

Conseil communautaire

Séance du 10 JUIN 2021

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° 15

TITRE / CONVENTION D'OBJECTIFS 2012 ENTRE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION – CONTRIBUTION À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS AIDÉS – AVENANT N°9 POUR L'ANNEE 2021 - AUTORISATION DE SIGNATURE

Monsieur GRAU Antoine expose que :

La présente délibération vise à autoriser Monsieur le Président à signer un avenant n°9 à la convention d'objectifs de contribution à la réalisation de logements aidés signée le 27 février 2012 avec l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, fixant ladite contribution pour l'année 2021 à 100 logements et 90 logements à faible consommation énergétique.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 29 mars 2012 approuvant la convention d'objectifs 2012 entre l'Office Public de l'Habitat et la CdA pour la contribution à la réalisation de logements aidés ;

Vu la convention d'objectifs signée le 27 février 2012 entre l'Office Public de l'Habitat et la CdA pour la contribution à la réalisation de logements aidés et ses avenants annuels successifs ;

Vu le projet d'avenant n°9 pour l'année 2021 ;

Considérant les objectifs de production de logements du PLH 2016-2021 fixant à 500 le nombre de logements locatifs sociaux par an ;

Considérant la volonté de l'Agglomération et de l'Office Public de l'Habitat (OPH) de réaliser des logements de qualité, notamment au regard du développement durable et de la recherche d'économies de charges pour les locataires, correspondant à la demande locative sociale et en cohérence avec les besoins du territoire ;

Considérant le contexte financier pesant sur les fonds propres des organismes HLM, la CdA souhaite maintenir son soutien financier à l'OPH pour l'année 2021, à travers un avenant à la convention d'objectifs.

Ce soutien permettra à l'OPH de poursuivre les objectifs exprimés dans le PLH et lui donnera des moyens supplémentaires pour poursuivre la remise à niveau de son patrimoine tout en réalisant des opérations dans les meilleures conditions financières et de qualité, (notamment en intégrant des performances énergétiques au moins équivalentes au label Effinergie + pour ses opérations de constructions réalisées sous sa maîtrise d'ouvrage et en VEFA).

Cet avenant accorderait à l'OPH pour l'année 2021, selon les mêmes modalités que la convention initiale :

- Une subvention complémentaire au régime d'aides communautaires en vigueur, d'un montant de 5 000 € par logement produit dans la limite de 100 logements,
- et une « éco-prime » forfaitaire de 914 € par logement construit à minima avec le label EFFINERGIE + (ou équivalent) dans la limite de 90 logements. Ce label garantit de très hautes performances énergétiques et permet une consommation inférieure d'au moins 20 % par rapport à la réglementation en vigueur (RT 2012),
- soit un soutien financier maximum de 582 260 €

Ces aides complémentaires s'additionnent au régime d'aides communautaires au logement social, conformément au règlement d'intervention en vigueur.

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX et M. Michel RAPHEL ne prennent pas part au vote.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- D'approuver pour l'année 2021 un engagement financier de la CdA à destination de l'OPH de 5 000 € par logement produit dans la limite de 100 logements et une éco-prime de 914 € par logement dans la limite de 90 logements, conformément aux bases décrites ci-dessus, dans le cadre d'un avenant n°9 à la convention d'objectifs signée le 27 février 2012, dans la limite des crédits votés au budget primitif 2021 de la CdA ;
- D'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°9 pour l'année 2021 à la convention d'objectifs signée en 2012.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Membres en exercice : 82

Nombre de membres présents : 59

Nombre de membres ayant donné procuration : 20

Nombre de votants : 79

Abstentions : 2 (Mme FLEURET-PAGNOUX et M. RAPHEL)

Suffrages exprimés : 77


Votes pour : 77

Vote contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE-PRESIDENT

Antoine GRAU

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Envoyé en préfecture le 21/06/2021
Reçu en préfecture le 21/06/2021
Affiché le 17/06/2021 
ID : 017-241700434-20210610-JUIN_15-DE

Date de convocation : 04/06/2021
Date de publication : 17/06/2021

Séance du 10 JUIN 2021 _ Visio - conférence

N° 15

Titre / CONVENTION D'OBJECTIFS 2012 ENTRE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION – CONTRIBUTION À LA RÉALISATION DE LOGEMENTS AIDÉS – AVENANT N°9 POUR L'ANNEE 2021 - AUTORISATION DE SIGNATURE

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

Membres présents : M. Antoine GRAU, 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, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, M. Vincent DEMESTER, Vice-présidents ;

M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Catherine LEONIDAS, M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, Mme Marie NEDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA
Conseillers délégués ;

Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Dorothee BERGER, M. Sébastien BEROT, M. David CARON, Mme Katherine CHIPOFF, M. Franck COUPEAU, M. Pascal DAUNIT, M. Arnaud DE CAMBOURG, Mme Amaël DENIS, Mme Evelyne FERRAND, M. Olivier GAUVIN, M. Didier GESLIN, M. Patrick GIAT, Mme Katia GROSDENIER, M. Didier LARELLE, M. Régis LEBAS, Mme Frédérique LETELLIER, Mme Océane MARIEL, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Line MEODE, Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Hervé PINEAU, M. Michel RAPHEL, Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Thierry TOUGERON, Mme Marie-Céline VERGNOLLE et Mme Chantal VETTER, conseillers communautaires.

