

Votants : 89

Convocation du Conseil de Communauté :  
le 6 décembre 2013

Affichage du Compte-rendu Sommaire :  
le 17 décembre 2013

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 16 décembre 2013

### AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET CONTRACTUALISATION- HABITAT PLH 2010-2015 - HABITAT DES JEUNES : VALIDATION DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE L'ETUDE DE FAISABILITE POUR LA QUALIFICATION DE L'OFFRE EN RESIDENCES HABITAT JEUNES SUR LE TERRITOIRE DE LA CAN

#### Titulaires présents :

Geneviève GAILLARD, Thierry DEVAUTOUR, Serge MORIN, Stéphane PIERRON, Alain PARROT, Joël MISBERT, René MATHE, Pascal DUFORESTEL, Elisabeth MAILLARD, Jean-Jacques GUILLET, Joël BOURCHENIN, Gilbert BARANGER, Jean-Luc CLISSON, Dominique VALLEE, Jean-Luc MORISSET, Bernard JOURDAIN, Marie-Christelle BOUCHERY, Jacques MORISSET, Sylvie DEBOEUF, Jean-Michel TEXIER, Olivier MARIE, Christian BREMAUD, Rabah LAICHOUR, Gilbert GOLAZ, Robert GOUSSEAU, Bernard ADAM, Jacky AUBINEAU, Jérôme BALOGE, Chantal BARRE, Elisabeth BEAUVAIS, Georges BERDOLET, Jean-Pierre BOUTHILLIER, Dominique BOUTIN-GARCIA, Amaury BREUILLE, Annick DEFAYE, Patrick DELAUNAY, Daniel DULLIN, Francis DUPONT, Gwénaëlle FILLION-MIGNARD, Michel GENDREAU, Nicole GRAVAT, Emmanuel GROLLEAU, Véronique HENIN-FERRER, Anne LABBE, Patrice LAPLACE, Eliane LE MAITRE, Virginie LEONARD, Gaëlle MANGIN, Nicolas MARJAULT, Alain MEMIN, Josiane METAYER, Franck MICHEL, Rose-Marie NIETO, Michel PAILLEY, Christiane PINEAU, Christophe POIRIER, Magdeleine PRADERE, Bernard RAIMOND, Claire RICHECOEUR, Monique SAGOT, Nathalie SEGUIN, Jean-Louis SIMON, Jean-Claude SUREAU, Françoise TALBOT, Jacques TAPIN, Marc THEBAULT, Denis THOMMEROT, Hüseyin YILDIZ, Gérard ZABATTA

#### Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jacques BROSSARD à Georges BERDOLET, Brigitte COMPETISSA à Jean-Luc MORISSET, Nicole DAVID à Olivier MARIE, Maryvonne ARDOUIN à Chantal BARRE, Blanche BAMANA à Jean-Louis SIMON, Pilar BAUDIN à Jacques TAPIN, Julie BIRET à Nathalie SEGUIN, Elsie COLAS à Geneviève GAILLARD, Annie COUTUREAU à Hüseyin YILDIZ, Didier DAVID à Alain PARROT, Jean-Pierre GAILLARD à Annick DEFAYE, Christian GRELIER à Bernard ADAM, Nicole IZORE à Gérard ZABATTA, Anita JAGOUX à Gwénaëlle FILLION-MIGNARD, Aurélien MANSART à Michel GENDREAU, Germain MEHL à Gilbert BARANGER, Danielle NICORA à Monique SAGOT, Delphine PAGE à Jean-Claude SUREAU, Alain PIVETEAU à Pascal DUFORESTEL, Francis THIBAUDAULT à Serge MORIN

