

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-2022-35**

Convention de partenariat tripartite avec la Communauté  
d'Agglomération du Niortais et la SEMIE Niort - Opération "Fief  
de la Paillée 4"

**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 la  
SEMIE Niort - Opération "Fief de la Paillée 4"**

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, la SEMIE a sollicité auprès de la Ville de Niort l'octroi d'une subvention d'équilibre de 117 000 € pour la réalisation de l'opération « Fief Paillée » comportant 24 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 la SEMIE 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 la SEMIE d'un montant de 117 000 € pour la réalisation de l'opération « Fief Paillée 4 » ;
- approuver la convention tripartite fixant les engagements respectifs de la Ville de Niort, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et la SEMIE ;
- 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,**

**LA SEMIE NIORT,**

# CONVENTION DE PARTENARIAT POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION D'HABITAT SOCIAL SISE « FIEF DE LA PAILLEE 4 » DE 24 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A 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 :

La **SEMIE Niort**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Cyril GILLARD, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de Niort - Place Martin Bastard - BP 516 - à NIORT (Deux-Sèvres), agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 16 octobre 2020,

*Désignée « le maître d'ouvrage » d'autre part,*

**Ci-après dénommées individuellement « Une partie » et collectivement « Les parties ».**

## 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 19 novembre 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 l'Etat le 21 décembre 2020,**

**Il a été exposé ce qui suit :**

## **PREAMBULE**

Les opérations contractuelles agréées par l'Etat depuis le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) 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 leurs parcs de logements sociaux sur leurs territoires.

### **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 d'habitat social, 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 à construire par le maître d'ouvrage 24 (vingt-quatre) logements locatifs sociaux 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, mais également des objectifs quantitatifs annuels du PLH 2016-2021 communautaire pour cette même commune, les différentes parties conviennent **de construire et financer 24 (vingt-quatre) logements locatifs sociaux dans une opération d'aménagement sise « Fief de la Paillée 4 » sur une emprise foncière située aux 1 à 21 rue Alain Bombard (quartier des Brizaux) sur la commune de NIORT, cadastrée section IT n°00317 d'une superficie totale de 3 064 m2.**

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 **642 000 € maximum**, dont :

- **282 000 € au titre de la production locative sociale,**
- **75 % du coût de la production du foncier viabilisé, dans le respect d'un plafond de 15 000 € TTC maximum par logement, soit 360 000 € 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'un montant de **117 000 € 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 22 novembre 2013.

**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 de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) » 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 :

- 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 subventionnés,
- 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'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), 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 Banque des Territoires,
- De financements partenariaux constitués, outre ceux de la CAN, 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 », 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 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 (282 000 €) :**
  - o 20 % à la signature de la présente Convention suite à la délibération du Conseil d'Agglomération (soit **56 400 €**),
  - o 70 % sur présentation de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (soit **197 400 €**),
  - o 10 % sur présentation des Procès-Verbaux (PV) de livraison (soit **28 200 €**).
  
- **Pour l'aide financière relative au volet foncier du logement social (soit 360 000 €) :**
  - o 25 % à la signature de la présente Convention suite à la délibération du Conseil d'Agglomération (soit **90 000 €**),
  - o 75 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation de l'acte notarié signé par les parties concernées (soit **270 000 €**).

## **ARTICLE 8 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE**

---

Le versement de la subvention 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, en deux fois :

- **Un acompte de 50 % (soit 58 500 €)** à la demande du maître d'ouvrage, sur présentation de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier de l'opération concernée, au cours de l'année 2023 ou 2024,
- Le **solde de 50 %**, d'un montant de **58 500 €**, à la demande du maître d'ouvrage sur présentation des Procès-Verbaux (PV) de livraison, au cours de l'année 2024 voire 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 de présentation du maître d'ouvrage relative à l'opération de construction de 24 (vingt-quatre) logements locatifs sociaux à NIORT,
- Les Plans des logements.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le 28/12/2021

