

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 7 MARS 2016

Délibération n° D-2016-64

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 01/03/2016

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 14/03/2016

Logement social - Opération "Bastard Pradel - tranche 2" -
Approbation d'une convention tripartite entre la Ville de Niort, la
SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région et la Communauté
d'Agglomération du Niortais

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Monsieur Jacques ARTHUR, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Sébastien PARTHENAY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Christophe POIRIER, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Nathalie SEGUIN, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Secrétaire de séance : Yamina BOUDAHMANI

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Alain GRIPPON, ayant donné pouvoir à Madame Dominique JEUFFRAULT

Excusés :

Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN.

**Direction Développement Urbain,
Habitat**

**Logement social - Opération "Bastard Pradel -
tranche 2" - Approbation d'une convention tripartite
entre la Ville de Niort, la SA HLM des Deux-Sèvres et
de la Région et la Communauté d'Agglomération du
Niortais**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

En 2014, au titre du PLH Communautaire 2010-2015, la SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région avait sollicité auprès de la Ville de Niort l'octroi d'une subvention de 200 000 € pour la réalisation de l'opération « Bastard Pradel », constituée d'une première tranche de 50 logements locatifs sociaux. Une convention tripartite, validée en Conseil municipal du 2 février 2015, avait alors fixé les engagements respectifs de la Ville de Niort, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région.

En complément de cette première tranche d'opération de 50 logements locatifs sociaux, la SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région projette la réalisation d'une deuxième tranche de 26 logements locatifs sociaux supplémentaires.

En conséquence, la SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région sollicite, auprès de la Ville de Niort, le financement de cette deuxième tranche. D'un montant de 104 000 €, il correspond aux modalités de financement fixées par le PLH 2010-2015.

Les crédits correspondants sont inscrits au budget.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'octroi d'une subvention à la SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région d'un montant total de 104 000 € pour la réalisation de l'opération « Bastard Pradel – tranche 2 » de 26 logements ;
- approuver la convention tripartite fixant les engagements respectifs de la Ville de Niort, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGE
L'Adjoint délégué

Signé

Marc THEBAULT



**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
(PLH) 2010-2015 :
Opération de développement de l'offre
locative sociale sur la CAN**

CONVENTION DE PARTENARIAT

ENTRE :

La CAN

La SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région,

La COMMUNE DE NIORT

**CONVENTION POUR LA REALISATION DE L'OPERATION
D'HABITAT SOCIAL « Rue Bastard Pradel – tranche 2 »
DE 26 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LA
COMMUNE DE NIORT**

Entre les soussignés :

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Président en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, dont le siège social est situé 140, rue des Equarts - CS 28770 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté en date du 17 novembre 2014,

Désignée « la CAN » d'une part,

La **Commune de Niort**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 7 mars 2016,

Désignée « la commune » d'autre part,

Et la **SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région**, dont le siège social est situé 20, rue de Strasbourg – CS 68729 – 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), représenté par son Directeur Général, **Monsieur Stéphane TRONEL**, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration du 28 octobre 2014.

Désigné « le maître d'ouvrage » d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Les opérations contractuelles agréées par l'Etat depuis le premier PLH (Programme Local de l'Habitat) 2002-2007, et les collaborations avec les bailleurs sociaux intervenant sur son territoire, ont permis à la CAN et aux communes de l'agglomération niortaise, d'améliorer, de développer et de diversifier son parc de logements sociaux sur son territoire.

1/ LE PLH 2010-2015 COMMUNAUTAIRE

Désireuse et soucieuse de poursuivre cette politique de réhabilitation et d'accroissement de ce parc de logements dans un objectif de mixité sociale, de respect du Grenelle II de l'environnement et de contribution au respect des obligations légales par les communes concernées aujourd'hui ou à court et moyen terme par l'article 55 de la loi SRU (Solidarités Renouvellement Urbain), la CAN a validé le 18 octobre 2010, son nouveau PLH 2010-2015 communautaire.

