLEMENT a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Michel GALLICE a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Marie-Pierre QUENTIN a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE

SAINT-JEAN D'ANGELY « Le Coi »
Réhabilitation bâtiment A
Réalisation des financements (0010-R001)

Délibération 11_2026_05CA

La Présidente,

- Rappelle que le Conseil d'Administration du 1er octobre 2025 a donné son accord de principe pour la poursuite du projet de réhabilitation énergétique des 30 logements de la résidence Le Coi A de Saint Jean d'Angely.

Le coût d'opération est de 1 301 424 euros TTC avec les financements suivants :

- Subvention Département : 450 000 € (34.58%)
- Prêt ECOPRÊT : 405 000 € (31.12%)
- Prêt PAM TLA : 316 282 € (24.30%)
- Fonds propres : 130 142 € (10.00%)

Les prêts ECOPRÊT et PAM TLA seront contractés auprès de la Banque des Territoires - Caisse des Dépôts et Consignations.

Ligne du Prêt 1 :

Ligne du Prêt : Montant :	*ECOPRÊT* 405 000 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	*15 ans*
Périodicité des échéances :	*Annuelle*
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt (- 0,75%) *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.*
Profil d'amortissement :	*Echéance prioritaire avec intérêts différés*
Modalité de révision :	*Double révisabilité limitée*
Taux de progressivité des échéances :	*0%*

Ligne du prêt 2 :

Ligne du Prêt : Montant :	*PAM TLA* 316 282 euros
Durée totale de la Ligne du Prêt :	*15 ans*
Périodicité des échéances :	*Annuelle*
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt (+ 0,60%) *Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.*
Profil d'amortissement :	*Echéance prioritaire avec intérêts différés*
Modalité de révision :	*Double révisabilité limitée*
Taux de progressivité des échéances :	*0%*

☐ Remercie le Conseil de bien vouloir en délibérer et en cas d'accueil favorable,
- d'autoriser le Directeur Général à solliciter les financements nécessaires
- d'autoriser le Directeur Général à signer les contrats réglant les conditions de ces prêts et les demandes de réalisation de fonds, et à constituer la demande de garantie correspondante auprès du Conseil Départemental de la Charente-Maritime.

■ Adopté

Certifié exécutoire
le 20 NOV. 2026
Mikaël JUNGERS
Directeur Général

La Rochelle, le 18 novembre 2026

La Présidente,

Dominique RABELLE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME

AR PREFECTURE
017-271700031-20261118-11_2026_07CA-DE
Recu le 20/11/2026

REPUBLIQUE FRANCAISE

HABITAT 17
OPH
DE LA CHARENTE-MARITIME

LA ROCHELLE
N°11_2026_07CA

EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Nombre d'Administrateurs		23
	Présents	11
	visio	1
	Représentés	5
	Absents	6
Votants		
	Pour	17
	Contre	0
	Abstention	0

Date de la convocation : 06/11/2026

Séance du 18 NOVEMBRE 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 Jacky DESSED, Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, Madame Françoise HENRI, Madame Cécile HIREL, Monsieur Stéphane JEAN, Evelyne METAYS, Monsieur Hervé MYON, Madame Dominique RABELLE et Monsieur Bernard ROCHET

Membres présents en visio-conférence :
Monsieur Jean-Claude PATHÉ

Membres absents mais représentés :
Monsieur Christophe CABRI a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE
Monsieur Marc CLEMENT a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Madame Céline CHAPRON a donné pouvoir à Monsieur Jacky DESSED
Monsieur Michel GALLICE a donné pouvoir à Monsieur Patrick BLANCHARD
Madame Marie-Pierre QUENTIN a donné pouvoir à Madame Dominique RABELLE

Délégations de signature du Directeur Général

Délibération 11_2026_07CA

La Présidente,

☐ Rappelle qu'afin d'assurer le fonctionnement régulier des services, une délibération avait été adoptée le 27 mai 2026 pour accorder une délégation de signature du directeur général aux directeurs et responsables de service.

