

**AIDE À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX
DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DE VILLENEUVE-LES-SALINES**

**Deuxième commission : Solidarité
Sociale**

**COMMISSION PERMANENTE
du 20 décembre 2024**

**DELIBERATION
N° 2024-12-20-20**

La Commission Permanente du Département réunie à la Maison de La Charente-Maritime, le 20 décembre 2024 à 11h00, sous la présidence de Mme Sylvie MARCILLY, Présidente du Département,

Agissant par délégation de l'Assemblée Départementale (délibération du 1^{er} juillet 2021),

Considérant le projet de renouvellement urbain proposé par la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle concernant le quartier de Villeneuve-les-Salines et retenu au titre des projets d'intérêt régional par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine,

Considérant que, par délibération n° 813 du 21 décembre 2018, l'Assemblée Départementale a approuvé le principe d'une convention pluriannuelle d'investissement 2018-2025 relative au projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines ainsi que le concours financier du Département à hauteur de 5 M€ dont 2,5 M€ destinés à la construction de logements sociaux d'une part et la démolition et la réhabilitation de logements appartenant à l'office public de l'habitat « Habitat 17 », d'autre part,

Considérant que, par délibération du 21 décembre 2018, la Commission Permanente a approuvé les termes de ladite convention signée le 29 avril 2019 et modifiée par l'avenant n° 1 le 19 juin 2024, qui précise entre autres que la reconstitution des 180 logements locatifs sociaux démolis se réalisera dans les communes de l'agglomération où le besoin est le plus important,

Considérant que trois bailleurs sociaux, l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, l'Office Public de l'Habitat de la Charente-Maritime « Habitat 17 » et la société anonyme immobilière « Atlantic Aménagement », se sont engagés sur ce volet et bénéficieront à ce titre de 7 000 € par logement dit PLAI et 5 000 € par logement dit PLUS de la part du Département,

Considérant qu'il est nécessaire de préciser par convention les modalités de versement de la subvention attribuée à chacun des trois bailleurs sociaux concernés par les opérations de reconstruction,

Considérant les demandes formulées par l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de la Rochelle et la société anonyme immobilière « Atlantic Aménagement » pour la réalisation de 55 logements à Châtelailon-Plage et à Angoulins,

Considérant l'avis favorable de la 2^{ème} Commission du 22 novembre 2024,

DECIDE :

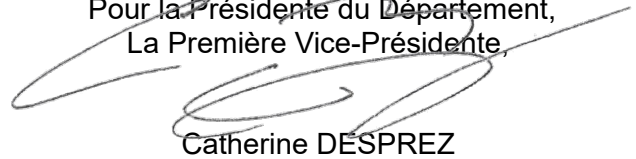
1°) d'approuver les termes de la convention-type d'engagement de logements sociaux à conclure dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines, jointe en annexe 1,

2°) de voter les subventions figurant en annexe 2 pour un montant total maximum de 335 000 € et d'autoriser sa Présidente à signer les conventions correspondantes.

Adopté à l'unanimité, le quorum étant atteint.

Avant l'examen de ce rapport, le mandataire de Mme FLEURET-PAGNOUX (pouvoir donné à M. BERTAUD) n'a, à ce titre, pris part ni aux discussions ni au vote.

Pour extrait conforme,
Pour la Présidente du Département,
La Première Vice-Présidente,



Catherine DESPREZ

**CONVENTION DE PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT D'OPERATION DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LE CADRE DU PROJET DE
RENOUVELLEMENT URBAIN DE VILLENEUVE LES SALINES**

ENTRE

LE DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME, représenté par sa Présidente en exercice, Mme Sylvie MARCILLY, agissant en vertu de la délibération n° 101 de l'Assemblée Départementale du 1^{er} juillet 2021 portant élection de sa Présidente et de la délibération de la Commission Permanente du 20 décembre 2024, agissant aux présentes par Mme Dominique RABELLE, Vice-Présidente du Département, en application d'une délégation de signature qui lui a été donnée par la Présidente du Département le 6 août 2021,

- d'une part, désigné ci-après : Le Département,

ET

NOM DE L'ORGANISME représenté par son Directeur Général,

- d'autre part, désigné ci-après : Le bailleur,

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

Vu le Règlement Général de l'ANRU, approuvé par l'arrêté du 4 juillet 2018 ;

Vu la délibération n° 813 de l'Assemblée Départementale du 21 décembre 2018 approuvant le principe de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villeneuve les Salines

Vu la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villeneuve- les-Salines, approuvée par la commission permanente du 21 décembre 2018, signée le 29 avril 2019 et modifiée par avenant n° 1 le 19 juin 2024 ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

PREAMBULE

Eléments de contexte : le Projet de Renouvellement Urbain de Villeneuve-les-Salines

Le quartier de Villeneuve-les-Salines dispose de nombreux atouts comme sa situation géographique à proximité des polarités de l'Agglomération, la variété de ses services et équipements, sa richesse environnementale avec notamment la présence du Marais de Tasdon, et son dynamisme associatif. Mais le quartier connaît dans le même temps un double processus de concentration et de spécialisation vers l'accueil des ménages les plus pauvres, fragilisant fortement son équilibre.

Pour éviter un risque de décrochage à la fois social et urbain, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Ville de La Rochelle, l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle, Habitat 17, Immobilière Atlantic Aménagement, et l'Etat se sont engagés collectivement dans la mise en œuvre d'un Projet de Renouvellement Urbain (PRU) pour le quartier de Villeneuve les Salines. Avec d'autres partenaires institutionnels (Département de Charente-Maritime, Caisse des Dépôts, Action Logement, Caisse d'Allocations Familiales de Charente-Maritime, Foncière logement), ils ont signé le 29 avril 2019 la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines, s'engageant chacun dans la réalisation de ce projet.