Afin, d'une part, de contribuer à l'attractivité et au développement équilibré de l'offre locative sociale sur son territoire, et d'autre part, de participer à l'équilibre financier des opérations locatives publiques, la CAN a défini, par délibérations du 11 avril 2011 puis du 16 décembre 2013 :

- Les modalités de sa politique de l'habitat,
- Son règlement d'attribution financière aux opérateurs HLM et/ou aux communes, pour la réhabilitation du parc locatif social existant et la production d'une offre locative publique sociale nouvelle,
- La liste des pièces administratives nécessaires à la constitution et à l'instruction des dossiers de demandes de subvention.

2/ L'IDENTIFICATION DU PROJET

En complément de la tranche 1 relative à la construction de 50 logements locatifs sociaux individuels et collectifs, le projet concerne la construction de 26 logements locatifs sociaux supplémentaires, constituant la tranche 2, situés sur le même terrain sis 18, rue Bastard Pradel, à NIORT.

L'opération comporte 18 logements financés en PLUS et 08 logements financés en PLA-I.

La typologie de ces 26 logements supplémentaires se répartie comme suit :

- Individuels :
- Collectifs :

Comme pour la tranche 1, le niveau de performance visé est « Effinergie + », l'opération devant bénéficier de la certification HABITAT ENVIRONNEMENT, avec le Label « Effinergie + ».

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir et de fixer les droits et les obligations du maître d'ouvrage en contrepartie des aides financières accordées par la CAN et la commune.

Compte tenu de la demande de logements sociaux exprimée sur la commune concernée, mais également des objectifs quantitatifs annuels du PLH 2010-2015 communautaire pour cette même commune, les différentes parties conviennent de **construire 26 logements locatifs sociaux supplémentaires (constituant la tranche 2 de l'opération), sur un terrain situé 18, rue Bastard Pradel, à NIORT, et cadastré n°CP 687.**

Ces logements sont destinés à loger des populations de condition moyenne et modeste, éligibles aux critères légaux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation en matière de logement à loyer modéré.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA CAN

La CAN s'engage à :

2-1 Assurer l'étude et l'instruction du dossier de demande de subvention déposé par le maître d'ouvrage dans le cadre des instances d'animation du PLH communautaire,

2-2 Financer l'opération selon les dispositions prévues dans le PLH 2010-2015 (cf annexe 1), à partir de critères additionnels d'unités (d'une valeur de 1 500 € chacune), soit pour l'opération objet de la présente convention (article 1), l'attribution d'une subvention par délibération du 14 décembre 2015, **d'un montant de 405 000 € (quatre cent cinq mille euros)**. En outre, cette subvention fera l'objet d'une convention financière entre la CAN et le maître d'ouvrage.

2-3 Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs communs définis à l'article 1.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

3-1 La commune s'engage à respecter les obligations à minima faites par la CAN dans le cadre de son PLH 2010-2015, en fonction du nombre d'habitants.

3-2 Sur la base de l'étude préalable de faisabilité présentée par le maître d'ouvrage, la commune s'engage à :

- ✓ Verser une subvention **d'un montant de 104 000 €** affectés à la surcharge foncière,
- ✓ Exonérer le maître d'ouvrage du paiement de la Taxe d'Aménagement pour l'opération objet de la présente convention,
- ✓ Garantir les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations nécessaires au financement de l'opération.

3-3 Dans le respect des règles légales d'attribution de logements sociaux, la commune participe au choix des locataires, au sein de la « Commission d'Attribution des Logements » du maître d'ouvrage à laquelle elle est conviée.

3-4 La commune fait intervenir, si nécessaire, son CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) en cas d'accompagnement particulier des locataires.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

4-1 Suite à la demande de la commune, le maître d'ouvrage, sous réserve du respect de l'équilibre financier de l'opération, s'engage à :

- Assurer le montage de l'ensemble du dossier technique, administratif et financier : choix d'un architecte, programme d'opération, avant-projet sommaire puis détaillé, montage financier, dossier de consultation des entreprises, procédure d'appel d'offre, demande d'agrément auprès de l'Etat,
- Solliciter l'inscription du projet auprès des services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres) dans le cadre de la programmation annuelle du financement des opérations des logements sociaux,
- Réaliser les travaux envisagés,
- Livrer les logements et les attribuer dans le cadre des règles légales régissant le logement social,
- Assurer la gestion locative des logements construits,
- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs communs définis à l'article 1.

