

Communauté  
d'Agglomération de  
La RochelleDirection Générale Adjointe Transitions et développement  
du territoire  
Pôle Développement Urbain

Direction Habitat et Politique de la ville

Affaire suivie par :  
Claire TURPAUD, Gestionnaire administrative  
Tél. : 05 46 30 36 71  
claire.turpaud@agglo-larochelle.fr

SERVICE	POUR ATTRIB	POUR INFO
MAIRE		Y
S.G.		
A. G./PERSON		
FINANCES		
URBA		
TECH.		
VIE SCOLAIRE		
CULTURE		
SPORT		
COM. CROY.		
C.C.A.S.	X	
POLICE		

ACCUEIL ELECTIONS  
ETAT CIVIL

La Rochelle, le 11 avril 2023

Mairie  
28 AVR. 2023

17440 AYTRÉ

Mairie d'Aytré

Place des Charmilles  
17440 AytréA l'attention de Monsieur Tony LOISEL,  
Maire d'Aytré**Objet : Réservation logements « Résidence Les Naturelles » – 90 bis rue Edmond Grasset –  
Aytré**

Réf : 2023-69

Sous couvert de : Stéphanie Rolland, Directrice Habitat et Politique de la ville

Pièce(s) jointe(s) : projet de convention de garantie d'emprunt et de réservation de logements en 3 exemplaires

**ARRIVÉ****02 MAI 2023****C.C.A.S.**

Monsieur le Maire,

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, par délibération du Bureau communautaire du 8 novembre 2019, garantit les emprunts du bailleur social Noalis pour la construction de 42 logements locatifs sociaux pour l'opération « Résidence les Naturelles » située 90 bis rue Edmond Grasset à Aytré. Conformément à l'article R 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Communauté d'Agglomération sollicite pour ce programme de logements la réservation de 15% des logements garantis du programme.

La Communauté d'Agglomération délèguera ses droits de réservation pour cette opération à la commune d'Aytré. Vous serez donc invité, ou votre représentant, à participer à la commission d'attribution des logements lors de la livraison de l'opération. Lors de la libération d'un logement réservé, la commune sera informée par le bailleur et conformément à la convention jointe elle disposera d'un délai de trois semaines pour proposer des candidats.

Vous trouverez joint à ce courrier un projet de convention de garantie d'emprunt et de réservation pour l'opération visée en objet et signée par le bailleur. Je vous invite à nous retourner les 3 exemplaires originaux signés.

Je vous remercie de me confirmer que ces éléments vous agréent, et je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

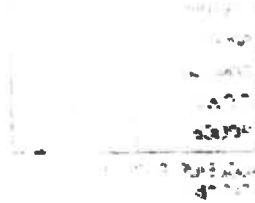
Marylise Fleuret-Pagnoux,

Vice-Présidente déléguée à l'Equilibre Social de l'Habitat, à la Politique de la Ville  
et à l'Urbanisme patrimonial et aux sites patrimoniaux remarquablesHôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17086 La Rochelle CEDEX 02  
Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.frAngoulême-sur-Mer - Aytré - Bougnouf - Châtellain-Plage - Claretto - Croix-Chapeau - Dompierre-sur-Mer - Essendes - Lagord  
La Jasse - La Jarrie - La Rochelle - L'Honnesteau - Morality - Monbray - Nieu-sur-Mer - Périgny - Pullbroussu - Saint-Christophe  
Saint-Médard d'Aunis - Saint-Rogatien - Saint-Vivien - Saint-Xandre - Sainte-Soulle - Salles-sur-Mer - Thauze - Védoué - Yves

agglo-larochelle.fr

**AR Prefecture**

017-211700281-20230525-DEL07\_250523-DE  
Reçu le 31/05/2023



**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT ET DE RESERVATION DE LOGEMENTS  
RESIDENCE LES NATURELLES – 90 BIS RUE EDMOND GRASSET – AYTRE**

