

chiffres 2026 clés

Rochefort Habitat Océan

L'Office au service des locataires

LA GESTION LOCATIVE

Au 1^{er} janvier 2026 le patrimoine immobilier
de l'Office représente :

2 673 logements ou équivalents

Dont 2 609 logements familiaux

Avec :



**32
studios**
en
résidences
sociales



**32
chambres**
en Foyer
Occupationnel
et d'Hébergement



**28
locaux**
commerciaux
et associatifs

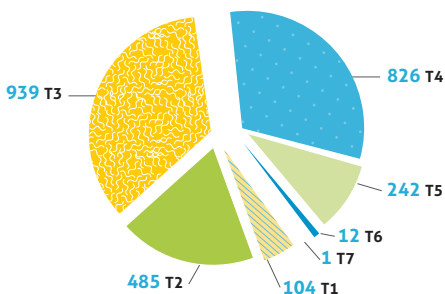


**456
garages**



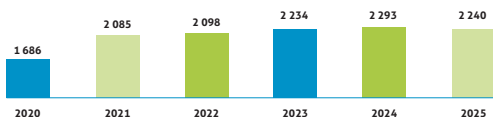
Tonnay-Charente le Bourg

Répartition par typologie (logements familiaux)



DEMANDE DE LOGEMENTS

Évolution du nombre de demandes



Rochefort Habitat Océan est le "Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de logement social" de la CARO.

Le fichier départemental de la demande commun à l'ensemble des bailleurs sociaux de la Charente-Maritime compte :

21 294 demandeurs en attente d'une attribution

2 240 sont en attente sur le territoire de la CARO

655 nouvelles demandes déposées à l'Office en 2025

36 % des demandes concernent les types 2

48 % des demandeurs ont des revenus stables

49 % des demandeurs sont des personnes seules

3 488 modifications de dossiers effectuées par le service location de l'Office

1/9 soit 1 logement attribué pour 9 demandes :

tension progressive de la demande

Démarches et données chiffrées sur demandedelogement17.fr

Depuis le 1^{er} janvier 2026 les dossiers examinés par la Commission d'Attribution sont anonymes.

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS ET EXAMEN DE L'OCCUPATION

En 2025



20
réunions
de la Commission
d'attribution
des logements



200
logements
ont accueilli
de nouveaux locataires
56 % des attributions
effectuées au bénéfice
de familles monoparentales
21 % à des personnes isolées
23 % à des couples
(avec ou sans enfant)

FONCTIONNEMENT LOCATIF

au 1^{er} janvier 2026

7,7 % TAUX DE ROTATION
AVEC 208 DÉPARTS

46 LOGEMENTS VACANTS
SOIT 1,7 % DU NOMBRE DE LOGEMENTS
(destinés à la vente, en travaux complexes,
sinistrés ou en instance d'attribution)

APL ET AL
61 % des locataires en place les perçoivent
(**1 558** personnes)

SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ
12 locataires y sont assujettis

MAINTENANCE COURANTE ET REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

En 2025

1,46 M€ : budget d'entretien courant et remise en état des logements (791 848 € entretien courant + 671 184 € REL).

4 065 bons de travaux édités (**2 275** par l'agence de proximité, **1 790** par le service commercial) auprès de nos fournisseurs, prestataires ou des équipes de proximité internes de l'Office.

4 579 demandes d'intervention technique et réclamations enregistrées.
L'agence de proximité a traité plus de **7 195** appels téléphoniques.

92 % : taux de satisfaction globale des locataires entrants.



MÉDIATION ET ACCOMPAGNEMENT SOCIO-ÉDUCATIF

Sur les **428** situations traitées en 2025
94 % ont été résolues.

LES CRÉANCES LOCATAIRES TOUJOURS EN DIMINUTION

Loyers impayés :

0,9 M€ pour **429** dossiers locataires
(**-12 %** en un an).

345 plans d'apurement en cours pour **313 k€**.

80 % des locataires présents avec une dette ont un échéancier en cours.



la Politique Patrimoniale

Une offre de logement social pour les habitants de **19 communes** (dont 16 de la CARO).

