

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 20.133

L'an deux mille vingt, le 19 novembre 2020, à 18 h 30, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 13 novembre 2020

DATE D'AFFICHAGE

Le 13 novembre 2020

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, M. Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT, M. Jean-Michel DENIS, adjoints.

Mme Christine DELPECH-SOULET, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Christine DELPECH-SOULET
Mme Corinne MAROLLEAU représentée par Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Madeline TANTIN

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 32

M. Bruno JARROIR a été élu secrétaire de séance.

OBJET : SUBVENTION HABITAT 17 – PROGRAMME LA ROBINIÈRE

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

Le quartier de LA ROBINIÈRE héberge, depuis les années 70, 4 immeubles construits par le bailleur social Habitat 17 qui, malgré une première réhabilitation en 1990 pour un coût de 3 728 000 F, avec une participation de la ville de 765 000 F, sont dans un état peu satisfaisant vis-à-vis de ses occupants.

Ces immeubles sont perdus au milieu d'une zone sans véritable affectation, en outre, les espaces situés au pied des immeubles ont fait l'objet d'envahissements par des gens du voyage.

La Ville, Habitat 17 et l'État ont souhaité que ces immeubles puissent faire l'objet d'une requalification et qu'un véritable quartier soit créé.

C'est dans ces conditions que, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juin 2008, la commune avait instauré une zone de « gel » à destination d'habitat. Il s'agissait de pouvoir geler la constructibilité éventuelle de ces terrains, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Plusieurs pistes ont été évoquées, comme la réhabilitation pure et dure ou bien la démolition et la reconstruction.

En 2015, dans le cadre de la nouvelle Politique de la Ville, a été reconnu comme quartier prioritaire, le quartier l'Yeuse / la Robinière.

La Ville a alors sollicité l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine aux fins d'acquérir des fonciers à côté des immeubles actuels, pour proposer une véritable opération de requalification.

C'est dans ces conditions qu'une consultation d'aménageurs a été lancée conjointement avec la Ville et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine.

A l'issue de cette consultation, la candidature de NEXITY et d'HABITAT 17 a été retenue.

Sur ce quartier, les 88 logements locatifs sociaux seront détruits et 120 logements seront construits dont 68 logements locatifs sociaux. Il est en effet apparu que 120 logements était le nombre maximal susceptible d'être construit et que 68 logements locatifs sociaux étaient la « jauge » maximale admissible pour créer un cadre de vie plus aéré et plus agréable à vivre pour les occupants du futur site, et permettre une expression architecturale et urbaine satisfaisante, propice au changement de regard sur ce quartier.

Cette opération de requalification doit permettre à HABITAT 17 de vendre des immeubles qui pèsent aujourd'hui dans ses comptes et de pouvoir ensuite racheter en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), les 68 logements construits, sachant par ailleurs que seuls 40 logements sont occupés à ce jour.

Pour que l'opération puisse se réaliser, il est proposé que la Ville verse une subvention de 450 000 € permettant à HABITAT 17 d'acheter au promoteur, en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), 68 logements sociaux, répartis de la façon suivante :

- 31 logements T2
- 29 logements T3
- 8 logements T4

1/ 3 de ces logements sera financé en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 2/3 en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Cette subvention s'appuie sur les dispositions prévues à l'article L2254-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui précise : « *Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent, par leur intervention*

en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières, permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers. ».

Cette participation permettra de contribuer au financement des opérations de logement social sur le territoire communal. Elle viendra en déduction du prélèvement effectué en application de l'article L302-7 du Code de la construction et de l'Habitation dans les communes soumises à l'obligation de réaliser des logements sociaux.

Par ailleurs, il a été convenu avec Habitat 17, qu'en contrepartie de cette subvention, une convention de réservation de logements au profit de la commune serait mise en place par Habitat 17.

De plus, il est précisé que, en sus de cette subvention, la ville cédera, à l'euro symbolique à NEXITY, les terrains qui sont sa propriété afin de permettre une opération d'aménagement équilibrée et réussie.