Membres absents excusés :

M. Jean-Luc ALGAY procuration à Mme Marie-Gabrielle NASSIVET et Mme Marie LIGONNIERE procuration à Guillaume KRABAL, Vice-présidents ;

M. David BAUDON procuration Mme Marie-Céline VERGNOLLE, M. Jean-Philippe PLEZ procuration à M. Antoine GRAU et M. Paul-Roland VINCENT procuration à Line MEODE Conseillers délégués ;

M. Tarik AZOUAGH procuration à Mme Eugénie TÊTENOIRE, Mme Catherine BENGUIGUI procuration à M. Jean-François FOUNTAINE, Mme Catherine BORDE-WOHMANN procuration à M. Franck COUPEAU, M. Gérard-François BOURNET procuration à Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Josée BROSSARD procuration à Mme Gwendoline NEVERS, M. Jean-Claude COSSET, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ procuration à M. Roger GERVAIS, Mme Nadège DESIR, M. Pierre GALERNEAU procuration à Mme Françoise MENES, Dominique GUÉGO procuration à Mme Marie NEDELLEC, Mme Fabienne JARRIAULT procuration à M. Marc MAIGNE, Mme Martine MADELAINE procuration à Mme Chantal MURAT, Mme Martine RENAUD procuration à M. Didier GESLIN, Mme Jocelyne ROCHETEAU procuration à M. Tony LOISEL, M. El Abbes SEBBAR procuration à M. Christophe BERTAUD, M. Jean-Marc SOUBESTE procuration à Mme Océane MARIEL, M. Michel TILLAUD et Mme Tiffany VRIGNAUD procuration à M. Franck COUPEAU, conseillers communautaires.

Secrétaire de séance : Mme Séverine LACOSTE

Envoyé en préfecture le 21/06/2021

Reçu en préfecture le 21/06/2021

Affiché le 17/06/2021



ID : 017-241700434-20210610-JUIN_15-DE

Convention d'objectifs de contribution à la réalisation de logements aidés du 27 février 2012 Avenant n°9 pour l'année 2021

Entre

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, sise 6 rue Saint-Michel 17 000 La Rochelle Cedex 2, représentée par son Président ou son représentant, dûment autorisé à cet effet par délibération du conseil communautaire du 10 juin 2021, ci-après dénommée « la CdA »,

et

L'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle, sise 2 avenue de Varsovie 17000 La Rochelle, représenté par son Directeur Général, Frédéric LECLERC, dûment habilité par une délibération du conseil d'administration du 20 mai 2021, ci-après dénommé « l'Office »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Pour répondre à la dynamique de développement de l'agglomération et à la demande en logement, la Communauté d'agglomération de La Rochelle avec ses partenaires mène une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste. Le PLH 2016-2021 prévoit dès lors d'accélérer la production de logements pour couvrir les besoins et construire plus de 1900 logements par an, dont environ 500 logements locatifs sociaux. Cette nouvelle offre de logements, doit s'adapter et se diversifier pour répondre aux demandes et attentes de l'ensemble des profils des habitants – jeunes, seniors, ménages souhaitant accéder à la propriété à prix abordable.

Dans ce contexte, l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle est un partenaire actif et confirmé de cette politique de l'habitat. L'Office maintient sa volonté d'un niveau d'investissement ambitieux pour son patrimoine locatif existant et à produire à travers la mise en œuvre de son Plan Stratégique de Patrimoine 2018 – 2027 et son implication dans le Projet de Renouvellement Urbain de Villeneuve-les-Salines.

La stratégie patrimoniale prévue dans la Convention d'Utilité Sociale couvrant la période 2021-2026, en cours de signature, est axée sur une programmation neuve de 210 logements par an dont 50% dans les communes périphériques de la ville centre. Le rythme de production neuve de logements sociaux indiquée est de l'ordre de 169 logements par an, dont 35% de PLAI, situés en priorité sur la ville centre et sur les communes déficitaires et carencées au titre de la loi SRU. Des besoins de production ont été identifiés prioritairement sur des petites typologies (T1 au T3) répartis entre 55 à 65% en PLUS, 35% de PLAI et 10 à 20% de PLS.