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

**Le Maire de NIORT**

**Christian BREMAUD**

**Jérôme BALOGE**

**Le Directeur Général de  
la SEMIE Niort**

**Cyril GILLARD**

**SEMIE**  
S.A.E.M. Immobilière et Economique  
de la Ville de Niort  
à Conseil d'Administration  
Capital : 2 372 265 - RCS B 027 080 076  
SIRET 027 080 076 00014 - APE 6820 A  
Siège Social : Hôtel de Ville - NIORT  
Bureaux : 10, rue Victor Schoelcher - 79000 NIORT  
Tél. : 05 49 06 84 71 - www.semie.fr  
e.mail : semie-niort@semie-niort.fr



10, rue Victor Schoelcher  
79000 Niort  
TÉL. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE  
ET ÉCONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT  
RCS NIORT N° 027 080 076

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE LA SÉANCE DU 16 octobre 2020

### PRESENTATION DU PLAN DE FINANCEMENT REACTUALISÉ DE L'OPÉRATION DE CONSTRUCTION DES 24 LOGEMENTS CONVENTIONNÉS « FIEF DE LA PAILLÉE 4 » ET AUTORISATIONS À DONNER AU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

#### XIII-1 Contexte

La SEMIE a acquis auprès de la Ville de Niort le 16 mai 2018 un terrain d'assiette de 10 939 m<sup>2</sup>, situé en zone AUM. Ce terrain a fait l'objet de travaux de viabilisation après obtention du Permis d'Aménager, permettant de créer des îlots de constructions.

Ces îlots ont été mis en programmation, permettant de réaliser les opérations actuellement en phase de travaux (avec une livraison prévisionnelle pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020) :

- Fief de la Paillée 1 (10 logements seniors)
- Fief de la Paillée 2 (11 logements individuels)
- Fief de la Paillée 3 (12 logements en petit collectif)

Cette opération d'aménagement globale a également permis de viabiliser 12 parcelles nues.

Ces parcelles ont fait l'objet d'une campagne de commercialisation en 2019. Seul le lot n°12 a été réservé par un acquéreur privé. Le compromis de vente a été signé le 22 septembre 2020 par le Président Directeur Général de la SEMIE.

Par ailleurs, il avait été proposé lors du CA du 13 mars 2020 de mettre en programmation les parcelles 1 à 11, en vue de réaliser un nouveau programme de la SEMIE :

- Fief de la Paillée 4, reparti entre maisons individuelles et petits collectifs, développées en PLAI et PLUS.

#### XIII-2 Programmation

La programmation envisagée est la suivante :

Adresse	Typologie envisagée	Financement	Surf de plancher en m <sup>2</sup>	Indiv/coll
Rue Alain Bombard / Florence Arthaud	4 T4 (80 m <sup>2</sup> /logt)	PLAI	320 m <sup>2</sup>	Coll
Rue Alain Bombard / Florence Arthaud	6 T3 (69 m <sup>2</sup> /logt)	PLAI	414 m <sup>2</sup>	Coll
<b>SOUS TOTAL 1</b>		<b>10 PLAI</b>	<b>734 m<sup>2</sup></b>	<b>10 logts</b>
Rue Alain Bombard	8 T4 (88 m <sup>2</sup> /logt)	PLUS	704 m <sup>2</sup>	Indiv
	6 T3 (77 m <sup>2</sup> /logt)	PLUS	462 m <sup>2</sup>	Indiv
<b>SOUS TOTAL 2</b>		<b>14 PLUS</b>	<b>1166 m<sup>2</sup></b>	<b>14 logts</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1900 m<sup>2</sup></b>	<b>24 logts</b>

⇒ Représentant donc un total de 24 logements (10 PLAI et 14 PLUS)

L'Appel d'Offre de Maîtrise d'œuvre a été lancé conformément au code de la commande publique. La CAO de la SEMIE a attribué la prestation à l'agence d'architecture FARDIN de Bressuire.

