

Votants : 79
Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 18 septembre 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 28 septembre 2020

HABITAT – PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE : ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS A DEUX-SEVRES HABITAT ET IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT POUR LA CONSTRUCTION DE 72 LOGEMENTS A AIFRES, NIORT, SAINT-SYMPHORIEN, SCIECQ ET VOUILLE

Titulaires présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Valérie BELY-VOLLAND, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Yamina BOUDAHMANI, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Olivier D'ARAUJO, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, François GUYON, Thibault HEBRARD, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Lucien-Jean LAHOUSSE, 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, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET-BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Noëlle ROUSSEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Mélina TACHE, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Christelle CHASSAGNE à Bastien MARCHIVE, Guillaume JUIN à Eric PERSAIS, Gérard LEFEVRE à Jérôme BALOGE, Jérémy ROBINEAU à Gérard EPOULET, Johann SPITZ à Sophia MARC, Lydia ZANATTA à Aurore NADAL

Titulaires absents suppléés :

Clément COHEN par Anne ULVOAS, Philippe LEYSSENE par Christian GRONDEIN

Titulaires absents :

Annick BAMBERGER, Michel PAILLEY

Titulaires absents excusés :

Gérard LABORDERIE

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Eric PERSAIS

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200928-C68-09-2020-DE
Date de télétransmission : 02/10/2020
Date de réception préfecture : 02/10/2020

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 28 SEPTEMBRE 2020

HABITAT – PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE : ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS A DEUX-SEVRES HABITAT ET IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT POUR LA CONSTRUCTION DE 72 LOGEMENTS A AIFFRES, NIORT, SAINT-SYMPHORIEN, SCIECQ ET VOUILLE

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 de Deux-Sèvres Habitat (DSH) et d'Immobilier Atlantic Aménagement (IAA) au titre de la programmation HLM 2019 agréée et financée par les services de l'Etat, pour la construction de 72 logements à Aiffres, Niort, Saint-Symphorien, Sciecq et Vouillé,

Afin de soutenir le développement du parc HLM pour répondre aux besoins des ménages et respecter les obligations légales pour les communes 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, et en lien avec les objectifs poursuivis par le SCoT et le PCAET récemment approuvés, le soutien financier de la CAN comprend :

- Concernant la production de logements sociaux :
 - o Une aide 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 à la demande de l'opérateur.

- Concernant le volet relatif à la minoration foncière pour le logement social :
 - o La poursuite dans les mêmes conditions du dispositif actuel pour les communes avec enjeux de maintien ou de rattrapage du taux de logement locatif social (Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé), soit 5 000 €, 10 000 € ou 15 000 € maximum par logement selon le type de foncier concerné (viabilisé ou non viabilisé),
 - 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 (viabilisé ou non viabilisé).

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 31/12/2019	Reste à construire	Subventions accordées au 31/12/2019	Enveloppe restante
540	334	206	7 045 500 €	3 554 500 €

1/ Les quatre nouveaux projets de Deux-Sèvres Habitat concernent :

- La vente par la société Foncier Conseil du Groupe Nexity (en réponse à une clause de mixité sociale inscrite au PLU de la commune d'Aiffres), d'une emprise foncière viabilisée de 738m2 formant une partie du lot n°14 du lotissement privé dénommé « Les Jardins d'Aiffres 3 ». Cette parcelle, cadastrée section AW n°232, permettra la construction de 4 logements individuels de plain-pied ou à étage (soit 3 T3 et un T4), dont 2 logements financés au titre du PLA-Intégration et 2 logements au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 – 20% et labellisée NF Habitat d'un prix de revient prévisionnel de 659 965 € TTC (en phase APD), Deux-Sèvres Habitat sollicite la CAN pour un soutien financier de 80 000 € (dont 60 000€ d'aide aux travaux et 20 000 € pour le foncier viabilisé).

- La vente par la société Pierres et Territoires de France Centre Atlantique (en réponse à une clause de mixité sociale inscrite au PLU de la commune de Saint-Symphorien), d'une emprise foncière viabilisée de 594m2 formant le lot n°19 du lotissement privé dénommé « La Motte ». Cette parcelle, cadastrée section AD n°68 et 83, permettra la construction de 3 logements individuels de plain-pied ou à étage (soit un T2, un T3 et un T4), dont un logement financé au titre du PLA-Intégration et 2 logements au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 20% et labellisée NF Habitat d'un prix de revient prévisionnel de 458 103 € TTC (en phase APD), Deux-Sèvres Habitat sollicite la CAN pour un soutien financier de 58 500 € (dont 43 500 € d'aide aux travaux et 15 000 € pour le foncier viabilisé).

