

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 21 décembre 2023

Le Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle, convoqué le 15 décembre 2023, s'est réuni le 21 décembre 2023 dans la salle dédiée au bâtiment Vaucanson à Périgny.

Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Président,

Membres présents : M. Antoine GRAU (sauf à la 38^{ème} question), Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL (sauf à la 20^{ème} question), Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Vincent DEMESTER, Vice-présidents ;

M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, Mme Katherine CHIPOFF, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie NÉDELLEC (sauf à la 4^{ème} question), M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Conseillers délégués ;

Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BÉROT, M. Gérard-François BOURNET, Mme Josée BROSSARD, M. David CARON (jusqu'à la 3^{ème} question), Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Franck COUPEAU, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, Mme Nadège DÉsir, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN (sauf à la 15^{ème} question), M. Didier GESLIN (jusqu'à la 3^{ème} question), M. Patrick GIAT, Mme Fabienne JARRIAULT, Mme Aya KOFFI, M. Didier LARELLE, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Martine MADELAINE, Mme Françoise MÉNÈS (jusqu'à la 17^{ème} question), M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, Mme Jocelyne ROCHETEAU, M. El Abbes SEBBAR (jusqu'à la 4^{ème} question), M. Michel TILLAUD, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Chantal VETTER, Conseillers communautaires.

Membres absents excusés :

M. Antoine GRAU (à la 38^{ème} question), M. Jean-Luc ALGAY (pouvoir à Mme Jocelyne ROCHETEAU), Mme Mathilde ROUSSEL (à la 20^{ème} question), M. Stéphane VILLAIN (pouvoir à M. Tony LOISEL), Mme Marie LIGONNIÈRE (pouvoir à M. Pierre GALERNEAU), Vice-présidents ;

M. Philippe CHABRIER (pouvoir à Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ), Mme Marie-Gabrielle NASSIVET (pouvoir à M. Jean-Pierre NIVET), Mme Marie NÉDELLEC (à la 4^{ème} question), Mme Chantal SUBRA (pouvoir à M. Didier ROBLIN), M. Paul-Roland VINCENT (pouvoir à M. Didier LARELLE), Conseillers délégués ;

M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à Mme Catherine LÉONIDAS), Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), Mme Dorothee BERGER (pouvoir à Mme Michèle BABEUF), M. David CARON (à compter de la 4^{ème} question), M. Jean-Claude COSSET (pouvoir à M. Franck COUPEAU), M. Pascal DAUNIT (pouvoir à Mme Katherine CHIPOFF), M. Yves DLUBAK (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND), M. Olivier GAUVIN (à la 15^{ème} question), M. Didier GESLIN (à compter de la 4^{ème} question), M. Dominique GUÉGO (pouvoir à M. Gérard BLANCHARD), M. Régis LEBAS (pouvoir à M. David CARON jusqu'à la 3^{ème} question), Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS (pouvoir à Mme Amaël DENIS à compter de la 18^{ème} question), Mme Line MÉODE, Mme Marie-Christine MILLAUD (pouvoir à M. Gérard-François BOURNET), Mme Chantal MURAT (pouvoir à

Mme Martine MADELAINÉ), Mme Gwendoline NEVERS (pouvoir à M. M. Hervé PINEAU, M. Michel RAPHEL (pouvoir à M. Pascal SABOURIN), Mme Martine RENAUD, Mme Tiffany ROY (pouvoir à Mme Aya KOFFI), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à Mme Mathilde ROUSSEL à compter de la 5^{ème} question sauf à la 20^{ème} question), M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Eugénie TÉTENOIRE (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Thierry TOUGERON (pouvoir à M. Olivier GAUVIN sauf à la 15^{ème} question), Conseillers communautaires.

Secrétaire de séance : M. Patrick GIAT

n° 17

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2023 : CONTRIBUTION A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – PROGRAMMATION 2023

Rapporteur : Mme FLEURET-PAGNOUX

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) n° 3 2016-2023 a défini un objectif ambitieux de production de 581 logements locatifs sociaux par an, pour diversifier l'offre de logements neufs en répondant aux besoins des différents profils de ménages, et assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements sur le territoire, en soutenant notamment les objectifs de production dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU.

La Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle soutient et accompagne cette production de logements par un dispositif financier aux bailleurs sociaux, validé en Conseil communautaire le 18 mai 2017 et modifié en juin 2020. Pour les opérations de l'OPH de l'Agglomération, il est complété par une convention pluriannuelle d'objectifs. La présente délibération arrête le montant des subventions accordées par bailleur et par opération pour l'année 2023.

Le Conseil communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu ses statuts ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2016-2023, approuvé par délibération du 26 janvier 2017 et modifié par délibération du 15 décembre 2022 et prorogé jusqu'en 2025 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 18 mai 2017 fixant les nouvelles modalités d'attribution de subventions de la CdA pour la production de logements locatifs sociaux et la décision du Président du 23 juin 2020 actualisant les prix plafonds ;

Vu la Convention d'objectifs entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle pour la production de logements sociaux 2023-2025, approuvée par délibération du 28 septembre 2023 ;

Considérant les demandes de financement présentées par les bailleurs sociaux, lesquelles constituent la proposition de programmation d'attribution de subvention pour 2023 selon les modalités figurant en annexe, s'élevant à hauteur de 350 logements locatifs sociaux, soit 60 % de l'objectif annuel du PLH (581 logements locatifs sociaux) :

Commune	Organisme	Libellé opération	Nb logements sociaux	Au titre du règlement d'intervention	Au titre de la Convention d'objectifs OPH
Aytré	DOMOFRANCE	Trio Alto - 33 avenue du Commandant Lisiack	12	95 000 €	
Saint-Xandre	DOMOFRANCE	Le Clos des Lys – rue de Marans	10	66 000 €	
Aytré	HABITAT 17	Résidence Apogée – 64 avenue du Commandant Lisiack	4	28 000 €	
Dompierre-sur-Mer	IAA	Rue Sainte-Cécile	8	60 000 €	
Châtelailon	OPH CDA LR	Colline d'Angoute III – 54 allée d'Angoute	13	92 000 €	21 882 €
La Jarne	OPH CDA LR	Les Quatre Chevaliers – Rue Pierre de Coubertin	20	122 000 €	118 280 €
La Rochelle	OPH CDA LR	CAP Roscella – 217-219 rue Normandin	12	83 000 €	60 000 €
La Rochelle	OPH CDA LR	Le Chat qui dort - rue Ferdinand Guillon	25	175 000 €	72 850 €
L'Houmeau	OPH CDA LR	ZAC de Montsidun - 23 rue Simone Veil	16	118 000 €	94 624 €
Périgny	OPH CDA LR	Villa Rhéa - 2 Grande rue	8	63 000 €	40 000 €
Périgny	OPH CDA LR	Rivéa – 80 rue de Chagnolet	11	83 000 €	55 000 €
Sainte-Soulle	OPH CDA LR	Via Verde - Usseau tranche 1	9	66 000 €	48 656 €
Sainte-Soulle	OPH CDA LR	Via Verde - Usseau tranche 2	12	89 000 €	70 968 €
La Rochelle	OPH CDA LR	ARPHEJ Résidence universitaire - avenue Jean Monnet	132	264 000 €	
La Rochelle	OPH CDA LR	ARPHEJ Résidence sociale jeunes - avenue Jean Monnet	58	174 000 €	
			350	1 578 000 €	582 260 €
TOTAL Subvention CDA					2 160 260 €

En 2022, l'opération située au 29 avenue de la Petite Borde à Châtelailon de IAA comportant 8 PLUS et 4 PLAI a bénéficié d'une subvention de 92 000 €. L'opération comporte un PLAI adapté agréé par l'Etat qui n'a pas été pris en compte en 2022, en conséquence la subvention est ramenée à 95 000 €. La convention de financement va faire l'objet d'un avenant en ce sens.

