

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

/MHC ST. 87/74

Objet

AMÉLIORATION DES CONDITIONS  
DE LOGEMENT DES LOCATAIRES  
DES IMMEUBLES P.S.R.

DATE DE CONVOCATION

17 AOÛT 1987

DATE D'AFFICHAGE

17 AOÛT 1987

Nombre de conseillers  
en exercice 33

Nombre de présents 20

Nombre de votants 28

POUR :

CONTRE :

ABSTENTION :

UNANIMITÉ

# Extrait du Registre des Délibérations DU CONSEIL MUNICIPAL

REÇU À LA SOUS-PREFECTURE  
ROCHEFORT, LE  
10. SEP. 1987  
APPLICATION LOI N° 82213  
du 2-3-1982

COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent QUATRE VINGT SEPT  
le VINGT QUATRE AOÛT

à 18 heures 30

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la  
présidence de M. J. de LIPKOWSKI

Étaient présents : MM. de LIPKOWSKI - MM. TAP - BOUTET - MOST -  
BUSSEREAU - DAUZIDOU - BENOIT - Mme BUCHET, Adjoints  
M. BARBAT - Mme BARRAUD-DUCHERON - MM. BIROLLEAU - CANDAU - Mmes  
DE GAYE - FONTAN - MM. LACOTTE - LAPERCHÉ - LE GUEUT - MONNARD -  
PAPEAU - POTENNEC - REVOLAT - RIVES - ROUDOT - ~~THOMAS~~ THOMAS.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. BERNARD par M. DAUZIDOU

MARCONT par M. REVOLAT

GEOFFROY par M. CANDAU

Mme LAFAYE par Mme BUCHET

Mme CENAC par M. TAP

ABSENTS : Mmes DEVIGNE - GAUDIN - Jean - M. COUNIL

M. BUSSEREAU

a été élu Secrétaire.

M. LACOTTE quitte la séance en donnant un pouvoir à M. ROUDOT  
M. LAPERCHÉ quitte la séance sans laisser de pouvoir  
M. CANDAU quitte la séance en laissant un pouvoir à M. LE GUEUT  
M. BARBAT quitte la séance en laissant un pouvoir à Mme DE GAYE

M. le Rapporteur expose :

Une étude Projet de Quartier relative aux logements P.L.R. et  
P.S.R. appartenant à l'Office Public Départemental des H.L.M. a été  
réalisée par le Groupement d'Architectes G.R.E.A. de LA ROCHELLE et  
le Cabinet LEGRAND de ROYAN.

Le 27 Mars dernier, M. le Président et M. le Directeur de  
l'Office Public Départemental des H.L.M. ont exposé au Conseil Municipal  
différentes propositions relatives à l'amélioration des conditions  
de logements des locataires des immeubles P.S.R. Ces propositions  
sont résumées en annexe.

Des contacts qui ont été pris avec les occupants depuis le  
début de l'étude, il ressort que les habitants des immeubles "TOUT VENT"  
sont particulièrement attachés à leur quartier et qu'ils n'accepteraient  
pas d'être transférés dans le quartier de l'Yeuse.

Cela signifie qu'il faut notamment conserver les immeubles  
de "TOUT VENT".

Dans un premier temps, il pourrait donc être envisagé de restructurer les deux immeubles de "TOUT VENT". Cette opération serait réalisée dans le courant de l'année 1988 et permettrait de loger décemment 48 familles. Cette hypothèse a été étudiée dans le détail (voir annexe).

De plus, l'Office Public Départemental des H.L.M. dispose de 57 logements H.L.M.O. vacants répartis entre l'Yeuse et la Robinière. Ces logements pourraient être proposés aux locataires des immeubles de "PREMOINE" et "JOB" qui ne bénéficieront pas de la restructuration en 1988, le total loyer + charges de ces H.L.M. n'étant pas supérieur au total loyer + charges des P.S.R. restructurés.

Les conditions de relogement et de déménagement seront discutées avec chaque résident.