PRODUCTION NEUVE 2025

8 nouveaux logements

mis en service à Tonnay-Charente "Le Bourg".

HORIZON 2026 - 2029

186 logements à l'étude et en construction :

- **66** logements à Tonnay-Charente (les Iris (31) et l'Écluse (35))
- **66** logements à la Tourasse (tranche 3 (40) et tranche 4 (26)) à Échillais
- **7** logements au Haut du Port à Port-des-Barques
- **29** logements à Rochefort rue Chanzy
- **18** logements à Rochefort à Bel Air

Habitat inclusif au 28 rue Chanzy à Rochefort.

29 logements à l'étude dont **8** réservés à de jeunes adultes autistes autonomes. En partenariat avec GCSMS Autisme France. Dépôt du permis de construire en 2025. Début des travaux en 2026.

Projet Libération 1 : études sur le site pour le projet de reconstruction combinant logements sociaux et accession libre pour environ **150** logements.

RÉHABILITATIONS

126 logements :

30 réhabilités à la Gélinerie :

9-11-13 rue du Commandant l'Herminier

96 logements en cours de réhabilitation à Salaneuve :

89-91 et 93-95 rue Émile Zola (24),

208-210 rue Pierre Loti (24),

189-191 rue Pierre Loti (24),

152-154-156-158 rue Thiers (24)

la Transition Climat

PLUS DE NATURE DANS MON QUARTIER

Renaturation des espaces extérieurs de la résidence Vauban et de la place Melpomène à Rochefort.

Avec la LPO France, Unis cité, Vivr'actifs et les locataires.

600 m² de parkings désimperméabilisés ;

1 200 m² d'espaces paysagers créés pour la biodiversité :

- De nouveaux espaces de détente et de convivialité
- Plantation de haies et installation de nichoirs pour favoriser le retour de la faune locale
- Une action soutenue par le Fonds Vert et l'Agence de l'Eau

Pour en savoir plus sur nos actions concrètes :



Espaces extérieurs de la résidence Vauban à Rochefort

LES INSTANCES

Le Conseil d'Administration a été renouvelé le 26 mai 2026 avec **23** membres.



Bruno Dutreix conseiller communautaire de Rochefort Océan et conseiller délégué au logement social du Maire de Rochefort a été élu Président.

Le Bureau s'est réuni **6** fois

Le Conseil d'administration **5** fois
67 délibérations ont été adoptées en 2025.

RESSOURCES HUMAINES

57 salariés dont

**37 directement en lien
avec nos locataires (65 %)**

COMMANDE PUBLIQUE

En 2025

30 marchés notifiés pour un montant de **6,4 M€**



Les équipes de Rochefort Habitat Océan

LABEL QUALI'HLM® : 3^e CYCLE

Une qualité de service reconnue par le comité de labélisation de l'Union Sociale pour l'Habitat depuis 2017.

Le **8 avril 2024** : renouvellement du label Quali'Hlm® pour un 3^e cycle de **3 ans**.

MENTION SPÉCIALE "ACCOMPAGNEMENT DU VIEILLISSEMENT"

Le **20 octobre 2025** l'USH a renouvelé la mention spéciale "accompagnement du vieillissement" du label Quali'Hlm® pour un second cycle avec les félicitations du comité.

- **27 %** de nos locataires ont plus de 65 ans.
- **6** locataires ont été accompagnés par les jeunes en service civique dans le cadre de la lutte contre l'isolement avec le dispositif "Intergénéreux" d'Unis cité.
- **17** collaborateurs formés aux techniques d'écriture facile à lire et à comprendre "FALC" pour adapter notre communication au plus grand nombre.
- **21** dossiers étudiés par la commission d'adaptation de logement.



