

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-2022-36

Convention de partenariat tripartite avec la Communauté
d'Agglomération du Niortais et la SEMIE Niort - Opération
"MELIORIS/Allées de la Verrerie"

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 "MELIORIS/Allées de la
Verrerie"**

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 94 000 € pour la réalisation de l'opération « MELIORIS/Allées de la Verrerie » comportant 14 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 94 000 € pour la réalisation de l'opération « MELIORIS/Allées de la Verrerie » ;
- 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 « MELIORIS / ALLEES DE LA VERRERIE » DE 14 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 21 octobre 2021,

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 17 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

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 14 (quatorze) 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 14 (quatorze) logements locatifs sociaux sur une emprise foncière située Allées de La Verrerie sur la commune de NIORT (références cadastrales en cours de définition), d'une superficie totale de 1 158 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 **357 000 € maximum**, dont :

- **217 000 € au titre de la production locative sociale,**
- **66 % du coût de la production du foncier viabilisé, dans le respect d'un plafond de 10 000 € TTC maximum par logement, soit 140 000 € 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 **94 000 € 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 (217 000 €) :**
 - o 20 % à la signature de la présente Convention suite à la délibération du Conseil d'Agglomération (soit **43 400 €**),
 - o 70 % sur présentation de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (soit **151 900 €**),
 - o 10 % sur présentation des Procès-Verbaux (PV) de livraison (soit **21 700 €**).

- **Pour l'aide financière relative au volet foncier du logement social (soit 140 000 €) :**
 - o 25 % à la signature de la présente Convention suite à la délibération du Conseil d'Agglomération (soit **35 000 €**),
 - o 75 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation de l'acte notarié signé par les parties concernées (soit **105 000 €**).

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 47 000 €)** 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 **47 000 €**, 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 14 (quatorze) 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 BALOGÉ

**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

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE
ET ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT
RCS NIORT N° 027 080 076

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA SÉANCE DU 21 octobre 2021**

**PRESENTATION DU POINT 13.4 - PROGRAMME 063 : MELIORIS / LES ALLEES DE LA VERRERIE
(24 LOGEMENTS)**

Le Permis d'aménager a été déposé le 28 janvier 2021 après avoir été présenté à l'ensemble des concessionnaires et services instructeurs et a été obtenu le 18 aout 2021, puis affiché sur site. Les travaux de viabilisation seront engagés au 1^{er} semestre 2022.

L'opération de viabilisation a été décalée de quelques mois afin de pouvoir prendre en compte l'évolution du programme de Melioris (voir point ci-dessous).

La superficie de l'opération globale avoisine 6910 m² de surface brute. 12 lots + 1 macro lot sont ici développés.

Le projet global se répartit entre une opération destinée aux besoins de Melioris le Grand Feu (24 logements) et une opération de 12 logements sur 12 lots viabilisés.

Concernant le projet Melioris le Grand Feu / SEMIE « Les Allées de la Verrerie » (24 logts) :

A l'issue de la mission de faisabilité, la SEMIE et Melioris ont convenu d'un commun d'accord à l'issue d'une ultime réunion de travail qui s'est tenue le 01^{er} septembre 2021, en présence de la Présidence de Melioris et de la Direction Générale de l'association, d'une programmation de 24 logements répartis entre :

Suivant simulation V3 (au 06 08 2021)		24 logts
	surf plancher	nb logt
PLAI	478 m ²	9
PLUS	245 m ²	5
PLS	314 m ²	10
Salle Commune	121 m ²	1
Total	1158 m ²	24

Bilan prévisionnel des dépenses V3 (au 06 08 2021)		24 logts
	HT	TTC
Foncier	390 047,54	468 057,05
Travaux	1 651 760,82	1 982 112,98
Honoraires	262 288,40	305 045,25
Divers	114 744,27	123 254,39
Total	2 418 841,03	2 878 469,67
surf plancher	1158 m ²	
cout au m ² HT	2088,80 m ²	
cout au logt	100 785,04	
Total avec TVA 10%	2 660 725,13	