La valeur de la partie du terrain, cédé à l'euro symbolique et affecté à la construction des 68 logements locatifs sociaux, pourra être déduite des prélèvements effectués par l'État au titre de la loi SRU.

En complément, la ville versera une subvention de 150 000 € à NEXITY, afin de permettre la prise en charge du surcoût de la démolition lié à l'amiante dans les bâtiments.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme,
- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver l'attribution d'une subvention de 450 000 € à l'Office Public de l'Habitat « HABITAT 17 » pour le programme de 68 logements sociaux de LA ROBINIÈRE,
- d'imputer la dépense au compte 2041642 – fonction 520 – subvention d'équipement programme La Robinière,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer la convention de participation financière et de réservation, ainsi que tout document s'y afférent.



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

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Patrick MARENGO

VILLE DE ROYAN



CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS EN FLUX

MISE EN ŒUVRE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE DE **ROYAN**

ET

SUR L'OFFRE NOUVELLE LIEE A L'OPERATION DE CONSTRUCTION NEUVE DE **ROBINIERE**

Entre :

Le réservataire, la **Commune de ROYAN**

Représenté par Monsieur Patrick MARENGO agissant en sa qualité de maire en exercice et spécialement habilité par délibération en date du 19 novembre 2020,

Et :

L'organisme **HABITAT 17, Office Public de l'Habitat de la Charente-Maritime**, dont le siège social est situé à La Rochelle, 9-11 avenue de Mulhouse,

Désigné ci-dessous comme « l'organisme », et représenté par Mikaël JUNGERS, Directeur Général, habilité à signer la présente convention conformément aux délibérations du 27 octobre 2020 le nommant et l'autorisant à signer pour ce projet.

Article 1 – Objet de la présente convention

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif conventionné de l'organisme défini ci-après :

- **Groupes immobiliers existants situés sur la commune de ROYAN (17200), totalisant 601 logements locatifs sociaux à ce jour,**
- **Ainsi que le futur programme de construction neuve de ROYAN ROBINIERE de 68 logements locatifs sociaux.**

La réservation de flux annuels de logements se traduit par un nombre défini de propositions de logements faites chaque année au réservataire.

Article 2 – Modalités d'application de la gestion en flux

2-1 – Volumétrie du parc des logements réservés

L'organisme s'engage, sur la partie de son patrimoine définie à l'article 1^{er} des présentes, à mettre à disposition du réservataire, sur la période de la présente convention, un volume de logements dont le nombre est fixé à ce jour à **65 logements locatifs sociaux** répartis comme suit :

2-1-1 - A la mise en service / première mise en location du futur programme Robinière

15 logements locatifs sociaux selon les modalités précisées à l'article 5.3 de la présente convention, soit 22% du nombre de logement total du programme de La Robinière,

2-1-2 - A la rotation / remise en location du parc existant

L'organisme s'engage à proposer au réservataire, sous forme de droits de désignation unique, **50 logements locatifs sociaux** répartis sur tout le patrimoine existant d'Habitat 17 sur la Commune de ROYAN, remis en location sur la durée de la convention.

A noter que le patrimoine d'Habitat 17 est à ce jour de 601 logements (hors les 88 à démolir de La Robinière) et que l'attribution se fera en flux, en fonction de la libération des logements non déjà réservés, étant précisé qu'il ne pourra pas y avoir plus de 50% de logements réservés à la Commune sur une même résidence ou un même programme.

2-1-3 – Pour les futurs projets

Les futurs projets feront l'objet de négociation en vue de réservations complémentaires pour la Commune en fonction des aides et/ou apports de la Commune aux dits projets.

Un avenant à la présente convention sera rédigé pour chaque projet.

A noter que les prochains projets à négocier sont les 40 logements locatifs sociaux de Job et les 15 logements locatifs sociaux de Renaissance.

2.2 – Révision des engagements

En fonction des objectifs et engagements de l'organisme (ex relogements dans le cadre du NPNRU), le volume des propositions de logements tels que définis au 2.1 peut être renégocié en accord avec les deux parties.

