

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 31 JANVIER 2022

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 25/01/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 07/02/2022

Délibération n° D-2022-37

Convention de partenariat Tripartite avec la Communauté
d'Agglomération du Niortais et Deux-Sèvres Habitat - Opération
"05 rue Paul Bert"

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU.

Secrétaire de séance : Madame Christine HYPEAU

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Aurore NADAL, ayant donné pouvoir à Madame Aline DI MEGLIO, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Yann JEZEQUEL, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

Excusés :

Madame Ségolène BARDET.

Direction Action Coeur de Ville

**Convention de partenariat Tripartite avec la
Communauté d'Agglomération du Niortais et Deux-
Sèvres Habitat - Opération "05 rue Paul Bert"**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

En application du Plan Local Habitat (PLH) communautaire 2016-2021, Deux-Sèvres Habitat a sollicité auprès de la Ville de Niort l'octroi d'une subvention d'équilibre de 7 500 € pour la réalisation de l'opération « 05 rue Paul Bert » comportant 10 logements.

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 Deux Sèvres Habitat sont fixés dans une convention tripartite.

Cette convention intègre les dispositions relatives aux garanties d'emprunts, approuvées en Conseil communautaire le 13 décembre 2021.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'octroi d'une subvention à Deux-Sèvres Habitat d'un montant de 7 500 € pour la réalisation de l'opération « 05 rue Paul Bert » ;
- approuver la convention tripartite fixant les engagements respectifs de la Ville de Niort, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et Deux-Sèvres Habitat ;
- 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 BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Signé

Bastien MARCHIVE

niort agglo
Agglomération du Niortais



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

CONVENTION DE PARTENARIAT

ENTRE :

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
NIORTAIS,
LA COMMUNE DE NIORT,
DEUX-SEVRES HABITAT**

CONVENTION POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION D'HABITAT SOCIAL EN ACQUISITION-AMELIORATION « 05 Rue Paul Bert » D'UN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL, 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 13 décembre 2021,

Désignée « la CAN » d'une part,

Et :

La **commune de NIORT**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, dont la Mairie est située Place Martin Bastard - CS 58755 - 79000 NIORT (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2022,

Désignée « la commune » d'autre part,

Et :

DEUX-SEVRES HABITAT, représenté par son Directeur Général en exercice, Fabrice OUVREARD, dont le siège social se situe 7 rue Claude Debussy - BP 5 - 79101 THOUARS Cedex (Deux-Sèvres),

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

Vu :

- Vu la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne relatif aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général,
- Vu les articles L. 365-1 et L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR,
- Vu la délibération du 16 novembre 2015 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021,
- Vu les délibérations 25 janvier 2016 et 11 avril 2016 approuvant les modalités d'attributions des aides financières de la CAN et des communes, pour la production locative sociale et 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,
- Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant l'évaluation obligatoire à mi-parcours du PLH et les propositions d'évolutions du programme d'actions,
- Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant les évolutions des dispositifs relatifs au financement du logement social et à son volet foncier,

Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage du 09 septembre 2021, dont l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention a fait l'objet d'une décision d'agrément et de financement par les services de l'Etat le 14 octobre 2021,

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Les opérations d'habitat social agréées et financées par l'Etat dans le cadre du PLH (Programme Local de l'Habitat) communautaire, et les échanges/partenariats avec les bailleurs sociaux intervenant sur son territoire, ont permis à la CAN et aux communes de l'Agglomération du Niortais d'améliorer, de développer et de diversifier le parc de logements locatifs sociaux.

1/ LE PLH COMMUNAUTAIRE POUR LA PERIODE 2016-2021 ET SON EVALUATION A MI-PAROURS

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, d'autre part, de participer davantage à l'équilibre financier/économique des opérations d'habitat social, et enfin de prendre en considération les objectifs du SCoT et du PCAET approuvés le 10 février 2020, la CAN a défini, suite à l'évaluation à mi-parcours du PLH validée le 16 décembre 2019 :

- L'ensemble des nouvelles modalités de sa politique de l'habitat relative au logement social et à son volet foncier,
- Ses nouveaux 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 nouveaux 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 à acquérir et réhabiliter par le maître d'ouvrage un logement locatif social sur la commune de NIORT, comme détaillé dans les annexes 1 et 2 de la présente Convention.

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, les différentes parties conviennent **d'acheter et financer un ensemble immobilier pour la réhabilitation d'un logement locatif social au 05 rue Paul Bert sur la commune de NIORT, construit/situé sur la parcelle cadastrée section DL n°1 119, d'une superficie totale de 233 m2.**

Ce logement est destiné 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.

La présente Convention a aussi pour objet de confirmer et de renforcer le partenariat entre le maître d'ouvrage, la CAN, et la commune.

