

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 12.117

L'An deux Mille Douze, le 23 juillet, à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 17 juillet 2012

DATE D'AFFICHAGE

Le 17 juillet 2012

ETAIENT PRESENTS : M. QUENTIN, M. GIRAUD, M. SIMONNET, Mme PELTIER, M. BESSON, Mme LECOMTE, M. FILOCHE, Mme CIRAUD-LANOUE, Mme DAUZIDOU, adjoints,

Mme BARRAUD DUCHERON, M. CAU, M. CHABASSE, Mme DESCHANP, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme FAUQUET-MOLL, M. GUIARD, M. LABIA, M. LAPOUGE, Mme LEFEBVRE, Mme MAIRE, M. MEGLIO, M. MERLE, M. PATRUX, M. PAVON, M. REVOLAT, Mme ROY, Mme SERRE, M. SERVIT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES : Mme WILLMANN représentée par M. REVOLAT

M. COASSIN représenté par M. LABIA

M. DENIS représenté par M. MERLE

M. PRUDENCIO représenté par Mme DUMAS

ETAIENT ABSENTS-EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 33

Madame Marie DESCHANP a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : Construction de 55 logements locatifs sociaux et réhabilitation de la résidence Touvent - Convention à intervenir entre Habitat 17 et la ville de Royan

RAPPORTEUR : Mme BARRAUD DUCHERON

VOTE : UNANIMITÉ

Par délibération n° 10-010, le conseil municipal du 4 janvier 2010, a décidé, de céder par bail emphytéotique des terrains, en vue de la création de logements sociaux sur le site de Touvent.

Le projet, mené par HABITAT 17, porte sur la réhabilitation de 48 logements existants, situés rue Olivier MESSIAEN, et la construction de 55 logements locatifs sociaux, situés à l'angle de la Route de Maisonfort et de la Rue des Arts, composé de 31 logements en habitat individuel et de 24 logements en petit collectif.

Une fois le bornage réalisé, la superficie nécessaire sera mise à disposition d'Habitat 17, dans le cadre d'un bail emphytéotique, moyennant un loyer à l'€uro symbolique, pour une durée de 51 ans, étant précisé que la Ville incorporera dans le domaine public les espaces publics du projet, tels que les voiries, venelles et espaces verts.

Il vous est proposé d'autoriser Monsieur le Député-Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation à conclure et à signer la convention à intervenir avec HABITAT 17, portant sur la construction de 55 logements locatifs sociaux en Bâtiment Basse Consommation (BBC), et la réhabilitation de la résidence Touvent.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du rapporteur,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver le projet mené par HABITAT 17 portant sur la réhabilitation de 48 logements existants de la résidence Touvent et de la construction de 55 logements locatifs sociaux en Bâtiment Basse Consommation (BBC).
- d'approuver la convention à intervenir avec HABITAT 17,
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à la conclure et à la signer.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 25 juillet 2012

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint
Bernard GIRAUD

CONVENTION

PORTANT SUR LA RÉALISATION SUR LA
COMMUNE DE ROYAN :

CONSTRUCTION DE 55 LOGEMENTS BBC
LOCATIFS SOCIAUX
RUE DES ARTS/ ROUTE DE MAISONFORT
ET LA REHABILITATION DE LA RESIDENCE
TOUT VENT DE 48 LOGEMENTS
RUE O. MESSIAEN

ENTRE

VILLE DE ROYAN



LA COMMUNE DE ROYAN

ET



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA CHARENTE-MARITIME

SA

17

BP

Entre les soussignés :

■ **La Commune de ROYAN**

représentée par Monsieur Didier QUENTIN, agissant en qualité de maire et spécialement habilité conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juillet 2012 (A2.M7) dénommée ci-après la Commune,

d'une part,

et

■ **Habitat 17 – Office Public de l'Habitat de la Charente-Maritime,**

représenté par Monsieur Bernard PARAGE, Directeur Général et spécialement habilité conformément à la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2012, dénommé ci-après HABITAT 17,

d'autre part,

En raison de la demande locative enregistrée sur la Commune de **ROYAN** et des **projets d'HABITAT 17 de démolition et réhabilitation sur cette commune dans le cadre de son PSP**, il a été acté la construction de **55 logements locatifs sociaux en liaison avec la réhabilitation de 48 logements rue Olivier Messiaen / route de Maisonfort / rue des Arts à ROYAN.**

L'ensemble des opérations se rapportant à la construction / réhabilitation de ces logements et à leur gestion est fixé par les dispositions de la présente convention.

