

Établissement :	Communauté de communes MACS	Date séance :	31 août 2022	Envoyé en préfecture le 01/09/2022 Reçu en préfecture le 01/09/2022 ID : 040-244000865-20220831-20220831DB05B-AR
Type séance :	Décision bureau communautaire	N° Délibération :	20220831DB05B	
Thématique :	Logement			
Titre :	LOGEMENT SOCIAL - PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES À L'OPÉRATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX « ESPRIT OCÉAN » PAR PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE À CAPBRETON			



**DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE PRISE EN APPLICATION
 DE L'ARTICLE L. 5211-10 DU CGCT
 ET DE LA DÉLIBÉRATION S'Y RAPPORTANT EN DATE DU 23 SEPTEMBRE 2021
 PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 31 AOÛT 2022 À 18 HEURES
 SALLE DU LAC D'HOSSEGOR, SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de membres du bureau :
 en exercice : 28
 présents : 20
 absents représentés : 4
 absents excusés : 4

L'an deux mille vingt-deux, le trente et un du mois d'août à 18 heures, le bureau communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 25 août 2022, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du lac d'Hossegor du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Madame Frédérique CHARPENEL.

Présents :

Mesdames et Messieurs Frédérique CHARPENEL, Pierre LAFFITTE, Hervé BOUYRIE, Louis GALDOS, Jean-François MONET, Aline MARCHAND, Patrick BENOIST, Henri ARBEILLE, Philippe SARDELUC, Francis BETBEDER, Marie-Thérèse LIBIER, Dominique DUHIEU, Patrick LACLEDÈRE, Bertrand DESCLAUX, Eric LAHILLADE, Mathieu DIRIBERRY, Alexandre LAPEGUE, Alain SOUMAT, Christophe VIGNAUD, Régis GELEZ.

Absents représentés :

Monsieur Pierre FROUSTEY a donné pouvoir à Madame Frédérique CHARPENEL, Madame Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à Madame Marie-Thérèse LIBIER, Monsieur Pierre PECASTAINGS a donné pouvoir à Monsieur Christophe VIGNAUD, Monsieur Jean-Luc DELPUECH a donné pouvoir à Monsieur Pierre LAFFITTE.

Absents excusés : Madame Jacqueline BENOIT-DELBAST, Messieurs Jean-Claude DAULOUÈDE, Benoît DARETS, Jérôme PETITJEAN.

LOGEMENT SOCIAL - PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES À L'OPÉRATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 4 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX « ESPRIT OCÉAN » PAR PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE À CAPBRETON

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Aux termes de l'article 7.2 de ses statuts, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est compétente en matière de politique du logement et du cadre de vie.



L'opération concernée consiste en l'acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) au promoteur immobilier Kaufman & Broad, par Patrimoine SA Languedocienne, de logements à vocation sociale situés dans l'opération « Esprit océan » sur la commune de Capbreton. Le programme de cette opération comprend 5 logements locatifs sociaux au total (1 PLS, 2 PLUS et 2 PLAI composés de 1 T1, 3 T2 et 1 T3) pour un coût global estimé de 524 126 € TTC.

Pour mémoire, la participation communautaire, au regard du règlement d'intervention en faveur du logement social, vise les logements PLUS et PLAI et exclut les PLS, qui correspondent moins aux besoins du territoire.

Le plan de financement de l'opération se décompose comme suit :

Dépenses	Montants TTC	Financement	Montants TTC
Charge foncière	- €	Prêts PLUS et PLAI	334 096 €
Bâtiments	410 180 €	Subventions <i>notamment</i>	42 602 €
Honoraires	6 311 €	<i>État</i>	19 600 €
Divers	1 328 €	<i>MACS/Commune</i>	12 002 €
Révisions de prix/Frais financiers	821 €	Fonds propres	41 942 €
TOTAL	418 640 €	TOTAL	418 640 €

* Les montants ont été arrondis pour faciliter la lecture

Conformément au règlement d'intervention communautaire en faveur du logement social, une intervention financière conjointe de la Communauté de communes et de la commune est accordée selon la répartition suivante :

- 3/4 pour la Communauté de communes, soit 9 001,50 €,
- 1/4 pour la commune, soit 3 000,50 €.

Ce partenariat financier est formalisé par une convention tripartite entre le bailleur social, la commune et la Communauté de communes, dont le projet est annexé à la présente.