Ce programme global se déploiera sur une dizaine d'années, pour un coût total estimé à 125 M€ (TTC).

Dans le cadre de ce projet, les trois bailleurs sociaux présents à Villeneuve-les-Salines de l'agglomération dont l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, ont décidé de s'engager de manière volontariste sur le volet de l'habitat et du logement pour répondre aux enjeux de diversification, de mixité sociale, mais aussi d'amélioration du cadre de vie des habitants.

Sont ainsi prévues dans ce cadre la reconstitution des 180 logements locatifs sociaux démolis dans le territoire de l'Agglomération.

Les trois bailleurs sociaux investissent à hauteur de 45,2 M€ dans la valorisation de leur parc de logements à Villeneuve.

En découlement de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines, le présent document définit les modalités de financement des opérations de construction par le Département de la Charente-Maritime :

ARTICLE 1 - Objet et champ d'application

La présente convention a pour objet de définir le montant et les modalités de versement par le Département de la subvention allouée au bailleur pour contribution à la construction de logements, dont à loyer minoré (dit PLAI).

Elle fixe les droits et les obligations des parties relatives à l'opération suivante :

ARTICLE 2 - Montant et modalités de versement de la subvention attribuée par le Département

Au vu du projet déposé par le bailleur et après validation et engagement de la programmation par l'Etat et de sa conformité au projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines, le Département alloue au bailleur une subvention d'un montant maximum de€ pour l'opération désignée conformément à la délibération de la Commission Permanente du

Cette subvention sera versée directement au bailleur selon les modalités suivantes :

- 30 % sur présentation des ordres de services adressés aux entreprises de travaux et au vu du descriptif des dépenses, du plan de financement et du calendrier de réalisation opérationnel ;
- 50 % sur présentation d'une attestation de la maîtrise d'œuvre validant 50% de l'avancement des travaux ;

- le solde de 20 % sera versé sur présentation d'une attestation de fin des travaux et/ou du procès-verbal de réception des travaux et de l'attestation chiffrée du coût global de l'opération,

Tout appel de fonds pourra être globalisé et ainsi les justificatifs à fournir seront en fonction de l'avancement des travaux sans obligation de respecter les pièces demandées à l'étape précédente.

La clôture du dossier ne pourra être effective qu'à réception de la clôture financière de l'opération validée par l'ANRU.

En cas de non-achèvement des travaux dans un délai de trois ans à compter de la date de signature de la présente convention, un nouveau délai d'exécution sera alors fixé par voie d'avenant. La totalité de la subvention sera versée à cette échéance, après vérification de l'achèvement des travaux, comme stipulé ci-dessus.

ARTICLE 3 –Droits de réservation pour les agents du Département

Conformément à l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation, des droits de réservation d'une durée de 12 années à compter de la signature de la présente convention, sont attribués au Département et destinés à ses agents, en contrepartie de sa contribution au financement de l'opération désignée en objet.

Les droits de réservation du Département sont établis en flux. Ils correspondent chaque année à un maximum de 2% du nombre total, arrondi à l'entier le plus proche, des attributions du bailleur dans l'année précédant la demande.

Suite à la demande de logement d'un agent du Département identifiée sur le logiciel du fichier partagé de la demande (Imhoweb), le bailleur devra lui proposer, en fonction des choix du demandeur et des disponibilités du parc, au minimum 1 logement correspondant à sa demande et à ses ressources dans un délai de 6 mois à compter du « signalement » du demandeur par la Direction des ressources humaines du Département.

ARTICLE 4 - Dispositif d'aide en cas d'impayé de loyer

Le bailleur bénéficie de garanties en cas d'impayé de loyer, fixées par le règlement intérieur du Fonds de Solidarité pour le Logement arrêté par le Conseil départemental.

ARTICLE 5 - Conditions de résiliation

La demande de résiliation peut être demandée par l'une ou l'autre des parties, elle doit être adressée par le demandeur au cocontractant, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Département peut demander au bailleur le remboursement de la totalité de la subvention perçue en cas d'inachèvement de l'opération.

ARTICLE 6 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée correspondant à la période de versement de la subvention et au contrôle de son utilisation.

ARTICLE 7 – Avenant

La présente convention ne peut être modifiée que par voie d'avenant. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent.

La Présidente est autorisée à signer tout avenant à la présente convention sauf ceux emportant modification du montant de la subvention allouée.

Fait à LA ROCHELLE, le

Pour le Département de la Charente-Maritime

Pour le bailleur

Dispositif/titre	Canton	Bénéficiaire Commune ou EPCI	Bénéficiaire autre	Objet de la subvention	Montant demandé	Montant subventionnable	Montant total du projet	Montant proposé	Observations
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE VILLENEUVE LES SALINES	CHÂTELAILLON		OPH CDA LA ROCHELLE	Aide destinée à la réalisation de 11 logements locatifs sociaux à Châtelailon Plage	63 000,00 €		2 386 143,00 €	63 000,00 €	Financement dans le cadre de la reconstruction de 180 logements (PRU de Villeneuve Les Salines)
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE VILLENEUVE LES SALINES	CHÂTELAILLON		IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	Aide destinée à la réalisation de 36 logements locatifs sociaux à Angoulins	222 000,00 €		6 368 059,00 €	222 000,00 €	Financement dans le cadre de la reconstruction de 180 logements (PRU de Villeneuve Les Salines)
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE VILLENEUVE LES SALINES	CHÂTELAILLON		IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	Aide destinée à la réalisation de 8 logements locatifs sociaux à Châtelailon Plage	50 000,00 €		1 441 002,00 €	50 000,00 €	Financement dans le cadre de la reconstruction de 180 logements (PRU de Villeneuve Les Salines)