I – DÉFINITION DU PROGRAMME

L'emprise foncière est désignée comme suit :

N°cadastre	propriétaire	Surface cadastre	Surface nécessaire au projet
AP 341	Habitat 17	463	463
AP 342	Habitat 17	464	464
AP 343	Commune de Royan	4778	4778
AP 345	Commune de Royan	2658	2378
AP 84	Commune de Royan	2017	2017
AP 379	Commune de Royan	3751	3751
AP 380	Commune de Royan	627	627
AP 381	Commune de Royan	622	622
AP 383	Commune de Royan	13447	269
AP 384	Commune de Royan	4717	429
AP 385	Commune de Royan	15579	3728

DP

BP

Le programme comporte la construction de 55 logements BBC répartis en :

- 31 individuels : 7 T2 + 12 T3 + 10 T4 + 2 T5
- 24 collectifs : 4 T1 + 10 T2 + 10 T3

II – ENGAGEMENTS D’HABITAT 17

HABITAT 17 s’engage à :

- louer par bail emphytéotique, pour l’euro symbolique, les parcelles nécessaires à l’emprise des constructions et espaces privatifs suivant le plan de découpage parcellaire ci-joint,
- déposer une demande de permis de construire, une demande d’inscription à la programmation arrêtée par l’État et entamer les démarches pour l’octroi des prêts et subventions nécessaires.

Dans l’hypothèse où, bien que les démarches aient été accomplies, le permis de construire, les prêts ou une ou plusieurs subventions, la garantie d’emprunts ne pourraient être obtenus, la convention deviendrait caduque.

III – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Elle mettra à disposition d’HABITAT 17 l’emprise foncière nécessaire au projet précisée article I pour les travaux.

Elle mettra à disposition par voie de bail emphytéotique les parcelles correspondants aux constructions (immeubles, maisons, celliers, garages) et aux espaces privatifs suivant le plan de découpage parcellaire ci-joint

Les espaces publics du projet (voiries, réseaux, venelles et espaces verts) seront réalisés par Habitat 17 et/ou les concessionnaires et seront rétrocédés à la commune qui en assurera l’entretien.

La Commune réalise le plan de bornage et accordera l’exonération de la part communale de la taxe d’aménagement au profit d’HABITAT 17 par une délibération générale sur les logements locatifs sociaux.

Le cas échéant, elle attribuera à HABITAT 17 un fonds de concours correspondant aux travaux supplémentaires souhaités et dont le montant sera à définir après consultation des entreprises. En accord avec HABITAT 17, et selon leur nature, elle pourra faire réaliser directement certains travaux correspondants.

Elle assurera la prise en charge des frais engagés par Habitat 17, sur présentation des justificatifs, si elle décide de ne pas donner suite à l’opération.

JA

AP

BP

IV – ÉLABORATION DU PROJET

Il a été procédé à la désignation d'un maître d'œuvre selon les dispositions du Code des Marchés Publics.

Des réunions ont été organisées entre la mairie, l'architecte et HABITAT 17 aux phases esquisses et avant-projets pour approbation du projet.

V – LES TRAVAUX

Il sera procédé au choix des entrepreneurs conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par HABITAT 17.

VI – LE FINANCEMENT

La réalisation du programme est assurée au moyen :

➤ de prêts issus :

- de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- d'autres organismes prêteurs autorisés,

➤ de subventions attribuées par :

- l'État,
- la Région,
- le Pays Royannais,
- la Communauté d'Agglomération de Royan,
- le CIL Mieux se Loger donnant lieu à un quota de réservation de 6 logements,
- E.D.F. – G.D.F,
- la Commune le cas échéant,

La garantie d'emprunts sera demandée au Conseil Général.

Il ne sera demandé à la Commune aucune participation non prévue dans le plan de financement définitif une fois le programme réalisé.

Les loyers appliqués sont destinés à régler les annuités d'emprunts et les frais d'entretien et de gestion. Ils sont arrêtés par Convention entre l'Etat et HABITAT 17 en application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat.

BP

BP

VII - ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Conformément à l'article R 441-1 du Code de la Construction, les logements sont attribués à des demandeurs dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources tels que détaillés en annexe.

En application des conventions conclues entre HABITAT 17, l'Etat et le Conseil Général :

- 30 % environ des logements sont des **logements P.L.A.I., soit 17 logements**
- 70 % environ des logements sont des **logements P.L.U.S., soit 38 logements**

Etant précisé que pour les logements PLUS, une mixité ressources doit être respectée :

- 30% des PLUS doivent être attribués à des locataires dont les ressources ne dépassent pas 60% du plafond PLUS, soit même plafond que les PLAI, soit 11 logements,
- 60% des PLUS doivent être attribués à des locataires dont les ressources ne dépassent pas le plafond PLUS, soit 23 logements,
- 10% des PLUS peuvent être attribués à des locataires dont les ressources ne dépassent pas 120% du plafond PLUS, se rapprochant du plafond PLS, soit 4 logements.

Ces logements sont attribués en concertation avec la DTAS par la Commission d'Attribution des Logements d'HABITAT 17, dont le maire est membre avec voix délibérative.

A noter, qu'en vertu de l'article R 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitat, **30% des logements PLUS et PLAI, soit 17 logements, dont un minimum de 12 PLAI (2/3 des PLAI), sont réservés par le Préfet** pour des familles prioritaires, dont 5% pour des fonctionnaires. Ces attributions sont faites par une commission interne de la D.D.C.S. et présentées pour désignation à la C.A.L. d'HABITAT 17.

En compensation de la garantie des emprunts octroyée par le Conseil Général, ce dernier se réserve le droit de réserver 2% du programme à ses agents.