Dans cette hypothèse, la VILLE devra prendre à sa charge le déménagement des familles, l'Office mettant à neuf l'intérieur des logements concernés.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

VU l'étude "Projet de Quartier" réalisée par le Cabinet CREA et LEGRAND, Architectes,

OUI l'exposé de M.le Rapporteur,

#### DECIDE :

- de procéder à la restructuration des deux immeubles P.S.R. de "TOUT VENT", l'Office Public Départemental des H.L.M., propriétaire étant Maître d'Ouvrage,
- d'approuver le plan de financement de l'opération qui s'établit comme suit :

	<u>pour 1 logement</u>	<u>pour 48 logements</u>
- Subvention de l'Etat.PADULOS .....	14.000	672.000
- Subvention du Département .....	4.000	192.000
- Provisions constituées par les HLM...	7.416	356.000
- Emprunt contracté par les HLM.....	30.000	1.440.000
- Subvention VILLE DE ROYAN .....	47.584	2.284.000
	<u>103.000</u>	<u>4.944.000</u>

- de demander à l'Office Public Départemental des H.L.M. de reloger en H.L.M.O ou P.L.R. les locataires des immeubles P.S.R. de "JOB" et "PREMOINE" qui en feraient la demande,
- de prendre en charge les frais de déménagement des locataires transférés en H.L.M. ou P.L.R., l'Office remettant à neuf l'intérieur des logements concernés,
- de garantir le paiement des loyers et charges des logements H.L.M. affectés aux locataires des P.S.R.

FAIT ET DELIBERE LES JOURS, MOIS ET AN SUSDITS  
ONT SIGNE AU REGISTRE MM.LES MEMBRES PRESENTS

POUR EXTRAIT CONFORME  
Pr le Député-Maire,  
Le Premier Adjoint,



Y.TAP

DÉPARTEMENT

de la

CHARENTE-MARITIME

ARRONDISSEMENT de ROCHEFORT-SUR-MER

VILLE DE ROYAN

SERVICES TECHNIQUES

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE  
ROCHEFORT, LE

10. SEP. 1987

APPLICATION LOI N° 82-213  
du 2-3-1982

AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE LOGEMENT  
DES OCCUPANTS DES IMMEUBLES P.S.R.

RESTRUCTURATION DES DEUX IMMEUBLES DE "TOUT VENT"

- Les immeubles de "TOUT VENT" comprennent chacun 20 logements du type 5 (T.5) soit 40 logements T.5 au total.

- La restructuration telle que prévue par les Architectes conduit à aménager au total :

24 logements T.5  
16 " T.3  
8 " T.2  
soit 48 logements

Le coût des travaux est estimé à 103.000 Frs T.T.C./logement, soit 4.944.000 Frs pour 48 logements, dont le financement peut être assuré de la manière suivante :

	<u>pour 1 Logement</u>	<u>pour 48 Logements</u>
- Subvention de l'Etat. PALULOS .....	14.000	672.000
- Subvention du Département .....	4.000	192.000
- Provisions constituées par les HLM.....	7.416	356.000
- Emprunt contracté par les HLM.....	30.000	1.440.000
- Subvention VILLE DE ROYAN .....	47.584	2.284.000
	<u>103.000</u>	<u>4.944.000</u>

La somme des nouveaux loyers devra couvrir :

- la somme des anciens loyers,
- les annuités d'emprunt,
- les provisions pour grosses réparations

Soit :

- Somme des anciens loyers .....	297.600	
- Annuités d'emprunt .....	145.000	
- Provisions pour grosses réparations		
1 % de l'investissement .....	50.000	
	<u>492.600</u>	492.600 Frs

Les 48 Logements aménagés représentent une surface habitable corrigée de 5.200 m<sup>2</sup>.

Le montant mensuel des loyers est de  $\frac{492.600}{5.200 \times 12} = 7,89 \text{ F/m}^2$  par mois

Les nouveaux loyers sont de :

- T.5 : 126 m <sup>2</sup> x 7,89 .....	994 F/mois
- T.3 : 96 m <sup>2</sup> x 7,89 .....	757 F/mois
- T.2 : 82 m <sup>2</sup> x 7,89 .....	647 F/mois

Les loyers actuels sont de 620 F pour les types 5.

L'augmentation est donc de 374 F pour T.5, 137 F pour T.3 et 27 F pour T.2.

Toutefois, l'augmentation des loyers est compensée par l'Aide Personnalisée au Logement.

Une simulation de l'A.P.L. a été faite sur un échantillon de 24 foyers de "TOUT VENT", en prenant l'hypothèse d'une augmentation de loyer du cas le plus défavorable.

Sur 24 foyers, 13 foyers verront leur loyer résiduel subir une diminution, 11 verront leur loyer résiduel subir une augmentation.

Parmi les 11, 5 peuvent prétendre à des logements type 3 du fait de la composition actuelle de la famille, ce qui réduira d'autant le montant du loyer. Le loyer résiduel sera pratiquement inchangé.

Les calculs réalisés ci-dessus partent de l'hypothèse que les charges sont inchangées.

En effet,

- les charges actuelles versées au propriétaire 208 F/mois n'ont aucune raison d'augmenter,

- les charges de chauffage sont actuellement payées par chaque locataire qui s'est installé individuellement un poêle à mazout ou un chauffage électrique d'appoint.