Plan financement V3 (au 06 08 2021)		
	Montant	24 logts %
Subv CAN PLH 2022/2027	352 500,00	13,25%
Subv Ville PLH 2022/2027	85 000,00	3,19%
Subv CAF 79	0,00	0,00%
Subv Action Logt	0,00	0,00%
Subv Etat DDT79	50 400,00	1,89%
Prêts	2 145 332,35	80,63%
Fonds propres	27 492,65	1,03%
Total	2 660 725,00	100,00%

Nom du programme : LES ALLEES DE LA VERRERIE / MELIORIS	06/08/2021
Adresse : rue Léon Bourgeois / rue de la Verrerie	
Commune : NKORT	

PLAN DE FINANCEMENT (9 PLAI / 5 PLUS / 10 PLS)										
Intitulé de l'opération : MELIORIS - 24 LOGTS										
Numéro de l'opération : 063										
Régime de TVA (LLS, général) : 10,0%										
Prêt ou subvention	€ HT	TVA %	€ TTC		Accord		Contrat ou convention			Observations
					O/N	Date	O/N	Date départ	Date fin	
Subvention CAN PLH 2022/2027 (PLAI)			72 000,00	2,71%						
Subvention CAN PLH 2022/2027 (PLUS)			22 500,00	0,85%						
Subvention CAN PLH 2022/2027 (PLS)			20 000,00	0,75%						
Subvention CAN PLH 2022/2027 E+C-			98 000,00	3,68%						
Subvention CAN PLH 2022/2027 aide à la viabilisation			140 000,00	5,26%						
Subvention communale PLH 2022/2027 (PLAI)			36 000,00	1,35%						
Subvention communale PLH 2022/2027 (PLUS)			15 000,00	0,56%						
Subvention communale PLH 2022/2027 (PLS)			20 000,00	0,75%						
Subvention communale PLH 2022/2027 E+C-			14 000,00	0,53%						
Subvention CAF 79			0,00	0,00%						
Subvention Action Logement			0,00	0,00%						
Subvention ETAT - DDT 79			50 400,00	1,89%						
Sous total Subvention			487 900,00	18,34%						
Prêt CDC PLAI Foncier 50 ans (Livret A -20 pb)			179 790,23	6,76%						
Prêt CDC PLAI bâti 40 ans (Livret A -20 pb)			766 851,21	28,82%						
Prêt CDC PLUS Foncier 50 ans (Livret A +60 pb)			92 151,99	3,46%						
Prêt CDC PLUS bâti 40 ans (Livret A +60 pb)			277 601,35	10,44%						
Prêt CDC PLS Foncier 50 ans (Livret A +111 pb)			179 790,23	6,76%						
Prêt CDC PLS bâti 40 ans (Livret A +111 pb)			648 947,44	24,38%						
Prêt PLAI Action Logement (0,25 % sur 40 ans)			0,00	0,00%						
Sous total Prêts			2 145 332,35	80,63%						
Fonds propres			27 492,65	1,03%						
Sous total Fonds Propres			27 492,65	1,03%						
TOTAL :	2 418 840,91	10,0%	2 660 725,00							

9 PLAI = 478 m²
 5 PLUS = 245 m²
 10 PLS = 314 m²

⇒ Représentant une surface de plancher de l'ordre de 1158 m² sur 2471 m² de terrains viabilisés et cédés.

Une convention de gestion sera à contracter entre les deux structures. Le montant de la redevance est en cours de calcul.