☐ Afin de tenir compte des évolutions liées à l'organisation, je vous propose d'abroger la délibération susvisée et d'y substituer les délégations suivantes :

I - Délégation de signature du Directeur Général aux Directeurs et Responsables de service

❒ En application de l'article R421-18 du code de la construction et de l'habitation, « le directeur général peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ».

De plus, « les titulaires de délégation, peuvent s'ils y sont autorisés par l'acte de délégation, subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel de l'office ».

❒ Une délégation de signature sera donc accordée à chacun des directeurs et chefs de service suivants pour chacun dans leur domaine d'intervention :

➢ A Laëtitia BOURDEL, Directrice du Développement et du Patrimoine :

1- Toutes correspondances courantes (courriers et courriels) relatives à la gestion technique et au développement du patrimoine de l'office, toutes mises en demeure liées au suivi des opérations et aux sinistres dommages ouvrages,
2- Toutes commandes et marchés pour des travaux ou prestations de gros entretien et/ou d'investissement d'un montant maximum global de 15 000 €HT (en version papier ou en signature électronique),
3- Tout avenant à un marché public lié au service, inférieur à 5% du montant du marché initial après signature du Directeur général de la fiche navette avenant interne, tout acte de sous-traitance, tout procès-verbaux de réception, toute garantie ou caution et mainlevée, tout Décompte Général et Définitif (en version papier ou en signature électronique),
4- Tout acte de promesse d'achat ou de vente et tout acte d'achat, de vente ou de vente en état futur d'achèvement établi devant un notaire.

Afin de tenir compte de l'activité du service, Laëtitia BOURDEL Directrice du Développement et du Patrimoine sera amenée à subdéléguer sa signature déléguée dans la limite des points susmentionnés

➢ A Leslie JADAUD, Directrice Juridique et Achats :

5- Toutes correspondances courantes (courriers et courriels), attestations et bordereaux courants relatifs à la gestion juridique de l'office (fournisseurs marchés, huissiers, avocats, Tribunal…) ainsi qu'à la gestion des sinistres,
6- Tous bons de commande liés au service d'un montant inférieur à 5 000 €HT,
7- Toutes correspondances courantes (courriers et courriels) liées à la commande publique ainsi que dans le cadre de la dématérialisation :
   - la signature électronique des marchés publics après avis de la commission d'appel d'offres ou du comité technique d'examen et décision du Directeur général.
   - la signature électronique ou papier des actes d'exécution des marchés publics notamment les avenants après signature du Directeur général de la fiche navette avenant interne, les ordres de services, les procès-verbaux de réception ..
8- Tout acte de promesse d'achat ou de vente et tout acte d'achat, de vente ou de vente en état futur d'achèvement établi devant un notaire.

- A Julie VELLY, Directrice Administrative et Financière :
  - 9- Toutes correspondances courantes (courriers et courriels) relatives à la gestion administratives et financière (courriers, bordereaux...),
  - 10- Toutes factures, tous certificats de paiement, tous certificats administratifs et tous certificats de service fait,
  - 11- Tous ordres de paiement concernant :
    - les traitements du personnel et tous les éléments justificatifs de la paie,
    - les impôts, taxes et redevances,
    - les contrats et conventions écrits dans la limite du prix défini par ceux-ci ainsi que leurs avenants,
    - le fonctionnement (honoraires, publicité, frais télécom, frais postaux, ...),
    - les échéances d'emprunts,
    - les admissions en non-valeur.
  - 12- La validation de toutes les opérations de paiement et d'encaissement (chèques, virements, prélèvements...),
  - 13- La réalisation de toute opération de virement de Trésorerie entre comptes et supports de placement ouverts au nom d'Habitat 17,
  - 14- La réalisation de tout placement de trésorerie dans le cadre de la politique de placement d'Habitat 17 validée par le bureau du 3 octobre 2017,
  - 15- Toute convention ou avenant de location de logements autres que familiaux (gendarmeries, FPA, EHPAD, Crous..),
  - 16- Tout acte de promesse d'achat ou de vente et tout acte d'achat, de vente ou de vente en état futur d'achèvement établi devant un notaire.

