



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 27 JUIN 2017 À 18 HEURES 30  
SALLE LADISLAS DE HOYOS DU PÔLE CULINAIRE DE MACS À SEIGNOSSE

Nombre de conseillers :  
en exercice : 54  
présents : 42  
absents représentés : 10  
absents : 2

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 27 JUIN 2017

L'an deux mille dix-sept, le vingt-sept du mois de juin à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dûment convoqué le 19 juin 2017, s'est réuni en session ordinaire, à la salle « Ladislav de Hoyos » du pôle culinaire de MACS à Seignosse sous la présidence de Monsieur Éric Kerrouche.

Présents :

Mesdames et Messieurs Éric KERROUCHE, Frédérique CHARPENEL, Jean-Claude DAULOUËDE, Jean-Claude SAUBION, Pierre FROUSTEY, Jean-François MONET, Benoît DARETS, Patrick BENOIST, Marie APHATIE, Didier SARCIAT, Francis BETBEDER, Xavier GAUDIO, Lionel CAMBLANNE, Henri ARBEILLE, Delphine BART, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Pascal BRIFFAUD, Alain CAUNÈGRE, Nicole CHUSSEAU, Éric COUREAU, Cécile CROCHET, Fabrice DATCHARRY, Anne-Marie DAUGA, Sylvie DE ARTECHE, Nathalie DECOUX, Jean-Luc DELPUECH, Michel DESTENAVE, Louis GALDOS, Christine GAYON, Patrick LACLÉDÈRE, Corine LAFITTE, Francis LAPÉBIE, Michel LAUSSU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Michel PENNE, Jérôme PETITJEAN, Arnaud PINATEL, Françoise TROCCARD, Jean-Louis VILLENAVE.

Absents représentés :

M. Alain LAVIELLE a donné pouvoir à M. Éric KERROUCHE, M. Hervé BOUYRIE est suppléé par M. Bernard MORESMAU, Mme Nelly BÉTAILLE a donné pouvoir à M. Patrick LACLÉDÈRE, M. Pascal CANTAU a donné pouvoir à Mme Sylvie DE ARTECHE, Mme Céline FERREIRA a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, Mme Valérie GELEDAN a donné pouvoir à M. Lionel CAMBLANNE, Mme Christine JAURY-CHAMALBIDE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Patricia MARS-JOLIBERT a donné pouvoir à M. Michel PENNE, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Sabine RICHARD a donné pouvoir à M. Jean-Claude SAUBION.

Absentes : Mesdames Nathalie CASTETS et Chantal JOURAVLEFF.

Secrétaire de séance : Madame Jacqueline BENOIT-DELBAST.

**OBJET : DÉPENDANCE - LOGEMENT - OPÉRATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 28 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR CLAIRSIENNE, « BALLÉRINA » À SOUSTONS - PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**

**Rapporteur : Madame Marie APHATIE**

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 l'acquisition en vente en état future d'achèvement (VEFA), par Clairsienne, de logements à vocation sociale situés dans la résidence « Ballérina » sur la commune de Soustons. Le programme de cette opération comprend 28 logements locatifs sociaux (20 PLUS et 8 PLAI composés de 12 T2, 12 T3 et 4 T4) pour un coût global estimé de 3 034 464 €.

Ainsi, le plan de financement de l'opération se décompose comme suit :

Dépenses	Montants TTC	Financement	Montants TTC
Charge foncière	733 873 €	Prêts PLUS et PLAI	2 600 125 €
Bâtiments	2 184 104 €	Subventions	139 364 €
Honoraires	17 514 €	Etat	59 344 €
Divers	68 561 €	MACS/Commune	80 020 €
Révisions de prix/Frais financiers	30 412 €	Fonds propres	294 975 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 034 464 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 034 464 €</b>

\* Les montants ont été arrondis pour faciliter la lecture

Ainsi, conformément au règlement d'intervention communautaire en vigueur, les 3/4 de l'aide apportée par la Communauté de communes correspondent à 60 015,03 € et le quart dévolu à la commune à 20 005,01 €.