2-3 – modalités de répartition entre réservataires

L'organisme veille à préserver les proportions de logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

L'organisme prend en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Article 3 – Extension de la gestion en flux des réservations à l'ensemble des conventions consenties avant la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN

Conformément à l'article 114 de la loi ELAN, les conventions de réservations conclues entre les parties avant la publication de la loi ELAN et qui ne porteront pas exclusivement sur un flux annuel de logements seront mises en conformité dans les conditions précisées par décret en Conseil d'Etat au plus tard dans les trois ans à compter de la promulgation de ladite loi.

A cette date de mise en conformité, les parties pourront, le cas échéant, convenir d'intégrer les engagements souscrits aux présentes dans un périmètre plus large que celui défini à l'article 1^{er}.

Article 4 - Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée de **40 années** équivalente à la durée de l'emprunt principal ayant servi au financement de Royan la Robinière. Cette durée sera précisée par avenant lors de la conclusion du prêt en cas de modification.

Article 5 – Programme de construction neuve

L'organisme s'engage :

- à acquérir en VEFA 68 logements répartis en 31 T2 + 29 T3 + 8 T4 destinés à la location sociale sur un terrain situé à ROYAN site La Robinière dans le cadre de la requalification du quartier,
- à solliciter les agréments et financements nécessaires pour les 68 logements répartis en 24 PLAI et 44 PLUS.

5-1 - Montant du financement accordé

Le réservataire accorde des aides directes et indirectes à l'organisme dans le cadre du projet de requalification du quartier de La Robinière, dont une subvention de 450 000 euros, correspondant au volume de propositions de logements réservés mentionnés à l'article 2.

Le réservataire s'engage également à accepter la rétrocession des VRD, espaces verts communs, stationnements communs, dans le domaine public.

5-2 - Modalités de versement du financement accordé

100 %, soit 450 000 € à la signature de la présente convention,

5-3 - Date limite de première mise à disposition des logements

Pour les 15 logements de ROYAN Robinière, la date prévisionnelle de première mise à disposition des logements est fixée au 2^{ème} semestre 2024.

Pour les 50 logements sur le patrimoine existant d'Habitat 17 sur ROYAN, la date prévisionnelle de première mise à disposition des logements est fixée à la date d'obtention de l'agrément par la DDTM de l'opération Royan la Robinière.

5-4 - Mise en service du programme immobilier ROYAN Robinière

L'organisme adresse au réservataire, au plus tard trois mois avant la date de location, un mail indiquant :

- numéro et la date de signature de la convention ;
- numéro du logement ;
- adresse ;
- type ;
- surface habitable et utile ou corrigée ;
- étage, la présence ou non d'un ascenseur ;
- indication du conventionnement APL ou non ;
- montant du loyer et de la provision pour charges ;
- montant du dépôt de garantie ;
- caractère obligatoire ou non de la location des dépendances et le montant des loyers et charges correspondants, s'ils sont distincts du loyer principal ;
- mode et la nature du chauffage ;
- date de disponibilité du logement ;
- plan à jour de chacun des logements ;
- nature du financement ;
- type d'annexe(s).

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de deux mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

5-5 - Mise en location d'un logement existant sur la commune de ROYAN

L'organisme adresse au réservataire, au plus tard 3 mois avant la date de location en secteur détendu et 1 mois avant la date de location en secteur tendu, un mail indiquant :

- numéro et la date de signature de la convention ;
- numéro du logement ;
- adresse ;
- type ;
- surface habitable et utile ou corrigée ;
- étage, la présence ou non d'un ascenseur ;
- indication du conventionnement APL ou non ;
- montant du loyer et de la provision pour charges ;
- montant du dépôt de garantie ;
- caractère obligatoire ou non de la location des dépendances et le montant des loyers et charges correspondants, s'ils sont distincts du loyer principal ;
- mode et la nature du chauffage ;
- date de disponibilité du logement ;
- plan à jour de chacun des logements ;
- nature du financement ;
- type d'annexe(s).