- A Karen ESNAULT, Directrice Ressources Humaines :
  - 17- Toutes correspondances, attestations et bordereaux relatifs à la gestion courante des ressources humaines et des ressources internes,
  - 18- Tous bons de commande liés au service d'un montant inférieur à 5 000€HT,
  - 19 - La validation de toutes les opérations de paiement liées à la rémunération des salariés (paie, acompte sur salaire, saisies diverses, ARE) et cotisations sociales.
  - 20- Toutes conventions de formation.
  - 21- Tout acte de promesse d'achat ou de vente et tout acte d'achat, de vente ou de vente en état futur d'achèvement établi devant un notaire.

- A David CONSTANT, Directeur Clientèle et Territoires :
  - 22- Toutes correspondances courantes relatives à la gestion locative de l'office (demandeurs de logement, locataires, particuliers, institutionnels..)
  - 23- Toutes notifications d'attributions de logements, contrats et avenants de location de logements familiaux et annexes, de baux commerciaux et de locaux, accords de départ, conventions relatives à l'accès et au maintien dans le logement (FSL, Locapass),
  - 24- Toutes correspondances à l'encontre des locataires, huissiers, tribunal, Banque de France dans le cadre d'impayés, troubles de voisinage ou d'occupation, défaut d'assurance
  - 25- Toutes correspondances locatives avec les partenaires (gendarmeries, foyers, syndic..) et les collectivités
  - 26- Toutes correspondances en lien avec la sécurité des biens et des personnes
  - 27- Tous documents afférents aux actions, partenariats ou litiges dans le cadre du Développement Social Urbain
  - 28- Toutes commandes de travaux d'entretien et/ou de remise en état des logements d'un montant maximum de travaux global de 10 000 €HT (hors logement de fonction), ainsi que tous bons de commandes liés aux procédures de recouvrement et d'expulsion
  - 29- Tout acte de promesse d'achat ou de vente et tout acte d'achat, de vente ou de vente en état futur d'achèvement établi devant un notaire.

Afin de tenir compte de l'activité du service, David CONSTANT Directeur Clientèle et Territoires sera amené à subdéléguer sa signature déléguée dans la limite des points susmentionnés

- A Mélanie MORUCHON, Responsable Performance Qualité et Pôle Relation Clients :
  30- Toutes correspondances courantes (courriers, courriels, bordereaux..) relatives à la gestion du service
  31- Toutes commandes relatives à la gestion de la flotte automobile et des contrats de maintenance du patrimoine d'un montant maximum de 2 500 €HT

II - Délégation en cas de congé ou maladie du Directeur Général

❑ En cas de congé ou maladie, le Directeur Général donne délégation à l'un des directeurs présents afin d'assurer le bon fonctionnement de l'Office :
- Leslie JADAUD, Directrice Juridique et Achats.
- Laëtitia BOURDEL, Directrice du Développement et du Patrimoine, en cas de congé ou maladie de Leslie JADAUD.
- Karen ESNAULT, Directrice Ressources Humaines, en cas de congé ou maladie, de Leslie JADAUD et Laëtitia BOURDEL.
- David CONSTANT, Directeur Clientèle et Territoires, en cas de congé ou maladie, de Leslie JADAUD, Laëtitia BOURDEL et Karen ESNAULT.
- Julie VELLY, Directrice Administrative et Financière, en cas de congé de Leslie JADAUD, Laëtitia BOURDEL, Karen ESNAULT et David CONSTANT.

III - Délégation de signature en cas d'absence et d'empêchement des Directeurs

☐ En cas d'absence ou d'empêchement d'un des directeurs, le Directeur Général décidera de déléguer les pouvoirs sus-délégués du Directeur absent ou empêché au Directeur de son choix.

■ Adopté

Certifié exécutoire
le 20 NOV. 2026
Mikaël JUNGERS
Directeur Général

La Rochelle, le 18 novembre 2026

La Présidente,

Dominique RABELLE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CHARENTE-MARITIME