Entre

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**, sise 6, rue Saint-Michel – BP 41287 – 17086 La Rochelle Cedex 2, représentée par son Président Jean-François FOUNTAINE ou son représentant, dûment autorisé à cet effet par délibération du conseil communautaire du 29 novembre 2018 ci-après dénommée « l'agglomération »,

et

**LA COMMUNE D'AYTRE**, représentée par Tony LOISEL, son maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du ci-après dénommée « la commune »,

et

**NOALIS**, sis 11 rue d'Iéna - CS 52119 - 16021 ANGOULÊME Cedex, représenté par sa Directrice Générale, Elodie AMBLARD, dûment habilitée, ci-après dénommé « le bailleur »,

il a été convenu ce qui suit :

**Préambule**

L'agglomération porte une politique de l'habitat et du logement ambitieuse, qui s'appuie sur des enjeux d'envergure clairement identifiés en réponse à l'attractivité du territoire et aux besoins de ses habitants. Cette ambition est traduite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2023 lequel prévoit la production de 2103 logements par an dont 581 logements locatifs sociaux et une répartition territoriale équilibrée de ces logements. L'objectif premier est de répondre aux besoins des communes déficitaires et carencées au regard de la loi SRU.

Le PLH prévoit également de renforcer la diversité sociale et impose la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux et/ou de logements en accession dite abordable dans les opérations comportant plus de 9 logements. Ce pourcentage varie selon les secteurs et communes.

Afin de mettre en œuvre ces orientations du PLH, l'agglomération a, par délibération du 18 mai 2017, adopté d'une part des modalités d'attribution de subvention pour la production de logements locatifs sociaux et d'autre part un règlement relatif aux garanties d'emprunt apportées par la Communauté d'agglomération aux bailleurs sociaux.

Le bailleur construit 42 logements locatifs sociaux (28 PLUS et 14 PLAI) dans le cadre de l'opération « Résidence les Naturelles » - 90 bis rue Edmond Grasset à Aytré. La décision de

financement et d'agrément a été accordée par la DDTM de Charente-Maritime à la date du 11 décembre 2017.

Pour cette opération, le bailleur a bénéficié de la part de l'agglomération, dans le cadre de l'accompagnement financier des bailleurs sociaux à la production de logements sociaux, d'une subvention d'un montant de 322 000 € pour la réalisation de 28 PLUS et 14 PLAI par délibération du 29 novembre 2018.

Le bailleur a également sollicité l'agglomération pour la garantie à 100% des emprunts PLUS, de cette opération.

## ARTICLE 1 – OBJET

Par délibération du Bureau communautaire du 8 novembre 2019, l'agglomération a accordé au bailleur sa garantie d'emprunt à hauteur de 100% pour le remboursement d'un Prêt PLUS, d'un montant total de 2 201 367 € pour l'opération « Résidence les Naturelles » à Aytré, souscrit par le bailleur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat n°100891 constitué de 2 lignes d'emprunt.

## ARTICLE 2 - LOGEMENTS RESERVES

En contrepartie de l'octroi d'une garantie d'emprunt, l'article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit la réservation de logements au profit du garant.

Ainsi, en contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par l'agglomération au bailleur précisée à l'article 1, 15% des logements garantis de l'opération font l'objet d'une réservation au bénéfice de l'agglomération, soit pour cette opération : 4 logements détaillés comme suit :

Identifiant logement réservé	Adresse	Etage	Nombre de pièces	Annexes	Surface utile	Financement	Date de mise en commercialisation
016392	20 RUE SUZANNE VALADON	RDC	3		60.86 m2	PLUS	01/12/2019
016412	20 RUE SUZANNE VALADON	1 <sup>er</sup>	2		49.39 m2	PLUS	01/12/2019
016419	20 RUE SUZANNE VALADON	2 <sup>ème</sup>	2		49.33 m2	PLUS	01/12/2019
016460	65 RUE MAURICE UTRILLO	Pavillon	3		65.68 m2	PLUS	01/12/2019

Afin que ces logements réservés répondent au plus près des besoins des habitants, l'agglomération a décidé de confier la gestion de la réservation de ces logements PLUS à la commune dans laquelle se situe l'opération.

