Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié en ligne le 15/02/2024
ID : 040-244000865-20240214-20240214DB05A-DE

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 5211-10 DU CGCT ET DE LA DÉLIBERATION S'Y RAPPORTANT EN DATE DU 1ER DÉCEMBRE 2022 PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 14 FÉVRIER 2024 À 18 HEURES
SALLE DU CONSEIL, SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de membres du bureau :
en exercice : 28
présents : 17
absents représentés : 5
absents excusés : 6

L'an deux mille vingt-quatre, le quatorze du mois de février à 18 heures, le bureau communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 8 février 2024, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :
Mesdames et Messieurs Pierre FROUSTEY, Jean-Claude DAULOUÈDE, Pierre LAFFITTE, Louis GALDOS, Jean-François MONET, Aline MARCHAND, Patrick BENOIST, Sylvie DE ARTECHE, Pierre PECASTAINGS, Francis BETBEDER, Dominique DUHIEU, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Alexandre LAPEGUE, Alain SOUMAT, Jérôme PETITJEAN, Régis GELEZ.

Absents représentés : Monsieur Hervé BOUYRIE a donné pouvoir à Monsieur Pierre FROUSTEY, Madame Jacqueline BENOIT-DELBAST a donné pouvoir à Monsieur Jean-Luc DELPUECH, Monsieur Benoît DARETS a donné pouvoir à Monsieur Francis BETBEDER, Madame Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à Madame Sylvie DE ARTECHE, Monsieur Patrick LACLEDÈRE a donné pouvoir à Monsieur Louis GALDOS.

Absents excusés : Madame Frédérique CHARPENEL, Messieurs Henri ARBEILLE, Philippe SARDELUC, Eric LAHILLADE, Mathieu DIRIBERRY, Christophe VIGNAUD.

LOGEMENT SOCIAL - PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES À LA CONSTRUCITON DE 12 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX « LOU PIGNAT » PAR PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE À ANGRESSE

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

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

L'opération concernée consiste en la construction, par Patrimoine SA Languedocienne, de logements à vocation sociale « Lou Pignat » situés dans l'opération « Lotissement du collège » sur la commune d'Angresse. Le programme de cette opération comprend 12 logements locatifs sociaux au total (8 PLUS et 4 PLAI composés de 6 T2, 4 T3 et 2 T4) pour un coût global estimé de 1 759 592,11 € 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 :

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié en ligne le 15/02/2024
ID : 040-244000865-20240214-20240214DB05A-DE

Dépenses	Montants TTC	Financement	Montants TTC
Charge foncière	430 432 €	Prêts PLUS et PLAI	1 207 000 €
Bâtiments	1 099 301 €	Subventions *notamment* *	110 400 €
Honoraires	216 960 €	*État*	*39 200 €*
Divers	- €	*MACS/Commune*	*43 200 €*
Révisions de prix/Frais financiers	12 899 €	Fonds propres	442 192 €
TOTAL	**1 759 592 €**	TOTAL	**1 759 592 €**

** 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 32 399,97 €,
- 1/4 pour la commune, soit 10 799,99 €.

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/2023/n° 12 en date du 13 février 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

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 27 septembre 2016 portant adoption définitive du programme local de l'habitat de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 approuvant le règlement d'intervention de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud en faveur du logement locatif social ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 25 janvier 2018 modifiant ledit règlement en matière de communication pour les bénéficiaires de subventions et aides de MACS ;

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 la délibération du conseil communautaire en date du 1er décembre 2022 portant modification de la délégation d'une partie des attributions de l'assemblée communautaire au bureau communautaire ;

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 12 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 : d'approuver la participation financière de la Communauté de communes à hauteur de 32 399,97 € pour la construction de 12 logements locatifs sociaux dans la résidence « Lou Pignat » par Patrimoine SA Languedocienne sur la commune d'Angresse,

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié en ligne le 15/02/2024
ID : 040-244000865-20240214-20240214DB05A-DE

Article 2 : d'inscrire les sommes nécessaires à l'exécution de la présente décision au budget 2024 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 14 février 2024

Le président,

Pierre FROUSTEY

MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
40230

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié en ligne le 15/02/2024
ID : 040-244000865-20240214-20240214DB05A-DE

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

CONVENTION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD (MACS)

COMMUNE D'ANGRESSE « LOU PIGNAT »

CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉES

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 du bureau communautaire en date du ……..
d'une part,

ET

La Commune d'Angresse, désignée ci-après par l'expression « la commune », représentée par son Maire Monsieur Philippe SARDELUC, 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 (31007), 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/2023/n° 12 en date du 13 février 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

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 27 septembre 2016 portant adoption définitive du programme local de l'habitat de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 approuvant le règlement d'intervention de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud en faveur du logement locatif social ;

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié en ligne le 15/02/2024
ID : 040-244000865-20240214-20240214DB05A-DE

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 25 janvier 2018 modifiant le règlement en matière de communication pour les bénéficiaires de subventions et aides de MACS ;

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 la délibération du conseil communautaire en date du 1er décembre 2022 portant modification de la délégation d'une partie des attributions de l'assemblée communautaire au bureau communautaire ;

EXPOSÉ PRÉALABLE

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de MACS, le bailleur social envisage la construction de 12 logements locatifs au total, au sein du programme « Lou Pignat » à Angresse, 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 concernée consiste en la construction, par Patrimoine SA Languedocienne, de logements à vocation sociale « Lou Pignat » situés dans l'opération « Lotissement du collège » sur la commune d'Angresse. Le programme de cette opération comprend 12 logements locatifs sociaux au total (8 PLUS et 4 PLAI composés de 6 T2, 4 T3 et 2 T4) pour un coût global estimé de 1 759 592,11 € TTC.

L'ensemble immobilier ainsi défini fait l'objet d'un permis de construire, déposé en mairie d'Angresse 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 12 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI, avec une surface habitable de 689,90 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.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié en ligne le 15/02/2024
ID : 040-244000865-20240214-20240214DB05A-DE

■ Réserver l'attribution de 20 % des logements construits arrondis à l'entier supérieur, soit 3 logements, 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 **10 799,99 €** 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 **32 399,97 €** 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.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié en ligne le 15/02/2024
ID : 040-244000865-20240214-20240214DB05A-DE

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

Article 4 - Réservation 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 réservation à la Communauté de communes, **sur 20 % des logements construits arrondis à l'entier supérieur, soit 3 logements, et financés en PLUS et PLAI** (12 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 réservation. 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.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié en ligne le 15/02/2024
ID : 040-244000865-20240214-20240214DB05A-DE

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 Angresse, le ……

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

Pierre FROUSTEY

Pour Patrimoine SA Languedocienne,

Le directeur général,

Pascal BARBOTTIN

Pour la Commune d'Angresse,
Le maire,

Philippe SARDELUC