



**PROGRAMME LOCAL DE
L'HABITAT (PLH) 2022-2027 :
Développement de l'offre
locative sociale sur la CAN**

CONVENTION DE PARTENARIAT

ENTRE :

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
NIORTAIS,**

LA COMMUNE D'AIFFRES,

DEUX-SEVRES HABITAT

**CONVENTION TRIPARTITE POUR LA REALISATION
D'UNE OPERATION D'HABITAT SOCIAL EN VEFA
SISE « VICTOR HUGO » DE
21 (VINGT-ET-UN) LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
A AIFFRES**

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 02 février 2026,

Désignée « La CAN » d'une part,

Et :

La **commune d'AIFFRES**, représentée par son Maire en exercice, Jacques BILLY, dont la mairie est située 41 rue de la Mairie - 79230 AIIFFRES (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du

Désignée « La commune » d'autre part,

Et :

DEUX-SEVRES HABITAT, représenté par sa Directrice Générale en exercice, Audrey BIOTTEAU, dont le siège social se situe 07 rue Claude Debussy - BP 5 - 79101 THOUARS Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration du 22 octobre 2025,

Désigné « 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 (CCH) modifiés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR,

Vu les délibérations du Conseil d'Agglomération du 15 novembre 2021, du 7 février 2022 et du 11 avril 2022 relatives à l'adoption du PLH communautaire pour la période 2022-2027 au vu de l'avis des 40 communes et de l'Etat,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 20 juin 2022 approuvant les évolutions des dispositifs relatifs au financement du logement social et à son volet foncier, mais également les modalités d'attributions des aides accordées par la CAN et les participations communales pour la production locative sociale,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 15 décembre 2025 approuvant l'évaluation à mi-parcours du PLH,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 02 février 2026 approuvant les modifications de l'AP/CP du PLH,

Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage du 10 décembre 2025, dont l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention a fait l'objet d'une décision d'agrément et de financement de l'Etat le 24 novembre 2025,

Considérant l'accord écrit de la commune d'AIFFRES pour la réalisation de cette opération en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) par le maître d'ouvrage,

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Les opérations d'habitat social agréées et financées par l'Etat dans le cadre du PLH (Programme Local de l'Habitat) communautaire, et les échanges/partenariats avec les bailleurs sociaux intervenant sur son territoire, ont permis à la CAN et aux communes d'améliorer, de développer et de diversifier le parc de logements locatifs sociaux.

1/ LE PLH COMMUNAUTAIRE POUR LA PERIODE 2022-2027

Désireuse et soucieuse de poursuivre sa politique de développement du parc de logements sociaux 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 prochainement) par l'article 55 de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain), la CAN a validé le 11 avril 2022 le nouveau PLH communautaire pour la période 2022-2027.

Afin, d'une part, de contribuer à l'attractivité et au développement équilibré de l'offre locative sociale sur son territoire, d'autre part, de participer davantage à l'équilibre financier/économique des opérations d'habitat social, et enfin de prendre en considération les objectifs du SCoT et du PCAET approuvés le 10 février 2020, la CAN a défini :

- Les évolutions de sa politique de l'habitat relative au logement social et à son volet foncier,
- Les nouveaux règlements d'attribution financière aux bailleurs sociaux pour la production d'une offre locative sociale,
- Les nouveaux règlements d'attribution financière aux bailleurs sociaux pour le volet foncier nécessaire à la production d'une offre locative sociale,
- La liste des pièces administratives nécessaires à la constitution et à l'instruction des dossiers de demandes de subvention.

2/ L'IDENTIFICATION DE L'OPERATION

L'opération consiste à acheter en VEFA 21 (vingt-et-un) logements locatifs sociaux sur la commune d'AIFFRES, comme détaillé dans l'article 1 et l'annexe 1 de la présente Convention.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Outre le développement des échanges entre les parties, la présente Convention a pour objet de définir, 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 d'AIFFRES, mais également des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH pour cette commune soumise aux obligations de la loi SRU, les parties conviennent **de réaliser en VEFA et de financer :**

- **Dans une opération d'aménagement située Rue Victor Hugo sur la commune d'AIFFRES, le programme d'habitat social dénommé « Victor Hugo » comprenant 21 (vingt-et-un) logements locatifs sociaux, sur une partie des parcelles cadastrées section AP n°155 et 157 d'une contenance de 9 758 m2 (cf annexe 1 de la présente Convention).**

Ces logements sont destinés à loger des ménages éligibles aux critères légaux définis par le CCH en matière de logement à loyer modéré.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA CAN

La CAN s'engage à :

- 2-1** Assurer l'instruction du dossier de demande de subvention déposé par le maître d'ouvrage dans le cadre des instances d'animation du PLH,
- 2-2** Financer l'opération faisant l'objet de la présente Convention selon les dispositions et modalités prévues par le PLH, pour une aide financière prévisionnelle totale de **216 300 € maximum**,
- 2-3** Garantir les prêts de la Banque des Territoires nécessaires au financement de l'opération faisant l'objet de la présente Convention,
- 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 du PLH,

3-2 Sur la base de l'étude préalable de faisabilité présentée par le maître d'ouvrage, la commune s'engage à :

- Accorder une subvention prévisionnelle totale de **73 500 € maximum** au titre de la production locative sociale,
- Assurer l'exonération du paiement de la Taxe d'Aménagement (TA) pour l'opération faisant l'objet de la présente Convention.

