

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 7 MARS 2016

Délibération n° D-2016-65

Logement social - Opération "88, rue de la Boule d'Or"-
Convention tripartite entre la Ville de Niort, la SA HLM des
Deux-Sèvres et de la Région et la Communauté
d'Agglomération du Niortais

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

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 "88, rue de la Boule
d'Or"- 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

Au titre du PLH communautaire 2010-2015, la SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région a sollicité auprès de la Ville de Niort l'octroi d'une subvention de 4 000 € pour la réalisation de l'opération « 88, rue de la Boule d'Or », constituée d'un logement locatif très social (PLA-I) en acquisition-amélioration.

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 de la SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région sont fixés dans une convention tripartite.

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 de 4 000 € pour la réalisation de l'opération « 88, rue de la Boule d'Or » ;
- 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 « 88 rue de la Boule d'Or » 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 de Communauté en date du 14 décembre 2015,

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 07 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 de son Conseil d'Administration du 15 janvier 2015.

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

Le projet consiste en l'acquisition-amélioration d'1 logement locatif social, financé en PLA-I et de type 3 (55 m²), sur la parcelle sise 88, rue de la Boule d'Or (cadastrée section CP n°24).

L'opération bénéficiera de la certification BBC.

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 **d'acquérir et de réhabiliter un logement locatif social sur le terrain situé 88, rue de la boule d'Or à NIORT, et cadastré section CP n°26.**

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 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), pour une aide financière prévisionnelle de **13 500 € (treize mille cinq cents euros),**

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 4 000 € 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, en application de la délibération du Conseil Municipal de Niort du 7 novembre 2011,
- ✓ 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 le logement et l'attribuer dans le cadre des règles légales régissant le logement social,
- Assurer la gestion locative du logement construit,
- 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 (PLA-I) et de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- De financements partenariaux constitués d'une aide éventuelle du Conseil Départemental 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 une fois, sur présentation de l'Ordre de Service de démarrage des travaux de l'opération concernée, au cours de l'année 2016.

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 de la subvention.

ARTICLE 10 : RESILIATION DE LA CONVENTION

11-1 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 6 se désiste.

11-2 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.

11-3 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

Voir délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2013

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 :

Adjoint(s) :

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 SEGUIN - 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 avant 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