Ce partenariat financier est formalisé par la signature d'une convention tripartite entre le bailleur social, la commune et la Communauté de communes.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

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 ;

VU le code de la construction et de l'habitation ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 989/2016 en date du 29 décembre 2016 portant modification et mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 68-I de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, notamment son article 7.2 relatif à la compétence en matière de politique du logement et du cadre de vie ;

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

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 avril 2016 portant nouvel arrêt du programme local de l'habitat après avis des communes membres ;

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

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

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 portant définition de l'intérêt communautaire des compétences de la Communauté de communes qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 2 mai 2017 portant modification de la définition de l'intérêt communautaire ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition en VEFA des 28 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 ;

décide :



- de fixer la participation financière de la Communauté de communes à hauteur de 60 015,03 € pour l'acquisition en VEFA de 28 logements locatifs sociaux dans la résidence « Ballérina », sur la commune de Soustons,
- d'inscrire les sommes nécessaires à l'exécution de la présente délibération au budget principal de la Communauté de communes,
- 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,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tous documents se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Pau à compter de sa publication ou de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
A Saint Vincent de Tyrosse, le 29 juin 2017



Le président,

Eric Kerrouche



## CONVENTION

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD (MACS)

#### COMMUNE DE SOUSTONS « RÉSIDENCE BALLÉRINA »

#### ACQUISITION EN VEFA DE 28 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

#### ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, désignée ci-après par l'expression « la communauté de communes », représentée par son Président Monsieur Eric KERROUCHE, autorisé à cet effet par délibération du Conseil Communautaire en date du .....  
d'une part,

ET

La Commune de Soustons représentée par son Maire Madame Frédérique CHARPENEL, autorisée à cet effet par la délibération du conseil municipal en date du .....  
d'autre part,

ET

Le Bailleur social, dénommé CLAIRSIENNE à Bordeaux (33081) – 223 avenue Emile Cournod – représenté par son Directeur Général Monsieur Daniel PALMARO, 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 ;

VU le code de la construction et de l'habitation ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 989/2016 en date du 29 décembre 2016 portant modification et mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 68-I de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 portant définition de l'intérêt communautaire pour les compétences exercées par la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud qui y sont soumises, modifiée par délibération en date du 2 mai 2017 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016, portant adoption définitive du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016, portant adoption du règlement d'intervention de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud en faveur du logement locatif social ;

#### EXPOSE PREALABLE



Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de MACS, le bailleur social envisage l'acquisition en vente à l'état futur d'achèvement (VEFA) de 28 logements locatifs au sein du programme « Résidence Ballérina », dont il serait le bailleur et le gestionnaire.

En raison de sa qualité de bailleur social, Clairisienne se propose d'associer étroitement la commune et 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 EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

### **Article 1 – Objet**

L'opération consiste en l'acquisition en VEFA de logements à vocation sociale situés route d'Azur sur la commune de Soustons. Le programme de cette opération intitulée « Résidence Ballérina » comprend 28 logements sociaux, tous locatifs (20 PLUS et 8 PLAI composés de 12 T2, 12 T3 et 4 T4).

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

Le programme retenu comprend 28 logements locatifs sociaux, avec une surface habitable totale de 1 605,60 m<sup>2</sup>.

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 du 27 septembre 2016 et notamment son point n°4 deuxième alinéa, 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 6 logements, à Monsieur le Président de 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'Etat) 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'Etat délivré 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 **20 005,01 €** représentant le 1/4 du montant demandé au titre de l'aide consacré 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 **60 015,03 €** représentant les 3/4 du montant demandé au titre de l'aide consacré 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 au Président de la communauté de communes ou son représentant, sur 20% des logements construits arrondis à l'entier supérieur, soit 6 logements, et financés en PLUS et PLAI (28 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 et dont 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.

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'Etat 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,

Eric KERROUCHE

Pour Clairsienne,

Le directeur général,

Daniel PALMARO

Pour la Commune de Soustons,

Le maire,

Frédérique CHARPENEL