#### Titulaires absents suppléés :

Gérard LABORDERIE par Daniel DULLIN

#### Titulaires absents :

Gérard GIBAUT

#### Titulaires absents excusés :

Jacques BROSSARD, Michel SIMON, Brigitte COMPETISSA, Nicole DAVID, Maryvonne ARDOUIN, Blanche BAMANA, Alain BAUDIN, Pilar BAUDIN, Patrick BERNACCHI, Julie BIRET, Alain CHAUFFIER, Elsie COLAS, Annie COUTUREAU, Didier DAVID, Jean-Pierre GAILLARD, Christian GRELIER, Jacques GUILLOTEAU, Nicole IZORE, Anita JAGOUX, Guillaume JUIN, Jacqueline LEFEBVRE, Aurélien MANSART, Germain MEHL, Danielle NICORA, Delphine PAGE, Frédéric PASTOR, Alain PIVETEAU, Philippe REY, Pierre RIGAUDEAU, Sylvette RIMBAUD, Alain SAUVIAC, Francis THIBAUDAULT

**Présidente de séance :** Geneviève GAILLARD

**Secrétaire de séance :** Gaëlle MANGIN

Accusé de réception en préfecture  
079-247900806-20131216-C03-12-2013-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2013  
Date de réception préfecture : 19/12/2013

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 16 DECEMBRE 2013

### AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET CONTRACTUALISATION – HABITAT PLH 2010-2015 - HABITAT DES JEUNES : VALIDATION DES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE L'ETUDE DE FAISABILITE POUR LA QUALIFICATION DE L'OFFRE EN RESIDENCES HABITAT JEUNES SUR LE TERRITOIRE DE LA CAN

Monsieur **Christian BREMAUD**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par le Bureau,

Sur Proposition de la Présidente,

Par délibération du 18 octobre 2010, la CAN a approuvé son nouveau PLH pour la période 2010-2015. Il comprend cinq grandes orientations, dont une concernant l'élargissement de l'offre en logements et en hébergements répondant à des besoins spécifiques. Parmi les différentes actions inscrites au titre de cette dernière, la fiche action 8 a pour objectif de répondre aux besoins en logements des différentes catégories de jeunes par une offre diversifiée et appropriée.

A ce titre, par délibération du 12 décembre 2011, la CAN a décidé la réalisation d'une première étude sur la problématique du logement des jeunes. Confiée au bureau d'études Alter Conseil et réalisée au titre d'un DLA (Dispositif Local d'Accompagnement) territorial, cette étude comportait :

- Une approche globale, territorialisée et prospective pour les problématiques identifiées sur le logement des jeunes,
- Une attention sur les problématiques liées aux Résidences habitat jeunes du Foyer de l'Atlantique et du Foyer de la Roulière implantées à Niort,
- Un croisement des politiques publiques et le positionnement des structures d'utilité sociale,
- Une proposition d'outils d'aides à la décision et aux éventuels repositionnements de ces bâtiments.

Elle préconisait la mise en œuvre d'un programme d'actions comprenant entre autres :

- La création d'une instance de concertation et de coordination entre les acteurs du logement des jeunes,
- Le développement de l'offre AIO (Accueil Informations et Orientations),
- Le renforcement du dispositif SILOJ (Service d'Information sur le Logement des Jeunes),
- L'optimisation du parc existant (parcs social public et privé, autres : colocations, ...),
- La requalification de l'offre en habitat jeunes existante sur Niort,
- L'expérimentation de formes de micro-résidences sur le territoire de la CAN.

Accusé de réception en préfecture  
079-2476000  
Date de télétransmission : 19/12/2013  
Date de réception préfecture : 19/12/2013

## 1/ Les éléments du contexte

Suite à cette première étude, la CAN a donc décidé, par délibération du 14 janvier 2013, la réalisation d'une étude de faisabilité pour la requalification de l'offre en Résidence habitat jeunes existante à partir du scénario retenu dans la première étude à savoir :

- La réhabilitation du bâtiment de La Roulière,
- La délocalisation de bâtiment de L'Atlantique,
- Le développement d'une offre complémentaire (type micro-résidences éclatées) sur le territoire de la CAN.

Parallèlement, par délibération du 24 juin 2013, la CAN a décidé la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde multi-partenarial pour un retour durable à l'équilibre des comptes de l'association L'Escale, gestionnaire (entre autres) des actuelles Résidences habitat jeunes, confrontée à des difficultés financières structurelles de nature à compromettre le maintien de son activité à court terme.