4-2 Le maître d'ouvrage s'engage à associer la commune dans le choix des locataires, au sein de la « Commission d'Attribution des Logements », dans le respect des dispositions légales en vigueur (Article R441-9-1 du Code de la construction et de l'habitation).

ARTICLE 5 : FINANCEMENTS

5-1 Le maître d'ouvrage a l'obligation de présenter une opération dont le montage financier est assuré par :

- Un financement de base composé d'une subvention de l'Etat (PLUS, PLA-I) et de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- De financements partenariaux constitués d'une aide éventuelle du Conseil Général des Deux-Sèvres, d'une aide éventuelle de la CAN, d'aides éventuelles du Conseil Régional de Poitou-Charentes au titre du Développement Durable et de la Haute Qualité Environnementale, d'une participation du maître d'ouvrage sur ses fonds propres, d'un recours éventuel à des participations au titre du « 1 % logement », de la participation de la commune et d'autres financements complémentaires éventuels.

5-2 Le financement aidé par l'Etat entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) des logements concernés.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCTROI DES FINANCEMENTS

Les subventions accordées par la commune et la CAN sont au plus égales à la différence entre le coût de l'opération et le total des autres financements. En contrepartie, le maître d'ouvrage s'engage à fournir à la commune et à la CAN des états faisant ressortir la situation financière détaillée, à savoir :

- Des documents prévisionnels à transmettre à la date de signature de la présente convention (état du montant des dépenses, coût global de construction et plan de financement prévisionnel).
- Des documents à communiquer (prix de revient de l'opération et compte de résultat établi sur la durée des emprunts pour la demande de garantie d'emprunts).

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN

Le versement de la subvention de la CAN est effectué à la demande du maître d'ouvrage, sur présentation de l'Ordre de Service de démarrage des travaux de l'opération concernée.

Le versement est effectué en seule fois sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE

Le versement de la subvention est effectué en deux fois :

- 67 600€, sont versés, sur présentation de l'Ordre de Service de démarrage des travaux de l'opération concernée, au cours de l'année 2016.
- le solde de la subvention, soit 36 400 €, est versé sur présentation des Procès-Verbaux de réception.

Le versement est effectué sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur.

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature et s'achève au versement du solde de la subvention.

ARTICLE 10 : RESILIATION DE LA CONVENTION

10-1 La présente convention est résiliée de plein droit si l'opération n'obtient pas l'agrément de l'Etat ou que l'un des partenaires financiers mentionnés à l'Article 5 se désiste.

10-2 En cas de non-respect par l'une des parties des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, ou qu'une évolution imprévue des conditions économiques compromet son équilibre financier, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une des parties à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

10-3 En cas de non réalisation de l'opération, la présente convention sera résiliée de plein droit à l'initiative de la commune et le remboursement des sommes versées sera immédiatement exigible.

ARTICLE 11 : AVENANT

Le maître d'ouvrage s'engage à notifier à la commune et à la CAN toute modification qui pourrait intervenir postérieurement à la signature de la présente convention.

Le cas échéant, toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant, accompagné si nécessaire, des délibérations correspondantes.

Cet avenant précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent remettre en cause l'objet de cette convention.

ARTICLE 12 : LITIGES

Tout différend survenant dans l'interprétation et l'application des clauses ou dans l'exécution de la présente convention doit être soumis par écrit aux signataires.