En 2022, l'opération située au 19 avenue de l'Hippodrome à Châtelailon de IAA comportant 3 PLUS, 2 PLAI et 2 PLS a bénéficié d'une subvention de 46 000 €. L'opération comporte un PLAI adapté agréé par l'Etat qui n'a pas été pris en compte en 2022, en conséquence la subvention est ramenée à 49 000 €. La convention de financement va faire l'objet d'un avenant en ce sens.

En 2022, l'opération située rue de l'Herbaudière à Salles-sur-Mer de Domofrance comportant 2 PLUS et 2 PLAI a bénéficié d'une subvention de 37 000 €. L'opération comportait initialement un PLAI adapté mais celui-ci n'a pas été agréé par l'Etat, en conséquence la subvention est ramenée à 34 000 €. La convention de financement va faire l'objet d'un avenant en ce sens.

L'Office Habitat de la Vienne a sollicité un report de 12 mois pour de l'opération située 1 à 9 avenue du Commandant Lisiack à Aytre et pour laquelle une subvention de 241 000 € a été accordée en 2020. Ce report entraîne la signature d'un avenant à la convention d'attribution signée à la date du 9 février 2021.

En 2021, l'opération «Le Clos des Lys » située rue de Marans à Saint-Xandre de l'opérateur IAA comportant 4 PLUS, 4 PLAI et 2 PLS a bénéficié d'une subvention de 74 000 €, l'annulation de l'opération entraîne de fait l'annulation de la subvention accordée lors du Conseil communautaire du 16 décembre 2021.

Cette programmation de subventions pour l'année 2023 reste conditionnée pour l'ensemble des opérations à la délivrance par l'Etat des agréments aux bailleurs sociaux et à la signature des contrats de réservation et des actes d'achat du foncier ainsi qu'à la production des justificatifs de surcoût et de performance énergétique pour l'opération Trio Alto à Aytré du bailleur Domofrance.

Dans le cas où les actes d'acquisition (ou contrats de réservation) et les actes d'achat du foncier (ou promesses de vente) des opérations financées ne respecteraient pas les plafonds d'acquisition du règlement d'intervention de la CdA, l'attribution des subventions serait annulée. Pour les opérations d'acquisition en VEFA, la subvention pourra être maintenue dans le cas où le dépassement des plafonds est de moins de 10 % et sous réserve de présentation des justificatifs des surcoûts afférents.

Le groupe de travail Habitat, réuni le 24 novembre 2023, a émis un avis favorable à ces demandes de subventions des bailleurs sociaux au titre de la construction de logements sociaux de la programmation 2023, et à l'ensemble des modifications susvisées.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver la programmation de logements locatifs sociaux pour 2023 et d'attribuer aux bailleurs listés ci-dessus les subventions correspondantes ;
- d'autoriser M. le Président ou son représentant à signer tout acte ou document permettant son exécution ;
- d'autoriser M. le Président ou son représentant à signer les avenants aux conventions d'attribution des subventions des programmations de logements locatifs sociaux antérieures.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 82

Nombre de membres présents : 51

Nombre de membres ayant donné procuration : 22

Nombre de votants : 73

Abstention : 0

Suffrages exprimés : 73

Votes pour : 73

Vote contre : 0

**POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE-PRESIDENT
Antoine GRAU**

Signé électroniquement

Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

ANNEXE N°1

ACTUALISATION DE L'ANNEXE A LA DECISION N°HPV-2020-123 DU 11 JUIN 2020 :**Modalités d'évolution des prix plafonds des opérations de logements locatifs sociaux pour l'année 2023**

Les prix plafonds affectés aux opérations de logements locatifs sociaux sont actualisés au 1^{er} janvier de chaque année selon la formule suivante :

$$\text{prix plafond année } N+1^* = \frac{\text{prix plafond année } N \times \text{ICC 4ème trim. année } N}{\text{4ème trim. } N-1} \times \text{ICC}^{**}$$