La CdA souhaite donc maintenir son soutien à l'Office pour l'année 2021 pour permettre la poursuite des objectifs exprimés dans le PLH et dans la CUS 2021- 2026 en termes de production de logements sociaux et pour donner les moyens à l'Office de remettre à niveau son patrimoine.

Ceci exposé, Il est arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent avenant a pour objet de reconduire et d'ajuster pour une durée d'un an les modalités du soutien de la CdA à L'Office tel que défini dans la convention d'objectifs de contribution à la réalisation de logements aidés signée le 27 février 2012 et ses avenants annuels successifs, entre l'Office Public de l'Habitat et la Communauté d'Agglomération.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE L'OFFICE

Engagements quantitatifs :

Le PLH en vigueur fixe un objectif annuel de production d'environ 500 logements locatifs sociaux par an, pour mettre en œuvre les objectifs de rattrapage liés à l'article 55 de la loi SRU, dont 366 PLUS et PLAI.

L'Office souhaite contribuer à cette politique de développement de l'offre de logements.

Engagements qualitatifs :

L'Office exprime sa volonté de réaliser des logements de qualité, notamment au regard du développement durable et de la recherche d'économies de charges pour les locataires. L'Office mettra tout en œuvre pour réaliser les opérations dans les meilleures conditions financières et de qualité. Il recherchera notamment des performances énergétiques au moins équivalentes au Label EFFINERGIE+ pour ses opérations de construction réalisées sous sa maîtrise d'ouvrage, tant par le choix de ses contractants que par les moyens financiers les plus appropriés.

Les logements locatifs sociaux familiaux, de typologies adaptées et à loyer réduit seront privilégiés pour répondre au mieux aux caractéristiques de la demande locative sociale.

Engagements en faveur du renforcement de la cohésion sociale :

L'insertion des logements dans les paysages urbains sera de qualité et exclura tout marquage social, et suscitera une évolution des modèles d'habitat vers une meilleure réponse à la diversité des besoins actuels. La répartition géographique des opérations permettra de concourir à la mixité sociale.

Les opérations éligibles :

Les opérations prises en compte par la présente convention sont celles :

- de construction validées et financées par l'Etat, correspondant à la définition des HLM dans la loi SRU,
- dont la typologie des logements est conforme aux caractéristiques de la demande locative sociale,
- pour lesquelles l'ensemble des prêts et subventions mobilisables ont été mis en œuvre,
- pour lesquelles l'Office contribue à l'équilibre financier par un apport sur fonds propres d'un minimum de 10%,
- privilégiant les PLUS et les PLAI, ainsi qu'une offre à bas loyer,
- la construction de logements PLS à loyer minoré (-10% par rapport aux loyers plafonds) pourront être réalisés, ainsi que des « Super PLAI » ou PLAI adaptés.

Pour 2021, l'Office prévoit de réaliser une production d'environ **200 logements locatifs conventionnés** sur le territoire de l'agglomération de La Rochelle, dans le respect des prescriptions du PLH relatives à la part des PLUS, PLAI et PLS selon les communes et les secteurs.

Sont compris les logements entrant dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie au titre du PRU de Villeneuve-les-Salines.

Seront privilégiés, les programmes réalisés dans les communes déficitaires et carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU et les typologies et niveaux de loyer adaptés à la demande sociale dont une part d'offre à bas loyer.

La CdA et l'Office s'accorderont sur les programmes à financer, sous réserve des arbitrages qui pourront être effectués par l'Etat.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Partenaire de l'Office pour le développement de la production de logements sociaux sur son territoire, la Communauté d'Agglomération s'engage à verser une participation financière exceptionnelle à l'Office :

- une subvention de **5 000 € par logement dans la limite de 100 logements ; soit une subvention maximale de 500 000 € pour l'année 2021 ;**
- pour les opérations de construction respectant une consommation énergétique inférieure d'au moins 20% par rapport à la réglementation en vigueur (RT 2012), soit l'équivalent à minima du Label EFFINERGIE+, une « éco-prime » **exceptionnelle de 914 €/ logement, dans la limite de 90 logements ; soit une subvention maximale de 82 260 € pour l'année 2021.**

Ces subventions viendront s'additionner aux aides de droit commun de la CdA conformément à son règlement d'intervention financier en vigueur et aux aides s'inscrivant dans le cadre du PRU de Villeneuve-les-Salines.

Et la CdA pourra garantir les emprunts contractés par l'Office pour ses opérations immobilières conformément au règlement d'intervention en matière de garantie d'emprunt en vigueur.

ARTICLE 5 : CONDITIONS ET MODALITES DE VERSEMENT

Modalités d'instruction des demandes :

L'Office prend l'engagement de réaliser les objectifs décrits ci-dessus sous réserve qu'il obtienne les autorisations nécessaires à la réalisation des programmes, les décisions favorables de subvention, l'accord du prêteur pour les emprunts et plus généralement tous les éléments nécessaires au financement.