Le montant de cette prestation étant légèrement inférieure à l'estimation initiale établie par la SEMIE, le bilan global de l'opération s'en trouve amélioré et modifié tel que suit :

### XIII-3 Financier

#### a) Coût d'opération prévisionnel

INTITULE	%	En € HT
<b>FONCIER</b>		
Sous total foncier	10.86%	348 618
<b>TRAVAUX</b>		
Sous total travaux	76.70%	2 662 975
<b>HONORAIRES</b>		
Sous total honoraires	7.78%	234 584
<b>DIVERS</b>		
Sous total Divers	4.66%	155 709
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>100%</b>	<b>3 401 886</b>

Montant TTC, avec taux de TVA 10% = 3 742 075 €

#### b) Plan de financement

Nom du programme : Fief de la Paillée 4 Adresse : Rue Alain BOMBARD Commune : NIORT (79)						
<b>PLAN DE FINANCEMENT</b>						
Intitulé de l'opération : 24 logements Numéro de l'opération : 065 Régime de TVA (LLS, général) : 10,0%						
Prêt ou subvention	€ HT	TVA %	€ TTC	%	Accord	
					O/N	Date
Prêt PLAI CDC 50 ans pour le foncier			140 649,17	3,76%		
Prêt PLAI CDC 40 ans pour le bâti			954 200,00	25,50%		
Prêt PLUS CDC 50 ans pour le foncier			196 908,83	5,26%		
Prêt PLUS CDC 40 ans pour le bâti			1 285 000,00	34,34%		
Prêt Action Logement Service			108 000,00	2,89%		
<b>Sous total Prêts</b>			<b>2 684 758,00</b>	<b>71,75%</b>		
Subvention CAN PLH logts PLAI			100 000,00	2,67%		
Subvention CAN PLH logts PLUS			98 000,00	2,62%		
Subvention CAN aide à la Viabilisation			360 000,00	9,62%		
Subvention CAN RT2012 -20%			36 000,00	0,96%		
Subvention CAN loi SRU			36 000,00	0,96%		
Subvention Ville de Niort PLH Logts PLAI			50 000,00	1,34%		
Subvention Ville de Niort PLH Logts PLUS			49 000,00	1,31%		
Subvention Ville de Niort PLH RT2012-20%			0,00	0,00%		
Subvention Etat (DDT79) PLAI			59 000,00	1,58%		
<b>Sous total Subventions</b>			<b>788 000,00</b>	<b>21,06%</b>		
Fonds propres SEMIE			269 316,67	7,20%		
<b>Sous total Fonds propres</b>			<b>269 316,67</b>	<b>7,20%</b>		
<b>TOTAL :</b>	<b>3 401 886,06</b>	<b>10,0%</b>	<b>3 742 074,67</b>	<b>100,00%</b>		

**CONSTRUCTION**

15/12/2020

**OPERATION****FIEF DE LA PAILLEE 4**

N° PROGRAMME 065  
 SITUATION Ville de Niort - Quartier des Brizeaux  
 ADRESSE Rue Alain Bombard et rue Florence Arthaud

PROGRAMMATION : 24 logements (10 PLAI et 14 PLUS)



Photo aérienne de situation



Contexte urbain - Chemin du fief de la Paillée



Volumétrie en 3D



Plan masse



Insertion Paysagère



Début	Fin prévue	Fin réelle
-------	------------	------------

Délai contractuel : 13/03/20 30/06/23

nbr charges foncières (prévisionnel)	24
Surface Terrain	3064 m <sup>2</sup>
Zonage PLU	AUM
Surface de plancher	1900 m <sup>2</sup>

Directeur Technique : Nicolas TCHERNIATINE

Technicien : Stéphane BRISSON

Technicien : Fabien BAUDOUIN

**INTERVENANTS****1- Maîtrise d'œuvre et prestataires**

Architecte (faisabilité) :  
 Architecte : Agence FARDIN  
 BE thermique : AE  
 BET structure béton+VRD : SASU Arest  
 OPC : Agence FARDIN  
 Géomètre : SITEA Conseils  
 Bureau de contrôle : en cours de consultation  
 CSPS : en cours de consultation

**2- Maîtrise d'ouvrage**

Maîtrise d'ouvrage : SEMIE

**3- Maîtrise foncière**

Propriétaire foncier : SEMIE

**BILAN BUDGETAIRE PREVISIONNEL****1- Dépenses**

Foncier	348 618 € HT
Travaux marchés de construction	2 662 975 € HT
Honoraires	234 584 € HT
Divers	155 709 € HT
	Total HT 3 401 886 € HT
LASM TVA 10,00%	Total TTC 3 742 075 €

**2- Financement**

Subventions CAN PLH	630 000 €
Subvention Ville de Niort PLH	99 000 €
Subvention DDT 79	59 000 €
Pret CDC	2 576 758 €
Prêt Action Logement	124 000 €
Fonds propres SEMIE	253 317 €
	Total 3 742 075 €

