

Envoyé en préfecture le 20/12/2021

Reçu en préfecture le 20/12/2021

Affiché le

ID : 079-200041317-20211213-C__57_12_2021-DE



C- 57-12-2021

niort agglo

Agglomération du Niortais

Votants : 77

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 06 décembre 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 13 décembre 2021

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE : ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT (IAA), DEUX-SÈVRES HABITAT (DSH) ET LA SEMIE NIORT POUR 11 OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION ET D'ACQUISITION-AMÉLIORATION DE 124 LOGEMENTS À AIFFRES, CHAURAY, ECHIRÉ, NIORT, SAINT-GEORGES DE REX

Titulaires présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Valérie BELY-VOLLAND, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Yann JEZEQUEL, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Bastien MARCHIVE, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Richard PAILLOUX, Eric PERSAIS, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Lydia ZANATTA.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Yamina BOUDAHMANI à Yvonne VACKER, Christelle CHASSAGNE à Nicolas VIDEAU, Alain CHAUFFIER à Claude BOISSON, Thibault HEBRARD à Valérie BELY-VOLLAND, Christine HYPEAU à Rose-Marie NIETO, Lucien-Jean LAHOUSSE à Dominique SIX, Gérard LEFEVRE à François GUYON, Franck PORTZ à Patricia DOUEZ, Nicolas ROBIN à Anne-Lydie LARRIBAU, Johann SPITZ à Sophia MARC, Mélina TACHE à Lydia ZANATTA.

Titulaire absent suppléé :

Philippe LEYSSENE par Christian GRONDEIN.

Titulaires absents :

Annick BAMBERGER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Michel PAILLEY.

Titulaire absent excusé :

Jean-Michel BEAUDIC

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : François GUYON

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 13 DÉCEMBRE 2021

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE : ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS À IMMOBILIÈRE ATLANTIC AMÉNAGEMENT (IAA), DEUX-SÈVRES HABITAT (DSH) ET LA SEMIE NIORT POUR 11 OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION ET D'ACQUISITION-AMÉLIORATION DE 124 LOGEMENTS À AIFFRES, CHAURAY, ECHIRÉ, NIORT, SAINT-GEORGES DE REX

Monsieur **Christian BREMAUD**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

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,

Vu 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 les demandes de subventions des bailleurs sociaux au titre de la programmation HLM 2021 agréée et financée (ou en cours de l'être) par l'Etat, pour 11 opérations de construction et d'acquisition-amélioration de 124 logements à Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Saint-Georges de Rex,

Afin de soutenir le développement du parc HLM pour répondre aux besoins des ménages et respecter les obligations légales pour les communes concernées (ou potentiellement concernées) par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbains), la CAN soutient financièrement la production

locative sociale au titre de l'action du PLH relative au développement des logements locatifs à loyers conventionnés.

Suite à l'évaluation à mi-parcours du PLH en 2019, et en lien avec les objectifs poursuivis par le SCoT et le PCAET approuvés en février 2020, le soutien financier comprend :

- *Concernant la production de logements sociaux :*
 - o Une aide communautaire aux travaux d'investissements avec :
 - Une aide de base de 7 000 € par logement financé au titre du PLUS ou 10 000 € par logement financé au titre du PLA-Intégration (complétée par une aide communale de 3 500 € par logement financé au titre du PLUS et 5 000 € par logement financé au titre du PLA-Intégration),
 - Une aide complémentaire déterminée selon le type d'opération sur la base de différents critères de majorations (qualité thermique, diversification typologique, ...), complétée selon les cas, par une aide communale ainsi que l'exonération de la Taxe d'Aménagement (TA) à la demande de l'opérateur.

- *Concernant le volet relatif à la minoration foncière pour le logement social :*
 - o Une aide communautaire de 5 000 €, 10 000 € ou 15 000 € maximum par logement selon le type de foncier concerné (emprise foncière type VEFA, foncier viabilisé ou non viabilisé) pour les communes avec enjeux de maintien ou de rattrapage du taux de logement locatif social (Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé),
 - o Une minoration de 20 % de l'aide communautaire pour les autres communes, soit 4 000 €, 8 000 € ou 12 000 € maximum par logement selon le type de foncier concerné (emprise foncière type VEFA, foncier viabilisé ou non viabilisé).

- *Concernant une opération d'acquisition-amélioration :*
 - o Une aide communautaire de 20 % dans la limite d'un montant de 200 000 € de travaux HT par logement (soit 40 000 € de subvention maximum par logement),
 - o Une aide communale complémentaire de 5 % dans la limite d'un montant de 200 000 € de travaux HT par logement (soit 10 000 € de subvention maximum par logement).