Lors de la restructuration, il est prévu de mettre en oeuvre une isolation et d'installer un chauffage gaz individuel. La charge de chauffage ne devrait pas augmenter, mais diminuer.

Cette étude montre que les locataires des P.S.R. peuvent être hébergés dans de bonnes conditions de confort sans modifier pratiquement leurs dépenses liées au logement.

De plus, l'Aide Personnalisée au Logement peut être perçue directement par le propriétaire, ce qui diminue le risque de non-paiement de loyers et par conséquent réduit la participation de la VILLE dans le cadre de la garantie du déficit de l'opération.

VO  
Pour le Député-Maire  
l'Adjoint-Délégué  
  


CONVENTION DE GARANTIE DE  
DEFICIT D'EXPLOITATION

ROYAN : PROGRAMME SOCIAL DE RELOGEMENT

- Groupe "Job"            40 logements
- Groupe "Tout-Vent"   48 logements
- Groupe "Prémoine"    40 logements

ENTRE

Monsieur Jean DE LIPKOWSKI, agissant aux présentes en sa qualité de Maire de la Commune de ROYAN, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 24 Août 1987.

d'une part,

ET

Monsieur Jean-Guy BRANGER, agissant aux présentes en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de l'Office Public Départemental des H.L.M. de la Charente Maritime, dont le siège est à La Rochelle, 9 et 11, avenue de Mulhouse, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 19 Décembre 1988.

d'autre part,

Il est exposé et convenu ce qui suit :



## 1°) E X P O S E

L'Office Public Départemental des H.L.M. de la Charente Maritime est propriétaire à ROYAN de trois groupes immobiliers de type P.S.R. (programme social de relogement) :

- Le groupe "JOB" qui comprend 2 bâtiments 'K' et 'L' soit au total : 40 logements.

- Le groupe "Tout-Vent" qui comprend 2 bâtiments 'P' et 'R', soit au total, après restructuration : 48 logements.

- Le groupe "Prémoine" qui comprend 2 bâtiments 'M' et 'N', destinés à être libérés dans le courant de 1989, qui représentent au total : 40 logements.

## 2°) OBJET DE LA CONVENTION

### a) Groupes "Job" et "Tout-Vent"

Par la présente convention, la Ville de ROYAN garantit l'équilibre d'exploitation des 88 logements PSR des groupes "Job" et "Tout-Vent"

A cet effet, l'Office Public Départemental des H.L.M. de la Charente Maritime s'engage à fournir dès la fin de chaque année civile le compte d'exploitation relatif à ces programmes.

Au débit de ce compte figureront :

- Les dépenses afférentes aux 88 logements
- Les frais de gestion qui leur sont imputables
- Le montant des loyers et charges des logements inoccupés
- et pour solde de tout compte les impayés de loyers et charges.

Au crédit de ce compte s'inscriront :

- Les loyers et les charges appelés pour l'année considérée

La Commune de ROYAN versera, en contrepartie d'un éventuel déficit d'équilibre de l'exploitation une subvention égale à ce déficit.



b) Groupe "Prémoine"

Les dispositions définies ci-dessus pour les groupes "Job" et "Tout-Vent" s'appliqueront aux 40 logements du groupe "Prémoine", jusqu'à ce que ceux-ci soient entièrement libérés et au plus tard jusqu'au 31 Décembre 1989.

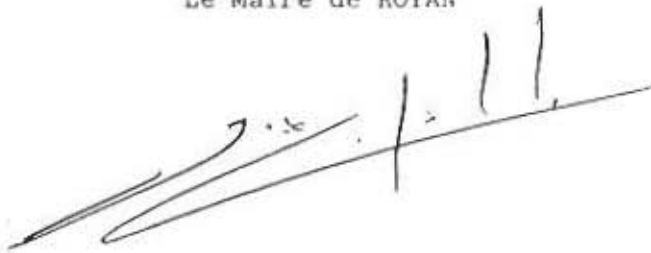
3°) PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION

La présente convention conclue sans limitation de durée entrera en vigueur le 1er Janvier 1988. Les dispositions spécifiques au groupe "Prémoine" cesseront de s'appliquer le 31 Décembre 1989.

Les conventions antérieures conclues entre l'Office Public Départemental des H.L.M. et la Ville de ROYAN pour la gestion des ensembles immobiliers P.S.R. cessent leurs effets à compter du 31 Décembre 1987.

Fait à LA ROCHELLE, le 28 DEC. 1988

Le Maire de ROYAN



Jean DE LIPKOWSKI

Le Président de l'O.P.D.H.L.M.



Jean-Guy BRANGER