Annexe 2

PROGRAMME MELIORIS "Les Allées de la Verrerie" : 24 logements

Date doc 29-avr-20
Date maj doc 08 11 2021

n° logt	typologie	localisation	surf plancher en m²	surf utile en m²	indiv/coll	Conventionnement	loyer prévisionnel mensuel / m² (conformément à l'annexe 1 de la DDT 79 pour les loyers conventionnés en 2021)	Coefficient de structure	Coefficient de zone	loyer prévisionnel mensuel / logt (conformément à l'annexe 1 de la DDT 79 pour les loyers conventionnés en 2021) * base de calcul surf utile	Application de majorations spécifiques		Loyer accessoire		TOTAL Loyer annuel / logt (y compris loyer accessoire)	Répartition logements	PLS	PLUS	PLAI	PRIV E	
											Majoration des loyers de 5% "Localisation communes SR1"	Majoration des loyers de 2.5% "Espace privatif extérieur (jardins, cours)"	Place de stationnement privative	Terrasse et/ou jardin privatif							Détail surfaces annexes
1	T4 plain pied PMR	Lot 3	78 m²	81,9 m²	indiv	PLAI	4,75 €	0,967	4,59 €	376,08 €	18,80 €	9,40 €	39,00 €	0,00 €	443,28 €	5 319,39 €	1				
2	T3 plain pied PMR	Lot 4	65 m²	68,25 m²	indiv	PLAI	4,75 €	0,967	4,59 €	313,40 €	15,67 €	7,83 €	39,00 €	0,00 €	375,90 €	4 510,82 €					1
3	T3 plain pied PMR	Lot 4	65 m²	68,25 m²	indiv	PLAI	4,75 €	0,967	4,59 €	313,40 €	15,67 €	7,83 €	39,00 €	0,00 €	375,90 €	4 510,82 €					1
4	T2 plain pied PMR	Lot 4	45 m²	47,25 m²	indiv	PLAI	4,75 €	0,967	4,59 €	216,97 €	10,85 €	5,42 €	39,00 €	0,00 €	272,24 €	3 266,88 €					1
5	T3 plain pied PMR	Lot 9	65 m²	68,25 m²	indiv	PLUS	5,36 €	0,967	5,18 €	353,64 €	17,68 €	8,84 €	39,00 €	0,00 €	419,17 €	5 030,01 €					1
6	T2 plain pied PMR	Lot 10	45 m²	47,25 m²	indiv	PLUS	5,36 €	0,967	5,18 €	244,83 €	12,24 €	6,12 €	39,00 €	0,00 €	302,19 €	3 626,31 €					1
7	T2 plain pied PMR	Lot 11	45 m²	47,25 m²	indiv	PLUS	5,36 €	0,967	5,18 €	244,83 €	12,24 €	6,12 €	39,00 €	0,00 €	302,19 €	3 626,31 €					1
8	T2 plain pied PMR	Lot 12	45 m²	47,25 m²	indiv	PLUS	5,36 €	0,967	5,18 €	244,83 €	12,24 €	6,12 €	39,00 €	0,00 €	302,19 €	3 626,31 €					1
9	T2 plain pied PMR	ilot central	45 m²	47,25 m²	indiv	PLUS	5,36 €	0,967	5,18 €	244,83 €	12,24 €	6,12 €	39,00 €	0,00 €	302,19 €	3 626,31 €					1
10	T2 plain pied PMR	ilot central	45 m²	47,25 m²	indiv	PLAI	4,75 €	0,967	4,59 €	216,97 €	10,85 €	5,42 €	39,00 €	0,00 €	272,24 €	3 266,88 €					1
11	T2 plain pied PMR	ilot central	45 m²	47,25 m²	indiv	PLAI	4,75 €	0,967	4,59 €	216,97 €	10,85 €	5,42 €	39,00 €	0,00 €	272,24 €	3 266,88 €					1
12	T2 plain pied PMR	ilot central	45 m²	47,25 m²	indiv	PLAI	4,75 €	0,967	4,59 €	216,97 €	10,85 €	5,42 €	39,00 €	0,00 €	272,24 €	3 266,88 €					1
13	T2 plain pied PMR	ilot central	45 m²	47,25 m²	indiv	PLAI	4,75 €	0,967	4,59 €	216,97 €	10,85 €	5,42 €	39,00 €	0,00 €	272,24 €	3 266,88 €					1
14	T2 plain pied PMR	ilot central	45 m²	47,25 m²	indiv	PLAI	4,75 €	0,967	4,59 €	216,97 €	10,85 €	5,42 €	39,00 €	0,00 €	272,24 €	3 266,88 €					1
TOTAL			723 m²	759,15 m²						3 637,64 €	181,88 €	90,94 €	546,00 €	0,00 €	4 456,46 €	53 477,54 €					
15	T1 R+1	ilot central	28 m²	28 m²	Coll	PLS	6,94 €	0,967	6,71 €	187,85 €	9,39 €	0,00 €	39,00 €	non applicable	236,24 €	2 834,94 €	1				
16	T1 R+1	ilot central	28 m²	28 m²	Coll	PLS	6,94 €	0,967	6,71 €	187,85 €	9,39 €	0,00 €	39,00 €	non applicable	236,24 €	2 834,94 €					1
17	T1 R+1	ilot central	28 m²	28 m²	Coll	PLS	6,94 €	0,967	6,71 €	187,85 €	9,39 €	0,00 €	39,00 €	non applicable	236,24 €	2 834,94 €					1
18	T1 R+1	ilot central	28 m²	28 m²	Coll	PLS	6,94 €	0,967	6,71 €	187,85 €	9,39 €	0,00 €	39,00 €	non applicable	236,24 €	2 834,94 €					1
19	T1 R+1	ilot central	28 m²	28 m²	Coll	PLS	6,94 €	0,967	6,71 €	187,85 €	9,39 €	0,00 €	39,00 €	non applicable	236,24 €	2 834,94 €					1
20	T1 R+1	ilot central	28 m²	28 m²	Coll	PLS	6,94 €	0,967	6,71 €	187,85 €	9,39 €	0,00 €	39,00 €	non applicable	236,24 €	2 834,94 €					1
21	T1 R+1	ilot central	28 m²	28 m²	Coll	PLS	6,94 €	0,967	6,71 €	187,85 €	9,39 €	0,00 €	39,00 €	non applicable	236,24 €	2 834,94 €					1
22	T1 R+1	ilot central	28 m²	28 m²	Coll	PLS	6,94 €	0,967	6,71 €	187,85 €	9,39 €	0,00 €	39,00 €	non applicable	236,24 €	2 834,94 €					1
TOTAL			224 m²	224 m²						1 502,82 €	75,14 €	0,00 €	312,00 €	0,00 €	1 889,96 €	22 679,49 €					
23	T2 R+1	ilot central	45 m²	45 m²	Coll	PLS	6,94 €	0,967	6,71 €	301,91 €	15,10 €	0,00 €	39,00 €	non applicable	356,00 €	4 272,01 €					1
24	T2 R+1	ilot central	45 m²	45 m²	Coll	PLS	6,94 €	0,967	6,71 €	301,91 €	15,10 €	0,00 €	39,00 €	non applicable	356,00 €	4 272,01 €					1
TOTAL			90 m²	90 m²						603,81 €	30,19 €	0,00 €	78,00 €	0,00 €	712,00 €	8 544,01 €					
25	Salle d'accueil PMR	ilot central	121 m²	121 m²	Coll					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
TOTAL			121 m²	121 m²						0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €					