Dans le cas où un accord amiable ne pourrait intervenir, le litige serait porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

ARTICLE 13 : ANNEXES

La présente convention comporte deux annexes, jointes impérativement au présent document.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le

**Le Membre du Bureau Délégué
à la politique de l'habitat**

Le Maire de la commune de NIORT

Christian BREMAUD

Monsieur Jérôme BALOGÉ

**Le Directeur Général de la SA HLM des
Deux-Sèvres et de la Région**

Monsieur Stéphane TRONEL

ANNEXE 1 : REGLEMENT D'ATTRIBUTION FINANCIERE DE LA CAN



Votants : 89
Convocation du Conseil de Communauté :
le 6 décembre 2013
Affichage du Compte-rendu Sommaire :
le 17 décembre 2013

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 16 décembre 2013

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET CONTRACTUALISATION- HABITAT PLH 2010-2015 : REGLEMENT TECHNIQUE D'INSTRUCTION DES AIDES FINANCIERES ACCORDEES PAR LA CAN ET LES COMMUNES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE - EVOLUTION ET MODIFICATION AU REGARD DE L'EVALUATION DE LA POLITIQUE PUBLIQUE DE L'HABITAT

Titulaires présents :

Geneviève GAILLARD, Thierry DEVAUTOUR, Serge MORIN, Stéphane PIERRON, Alain PARROT, Joël MISBERT, René MATHE, Pascal DUFORSTEL, Elisabeth MAILLARD, Jean-Jacques GUILLET, Joël BOURCHENIN, Gilbert BARANGER, Jean-Luc CLISSON, Dominique VALLEE, Jean-Luc MORISSET, Bernard JOURDAIN, Marie-Christelle BOUCHERY, Jacques MORISSET, Sylvie DEBOEUF, Jean-Michel TEXIER, Olivier MARIE, Christian BREMAUD, Rabah LAICHOIR, Gilbert GOLAZ, Robert GOUSSEAU, Bernard ADAM, Jacky AUBINEAU, Jérôme BALOGÉ, Chantal BARRE, Elisabeth BEAUVAIS, Georges BERDOLET, Jean-Pierre BOUTHILLIER, Dominique BOUTIN-GARCIA, Amaury BREUILLE, Annick DEFAYE, Patrick DELAUNAY, Daniel DULLIN, Francis DUPONT, Gwénaëlle FILLION-MIGNARD, Michel GENDREAU, Nicole GRAVAT, Emmanuel GROLLEAU, Véronique HENIN-FERRER, Anne LABBE, Patrice LAPLACE, Eliane LE MAITRE, Virginie LEONARD, Gaëlle MANGIN, Nicolas MARJAL, Alain MEMIN, Josiane METAYER, Franck MICHEL, Rose-Marie NIETO, Michel PAILLEY, Christiane PINEAU, Christophe POIRIER, Magdeleine PRADERE, Bernard RAIMOND, Claire RICHECOEUR, Monique SAGOT, Nathalie SEGUIN, Jean-Louis SIMON, Jean-Claude SUREAU, Françoise TALBOT, Jacques TAPIN, Marc THEBAULT, Denis THOMMEROT, Hüseyin YILDIZ, Gérard ZABATTA

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jacques BROSSARD à Georges BERDOLET, Brigitte COMPETISSA à Jean-Luc MORISSET, Nicole DAVID à Olivier MARIE, Maryvonne ARDOUIN à Chantal BARRE, Blanche BAMANA à Jean-Louis SIMON, Pilar BAUDIN à Jacques TAPIN, Julie BIRET à Nathalie SEGUIN, Elsie COLAS à Geneviève GAILLARD, Annie COUTUREAU à Hüseyin YILDIZ, Didier DAVID à Alain PARROT, Jean-Pierre GAILLARD à Annick DEFAYE, Christian GRELIER à Bernard ADAM, Nicole IZORE à Gérard ZABATTA, Anita JAGOUX à Gwénaëlle FILLION-MIGNARD, Aurélien MANSART à Michel GENDREAU, Germain MEHL à Gilbert BARANGER, Danielle NICORA à Monique SAGOT, Delphine PAGE à Jean-Claude SUREAU, Alain PIVETEAU à Pascal DUFORSTEL, Francis THIBAUDAULT à Serge MORIN

Titulaires absents suppléés :

Gérard LABORDERIE par Daniel DULLIN

Titulaires absents :

Gérard GIBALD

Titulaires absents excusés :