(plan de financement validé en CA du 16 10 2020)

Bilan d'exploitation équilibré

<b>LOYER TOTAL ANNUEL</b>	<b>125 606 € / an</b>
<b>COUT AU M<sup>2</sup> SURF PLANCHER HT</b>	<b>1 790 € / m<sup>2</sup></b>
<b>COUT AU LOGEMENT HT</b>	<b>141 745 € / logt</b>

## CONSTRUCTION

15/12/2020

**OPERATION :** FIEF DE LA PAILLEE 4  
**N° PROGRAMME** 065  
**SITUATION** Ville de Niort - Quartier des Brizeaux  
**ADRESSE** Rue Alain Bombard et rue Florence Arthaud  
**PROGRAMMATION** 24 logements (10 PLAI et 14 PLUS)



### DONNEES GENERALES

Le projet propose un maillage viaire avec 2 entrées par le village seniors existant et la rue Magellan et 1 sortie par l'allée Vasco de Gama avec des places de stationnement longitudinales.

La SEMIE a développé trois premiers programmes de 33 logements (dont 10 logements adaptés pour les séniors) entre 2018 et 2020

Il s'agit ici de développer la quatrième et dernière tranche de construction de l'assiette foncière dans ce quartier des Brizeaux, à Niort

### DESCRIPTION DU SITE

Au nord, des terres agricoles et le chemin du Fief de la Paillée. Ce chemin piétonnier qui coupe la parcelle au nord-ouest sera dévoté plus au nord.

Des amorces de voirie devront permettre, après réalisation de cette opération, des accès à la réserve foncière située au nord du projet, sur les terrains agricole actuellement en exploitation.

A l'est, la présence de 2 lignes électriques aériennes de 15 à 20 kV (2 fois 3 conducteurs) qui appartient à ERDF, nécessite des distances de sécurité.

La parcelle IT 12 n'est actuellement pas acquise par la ville de Niort et ne le sera vraisemblablement pas compte tenu de la multitude de propriétaires.

Au sud, le village senior existant auquel le projet doit communiquer simplement

A l'ouest, la voie communale n°27 et l'accès à la rue Magellan entre les maisons 29 et 31 propriétés de la SEMIE.

### REGLEMENTAIRE : ZONAGE DU PLU (Validé par délibération en conseil municipal d'avril 2016)

Le projet s'inscrit dans la zone d'urbanisation « AUM » au nord du village existant, et offre une surface d'environ 1 ha urbanisable (voiries et espaces publics inclus). La densité minimale à atteindre est imposée par le PLU approuvé. Le PLU impose qu'un bâtiment soit obligatoirement accolé à une des limites de la parcelle.

### PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Permis de construire

- o un (1) PC pour l'ensemble des logements car les habitations sont développées sur une seule et même unité foncière (un ilot)

### PLANNING PREVISIONNEL

- o 13 mars 2020 : Validation du dossier en CA SEMIE
- o fin mai 2020 : lancement AO MOE
- o sept 2020 : attribution en CAO du MOE
- o 16 oct. 2020 : approbation du plan de financement en CA SEMIE
- o 2ème semestre 2020 : phase études ESQ et APS
- o mars 2021 : dépôt PC
- o fin 1er semestre 2021 : DCE et AO travaux
- o mi 2021 : obtention PC + affichage sur site
- o fin 2021 : attribution marché de travaux (durée 18 mois)
- o mi 2023 : réception des travaux de construction (Prévisionnel)

### PROGRAMMATION

Détail Logts	N° Logts	Surf plancher	Financement	Typologie
Logt coll plain pied	4	304 m <sup>2</sup>	PLAI	T2, T3 et T4
Logt coll R+1	4	304 m <sup>2</sup>	PLAI	T2, T3 et T4
Logt coll R+2	4	138 m <sup>2</sup>	PLAI/PLUS	T2, T3 et T4
Logt indiv R+1	6	616 m <sup>2</sup>	PLUS	T4
Logt indiv R+1	6	539 m <sup>2</sup>	PLUS	T3
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>1900 m<sup>2</sup></b>		

Programme en phase études