TOTAL GENERAL 1158 m² 1194 m²

Loyers totaux annuels 84 701,04 €

24 Logts : 10 5 9 0

Nota : base calcul zone III et suivant mail DDT 79 dde 2021 (loyers arrêtés par avis ministériel en date de janvier 2021)

surface utile :
Le Code de la construction et de l'habitation (art. R. 353-16) définit la surface utile comme étant égale à la surface habitable du logement à laquelle il faut ajouter la moitié de la surface des annexes suivantes :

- o les caves ;
- o les sous-sols ;
- o les remises ;
- o les ateliers ;
- o les séchoirs et celliers extérieurs au logement ;
- o les combles et greniers aménageables ;
- o les balcons ;
- o les loggias ;
- o les vérandas ;
- o les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré dans la limite de 9 m2.

En revanche, ne doivent pas être prises en compte dans ce calcul :

- o les surfaces mentionnées précédemment qui ne seraient pas réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement ou dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1 m 80 ;
- o les surfaces des jardins, cours et garages.

surface habitable :
Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par :

- o les murs,
- o cloisons,
- o marches et cages d'escaliers
- o gaines,
- o embrasures de portes et de fenêtres.

Certains espaces de l'habitation (balcons, garage, cave...) ne sont pas compris dans la surface habitable

Plafond de ressources PLAI		Plafond de ressources PLUS	
1 pers	11 478 €	1 Pers	20 870 €
2 pers	16 723 €	2 Pers	27 870 €
3 pers	20 110 €	3 Pers	33 516 €
4 pers	22 376 €	4 Pers	40 462 €
5 pers	26 180 €	5 Pers	47 599 €
6 pers	29 505 €	6 Pers	53 644 €