Après-midi jeux de société avec nos locataires seniors
au Palais des Congrès à Rochefort



Colloque "Accompagnement du vieillissement des locataires du logement social"



Signature de la charte de l'accompagnement du vieillissement et du handicap

- **25** logements seront adaptés aux locataires de plus de **55** ans en 2026 dans le cadre de l'appel à projet de la CARSAT. Modification de la salle d'eau, installation de visiophone à l'entrée et de petits équipements.
- **34** locataires ont répondu à l'enquête des ergothérapeutes de l'organisme Alogia pour mieux comprendre les attentes et les besoins des locataires seniors.
- **27** mutations résidentielles sur l'année 2025 concernaient des locataires âgés de **46 à 71** ans.
- **7** engagements dans notre charte de l'accompagnement du vieillissement et du handicap pour accompagner nos locataires de **65** ans et plus.



- **60** participants à notre 1^{er} colloque "Accompagnement du vieillissement des locataires du logement social" au Palais des Congrès de Rochefort.
- **8** locataires seront accompagnés sur deux ans dans le cadre du dispositif "10 000 logements accompagnés". Objectif : favoriser le maintien dans le logement des locataires présentant des difficultés d'entretien du logement, d'appropriation ou de comportement. Accompagnement assuré par Rochefort Habitat Océan et SOLIHA.

AUTRES TEMPS FORTS :



Semaine HLM - juin 2025



Voeux - janvier 2025



Pose de la 1^{re} pierre, Les Iris à Tonnay-Charente - juin 2025



Semaine Bleue pour l'autonomie des locataires seniors - octobre 2025

comment sont réparties nos dépenses ?

Avec 100 € de recettes

(Loyers, subventions,
autres produits d'exploitation,
et produits financiers)

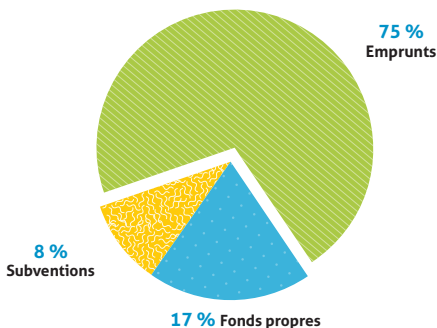
- Remboursement des annuités d'emprunts **29 €**
- Frais de structure **23 €**
- Entretien annuel du patrimoine **17 €**
- Taxes foncières sur les propriétés bâties **13,5 €**
- Impayés de loyers et pertes de charges **3,5 €**

Solde autofinancement net 14 €

(somme réinvestie dans l'amélioration
et la production de logements)

FINANCEMENTS

Répartition des financements sur
les dernières opérations d'investissement



société coopérative de coordination



IMMOBILIÈRE
TERRES Océan

- **16 000** logements
- **3** organismes fondateurs de Charente-Maritime
- **295** collaborateurs



- Actions collaboratives :
 - Ressources Humaines
 - Politique technique
 - Contrôle de gestion
 - Plan stratégique de Patrimoine
 - Formation et guide de la commande publique "incollable sur l'exécution des marchés"
 - Systèmes d'information
 - Développement foncier
 - Comptabilité - Secrétariat
 - Transition Climat
 - Communication
 - Groupements de commandes et mutualisations de contrats

Le Directoire d'ITO



De gauche à droite : Véronique Pavageau, Présidente du Directoire et Directrice Générale de Rochefort Habitat Océan, Frédéric Leclerc, Directeur Général de l'OPH de l'agglomération de La Rochelle, Nathalie Castaing-Couraud, Directrice Générale Déléguée de la Semis de Saintes.

**"Confronté à la roche,
le ruisseau l'emporte toujours,
non pas par la force,
mais par la persévérance."**

Confusius

Philosophe Chinois

(551 av. JC - 479 av. JC)



Rochefort Habitat Océan

Tél : 05 46 82 28 10

10 rue du docteur Pujos

CS 60 151

17306 Rochefort Cedex

Agence de proximité

Pôle réclamation

1B rue Jean Rostand

Résidence Libération 3

Tél : 05 46 82 60 64

**Nos bureaux sont ouverts
du lundi au jeudi**

9h - 12h / 13h30 à 16h30

Le vendredi 9h à 12h

et de 13h30 à 16h

contact@oph-rochefortocean.fr

Pour en savoir plus :
oph-rochefortocean.fr

