

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2017

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 12/09/2017

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 25/09/2017

Délibération n° D-2017-343

Logement social - Opération ' Caserne Baujet 2 ' - Approbation
d'une convention à intervenir entre la Ville de Niort, Habitat Sud
Deux-Sèvres 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, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, 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 Fatima PEREIRA, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON.

Secrétaire de séance : Simon LAPLACE

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Dominique JEUFFRAULT, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Madame Anne-Lydie HOLTZ, ayant donné pouvoir à Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Christophe POIRIER, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain PIVETEAU

Excusés :

Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Développement Urbain et
Habitat**

**Logement social - Opération « Caserne Baujet 2 » -
Approbation d'une convention à intervenir entre la
Ville de Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres et la
Communauté d'Agglomération du Niortais**

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

En application du PLH communautaire 2016-2021, Habitat Sud Deux-Sèvres a sollicité auprès de la Ville de Niort l'octroi d'une subvention de 95 500 € pour la réalisation de l'opération « Caserne Baujet 2 », comportant 11 logements locatifs sociaux (PLUS) et 5 logements locatifs très sociaux (PLA-I).

Les logements ont été acquis par Habitat Sud Deux-Sèvres auprès de la société Nexity sous forme d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

Pour le financement et la réalisation de cette opération, les engagements respectifs de la Ville de Niort, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et d'Habitat Sud Deux-Sèvres sont fixés dans une convention tripartite.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'octroi d'une subvention à Habitat Sud Deux-Sèvres d'un montant de 95 500 € pour la réalisation de l'opération « Caserne Baujet 2 » ;
- approuver la convention tripartite fixant les engagements respectifs de la Ville de Niort, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et Habitat Sud Deux-Sèvres ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer et à verser la subvention à Habitat Sud Deux-Sèvres.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	3

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

Signé

Marc THEBAULT



**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
(PLH) 2016-2021 :
développement de l'offre locative
sociale sur la CAN**

CONVENTION DE PARTENARIAT

ENTRE :

**LA CAN,
HABITAT SUD DEUX-SEVRES,
LA COMMUNE DE NIORT**

**CONVENTION POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION
D'HABITAT SOCIAL « CASERNE BAUJET – TRANCHE 2 »
DE 16 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 d'Agglomération en date du 25 septembre 2017,

Désignée « la CAN » d'une part,

Et :

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 18 septembre 2017,

Désignée « la commune » d'autre part,

Et :

Habitat Sud Deux-Sèvres, représenté par son Directeur Général en exercice, Monsieur Fabrice OUVRARD, dont le siège social est situé 8 rue François Viète - 79000 NIORT (Deux-Sèvres),

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

Vu :

- *La délibération du Conseil d'Agglomération du 16 novembre 2015 relative à l'adoption du PLH communautaire pour la période 2016-2021,*
- *Les délibérations du Conseil d'Agglomération du 25 janvier 2016 et 30 mai 2016 relatives à l'évolution des dispositifs du financement du logement social et de son volet « foncier »,*
- *La délibération du Conseil d'Agglomération du 17 octobre 2016 relative à la mise en œuvre de garanties d'emprunts en matière de logement social,*

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 COMMUNAUTAIRE POUR LA PERIODE 2016-2021, INSCRIT DANS UNE PERSPECTIVE 2030

Désireuse et soucieuse de poursuivre sa politique de réhabilitation et d'accroissement du 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 16 novembre 2015 son nouveau PLH communautaire pour la période 2016-2021, inscrit dans une perspective 2030.