Le BUREAU COMMUNAUTAIRE,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-10 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n°25 en date du 9 février 2022 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 23 septembre 2021 portant modification de la délégation d'une partie des attributions du conseil au bureau communautaire et au président ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 arrêtant le projet du deuxième programme local de l'habitat ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 avril 2016 arrêtant à nouveau le projet de programme local de l'habitat après avis des communes membres ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 portant adoption du projet de programme local de l'habitat de la Communauté de communes ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 portant approbation du règlement d'intervention de la Communauté de communes en faveur du logement social locatif ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 portant modification du règlement communautaire d'intervention en faveur du logement pour tous ;



VU le projet de convention de partenariat entre la Communauté de communes, le bailleur social et la commune, ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que la construction des 4 logements sociaux concourt à la réalisation de la politique du logement et du cadre de vie relevant de la compétence de la Communauté de communes ;

CONSIDÉRANT la nature de l'opération de construction projetée, ouvrant droit à une participation de la Communauté de communes ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE :

Article 1 : de fixer la participation financière de la Communauté de communes à hauteur de 9 001,50 € pour la construction de 4 logements locatifs sociaux dans la résidence « Esprit océan » par Patrimoine SA Languedocienne sur la commune de Capbreton,

Article 2 : d'inscrire les sommes nécessaires à l'exécution de la présente décision au budget principal de la Communauté de communes,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer le projet de convention de partenariat à intervenir entre la Communauté de communes, le bailleur social et la commune, tel qu'annexé à la présente,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

Article 5 : la présente décision ayant valeur de délibération sera inscrite au registre des délibérations de la Communauté de communes. Il en sera rendu compte à l'occasion de la prochaine séance du conseil communautaire.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 31 août 2022

La vice- présidente,

Frédérique CHARPENEL



Publié le 2 septembre 2022

CONVENTION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD (MACS)

COMMUNE DE CAPBRETON « ESPRIT OCÉAN »

CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, désignée ci-après par l'expression « la Communauté de communes », représentée par son Président Monsieur Pierre FROUSTEY, autorisé à cet effet par décision en date du
d'une part,

ET

La Commune de CAPBRETON, désignée ci-après par l'expression « la commune », représentée par son Maire Monsieur Patrick LACALDERE, autorisé à cet effet par délibération du conseil municipal en date du
d'autre part,

ET

Le Bailleur social, dénommé PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE, sis 5 place de la Pergola à Toulouse (31400), désigné ci-après par l'expression « le bailleur social », représenté par son Directeur Général Monsieur Pascal BARBOTTIN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du
d'autre part,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-10 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n°25 en date du 9 février 2022 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 23 septembre 2021 portant modification de la délégation d'une partie des attributions du conseil au bureau communautaire et au président ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 arrêtant le projet du deuxième programme local de l'habitat ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 avril 2016 arrêtant à nouveau le projet de programme local de l'habitat après avis des communes membres ;



VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 portant adoption du projet de programme local de l'habitat de la Communauté de communes ;

6 portant adoption du projet
ID : 040-244000865-20220831-20220831DB05B-AR

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 portant approbation du règlement d'intervention de la Communauté de communes en faveur du logement social locatif ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 portant modification du règlement communautaire d'intervention en faveur du logement pour tous ;

EXPOSÉ PRÉALABLE

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de MACS, le bailleur social envisage l'acquisition en VEFA au promoteur immobilier Kaufman & Broad, de 5 logements locatifs au total, au sein du programme « Esprit océan » à Capbreton, dont il serait le bailleur et le gestionnaire.

La participation communautaire, au regard du règlement d'intervention en vigueur, vise les logements PLUS et PLAI et exclut les PLS, qui correspondent moins aux besoins du territoire.

En raison de sa qualité de bailleur social, Patrimoine SA Languedocienne se propose d'associer étroitement la Communauté de communes à ce projet, dans les conditions ci-après.

Conformément aux statuts communautaires et notamment à l'article 7.2 de la « politique du logement et du cadre de vie », ainsi qu'au règlement d'intervention en faveur du logement social, la présente convention a pour objet de définir les engagements réciproques de chacune des parties dans le cadre de la réalisation du « programme locatif social » décrit ci-dessous.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - Objet

L'opération consiste en l'acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) au promoteur immobilier Kaufman & Broad, par Patrimoine SA Languedocienne, de logements à vocation sociale situés dans l'opération « Esprit océan » sur la commune de Capbreton. Le programme de cette opération comprend 5 logements locatifs sociaux au total (1 PLS, 2 PLUS et 2 PLAI composés de 1 T1, 3 T2 et 1 T3) pour un coût global estimé de 524 126 € TTC.

Seuls les 4 logements financés en PLUS et PLAI sont pris en compte dans la présente convention.

