



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

**SEANCE DU 20 janvier 1998**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :  
le 9 Janvier 1998

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :  
le 21 Janvier 1998

**Logement social : modification des modalités d'intervention de la Ville de  
Niort**

[\[Annexe\]](#)

**Président :**

**M. Bernard BELLEC - Maire de Niort**

**Présents :**

***Adjoints :***

M. Claude PAGES, M. Robert LEON, Mme Geneviève PERRIN-GAILLARD, M. Alain BAUDIN, M. Gérard GAUDUCHON, Mme Marie-Josèphe SOULISSE, M. Jean-Claude ALAZARD, M. Jean-Robert BEJUGE, M. Gilles FRAPPIER, Mme Françoise GAILLARD, M. Gérard NEBAS

***Conseillers :***

M. Christian RIBBE, Mme Jeanine BIMES, Mme Maryse ROUZIER, M. Paul SAMOYAU, M. Luc DELAGARDE, Mme Danielle RICHARD, M. Michel GENDREAU, Mme Claire MINALI-BELLA, Mme Chantal BARRE, Mme Françoise BILLY, Mme Geneviève RIZZI, Mme Annie COUTUREAU, M. Patrick ARNAUD, M. Jean-Michel PASSERAULT, M. Pierre STEVENET, Mme Janine LUCAS, M. Jean PILLET, Mme Jacqueline LEFEBVRE, M. Frédéric ROUILLE, M. Claude VITELLINI, M. Michel RIVALLIN, Mme Catherine REYSSAT, Mme Marie-Cécile MORISOT, M. Guy-Marie GUERET, M. Alain PAGE

**Secrétaire de séance :** Guy-Marie GUERET

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Mme Nadine PINSON donne pouvoir à M. Gérard NEBAS.  
M. Jacques LAMARQUE donne pouvoir à M. Claude PAGES.  
Mme Patricia LUCAS donne pouvoir à M. Gérard GAUDUCHON.  
Mme Madeleine CHAIGNEAU donne pouvoir à M. Bernard BELLEC.  
Mme Christiane FASILLEAU donne pouvoir à M. Robert LEON.  
M. Pierre GUERIT donne pouvoir à M. Jean PILLET.  
M. Hervé LAMPIN donne pouvoir à M. Pierre STEVENET.

**Excusés :**

***Conseillers :***

Mme Christiane ROUSSELLE

Monsieur Claude PAGES, Premier Adjoint, expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition du Maire

Après examen par la Commission Générale,

Par délibération du 22 mars 1991, la Ville de Niort a défini ses modes d'intervention en faveur du logement social.

Les opérations contractuelles engagées avec l'Etat depuis 1991 et en partenariat avec les organismes HLM, ont permis à la Ville de Niort d'améliorer, de développer et de diversifier son parc de logements sociaux (convention Ville Habitat, convention de Développements Social de Quartier, convention de quartier). Parallèlement, la réhabilitation du parc privé a été encouragée par l'intermédiaire de l'OPAH du centre ville.

La Ville, pour sa part, a volontairement oeuvré pour une diversification de l'habitat niortais conformément à la Loi d'Orientation pour la Ville et à la Loi pour le Logement des Plus Démunis.

C'est ainsi que la Ville de Niort a apporté sa participation à la création de 335 logements sociaux depuis le 22 mars 1991, pour un montant de 3 920 000 F, appuyée depuis la signature du Contrat de Ville par la Communauté de Communes pour les logements très sociaux. Cette production de logements sociaux est conforme aux orientations du Programme Local de l'Habitat communautaire qui visaient à rattraper le retard de production antérieur et à diversifier les types d'habitat.

Conformément à ladite délibération, la Ville de Niort a également apporté sa garantie aux emprunts contractés par les organismes HLM qui ont créé des logements sociaux ou les ont réhabilités.

Pour les personnes défavorisées, la Ville apporte sa contribution au Fonds de Solidarité Logement créé par la loi du 31 mai 1991, dite "Loi Besson" par l'intermédiaire du CCAS et dans le cadre du Plan Départemental d'Aide au Logement des Plus Démunis.