A l'appui des programmations HLM annuelles validées par l'Etat, l'état d'avancement de cette action est la suivante depuis 2016 :

| Objectif PLH | Logements réalisés au 12/04/2021 | Reste à construire | Subventions accordées au 12/04/2021 | Enveloppe restante |
|--------------|----------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 540 | 462 | 78 | 10 449 085 € | 459 547 € |

Les neuf projets détaillés ci-dessous des bailleurs sociaux seront financés au titre de l'AP/CP du PLH 2016-2021, à savoir :

Les quatre opérations d'IAA concernent :

- La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) par la Société AG FONCIER de quatre logements individuels dans le lotissement privé dénommé « Les Jardins de La Roussellerie » situé Rue des Orchidées sur la **commune d'Aiffres**. Les parcelles cadastrées section AO n°385, 386, 387 et 388 d'une superficie totale de 788 m² permettront la construction d'un logement T3 et de trois logements T4, dont deux logements financés au titre du PLA-Intégration et deux logements au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 10 % d'un prix de revient prévisionnel de 751 177 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **73 000 €**

(dont 53 000 € d'aide aux travaux et 20 000 € d'aide pour l'achat de l'emprise foncière viabilisée).

- La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) par la Société BOUTILLET de trente-sept logements collectifs dans l'opération d'aménagement privée située Rue Jacques Prévert sur la **commune de Chauray**. La parcelle cadastrée section AE n°13 d'une superficie de 6 700 m² permettra la construction de treize logements T2 et de vingt-quatre logements T3, dont seize logements financés au titre du PLA-Intégration et vingt-et-un logements au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 10 % et labellisée NF Habitat HQE d'un prix de revient prévisionnel de 4 272 310 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **575 100 €** (dont 390 100 € d'aide aux travaux et 185 000 € d'aide pour l'achat de l'emprise foncière viabilisée).
- La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) par la Société PL@NET IMMOBILIER de dix logements individuels dans les lotissements privés dénommés « La Résidence des Champs » et « La Résidence des Champs II », situés Chemin des Champs sur la **commune d'Echiré**. Les parcelles cadastrées section AL n°113, 114, 115, 130 (1 358 m²) d'une part, et section AL n°133, 134 135, 136 et 137 (1 314 m²) d'autre part, pour une superficie totale de 2 672 m², permettront la construction de dix logements T4, dont six logements financés au titre du PLA-Intégration et quatre logements au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 10 % et labellisée NF Habitat d'un prix de revient prévisionnel de 1 413 711 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **162 000 €** (dont 112 000 € d'aide aux travaux et 50 000 € d'aide pour l'achat de l'emprise foncière viabilisée).
- La vente par la commune de Saint-Georges de Rex d'un ensemble immobilier situé 6 rue du Château sur la **commune de Saint-Georges de Rex**, d'une superficie totale à définir après bornage et cadastré section AD n°465. Cette emprise foncière permettra la réalisation d'un programme d'acquisition-amélioration de huit logements individuels (soit un T2, trois T2 et quatre T3), dont un logement financé au titre du PLA-Intégration et sept logements au titre du PLUS. Pour cette opération labellisée HPE Rénovation (Etiquette A ou B) d'un prix de revient prévisionnel de 1 504 151 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **315 198 €**.

L'opération de DSH concerne :

- La vente par un propriétaire privé d'un ensemble immobilier situé 3, 5A et 5D rue Paul Bert sur la **commune de Niort**, d'une superficie totale de 233 m² et cadastré section DL n°1 119. Cette emprise foncière permettra la réalisation d'un programme d'acquisition-amélioration d'un logement T5 financé au titre du PLA-Intégration. Pour cette opération d'un prix de revient prévisionnel de 152 970 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **30 000 €**.

Les quatre opérations de la SEMIE Niort concernent :

- La vente par un propriétaire privé d'un ensemble immobilier situé 53 rue des Garennes sur la **commune d'Echiré**, cadastré section AK n°139 (563 m²) et n°140 (2 015 m²) d'une superficie totale de 2 578 m². Cette emprise foncière permettra la construction de cinq logements individuels de plain-pied ou en R+1 (soit deux T3 et trois T4) financés au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 20 % d'un prix de revient prévisionnel global de 1 807 312 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **140 500 €** (dont 65 500 € d'aide aux travaux et 75 000 € pour le foncier à viabiliser).
- La vente par un propriétaire privé d'un ensemble immobilier situé 53 rue des Garennes sur la **commune d'Echiré**, cadastré section AK n°139 (563 m²) et n°140 (2 015 m²) d'une superficie totale de 2 578 m². Cette emprise foncière permettra la réalisation d'un programme

d'acquisition-amélioration de cinq logements individuels (soit deux T3 et trois T4) financés au titre du PLA-Intégration. Pour cette opération labellisée HPE Rénovation (Etiquette A ou B) d'un prix de revient global prévisionnel de 1 808 312 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **183 700 €**.