D'autre part, en contrepartie d'une éventuelle subvention versée, un certain nombre de logements peuvent être réservés et attribués par un organisme collecteur (1% logement) : 6 logements sont réservés par le CIL Mieux se Loger.

VIII - GESTION DES LOGEMENTS

1° - Suivi des locataires

Habitat 17 assure la gestion des logements et perçoit les loyers correspondants.

En particulier, lui est versée directement par la Caisse d'Allocations Familiales l'aide personnalisée au logement, si le locataire peut y prétendre.

Habitat 17 met à la disposition du site les moyens indispensables à cette gestion. Pour ce faire, le site est rattaché à l'antenne de Royan.

Les locataires sont rendus destinataires du guide du locataire, qui rappelle leurs droits et obligations.

2°/ - Travaux d'entretien

Afin de maintenir l'état des constructions, Habitat 17 fera exécuter tous les travaux nécessaires relevant des obligations du propriétaire (renouvellement de composants et gros entretien).

3°/ - Assurances

Habitat 17 assurera le programme contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre le risque responsabilité civile pour les accidents causés à un tiers.

IX - DÉVOLUTION DES IMMEUBLES A LA COMMUNE

A l'expiration de la présente convention, les logements seront remis à la Commune. Les frais, taxes et impôts éventuels liés à cette dévolution seront pris en charge par la Commune.

Douze mois avant la date prévue pour l'expiration de la présente convention, il sera dressé contradictoirement un état des lieux des immeubles sur lequel il sera fait mention des défauts d'entretien constatés, tenant compte de la vétusté et de l'usure normale.

Pour assurer la continuité dans la gestion et d'un commun accord entre les parties, la Commune pourra confier à Habitat 17, dans le cadre d'une nouvelle convention, cette continuité de gestion du programme.

X - DURÉE

La présente convention est passée pour une **durée de 51 ans à compter de la livraison des logements**, correspondant à la durée des prêts contractés par HABITAT 17 pour cette opération et correspondant également à la durée du bail emphytéotique.

XI - RÉSILIATION

La présente convention ne pourra être dénoncée par l'une des parties qu'en cas de faute de son cocontractant. La partie ayant constaté la faute la signifiera à son cocontractant par acte extrajudiciaire et visant le présent article. Si dans un délai d'un mois suivant la remise de l'acte extrajudiciaire, la faute est toujours avérée, la convention prendra fin de plein droit, la partie ayant constaté la faute pourra demander des dommages et intérêts à son cocontractant.

DP

BP

XII - CONTRÔLE

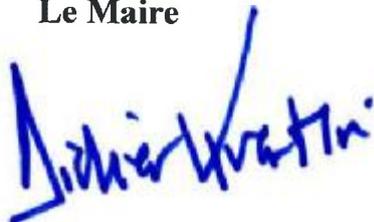
La Commune et Habitat 17 auront le droit de faire procéder par leurs agents à toutes les vérifications qu'ils jugeraient utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que leurs intérêts sont sauvegardés.

XIII - CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre la Commune et HABITAT 17, au sujet de l'exécution de la présente convention, seront de la compétence du tribunal administratif de POITIERS.

Fait à LA ROCHELLE, le 28 FEV. 2013

Pour la Commune
Le Maire



Didier QUENTIN
Député Maire de Royan
80, Avenue de Pontailiac
17200 ROYAN
Tél. 05.46.39.01.08



Pour l'Office Public de l'Habitat
de la Charente-Maritime
Le Directeur Général

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

BERNARD PARAGE



Découpage parcellaire avant réalisation du projet - 31.01.2012
 Résidence Tout Vent
 HABITAT 17
 ATELIER DUNE - ABP ARCHITECTES



- - - Emprise du projet
- Propriété de Ville de Royan
- Propriété de Habitat 17
- Rétrocédé à Ville de Royan
- Rétrocédé à Habitat 17

Proposition de découpage parcellaire après réalisation du projet - 31.01.2012

Résidence Tout Vent
HABITAT 17

ATELIER DUNE - ABP ARCHITECTES



Emprise du projet

Propriété de Ville de Royan

Propriété de Habitat 17

Rétrocédé à Ville de Royan

Rétrocédé à Habitat 17

*Plafonds de ressources *

Applicables au 1er janvier 2013

Sur la base du Revenu Fiscal de Référence de 2011

ZONES II et ZONES III

CATEGORIE DE MENAGE		Financement PLA / PLUS	Financement PLAI	Financement PLS
Une personne seule	1	19 834 Euros	10 908 Euros	25 784 Euros
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge A l'exclusion des jeunes ménages	2	26 487 Euros	15 894 Euros	34 433 Euros
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	3	31 853 Euros	19 111 Euros	41 408 Euros
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	4	38 454 Euros	21 266 Euros	49 990 Euros
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	5	45 236 Euros	24 881 Euros	58 806 Euros
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	6	50 981 Euros	28 040 Euros	66 275 Euros
Par personne supplémentaire		+ 5 687 Euros	+ 3 127 Euros	+ 7 393 Euros