

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2020**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :  
le 17/11/2020

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 30/11/2020

**Délibération n° D-2020-377**

Opération "Rue du Fief Joly" - Subvention à SA HLM  
Immobilière Atlantic Aménagement - Convention tripartite avec  
l'Agglomération

**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, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Sophie BOUTRIT, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Romain DUPEYROU, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU

**Excusés :**

Monsieur Jérémy ROBINEAU, Madame Elsa FORTAGE.

**Direction Action Coeur de Ville**

**Opération "Rue du Fief Joly" - Subvention à SA HLM  
Immobilière Atlantic Aménagement - Convention  
tripartite avec l'Agglomération**

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 PLH communautaire 2016-2021, la SA d'HLM Immobilière Atlantic Aménagement a sollicité auprès de la Ville de Niort l'octroi d'une subvention d'équilibre de 141 000 € pour la réalisation de l'opération « Rue du Fief Joly » comportant 28 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 d'Immobilière Atlantic Aménagement sont fixés dans une convention tripartite.

Cette convention intègre les dispositions relatives aux garanties d'emprunts, approuvées en Conseil communautaire du 28 septembre 2020.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'octroi d'une subvention à Immobilière Atlantique Aménagement d'un montant de 141 000 € pour la réalisation de l'opération « Rue du Fief Joly » ;
- approuver la convention tripartite fixant les engagements respectifs de la Ville de Niort, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et Immobilière Atlantic Aménagement ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à la signer.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

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

Signé

Bastien MARCHIVE



**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,**

**IMMOBILIERE ATLANTIC ALENAGEMENT**

**CONVENTION POUR LA REALISATION D'UNE  
OPERATION D'HABITAT SOCIAL « FIEF JULY 2 » DE 28  
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 28 septembre 2020,

*Désignée « La CAN » d'une part,*

**Et :**

La **Commune de NIORT**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, dont la Mairie se situe Place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 NIORT (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 2020,

*Désignée « La commune » d'autre part,*

**Et :**

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Stéphane TRONEL, dont le siège social est situé 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une réunion du Comité d'engagement foncier du 03 décembre 2018,

*Désignée « 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 d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT du 25 juin 2019, 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 08 octobre 2019,**

**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-PARCOURS**

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 construire 28 logements locatifs sociaux sur la commune de NIORT comme détaillé dans l'annexe 1 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, acquéreur de parcelles à bâtir, 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 de NIORT, mais également des objectifs quantitatifs annuels du PLH 2016-2021 communautaire pour cette commune, les différentes parties conviennent **d'acheter le foncier nécessaire, de construire et de financer 28 (vingt-huit) logements locatifs sociaux sur une emprise foncière sise « Fief Joly 2 » sur la commune de NIORT, cadastrée section IL n°37, d'une superficie de 5 833 m<sup>2</sup>.**

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.

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 l'opération selon les différentes dispositions et modalités prévues dans le PLH 2016-2021, pour une aide financière prévisionnelle totale de **786 000 € maximum**, dont :

- **366 000 € au titre de la production locative sociale,**
- **75 % du coût TTC du foncier non viabilisé, dans le respect d'un plafond de 15 000 € TTC maximum par logement, soit 420 000 € maximum au titre du volet foncier pour le logement social.**

**2-3** Garantir les prêts de la Banque des Territoires 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 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 **141 000 € au titre de la production locative sociale,**
- Assurer l'exonération 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,

## 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 (366 000 €) :**
  - o 20 % à la signature de la présente Convention suite à la délibération du Conseil d'Agglomération (soit **73 200 €**),
  - o 70 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation de l'Ordre de Service de l'opération concernée (soit **256 200 €**),
  - o 10 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation du PV de réception et de l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux (soit **36 600 €**).
  
- **Pour l'aide financière relative au volet foncier du logement social (420 000 €) :**
  - o 25 % à la signature de la présente Convention suite à la délibération du Conseil d'Agglomération (soit **105 000 €**),
  - o 75 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation de l'acte notarié signé par les parties concernées (soit **315 000 €**).

## ARTICLE 8 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE

---

Le versement de la subvention d'équilibre de **141 000 €** est effectué comme suit :

- **50 % (soit 70 500 €)** à la demande du maître d'ouvrage, sur présentation de l'Ordre de Service de l'opération concernée, au cours de l'année 2020 ou 2021,
- **50 % (soit 70 500 €)**, à la demande du maître d'ouvrage sur présentation du PV de réception, au cours de l'année 2021 ou 2022.

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 la signature et s'achève au versement du solde des subventions de la CAN et de la commune.

**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 de la commune, le maître d'ouvrage, sous réserve du respect de l'équilibre financier de l'opération, s'engage à :

- Acheter le foncier nécessaire pour la construction des 28 (vingt-huit) logements sociaux dans le respect des modalités du PLH 2016-2021 relatives à la production locative sociale,
- 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,
- 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 suivi du projet lors des différentes phases : études, projets et travaux. Lors de la phase travaux, la commune sera invitée aux réunions de chantiers, et sera destinataire des différents comptes rendus.

**4-3** 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),

**4-4** Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser les travaux des futures zones rétrocédées selon les normes et règles de l'art actuellement en vigueur.

## **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 Banque des Territoires,
- De financements partenariaux constitués, outre ceux de la CAN, 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) des logements concernés.

## **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 2 (deux) annexes :

- La fiche technique du maître d'ouvrage relative à l'opération détaillée à l'article 1 de la présente Convention,
- Le Plan de masse valant division.

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 BALOGE**

**Le Directeur Général d'IMMOBILIERE  
ATLANTIC AMENAGEMENT**

**Stéphane TRONEL**

PROJET

## ANNEXE 1 : FICHE TECHNIQUE DE L'OPERATION

PROJET



### FICHE TECHNIQUE

#### LE PROJET

Opération de construction de 28 logements locatifs sociaux sur la commune de NIORT, rue Fief Joly. Opération inscrite en programmation auprès de l'Etat au titre de l'année 2019.

#### 1. Consistance de l'opération :

TYPE D'AIDES	Individuel		Collectif		Total	
	Nbre de logements	SHAB totale	Nbre de logements	SHAB totale	Nbre de logements	SHAB totale
PLAI	10	610			10	610
PLUS	18	1100			18	1100
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>1710</b>			<b>28</b>	<b>1710</b>

#### 2. Typologie

TYPE D'AIDES	Typologie				
	T1	T2	T3	T4	T5
PLAI		03	05	02	
PLUS		05	10	03	
<b>Total</b>		<b>08</b>	<b>15</b>	<b>05</b>	



### 3. Caractéristiques de qualité

- Energie et type de chauffage : A déterminer ultérieurement
- Energie E.C.S : A déterminer ultérieurement
- Niveau de performance visé : RT 2012-20%
- Label : NF HABITAT HQE - Label Qualibail et HSS Plus

### 4. Echéancier

- Date prévisionnelle de l'ordre de service : 1<sup>er</sup> semestre 2020
- Date de mise en service prévisionnelle : 1<sup>er</sup> semestre 2022

## ANNEXE 2 : PLAN DE MASSE VALANT DIVISION

PROJET



# NIORT (79)

Baudelaire - Fief Joly

Construction de 28 logements

VERSION 2 - 17/08/2018

## PLAN MASSE