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 cette opération selon les différentes dispositions et modalités prévues dans le PLH 2016-2021, pour une aide financière prévisionnelle totale de **30 000 € maximum**,

2-3 Garantir les prêts de la Banque des Territoires nécessaires au financement de cette 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 de son 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'équilibre d'un montant de **7 500 € maximum au titre de cette opération d'acquisition-amélioration**,
- 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 7 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 et d'Etude de l'Occupation du Logement - CALEOL ex-CAL » 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 MAITRE D'OUVRAGE

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

- Acheter et réhabiliter l'ensemble immobilier en un logement locatif social dans le respect des modalités du PLH 2016-2021 relatives au financement d'opérations d'acquisition-amélioration,
- Assurer pour cette opération, 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,
- Livrer les logements et les attribuer dans le cadre des règles légales régissant le logement social,
- Assurer la gestion locative de ce logement subventionné,
- 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 et d'Etude de l'Occupation du Logement - CALEOL ex-CAL », 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 cette 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 Banque des Territoires,
- De financements partenariaux constitués, outre ceux de la CAN et de la commune, d'une aide éventuelle du Conseil Départemental des Deux-Sèvres, 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 d'Action Logement et d'autres financements complémentaires éventuels.

5-2 Le financement aidé par l'Etat entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) du logement concerné.

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 cette 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 de la CAN d'un montant total de **30 000 €** maximum 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 demande du maître d'ouvrage sur présentation des Ordres de Service de démarrage des travaux de cette opération et de son plan de financement (soit **6 000 €**),
- 80 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation des Procès-Verbaux (PV) de livraison (soit **24 000 €**).

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE

Le versement de la subvention de la commune d'un montant total de **7 500 € maximum** 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 demande du maître d'ouvrage sur présentation des Ordres de Service de démarrage des travaux de l'opération concernée et de son plan de financement (soit **1 500 €**), au cours de l'année 2023 ou 2024,
- 80 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation des Procès-Verbaux (PV) de livraison (soit **6 000 €**), au cours de l'année 2024 ou 2025.

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'un des partenaires financiers mentionnés 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 présente 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 : ANNEXE

La présente Convention comporte 02 (deux) annexes :

- La note descriptive du maître d'ouvrage relative à la présentation de l'opération d'acquisition-amélioration détaillée à l'article 1 de la présente Convention,
- Les plans du logement avant et après travaux (existant et projet).

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le

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

Le Maire de NIORT

Christian BREMAUD

Jérôme BALOGÉ

**Le Directeur Général de
Deux-Sèvres Habitat**



Fabrice OUVARD



**OPERATION « 5 RUE PAUL BERT »
79000 NIORT**

FICHE DESCRIPTIVE DE L'OPERATION

1. IDENTIFICATION DE L'OPERATION

Dans le cadre d'une succession, Deux-Sèvres Habitat a été sollicité pour acquérir un logement dans un ensemble immobilier situé aux 3, 5A et 5D Rue Paul Bert à Niort.

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU LOGEMENT

Le logement, de type 5 et qui sera conventionné en PLAI, est situé au rez de chaussée de l'ensemble immobilier et comprend également un cellier non accolé de 3 m² et une place de parking en sous-sol de la résidence.

L'opération d'acquisition / amélioration comprend l'acquisition et la réhabilitation du logement.

La surface habitable est de 88,82 m² et la surface utile de 90,32 m².

3. ENERGIE (Chauffage et Eau Chaude Sanitaire)

La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire sont assurées par une chaudière à condensation au gaz.

4. ENVELOPPE PREVISIONNELLE

Le coût de l'opération est estimé à **152 970 € TTC** dont **100 220 € TTC** de charge foncière estimée.

5. L'ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

La signature de l'acte de vente est estimée au 4^{ème} trimestre 2021.

La date de dépôt de la déclaration de travaux est estimée à fin 2021.

La date du début des travaux est estimée à début 2022 pour une durée d'environ 3 mois. La date de livraison peut ainsi être prévue au 2^{ème} trimestre 2022.

6. DISPONIBILITE FONCIERE

Un compromis de vente a été signé le 30 novembre 2020 avec les vendeurs pour l'achat du bien. Un avenant modifiant le prix de vente a été signé le 10 décembre 2020.

PROGRAMME

ACQUISITION AMELIORATION 5 RUE PAUL BERT - NIORT

Logt	Financemt	Type	c/i	Surf Hab	Surfaces Annexes					Surf Utile	Cours ou Jardins	Stationnement couvert	Stationnement aérien	
					Terrasses		Balcons	Cellier	Garages					Total SA
					Réelles	Limitées								
1	PLAI	5	c	88,82		0,00		3,00		3,00	90,32	45,00	oui	
				88,82						3,00	90,32	1	1	0

SU PLUS	SU PLUS Maj	SU PLAI	SU PLS
0	0	90,32	0
0,00	0,00	90,32	0,00
90,32 m ²			

Récapitulatif :

T1	0
T1bis	0
T2	0
T3	0
T4	0
T5	1
	1

PLUS	0
PLUS Maj	0
PLAI	1
PLS	0
	1

100%

Coll	1	90,32 m ²
Ind	0	0,00 m ²
	1	90,32 m ²

Jardins	
< 50 m ²	1,00
51 à 100m ²	0,00
> 101 m ²	0,00
	1,00