Jacques BROSSARD, Michel SIMON, Brigitte COMPETISSA, Nicole DAVID, Maryvonne ARDOUIN, Blanche BAMANA, Alain BAUDIN, Pilar BAUDIN, Patrick BERNACCHI, Julie BIRET, Alain CHAUFFIER, Elsie COLAS, Annie COUTUREAU, Didier DAVID, Jean-Pierre GAILLARD, Christian GRELIER, Jacques GUILLOTEAU, Nicole IZORE, Anita JAGOUX, Guillaume JUIN, Jacqueline LEFEBVRE, Aurélien MANSART, Germain MEHL, Danielle NICORA, Delphine PAGE, Frédéric PASTOR, Alain PIVETEAU, Philippe REY, Pierre RIGAUDEAU, Sylvette RIMBAUD, Alain SAUVIAC, Francis THIBAUDAULT

Présidente de séance : Geneviève GAILLARD

Secrétaire de séance : Gaëlle MANGIN

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20131216-C10-12-2013-DE
Date de télétransmission : 19/12/2013
Date de réception préfecture : 19/12/2013

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 16 DECEMBRE 2013

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET CONTRACTUALISATION – HABITAT PLH 2010-2015 : REGLEMENT TECHNIQUE D'INSTRUCTION DES AIDES FINANCIERES ACCORDEES PAR LA CAN ET LES COMMUNES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE - EVOLUTION ET MODIFICATION AU REGARD DE L'EVALUATION DE LA POLITIQUE PUBLIQUE DE L'HABITAT

Monsieur **Christian BREMAUD**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par le Bureau,

Sur Proposition de la Présidente,

Par délibération du 18 octobre 2010, la CAN a approuvé son nouveau PLH (Programme Local de l'Habitat) pour la période 2010-2015 comportant un programme de 11 actions.

Pour la mise en œuvre de ce programme, en particulier pour ses fiches actions 1, 5 et 7 relatives au parc locatif social, la CAN a décidé par délibération du 11 avril 2011 la mise en place de plusieurs règlements techniques d'attribution des aides financières qu'elle accorde (avec les communes en complément) pour le développement d'une offre locative sociale mieux équilibrée territorialement. Ceux-ci permettent ainsi l'instruction des demandes de subventions relatives à :

- La réhabilitation du parc locatif existant,
- L'adaptation des conditions de logements des locataires,
- La nouvelle offre locative sociale.

Décidée par délibérations du 05 avril 2012 et du 14 janvier 2013 puis validée par délibération du 21 octobre dernier, l'évaluation obligatoire du PLH communautaire, basée sur trois axes essentiels (le renforcement de l'équilibre démographique et social, la préservation de l'environnement et la réduction de la consommation foncière, ainsi que l'amélioration des conditions de vie des ménages à travers la valorisation du patrimoine bâti existant et la lutte contre la précarité énergétique) a conclu à la nécessité d'un ajustement minimal de ses orientations, de ses objectifs (quantitatifs et qualitatifs) et de ses actions.

Ainsi, concernant le parc locatif social neuf (soit la fiche 5 du PLH), les objectifs réajustés demandent la mise en œuvre de mesures d'accompagnement et de soutien plus importantes dans :

- la vocation sociale des logements proposés,
- la performance énergétique,
- la transformation et la récupération du bâti existant nécessaires à la revitalisation des

centres-bourgs.
Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20131216-C10-12-2013-DE
Date de télétransmission : 19/12/2013
Date de réception préfecture : 19/12/2013

Sans pour autant remettre en cause la philosophie des principes fondamentaux de cette fiche action (valeur de l'unité fixée à 1 500 € ; règle de fongibilité financière de 20 % avec la fiche action 1 relative à la réhabilitation du parc HLM existant), ces mesures amènent à réajuster la participation financière minimale complémentaire des communes, qui s'établit dorénavant ainsi :

- Un tiers de la participation financière de la CAN pour les communes de moins de 1 500 habitants, plafonnée à 2 000 € par logement,
- La moitié de la participation financière de la CAN pour les communes de plus de 1 500 habitants, plafonnée à 4 000 € par logement selon l'équilibre financier de l'opération d'habitat social.