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 15 jours en cas de préavis de 3 mois du locataire occupant ou de 10 jours en cas de préavis d'1 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats l'appui d'un dossier conforme aux demandes de pièces de l'organisme.

Article 6 - Engagements de l'organisme en matière de gestion locative

En matière de gestion locative, l'organisme s'oblige à respecter la réglementation en vigueur et afférente au type de logements considéré.

Article 7 - Désignation des candidats à la location

Lorsque l'organisme propose un logement au réservataire, celui-ci s'engage à lui présenter sous 15 jours en cas de préavis de 3 mois du locataire occupant ou de 10 jours en cas de préavis d'1 mois, trois candidats (sauf insuffisance de candidat ou ménages DALO en application de l'article R 441-3 du CCH). La notification adressée par le réservataire à l'organisme mentionne le nom des candidats ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.

Le réservataire pourra transmettre à l'organisme l'NUR actif, les pièces nécessaires à l'instruction en CALEOL, et mentionne le caractère prioritaire le cas échéant de la candidature – DALO, Accord collectif, Syplo, prioritaire dans le cadre de la CIA).

A défaut de présentation d'un dossier recevable et complet dans les délais demandés ci-avant au premier alinéa du présent article par le réservataire, ou au terme du mois écoulé en cas de désistement ou de refus des candidats, l'organisme n'est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le réservataire, pourra attribuer le logement avec des candidats de son vivier et son obligation de proposition d'un logement est réputée tenue (comptabilisation dans les engagements pris au titre de l'article 2).

A l'appui de la désignation d'un candidat faite par le réservataire auprès de l'organisme, l'organisme émet un bon de visite du logement qu'il adresse directement au candidat.

Article 8 – Publicité des conditions de désignation des candidats

Les parties soussignées conviennent de se concerter afin de répondre aux dispositions de l'article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté aux termes desquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions d'attribution (CALEOL), ainsi qu'un bilan annuel réalisé à l'échelle communale des désignations qu'ils ont effectuées.

Article 9 - Choix des locataires

La commission d'attribution des logements (CALEOL) examine les candidats désignés par les réservataires (ou l'organisme en cas de gestion déléguée) dans les conditions prévues à l'article L 441-2 du CCH. Les décisions prises en CALEOL sont notifiées aux candidats.

L'organisme informe le réservataire des suites données aux candidatures proposées. Il renseigne le SNE ou le SPTA des décisions prises et le réservataire pour chaque candidat, ainsi que son caractère prioritaire le cas échéant.

Article 10 - Contrat de bail et occupation du logement

L'organisme exerce tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut notamment, en cas de non-paiement par le locataire de tout ou partie des sommes dues au titre de l'engagement de location et plus généralement en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations locatives, demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire.

A l'expiration de la durée de la présente convention, les baux en cours se poursuivent.

Article 11 - Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels ou destruction

L'organisme sera dans l'obligation de mettre à disposition du réservataire les logements équivalents dans le cadre de la gestion en flux, à moins que les parties n'en décident autrement.

Article 12 - Inexécution des obligations

En cas d'inexécution par l'organisme de ses obligations de gestion en flux mises à sa charge par la présente convention, le réservataire se réserve le droit, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, d'exiger le remboursement de la contribution visée à l'article 5, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Lorsqu'elle est attribuée sous forme de subvention, ce remboursement est calculé au prorata du nombre de logements concernés et de leur durée d'occupation par les candidats proposés par le réservataire.

Article 13 – Contentieux

En cas de contestations non résolues à l'amiable, le tribunal territorialement compétent pour juger de l'exécution de la présente convention sera le tribunal administratif de Poitiers.

Fait à LA ROCHELLE, le 1^{er} décembre 2020

Pour l'organisme,

Mikaël JUNGERS
Directeur Général
d'HABITAT 17
OPH de la Charente-Maritime



Pour le réservataire,

Patrick MARENGO
Maire
de la Commune de ROYAN