L'action municipale s'est là encore tournée vers l'adaptation du parc privé puisque l'OPAH du centre ville a été couplée à un Programme Social Thématique permettant l'accès des personnes défavorisées à un parc locatif de qualité ouvrant droit à l'APL et à loyers faibles.

La poursuite de la politique de lotissements communaux a également permis aux ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété à Niort. Ainsi, depuis 1990, plus de 153 000 m<sup>2</sup> sont devenus cessibles à moins de 200 F/m<sup>2</sup> HT.

Depuis le début des années 1990, la politique du logement - compétence d'Etat - s'est considérablement modifiée tant au niveau des "produits-logements" (création de logements d'insertion puis très sociaux ), que de son inscription dans une approche générale de solidarité, de citoyenneté inscrite dans le Pacte de Relance pour la Ville.

Les financements du logement ont eux aussi évolué avec des bases de calculs de subvention modifiées, et le recours aux réductions de TVA pour la production de logements neufs et bientôt pour les opérations d'acquisition - amélioration.

L'effort de la Ville de Niort en faveur du logement social doit être maintenu mais aussi adapté aux réalités actuelles.

Aussi, pour être en conformité avec les règles de financement du logement social définies par l'Etat,

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

**1°)** Maintenir le principe de garantie des emprunts de la C.D.C à 100 % en l'assortissant d'une clause de transfert éventuel à examiner au cas par cas dans le patrimoine communal à l'issue du contrat de prêt.

**2°) a)** déconnecter la participation de la Ville de la surcharge foncière calculée sur la base de prix de référence obsolète et de la remplacer par une participation au coût du foncier, d'un montant maximum par logement de :

- zone 1 : correspondant à la zone UA du nouveau POS : 22 000 F/logement
- zone 2 : correspondant aux zones U (hors zone UA) du nouveau POS : 15 000 F/logement
- zone 3 : correspondant aux zones NAh du nouveau POS : 10 000 F/logement,

Cette clause entrera en vigueur à l'approbation du nouveau POS.

Chaque participation au coût du foncier ne pourra être accordée qu'aux seuls organismes HLM de droit public ou privé et SEM ayant vocation à réaliser des logements sociaux qui en feront la demande. Elle fera l'objet d'une délibération spécifique et sera versée au vu de la décision de la DDE, de la délibération du Conseil d'Administration et des justificatifs attestant du lancement des travaux. Préalablement, un principe d'accord sera demandé à la Ville de Niort sur la base de présentation d'un dossier comprenant le lieu d'implantation, l'intégration du projet dans son environnement et le programme.

**b)** ou de substituer à cette participation, selon le cas, la conclusion de baux emphytéotiques ou à construction lorsque les immeubles bâtis ou non utilisés pour la création de logements sociaux appartiennent au patrimoine municipal, selon les règles suivantes :

- pour ce qui concerne les immeubles appartenant à la Ville de Niort et pouvant être réhabilités pour du logement social : possibilité de conclure un bail emphytéotique avec tout organisme constructeur gestionnaire de logements sociaux niortais pouvant bénéficier de prêts aidés par l'Etat,

- pour les terrains nus constructibles appartenant à la Ville, faisant ou non partie d'un lotissement communal : possibilité de conclure un bail à construction avec tout organisme constructeur et gestionnaire de logements sociaux niortais.

Pour l'avenir, chaque cas pouvant se conclure soit par l'un ou l'autre bail fera l'objet d'une délibération spécifique où seront indiquées les caractéristiques du contrat.

**3°)** Faire valoir son droit de regard sur la politique d'attribution des logements sociaux par la création, par délibération du 15 décembre 1997, de la conférence communale du logement (obligatoire dans les zones urbaines sensibles) dont l'objectif est l'élaboration et le suivi d'une charte d'attribution.

Par ces adaptations et mesures complémentaires, nous entendons contribuer à l'effort de solidarité par une action volontariste de lutte concrète contre l'exclusion, et répondre avec encore plus d'efficacité aux besoins recensés et aux attentes de la population.

#### **LE CONSEIL ADOPTE**

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

Pour le Maire de Niort  
Bernard BELLEC

Claude PAGES

[Ordre du jour](#)