Accusé de réception en préfecture
 079-200041317-20200928-C68-09-2020-DE
 Date de télétransmission : 02/10/2020
 Date de réception préfecture : 02/10/2020

- La vente par la commune de Sciecq d'une emprise foncière non viabilisée de 638m2 cadastrée section AE n°38. Cette parcelle permettra la construction de 2 logements individuels de plain-pied ou à étage (soit un T2 et un T3), dont un logement financé au titre du PLA-Intégration et un logement au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 20% et labellisée NF Habitat d'un prix de revient prévisionnel de 296 060 € TTC (en phase APD), Deux-Sèvres Habitat sollicite la CAN pour un soutien financier de 63 000 € (dont 33 000€ d'aide aux travaux et 30 000 € pour le foncier à viabiliser).
- La vente par la commune de Vouillé (en réponse à une clause de mixité sociale inscrite au PLU de la commune), d'une emprise foncière non viabilisée de 2 902m2 cadastrée section AD n°432 et 433 formant les îlots n°1 et 2 du lotissement communal dénommé « Le Pré du Lambon - Lieu-dit Arthenay ». Cette parcelle permettra la construction de 12 logements individuels de plain-pied ou à étage (soit 3 T2, 7 T3 et 2 T4), dont 4 logements financés au titre du PLA-Intégration et 8 logements au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 20% et labellisée NF Habitat d'un prix de revient prévisionnel de 1 953 251 € TTC (en phase APD), Deux-Sèvres Habitat sollicite la CAN pour un soutien financier de 354 000 € (dont 174 000 € d'aide aux travaux et 180 000 € pour le foncier à viabiliser).

Soit pour ces quatre opérations de Deux-Sèvres Habitat :

Logements réalisés par DSH	Prix de revient TTC	Subventions CAN	Dont aides aux travaux	Dont aides au foncier
21	3 367 379 €	555 500 €	310 500 €	245 000 €

2/ Les trois projets d'Immobilier Atlantic Aménagement concernent :

- La vente par la commune de Niort d'une emprise foncière non viabilisée de 5 833m2 cadastrée section IL n°37 sise rue du Fief Joly Baudelaire. Cette parcelle permettra la construction de 28 logements individuels de plain-pied ou à étage (soit 8 T2, 17 T3 et 3 T4), dont 10 logements financés au titre du PLA-Intégration et 18 logements au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 20% et labellisée NF Habitat HQE d'un prix de revient prévisionnel de 3 533 344 € TTC (en phase APD), Immobilière Atlantic Aménagement sollicite la CAN pour un soutien financier de 786 000 € (dont 366 000 € d'aide aux travaux et 420 000€ pour le foncier à viabiliser).
- La vente par la commune de Niort d'une emprise foncière non viabilisée de 5 021m2 cadastrée section AD n°331-340-354-355 et 357 sise route de Coulonges. Cette parcelle permettra la construction de 21 logements individuels de plain-pied ou à étage (soit 6 T2, 11 T3 et 4 T4), dont 7 logements financés au titre du PLA-Intégration et 14 logements au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 20% et labellisée NF Habitat HQE d'un prix de revient prévisionnel de 2 699 574 € TTC (en phase APD), Immobilière Atlantic Aménagement sollicite la CAN pour un soutien financier de 588 000 € (dont 273 000 € d'aide aux travaux et 315 000 € pour le foncier à viabiliser).
- La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par la société Artémis Investissement de 2 logements individuels de plain-pied dans une opération d'aménagement sise « Vieille route » sur la commune de Vouillé. La parcelle cadastrée section AB n°313 d'une superficie de 533m2, permettra la livraison d'un T3 et d'un T4, dont un logement financé au titre du PLA-Intégration et un logement au titre du PLUS. Pour cette opération certifiée RT 2012 - 10% d'un prix de revient prévisionnel de 316 140 € TTC (en phase APD), Immobilière Atlantic Aménagement sollicite la CAN pour un soutien financier de 40 000 € (dont 30 000 € d'aide aux travaux et 10 000 € pour l'emprise foncière viabilisée).

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200928-C68-09-2020-DE
Date de télétransmission : 02/10/2020
Date de réception préfecture : 02/10/2020

Soit pour ces trois opérations d'Immobilier Atlantic Aménagement :

Logements réalisés par IAA	Prix de revient TTC	Subventions CAN	Dont aides aux travaux	Dont aides au foncier
51	6 549 058 €	1 414 000 €	669 000 €	745 000 €

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

Au total, ces sept opérations d'habitat social représentent :

Logements réalisés	Prix de revient TTC	Subventions CAN	Dont aides aux travaux	Dont aides au foncier
72	9 916 437 €	1 969 500 €	979 500 €	990 000 €

Le Conseil d'Agglomération :

- Attribue une aide financière globale de 1 969 500 € à Deux-Sèvres Habitat et Immobilier Atlantic Aménagement pour la construction de 72 logements locatifs sociaux à Aiffres, Niort, Saint-Symphorien, Sciecq et Vouillé,
- Autorise le Président, ou le Vice-Président en charge de l'habitat, à signer les conventions tripartites respectives de partenariat avec Deux-Sèvres Habitat, Immobilier Atlantic Aménagement et les communes concernées, relatives à la construction de 72 logements locatifs sociaux,
- Autorise, sur la base des modalités d'instruction et de suivi définies ainsi que les pièces justificatives nécessaires, le versement du montant estimatif maximal pour chacune des opérations d'habitat social, à Deux-Sèvres Habitat et Immobilier Atlantic Aménagement,
- Autorise le Président, ou le Vice-Président en charge de l'habitat, à signer tous les documents relatifs au bon déroulement et à l'instruction de ces dossiers.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 78
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 1
(Jacques Billy ne participe pas au vote)

Christian BREMAUD

Vice-Président Délégué

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200928-C68-09-2020-DE
Date de télétransmission : 02/10/2020
Date de réception préfecture : 02/10/2020