L'évolution du règlement technique d'attribution des aides financières de cette fiche 5 du PLH, détaillée dans le tableau joint en annexe, envisage par conséquent :

- Une bonification pour les deux principaux types de logements sociaux financés (PLUS et PLA-Intégration),
- Une bonification substantielle de la performance énergétique afin de tendre progressivement vers des bâtiments à énergie positive,
- La valorisation des opérations d'acquisition-amélioration,
- La valorisation des opérations de démolition-reconstruction.

Après l'avis favorable du Comité Technique du PLH réuni du 07 octobre 2013.

Il est demandé au Conseil de Communauté de bien vouloir :

- Approuver, au titre de la fiche action 5, le nouveau règlement technique d'attribution des aides financières accordées par la CAN, y compris le réajustement de la participation financière complémentaire des communes, pour le développement de l'offre locative sociale afin de permettre l'instruction des demandes de subventions pour les années 2014 et 2015,
- Autoriser la Présidence à transmettre cette délibération pour application aux services de l'Etat, aux communes de la CAN, ainsi qu'à l'ensemble des partenaires concernés, notamment les trois opérateurs HLM du territoire.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 89
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0

Christian BREMAUD

Vice-Président Délégué

Accusé de réception en préfecture 079-247900806-20131216-C10-12-2013-DE Date de télétransmission : 19/12/2013 Date de réception préfecture : 19/12/2013
--

**EVALUATION DU PLH 2010-2015 - FICHE 5 : Accroître et équilibrer l'offre locative sociale sur le territoire
Evolution des critères additionnels d'unités**

**- Valeur de l'unité : 1 500 €
- Maximum 14 (au lieu de 7) par logement**

TYPES DE CRITERES	TYPES D'UNITES	UNITES OCTROYEES AVANT	UNITES OCTROYEES APRES	MAXIMUM D'UNITES	OBSERVATIONS
Vocation sociale	Logement PLUS	01	02	04	Bonifications pour les types de logements financés
	Logement PLA-Intégration	03	04		
Performance énergétique	BBC (RT 2012) *	02	00	06	Minimum pour qu'une opération soit subventionnée
	Equivalent Label « Effinergie + » progrès n°1	-	04		Bâtiments consommant moins d'énergie (inférieur à 40 kWh/m ² /an)
	Label « Effinergie + » progrès n°1/2/3	-	06		Bonification pour tendre vers des bâtiments à énergie positive
Densité	COS > 0,6 à Niort	01	01	01	Sans changement
	COS > 0,4 reste de la CAN	01	01		
Transformation du bâti ancien	Opération de démolition-reconstruction	-	02	02	Bonification uniquement pour la <u>reconstruction</u>
Récupération du bâti ancien	Opération d'acquisition-amélioration	02	04	04	Bonification de 2 unités
Adaptation des logements	Logements adaptés à une perte de mobilité/autonomie	01	01	01	Sans changement

* Ex THPE / Obligation légale à partir de 2012

ANNEXE 2 : REGLEMENT D'ATTRIBUTION FINANCIERE DE LA COMMUNE DE NIORT

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 22 mars 2011

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 4 avril 2011

SEANCE DU 28 MARS 2011

MODALITES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL PAR LA VILLE DE NIORT – MISE EN APPLICATION DU PLH DE LA CAN.

Accusé de réception de la préfecture en date du
vendredi 01 avril 2011

Présidente :

Mme Geneviève GAILLARD, Maire de Niort

Présents :

Adjoints :

M. Pascal DUFORESTEL - M. Amaury BREUILLE - M. Jacques TAPIN - M. Jean-Claude SUREAU - M. Christophe POIRIER - M. Nicolas MARJAULT - M. Jean-Louis SIMON - M. Frank MICHEL - M. Alain PIVETEAU - Mme Nathalie SEGUN - Mme Josiane METAYER - Mme Delphine PAGE - Mme Anne LABBE - Mme Nicole GRAVAT - Mme Chantal BARRE - Mme Pilar BAUDIN - Mme Annie COUTUREAU

Conseillers :