**ARTICLE 3 – MOBILISATION DU DROIT DE RESERVATION**

Dans le cadre de la mise en place de la politique d'équilibre de peuplement du territoire, l'attribution des logements réservés doit se faire en adéquation avec les objectifs inscrits dans les différents documents, notamment la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Ainsi, conformément aux objectifs validés lors de la CIA, **les attributions concernant les logements réservés à l'agglomération devront contribuer à l'atteinte des 25% d'attributions à des publics prioritaires**, c'est-à-dire à des ménages bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation (Art. L441-2-3) et à des ménages relevant d'une catégorie de ménages prioritaires (Art. L441-1 du CCH).

A chaque libération des logements réservés à l'agglomération, le bailleur transmet une notification de vacance ou de libération du logement à la commune, sous 48 heures à compter de la réception du préavis de départ des logements listés à l'article 2 de la présente convention. Une copie est adressée en parallèle au service Habitat et Politique de la Ville de l'agglomération à l'adresse suivante : [hpv@agglo-larochelle.fr](mailto:hpv@agglo-larochelle.fr).

Cette notification précise la nature du bien réservé, ses caractéristiques (localisation, typologie, plan intérieur, montant du loyer, des charges), ses délais de remise en location et la date souhaitée de proposition de candidats.

La commune s'engage, à réception du courrier, à proposer des candidats du fichier partagé de la demande de logement social au bailleur dans les 21 jours maximum suivant la saisine. Les candidats sont librement proposés par la commune.

A défaut de candidat à proposer, le bailleur sollicitera l'agglomération qui disposera à son tour d'un délai de 10 jours pour faire ses propositions. En cas d'absence de candidat, le bailleur reprend le logement pour un tour. Dans ce cas, le bailleur communique le nom du candidat retenu sur le logement repris à la commune et en adresse une copie à l'agglomération.

En cas de carence du demandeur avant la présentation du dossier en Commission d'Attribution Logement et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) ou d'abandon de la demande, la commune propose un ou de nouveaux candidats dans les meilleurs délais sur sollicitation du bailleur.

En cas de refus du demandeur ou de non-attribution par le bailleur, ce dernier communique à la commune et l'agglomération les motifs de la décision de la CALEOL et le délai de proposition de nouveaux candidats. Le bailleur précise également les suites à donner aux refus ou aux non-attributions fondées sur le besoin d'un accompagnement social pouvant nécessiter avec l'accord du demandeur la passation d'une convention avec un autre partenaire (notamment en cas de dette locative, ...).

**ARTICLE 4 – SUIVI DE LA CONVENTION DE RESERVATION**

Le bailleur s'engage une fois par an, fin décembre, à transmettre à l'agglomération et à la commune un état des locations et des locataires entrants, notamment des publics prioritaires comme définis dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

**ARTICLE 5 – LOGEMENTS INDISPONIBLES**

En cas de sinistre, voire de destruction, rendant les logements réservés inhabitables de façon définitive ou temporaire, le bailleur s'engage à proposer à l'agglomération d'autres logements.

Ainsi, le droit de réservation demeure sur des logements équivalents tant que la garantie d'emprunt perdure.

Selon la qualité du sinistre et sa durée, un avenant à la présente convention pourra être signé.

## ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION DE RESERVATION

La présente convention s'applique jusqu'à l'achèvement de la garantie accordée par l'agglomération, lorsque l'emprunt garanti est intégralement remboursé par le bailleur. Le bailleur en informe l'agglomération.

Les droits à réservation de l'agglomération attachés à la garantie d'emprunt sont prorogés pour une durée de 5 ans (à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt) et à l'achèvement de la dernière réservation consentie.

A la demande de l'une ou l'autre partie la présente convention peut faire l'objet d'un avenant.

Fait à La Rochelle, le

En 3 exemplaires originaux

Pour la Communauté  
d'agglomération de  
La Rochelle

*Madame Marylise Fleuret-Peyron*

Pour la commune d'Aytré

Pour Noalis

**NOALIS**

161 rue Armand Dutreix - CS 80028  
87001 LIMOGES Cedex 1  
N° SIRET : 561 820 481 00050 - Code APE 6820 A