L'ensemble immobilier ainsi défini fait l'objet d'un permis de construire, déposé en mairie de Capbreton et attribué. Cette autorisation d'urbanisme a été régulièrement affichée et purgée des délais de recours des tiers.

Le programme retenu dans la présente convention comprend 4 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI, avec une surface habitable de 232,83 m².

La présente convention concerne exclusivement la réalisation du « programme locatif social » décrit ci-dessus.

Article 2 - Engagements du bailleur social

Le bailleur social s'engage à :

- Réaliser le programme locatif à vocation sociale tel que présenté à l'article 1.

Ce programme s'inscrit dans la définition de l'intérêt communautaire tel que précisé par la délibération en vigueur et notamment son point relatif à l'intérêt communautaire en matière de politique du logement et du cadre de vie.



Il remplit les conditions énoncées dans le règlement d'intervention communautaire en faveur du logement social en vigueur à la date de la présente convention.

- Réserver l'attribution de 20 % des logements construits arrondis à l'entier supérieur, soit 1 logement, à la Communauté de communes ou son représentant, en conformité avec l'article 4 de la présente convention.
- Déposer le dossier de demande de financement (auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et obtenir un financement aidé par l'État) et de demandes de subvention aux différents organismes présentés dans le plan de financement pour cette opération locative.

Le bailleur social s'engage à communiquer à la Communauté de communes la décision d'agrément spécifique de l'État délivrée par délégation par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ainsi que celles des autres organismes sollicités tel que présenté dans le plan de financement.

Article 3 - Engagements des collectivités

- Engagements de la commune

La commune s'engage à :

- Appuyer la demande si besoin auprès des partenaires financiers pour l'octroi de subvention, nécessaire à l'équilibre de l'opération.
- Participer à l'opération via l'octroi d'une subvention de **3 000,50 €** représentant le 1/4 du montant demandé au titre de l'aide consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux conformément à la Fiche 1 du règlement d'intervention en faveur du logement social de la Communauté de communes.

Les sommes dues seront versées au bailleur social selon l'échelonnement ci-après :

- 50 % 6 mois après la signature de la convention, sous réserve du démarrage effectif des travaux,
 - 50 % un an après le premier versement.
- Tenir à jour un cahier des demandes locatives spontanées (téléphoniques ou lors de visites en mairie), afin de pouvoir en justifier lors du dépôt du dossier administratif auprès de la DDTM des Landes.

- Engagements de la Communauté de communes

La Communauté de communes s'engage à :

- Appuyer la demande si besoin auprès des partenaires financiers pour l'octroi de subvention, nécessaire à l'équilibre de l'opération.
- Participer à l'opération via l'octroi d'une subvention de **9 001,50 €** représentant les 3/4 du montant demandé au titre de l'aide consacrée à la réalisation de logements locatifs sociaux conformément à la Fiche 1 du règlement d'intervention en faveur du logement social de la Communauté de communes.

Les sommes dues seront versées au bailleur social selon l'échelonnement ci-après :

- Premier versement : 30 % sur présentation de l'arrêté accordant le permis de construire,
- Deuxième versement : 40 % en année n+1 de l'année du premier versement. Le solde pourra être demandé par le bailleur en fonction de l'avancée des travaux et de l'accord de la Communauté de communes.
- Solde : en année n+2 de l'année du premier versement.



Le versement du solde de la subvention ne pourra intervenir que sur présentation des pièces justificatives de la part du bailleur social attestant l'achèvement des travaux.

Si l'opération vise la performance énergétique de ses logements, le bailleur social devra également produire un certificat de labellisation BEPOS Effinergie.

Article 4 - Réserve de logements pour la Communauté de communes

■ En contrepartie du soutien apporté par la Communauté de communes et la commune, le bailleur social s'engage à donner un droit de réserve à la Communauté de communes, **sur 20 % des logements construits arrondis à l'entier supérieur, soit 1 logement, et financés en PLUS et PLAI** (4 logements), sous réserve que les demandeurs entrent dans le cadre législatif et réglementaire, tel que défini par la législation HLM en vigueur en matière d'attribution de logements sociaux. Le type desdits logements sera à préciser au plus tard lors de la Commission d'Attribution.

Les candidatures pour ces logements seront désignées par Monsieur le Président de la Communauté de communes ou son représentant, et seront soumises à l'appréciation souveraine de la Commission d'Attribution des logements. Le président de la Communauté de communes est membre de droit avec voix délibérative. Le maire est membre de droit avec voix consultative.

Les conditions et les modalités de ces réservations pourront être rediscutées lors des opérations d'amélioration ou de réhabilitation de l'ensemble immobilier.