L'instruction administrative permet à la CdA en relation avec l'Office de valider les choix généraux du projet conformément aux principes de politique d'habitat qu'ils partagent. Sont notamment considérés :

- la situation du projet et sa validation par la commune d'implantation ;
- l'insertion du projet dans son environnement social ;
- le type de logements (typologie, chauffage, accessibilité...) ;
- le statut de l'opération (PLAI, PLUS, PLS),
- le plan de financement de l'opération, et le prix de revient,
- la justification d'une consommation énergétique inférieure d'au moins 20% par rapport à la réglementation en vigueur (RT 2012), soit l'équivalent du Label EFFINERGIE+ pour l'octroi de « l'éco prime ».

L'instruction technique et financière permet à la CdA d'évaluer sa contribution au regard de l'économie générale du projet dans le cadre de la subvention de base qu'elle accorde à la production de logements

sociaux complétée par la présente convention. Elle est conduite par la direction Habitat et Politique de la ville de la CdA.

Les demandes de financement sont ensuite présentées aux instances communautaires pour délibération.

Un courrier de notification est adressé à l'Office, accompagné d'une convention de financement.

Modalités de versement :

Les versements s'effectuent selon les mêmes modalités que ceux des subventions de droit commun de la CdA, conformément au règlement d'intervention :

- 30% au démarrage des travaux,
- 60% à la fin des travaux,
- 10% à la livraison et au bilan de l'opération.

Compte à créditer :

Les paiements seront effectués au vu d'un justificatif RIB sur le compte ouvert au nom du bénéficiaire auprès de l'établissement bancaire :

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
13335	00401	08950182825	67

ARTICLE 6 : CONTREPARTIES

Conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des droits de réservation sont attribués à la Communauté d'Agglomération en contrepartie de sa contribution et des garanties d'emprunts selon le cas.

Pour la CdA, conformément à son règlement relatif aux garanties d'emprunt en vigueur, 15 % des logements créés font l'objet d'un droit de réservation à la CdA, délégué en gestion à la commune d'implantation de l'opération, si cette dernière le souhaite. Les droits de réservation sont alors gérés dans le cadre de conventions particulières, dans la limite de la durée des emprunts.

ARTICLE 7 : AUTRES AIDES APPORTEES PAR LA CDA A L'OFFICE

Les aides apportées par la CdA au titre de la présente convention complètent celles déjà apportées au titre du logement aidé :

- Contribution à la production de logements,
- Garanties d'exploitation des PSR.

L'Office ne sollicitera donc pas d'autres subventions auprès de la CDA pendant la durée de la convention à l'exception de celles qui pourraient être accordées dans le cadre du PRU de Villeneuve les Salines.

ARTICLE 8 : DUREE

Le présent avenant est passé pour l'année 2021 afin de permettre à l'Office la réalisation des objectifs exprimés dans le PLH en termes de production de logements sociaux.

Les deux parties conviennent de faire un point dans le dernier trimestre de l'année 2021 afin d'envisager la poursuite de cette convention.

ARTICLE 9 : CONTROLE

Pendant et au terme de la convention, la CdA peut conduire un contrôle sur pièces ou sur place pour vérifier le respect de la réalisation de l'opération tant sur le plan qualitatif, quantitatif et financier, et demander le cas échéant des explications sur les éventuels décalages constatés.

Le Bailleur s'engage alors à fournir l'ensemble des pièces demandées ainsi qu'un accès à l'opération tant pendant la durée du chantier qu'à la livraison finale de l'opération.

Toute entrave aux contrôles décrits ci-dessus est susceptible d'entraîner la résiliation de la présente convention, conformément à l'article 10.

ARTICLE 10 : RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect des engagements contractuels, ainsi qu'en cas de faute grave, la CdA pourra résilier la convention à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'un courrier en recommandé avec accusé de réception valant mise en demeure.

La résiliation dans les conditions précitées implique le remboursement de tout ou partie des sommes déjà versées par la CdA.

ARTICLE 8 : CONTENTIEUX / RECOURS / LITIGES

Tout différend s'élevant entre les parties ayant trait à l'exécution de la présente convention qui n'aura pas trouvé de solution amiable préalable sera soumis à la juridiction compétente.

Les parties cocontractantes déclarent que les litiges qui pourraient survenir dans l'exécution de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Poitiers, en cas d'échec d'une tentative de règlement amiable préalable.

Fait à La Rochelle, en deux exemplaires originaux, le

**Pour la Communauté d'Agglomération de La
Rochelle,**

**Pour l'Office Public de l'Habitat de
l'agglomération de La Rochelle,**

Monsieur Jean-François FOUNTAINE, Président

Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Général