- La vente par un propriétaire privé d'un ensemble immobilier situé Allées de la Verrerie sur la **commune de Niort**, d'une superficie totale de 1 158 m² (références cadastrales en cours de définition). Cette emprise foncière permettra la construction de quatorze logements individuels de plain-pied ou en R+1 (soit dix T2, trois T3 et un T4), dont neuf logements financés au titre du PLA-Intégration et cinq logements financés au titre du PLUS. Pour cette opération conçue avec un niveau de performance énergétique E+C1 d'un prix de revient prévisionnel global de 2 878 470 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **357 000 €** (dont 217 000 € d'aide aux travaux et 140 000 € pour le foncier à viabiliser).
- La vente par un propriétaire privé d'un ensemble immobilier situé 1 à 21 rue Alain Bombard (quartier des Brizeaux) sur la **commune de Niort**, d'une superficie totale de 3 064 m² et cadastré section IT n°00317. Cette emprise foncière permettra la construction de vingt-quatre logements individuels de plain-pied ou en R+1 (soit trois T2, dix T3 et onze T4), dont dix logements financés au titre du PLA-Intégration et quatorze logements financés au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 20 % d'un prix de revient prévisionnel global de 3 742 075 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **642 000 €** (dont 282 000 € d'aide aux travaux et 360 000 € pour le foncier à viabiliser).

Soit au total pour ces neuf opérations des bailleurs sociaux :

| Bailleurs sociaux | Logements réalisés | Prix de revient TTC | Subventions CAN | Dont aides aux travaux | Dont aides au foncier |
|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| IAA | 59 | 7 941 349 € | 1 125 298 € | 870 298 € | 255 000 € |
| DSH | 01 | 152 970 € | 30 000 € | 30 000 € | 0 € |
| SEMIE Niort | 48 | 10 236 169 € | 1 323 200 € | 748 200 € | 575 000 € |
| TOTAL | 108 | 18 330 488 € | 2 478 498 € | 1 648 498 € | 830 000 € |

Les deux projets détaillés ci-dessous des bailleurs sociaux seront financés au titre de l'AP/CP du PLH 2022-2027, à savoir :

L'opération de DSH concerne :

- La vente par les Sociétés IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE et PIERRES ET TERRITOIRES France Centre Atlantique d'une parcelle de terrain à bâtir formant le lot n°18 du lotissement privé dénommé « La Roussellerie II » située Rue des Orchidées sur la **commune d'Aiffres**, d'une superficie totale de 1 238 m² et cadastrée section AO n°382. Cette emprise foncière permettra la construction de six logements individuels de plain-pied ou à étage (soit un T2, trois T3 et deux T4), dont deux logements financés au titre du PLA-Intégration et quatre logements au titre du PLUS. Pour cette opération conçue avec un niveau de performance énergétique E+C1 et labellisée NF Habitat d'un prix de revient prévisionnel de 1 108 121 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **131 700 €** (dont 101 700 € d'aide aux travaux et 30 000 € d'aide pour l'achat du foncier à viabiliser).

L'opération de la SEMIE Niort concerne :

- La vente par des propriétaires privés d'ensembles immobiliers situés 34 et 107 rue Saint-Gelais, 57-57B rue Basse et 4 rue Crémeau sur la **commune de Niort**, d'une superficie totale de 468 m² et cadastrés respectivement sections BW n°159, BY n°47 et BX n°379. Ces emprises foncières permettront la réalisation de programmes d'acquisition-amélioration de dix logements individuels R+1 et/ou R+2 (soit huit T2 et deux T3) financés au titre du PLUS. Pour ces opérations labellisée HPE Rénovation (Etiquette A ou B) d'un prix de revient global prévisionnel de 1 470 161 € TTC (en phase APD), la CAN est sollicitée pour un soutien financier de **289 841 €**.

Soit au total pour ces deux opérations des bailleurs sociaux :

| Bailleurs sociaux | Logements réalisés | Prix de revient TTC | Subventions CAN | Dont aides aux travaux | Dont aides au foncier |
|-------------------|--------------------|---------------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| DSH | 6 | 1 108 121 € | 131 700 € | 101 700 € | 30 000 € |
| SEMIE Niort | 10 | 1 470 161 € | 289 841 € | 289 841 € | 0 € |
| TOTAL | 16 | 2 578 282 € | 421 541 € | 391 541 € | 30 000 € |

La CAN s'assurera du respect des engagements de chaque bailleur social par ces opérations d'habitat social, notamment par la date de mise en service des nouveaux logements produits communiquée par l'Etat.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Attribue une aide financière globale de **2 900 039 €** à IAA, DSH et à la SEMIE Niort pour onze opérations de construction et d'acquisition-amélioration de 124 logements à Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Saint-Georges de Rex,
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer la convention tripartite de partenariat avec chaque bailleur social et chaque commune concernée relative à la construction et l'acquisition-amélioration de 124 logements à Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Saint-Georges de Rex,
- Autorise, sur la base des modalités d'instruction et de suivi définies ainsi que les pièces justificatives nécessaires, le versement à chaque bailleur social concerné du montant estimatif maximal respectif pour chaque opération de construction et d'acquisition-amélioration,
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer tous les documents relatifs au bon déroulement et à l'instruction de ces dossiers.

Le Conseil d'Agglomération adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 77

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Christian BREMAUD

Vice-Président Délégué

Envoyé en préfecture le 20/12/2021

Reçu en préfecture le 20/12/2021

Affiché le

SLOX

ID : 079-200041317-20211213-C__57_12_2021-DE