M. Bernard JOURDAIN - M. Patrick DELAUNAY - M. Michel GENDREAU - M. Denis THOMMEROT - M. Hüseyin YILDIZ - M. Jean-Pierre GAILLARD - M. Frédéric GIRAUD - M. Gérard ZABATTA - M. Alain BAUDIN - M. Marc THEBAULT - M. Jérôme BALOGÉ - M. Guillaume JUIN - M. Michel PAILLEY - M. Aurélien MANSART - Mme Annick DEFAYE - Mme Nicole IZORE - Mme Blanche BAMANA - Mme Julie BIRET - Mme Gaëlle MANGIN - Mme Dominique BOUTIN-GARCIA - Mme Jacqueline LEFEBVRE - Mme Elisabeth BEAUVAIS - Mme Elsie COLAS - Mme Maryvonne ARDOUIN - Mme Rose-Marie NIETO - Mme Virginie LEONARD

Secrétaire de séance : Mme Virginie LEONARD

Excusés ayant donné pouvoir :

Sylvette RIMBAUD donne pouvoir à Guillaume JUIN

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 MARS 2011

DELIBERATION D20110148

AMERU

MODALITES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL PAR LA VILLE DE NIORT – MISE EN APPLICATION DU PLH DE LA CAN.

Madame Josiane METAYER Adjointe au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Madame le Maire

Après examen par la commission municipale compétente,

Par délibérations du 28 septembre 2009 et du 20 septembre 2010, la Ville de Niort avait validé les modalités de financement du logement social dans le cadre d'une situation transitoire, en attente de la mise en application du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAN.

Le PLH a été rendu exécutoire le 18 décembre 2010.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal de valider les modalités de financement du logement social afin de permettre la mise en application du nouveau PLH sur le territoire de Niort.

Le PLH a fixé un objectif annuel de production de 130 logements sociaux à Niort, sachant que sont pris en compte les logements sociaux publics et privés (ex. : ceux réhabilités dans le cadre de l'OPAH RU).

Concernant le financement du logement social, le PLH prévoit deux types d'interventions financières de la CAN : la réhabilitation de logements sociaux publics et la production de logements sociaux par les bailleurs (construction neuve et acquisition amélioration).

La CAN seule finance les réhabilitations de logements sociaux publics.

La Ville de Niort est tenue de compléter les subventions de la CAN pour la production de logements sociaux, elle doit apporter une subvention à hauteur de la moitié de celle de la CAN (cf. fiche action n°5 du PLH).

Ainsi, une part de l'enveloppe budgétaire de la Ville de Niort est liée aux financements du logement social par la CAN. Mais, elle peut varier d'une année sur l'autre, selon les besoins de financements des bailleurs. L'autre part, variable également, peut répondre à des orientations que la Ville souhaite mettre en application.

Ainsi, il vous est proposé une intervention financière de la Ville de Niort basée sur les deux principes suivants :

- En application du nouveau PLH, la Ville de Niort complètera tous les financements CAN attribués à la production de logements sociaux, étant entendu que la Ville ne financera pas d'autres logements sociaux que ceux financés par la CAN,

- Au-delà des compléments apportés aux financements CAN, la Ville de Niort entend maintenir les financements qui favorisent la production de logements sociaux dans les secteurs les plus denses, où le foncier est le moins accessible.

Il sera ainsi possible, soit de financer du portage foncier, au gré d'opportunités intéressantes (par exemple, acquisitions de foncier ou d'immeubles en centre-ville), soit de verser une participation exceptionnelle aux bailleurs sociaux (par exemple, pour la réalisation de travaux de démolition, pour des opérations d'acquisition amélioration, ou encore, pour la production de logements spécifiques, types logements étudiants).

La mise en œuvre de ce second principe sera étudiée au cas par cas, selon l'enveloppe disponible et selon les besoins et opportunités qui se présenteront.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver les modalités de financement de la Ville de Niort applicables pour la production du logement social

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Pour Madame le Maire de Niort
Geneviève GAILLARD
L'Adjointe déléguée

Signé

Josiane METAYER