A ce titre, la réalisation à l'initiative des structures signataires d'une Convention (triennale) financière et de partenariat, d'un audit financier et organisationnel externe ainsi que d'une étude prospective sur la gestion globale de l'association L'Escale doit permettre :

- De disposer de données objectives relatives au coût de chacune de ses activités, ainsi qu'une comptabilité analytique par secteur d'activités,
- D'intégrer les impacts éventuels de cette offre nouvelle sur les deux Résidences étudiantes existantes (Villon : 54 logements et Champollion : 34 logements).

Enfin, par délibération du 23 septembre 2013, la CAN a décidé d'apporter son soutien financier à la réalisation d'une Résidence Universitaire pour, dans le cadre de ses politiques publiques en matière d'habitat et d'enseignement supérieur, diversifier le parc de logements proposés aux jeunes et conforter le Pôle Universitaire de Niort. Cet équipement, dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2015, sera composé de 90 logements.

## 2/ Les principes fondamentaux du scénario retenu

Réalisée par les bureaux d'études Alter Conseil et Cap'Ingélec au titre d'un nouveau DLA, le scénario retenu de cette étude de faisabilité a été construit au vu des enjeux et objectifs du territoire que sont :

- La modernisation de l'offre proposée aux jeunes,
- La prise en compte de la notion de parcours en matière de logements,
- La répartition équilibrée sur le territoire et l'efficience dans un contexte financier contraint.

A l'issue de cette étude, les principes fondamentaux retenus sont les suivants :

- Une capacité d'accueil globale réduite à 120 places afin de viser un taux d'occupation maximal,
- Une offre globale totalement renouvelée comprenant l'abandon des bâtiments/foyers de l'Atlantique et de la Roulière,

Accusé de réception en préfecture  
079-2479006  
Date de télétransmission : 19/12/2013  
Date de réception en préfecture : 19/12/2013  
RT 2012 de 50 places et la « captation/mobilisation » de 40 logements « en diffus »,

la réalisation d'une nouvelle Résidence habitat jeunes (réalisée en BBC - RT 2012) de 50 places et la « captation/mobilisation » de 40 logements « en diffus »,

- Une répartition territoriale équilibrée assurée par cette nouvelle Résidence habitat jeunes à Niort, dans un des secteurs d'enjeux à fort potentiel (la Gare), et des logements « diffus » sur l'ensemble du territoire (dont Niort pour partie),
- Un équilibre financier difficile comprenant un investissement total minimum de 7 M€ TTC et de subventions publiques à hauteur de 50 %,
- Un calendrier prévisionnel de réalisation contraint intégrant :
  - o La recherche d'un mode organisationnel efficient précisant le montage juridico-financier (la maîtrise d'ouvrage, la nature du gestionnaire immobilier et la nature de la structure d'accompagnement des jeunes),
  - o Une consolidation économique et financière pour le premier semestre 2014, les concours et études de programmations/travaux pour le premier semestre 2015, pour une ouverture de la nouvelle Résidence habitat jeunes à Niort pour la rentrée scolaire 2017-2018,
  - o Une emprise foncière disponible,
  - o Un projet social d'Etablissement validé par l'Etat.

Il est demandé au Conseil de Communauté de bien vouloir :

- Approuver le rapport final de l'étude de faisabilité pour la qualification de l'offre en Résidences habitat jeunes sur le territoire de la CAN réalisée au titre du DLA territorial,
- Approuver les différents principes fondamentaux énumérés et détaillés ci-dessus,
- Autoriser la Présidence à poursuivre la démarche pour la création d'une nouvelle offre en habitat jeunes sur le territoire de la CAN,
- Autoriser la Présidence à signer tous les documents ou pièces relatives à la poursuite de cette démarche.

**Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.**

Pour : 89  
Contre : 0  
Abstention : 0  
Non participé : 0

**Christian BREMAUD**

**Vice-Président Délégué**

Accusé de réception en préfecture 079-247900806-20131216-C03-12-2013-DE Date de télétransmission : 19/12/2013 Date de réception préfecture : 19/12/2013
--