Les bénéficiaires des logements réservés seront soumis à toutes les dispositions réglementaires, tant en ce qui concerne les conditions d'occupation que celles des ressources et à l'appréciation souveraine de la Commission d'Attribution des Logements qui choisira les attributaires parmi ces candidatures (*cf. infra*).

Les attributions devront également respecter les dispositions relatives au logement des personnes prioritaires, et notamment celles visant à la mise en œuvre du droit au logement.

■ Pour l'ensemble des attributions, le bailleur social s'engage à ce que les dossiers des demandeurs en logement présentés par la Communauté de communes soient étudiés par la Commission d'Attribution de logements sociaux. Monsieur le Président sera informé du cadre réglementaire relatif aux attributions locatives HLM et du règlement intérieur de la Commission d'Attribution.

■ Le bailleur social se réserve le droit de refuser tout candidat qui se trouverait dans l'incapacité de payer son loyer ou qui, par son mode de vie, serait susceptible de troubler la tranquillité et la sécurité des autres locataires. En concertation avec la commune, la Communauté de communes sera dans ce cas appelée à désigner un nouveau bénéficiaire, une liste d'au moins trois bénéficiaires potentiels devant être communiquée pour chaque logement vacant. Ceci, afin que la Commission d'Attribution puisse prendre des dispositions pour mettre des candidats en attente en cas de refus d'un dossier sortant de ce cadre, ou en cas de désistement d'un candidat.

■ Le président de la Communauté de communes ou son représentant sera en outre, invité à participer aux travaux de la commission chargée de l'attribution des autres logements qui n'ont pas fait l'objet d'une réserve. Le président de la Communauté de communes sera informé du cadre réglementaire relatif aux attributions locatives HLM et du règlement intérieur de la Commission d'Attribution.

■ Les loyers seront fixés conformément à la réglementation HLM en vigueur.

■ S'il arrivait que des logements restent inoccupés, le bailleur social en supporterait seul les conséquences financières.

Article 5 - Communication



Le bailleur social s'engage à afficher, durant toute la durée des travaux de construction, un ou plusieurs panneaux de chantier précisant le but de l'opération, la durée des travaux et la participation financière de la Communauté de communes et de la commune accompagnée de leurs logos.

Par ailleurs, le bailleur social, la commune et la Communauté de communes s'engagent, lors de toutes leurs communications sur le projet (discours, bulletins, etc.) à rappeler les participations financières réciproques.

Lors d'une cérémonie de type visite de chantier, visite de presse ou inauguration, le bailleur social et la commune s'engagent à inviter un représentant élu de la Communauté de communes et à lui réserver un temps de parole.

Article 6 - Contrôles financiers du bailleur social par la Communauté de communes

La Communauté de communes aura la faculté, si elle le souhaite, de procéder à tout moment à un contrôle financier du bailleur social pour ce qui concerne le budget et les dépenses relatives à l'opération de construction désignée dans la présente convention, par l'intermédiaire de mandataires désignés par elle, et de se faire communiquer tout document comptable nécessaire à ces contrôles.

Article 7 - Prise d'effet de la convention

L'opération deviendra effective, et par voie de conséquence, la présente convention en vigueur, dans la mesure où l'emprunt nécessaire au financement pourra être contracté, et les subventions de l'État assurées.

Article 8 - Abandon du projet

Dans le cas où le projet devrait être abandonné :

- du fait du bailleur social : celui-ci fera son affaire du règlement des honoraires et frais d'études qu'il aura engagés et sera amené à rembourser les sommes que la Communauté de communes et la commune auraient pu engager au titre de la présente convention.
- pour des raisons étrangères à la volonté des parties et en cas de force majeure (terrain inconstructible par exemple, empêchement de la poursuite du projet du fait de l'administration ou de l'impossibilité d'obtenir le financement), le bailleur social supportera seul, le coût des frais engagés (frais de bureaux d'études, architecte, de personnel, déplacements...).

Article 9 - Frais et droits liés à la convention

Tous les frais et droits afférents à la présente convention, qui prend effet au jour de la signature du contrat de prêt, seront à la charge du bailleur social.

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le

Pour la Communauté de communes
Marenne Adour Côte Sud,
Le président,

Pierre FROUSTEY

Pour Patrimoine SA Languedocienne,
Le directeur général,

Pascal BARBOTTIN

Pour la Commune de CAPBRETON,
Le maire,

Patrick LACALDÈRE

Envoyé en préfecture le 01/09/2022

Reçu en préfecture le 01/09/2022



ID : 040-244000865-20220831-20220831DB05B-AR