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 davantage à l'équilibre financier des opérations locatives publiques, la CAN a défini, par délibérations du 25 janvier 2016 puis du 30 mai 2016 :

- L'ensemble des modalités de sa politique de l'habitat relative au logement social et à son volet foncier,
- Ses règlements d'attribution financière aux bailleurs sociaux et/ou aux communes, pour la réhabilitation du parc locatif social et la production d'une offre locative sociale nouvelle,
- Ses règlements d'attribution financière aux bailleurs sociaux et/ou aux communes, pour le volet foncier nécessaire à la production d'une offre locative 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

Le projet consiste en l'achat (en VEFA) de 16 logements locatifs sociaux sur la parcelle dédiée au projet, située dans l'opération sise « Caserne Baujet – Tranche 2 » à NIORT, d'une superficie totale utile de 915,49 m² :

- L'ensemble sera constitué de 9 T2 et 7 T3,
- Cinq logements sont financés en PLA-I et onze logements en PLUS,
- La performance énergétique sera plus exigeante (RT 2012 - 10 %) que la réglementation en vigueur.

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 locatifs sociaux exprimée sur la commune, mais également des objectifs quantitatifs annuels du PLH 2016-2021 pour cette même commune, les différentes parties conviennent **d'acheter en VEFA et de financer 16 logements locatifs sociaux sur la parcelle située dans l'opération sise « Caserne Baujet - Tranche 2 » à NIORT, et cadastrée DI 697.**

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 (CCH) 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 2016-2021,

2-2 Financer l'opération selon les différentes dispositions et modalités prévues dans le PLH 2016-2021, pour une aide financière prévisionnelle totale de **295 000 € maximum**, dont :

- **215 000 € au titre de la production locative sociale,**
- **50 % du coût de la production du foncier viabilisé, dans le respect d'un plafond de 5 000 € TTC maximum par logement, soit 80 000 € maximum au titre du volet foncier pour le logement social.**

2-3 Garantir les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations nécessaires au financement de l'opération,

2-4 Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs communs définis à l'article 1 de la présente Convention.

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 du PLH 2016-2021,

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 **95 500 € au titre de la production locative sociale,**
- Exonérer le maître d'ouvrage du paiement de la Taxe d'Aménagement pour l'opération objet de la présente Convention, en application de la délibération du Conseil Municipal du 07 novembre 2011.

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,
- 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 de la présente Convention.

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 R 441-9-1 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, outre ceux de la CAN et de la commune, d'une aide éventuelle du Conseil Départemental des Deux-Sèvres, d'aides éventuelles du Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine, d'une participation du maître d'ouvrage sur ses fonds propres, d'un recours éventuel à des participations au titre du « 1 % logement », 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 CAN et la commune 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 CAN et à la commune l'ensemble des pièces indiquées dans la liste indiquée aux articles 7 et 8 de la présente Convention.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN

Le versement de la subvention totale de la CAN est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante :

- **Pour l'aide financière relative à la production locative sociale (soit 215 000 €) :**
 - o 20 % à la signature de la présente Convention suite aux délibérations du Conseil Municipal et du Conseil d'Agglomération (soit **43 000 €**),
 - o 70 % sur présentation de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (soit **150 500 €**),
 - o 10 % sur présentation des PV de livraison/réception (soit **21 500 €**),
- **Pour l'aide financière relative au volet foncier du logement social (soit 80 000 €) :**
 - o 100 % à la signature de la présente Convention suite aux délibérations du Conseil Municipal et du Conseil d'Agglomération.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE

Le versement de la subvention totale de la commune est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante :

- 20 % à la signature de la présente Convention suite aux délibérations du Conseil Municipal et du Conseil d'Agglomération (soit **19 100 €**),
- 70 % sur présentation de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (soit **66 850 €**),
- 10 % sur présentation des PV de livraison/réception (soit **9 550 €**).

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention est conclue à compter de la signature et s'achève au versement du solde des subventions de la CAN et de la commune.

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'une des parties mentionnée à l'article 5 de la présente Convention 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 CAN et à la commune 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 présente 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.

Fait à NIORT, en trois exemplaires originaux,

Le

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

Christian BREMAUD

Le Maire de NIORT

Jérôme BALOGE

**Le Directeur Général d'Habitat Sud
Deux-Sèvres**

Fabrice OUVRARD