*Arrondi aux 5 € inférieurs ou supérieurs

**ICC : indice du coût de la construction publié par l'INSEE

ICC Insee : 4^{ème} trim.2021 : 1 886 / 4^{ème} trim.2022 : 2052

Pour l'année 2023, selon l'indice du 4^{ème} trim. 2022, les prix suivants sont fixés :

1. Plafonds d'acquisition du foncier et des logements à respecter :

Pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe, prix plafond pour l'acquisition de foncier (collectif et individuel) :

Zonage	Par m ² de surface de plancher HT
Zone A - B1	250 € / 270 € HT
Zone B2	205 € / 220 € HT

Pour les opérations en VEFA et en acquisition-amélioration, prix plafond pour les acquisitions des logements :

Sur le montant total hors taxe de l'acquisition des logements, une déduction de :

- 9 000 € par place de parking sous-terrain
- 5 000 € par place de parking semi enterrée sera prise en compte dans le calcul du prix plafond.

Zonage	Opérations en RE 2020 ** Par m ² de SHAB HT	Opérations en RE 2020 ** - 10 % Par m ² de SHAB HT
Zone A - B1 – 02 et 03 Angoulins-sur-Mer, Aytré, Châtelailon-Plage, Lagord, La Rochelle, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Dompierre-sur-Mer, L'Houmeau, Salles-sur- Mer*	1 920 € / 2 090 € HT	2 090 € / 2 270 € HT

Zone B2 – 03 Esnandes, La Jarne, Marsilly, Sainte-Soulle, Saint-Rogatien, Saint-Vivien, Saint-Xandre, Yves	1 810 € / 1 970 € HT	1 920 € / 2 090 € HT
Zone C – 03 Bourgneuf, Clavette, Croix- Chapeau, La Jarrie, Montroy, Saint-Christophe, Saint-Médard-d'Aunis, Thairé, Vérines	1 750 € / 1 900 €	1 810 € / 1 970 €

*** Le zonage loyer 03 des communes de Dompierre, l' Houmeau et Salles-sur-Mer est intégré pour une meilleure cohérence des différents zonages.**

De plus, depuis octobre 2023, les communes de La Rochelle, Châtelailon-Plage et Aytré sont passées en zone A.

**** A titre dérogatoire pour l'année 2023, et pour les permis de construire déposés avant le 31/12/2021 ; les opérations RT 2012 et avec les labels RT2012 suivants sont recevables :**

- Label Effinergie+
- Label BEPOS Effinergie 2013
- Label BBC Effinergie 2017
- Label E+C- Niveau 3 en énergie et 1 en carbone
- Label BEPOS Effinergie 2017
- Label E+C- Niveau 4 en énergie et 1 en carbone
- Label BEPOS+ Effinergie 2017

2. Majoration des plafonds de 10% pour les opérations en VEFA et en acquisition amélioration sous conditions :

Une majoration des plafonds est possible dans la limite de 10 % et sous les conditions exhaustives listées ci-dessous.

Il conviendra de justifier des critères qualitatifs et contraintes techniques suivants (la production des justificatifs est obligatoire au moment du dépôt du dossier, s'ils ne sont pas transmis la demande de dépassement des plafonds ne sera pas étudiée) :

- Atteindre le millésime 2025 de la réglementation environnementale pour les opérations de plus de 20 logements
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments avec un niveau de CEP (Consommation d'Énergie Primaire) maximum de -20 % par rapport à la RE2020
- Utiliser des matériaux biosourcés niveau 1 du label bâtiment biosourcé et/ou géosourcés (18 kg/m² de surface de plancher en matériaux biosourcés)
- Intégrer des espaces partagés intérieurs (buanderie, atelier, salle commune, coworking...) et une démarche participative avec les futurs locataires
- Justifier des contraintes techniques suivantes et des travaux afférents : désamiantage, démolitions lourdes, dépollution et fondations spéciales.
Tout autre contrainte technique fera l'objet d'une étude au cas par cas et toujours sous réserve de la production de justificatifs chiffrés faisant apparaître clairement le surcoût engendré sur l'opération.