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 d'Etude de l'Occupation du Logement (CALEOL) du maître d'ouvrage à laquelle elle est conviée,

3-4 La commune fait intervenir, si nécessaire, son Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) en cas d'accompagnement particulier des locataires.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DU MAITRE D'OUVRAGE

4-1 Suite à l'accord écrit de la commune, le maître d'ouvrage, sous réserve du respect de l'équilibre financier de l'opération faisant l'objet de la présente Convention, s'engage à :

- Acheter en VEFA 21 (vingt-et-un) logements dans le respect des modalités du PLH relatives à la production locative sociale,
- Assurer le montage de l'ensemble du dossier technique, administratif et financier pour l'opération faisant l'objet de la présente Convention,
- Inscrire l'opération faisant l'objet de la présente Convention 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,
- Livrer les logements faisant l'objet de la présente Convention, et les attribuer dans le cadre des règles légales régissant le logement social,
- Assurer la gestion locative des logements faisant l'objet de la présente Convention,
- 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 CALEOL, dans le respect des dispositions légales en vigueur (article R441-9-1 du CCH).

ARTICLE 5 : FINANCEMENTS

5-1 Le maître d'ouvrage a l'obligation de présenter une opération dont le plan de financement prévisionnel est assuré par :

- Une subvention de l'Etat,
- Une ou des participations partenariales,
- Un ou des prêts de la Banque des Territoires,
- Une participation du maître d'ouvrage sur ses fonds propres,
- Un recours éventuel à des participations d'Action Logement et d'autres financements complémentaires.

5-2 Le financement aidé par l'Etat entraîne un conventionnement Allocation Personnalisée au Logement (APL) des logements faisant l'objet de la présente Convention.

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 indiqué aux articles 7 et 8 de la présente Convention.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN

Le versement de la subvention de la CAN d'un montant total de **216 300 €** maximum est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur son compte bancaire selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante :

- 10 % sur présentation de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC), soit **21 630 €**,
- 50 % sur présentation d'une attestation écrite justifiant la réalisation à minima de 50 % des travaux, soit **108 150 €**,
- 40 % sur présentation des Procès-Verbaux (PV) de livraison et de l'étude thermique justifiant les niveaux de performance énergétique et d'émission de CO2 atteints après travaux, soit **86 520 €**.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE

Le versement de la subvention de la commune d'un montant total de **73 500 €** maximum est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur son compte bancaire selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante :

- 10 % sur présentation de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC), soit **7 350 €**, au cours de l'année 2026 ou 2027,
- 50 % sur présentation d'une attestation écrite justifiant la réalisation à minima de 50 % des travaux, soit **36 750 €**, au cours de l'année 2027 ou 2028,
- 40 % sur présentation des Procès-Verbaux (PV) de livraison et de l'étude thermique justifiant les niveaux de performance énergétique et d'émission de CO2 atteints après travaux, soit **29 400 €**.

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention est conclue à compter de la signature.

Elle s'achève au plus tard le 24 novembre 2032 :

- Au versement du solde des subventions de la CAN et de la commune,
- A la transmission par le maître d'ouvrage aux autres parties, d'une copie de la délibération de clôture d'opération ou d'un état des dépenses certifiées par le DAF du maître d'ouvrage (MOA).

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 CAN et/ou de la commune, et le remboursement des sommes déjà versées sera immédiatement exigible auprès du maître d'ouvrage.

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 fiche descriptive de l'opération faisant l'objet de la présente Convention,
- Les Plans des logements.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,
Le

Le Président de la CAN,

Jérôme BALOGÉ

Le Maire d'AIFFRES,

Jacques BILLY

**La Directrice Générale de Deux-Sèvres
Habitat**

Audrey BIOTTEAU

OPERATION VEFA 21 logements « Victor Hugo » - AIFFRES (79230)

1. IDENTIFICATION DE L'OPERATION

Deux-Sèvres Habitat s'est porté acquéreur d'un ensemble immobilier de 21 logements individuels et semi-collectifs à destination sociale, Rue Victor Hugo sur la commune d'Aiffres, auprès du promoteur immobilier CLE OUEST PROMOTION par le biais d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement en réponse à une clause de mixité sociale inscrite au Plan Local de l'Urbanisme de la commune.

Cette opération se nomme « Victor Hugo » (cf. plan de situation)

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Le programme est composé de :

- 12 logements semi-collectifs (4 T2 et 8 T3)
- 9 logements individuels de plain-pied ou à étage (2 T3 et 7 T4).

Les logements bénéficieront de jardins et de stationnements aériens privatifs pour les logements individuels.

La performance énergétique sera plus exigeante que la réglementation en vigueur permettant de justifier l'atteinte d'un niveau de consommation « Cep,nr (RE2020) et Cep (RE2020) - 10% ».

3. NOMBRE ET TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Ce projet a pour objet l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement des 21 logements individuels (dont 7 PLAI et 14 PLUS), pour une surface habitable totale de 1 450,18 m² et d'une surface utile totale de 1 474,24 m².

La décomposition est :

- 3 T2 PLUS et 1 T2 PLAI,
- 6 T3 PLUS et 4 T3 PLAI,
- 5 T4 PLUS et 2 T4 PLAI

4. ENERGIE (Chauffage et Eau Chaude Sanitaire)

La production de chauffage est assurée par une pompe à chaleur Air/Air, la production d'eau chaude sanitaire étant quant à elle assurée par un chauffe-eau thermodynamique.

5. ENVELOPPE PREVISIONNELLE

Le coût de l'opération est estimé à **3 415 861 € TTC** dont **358 092 € TTC** de charge foncière estimée.

6. L'ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le permis de construire (n° PC 79003 25 X0033) a été déposé le 3 octobre 2025 et est en cours d'instruction. Le délai de construction est estimé à 28 mois, les travaux démarreront dès signature de l'acte, soit à l'été 2026. La date de livraison peut ainsi être prévue à fin 2028.

7. DISPONIBILITE FONCIERE

Un contrat de réservation a été signé entre Deux-Sèvres Habitat et la société CLE OUEST PROMOTION le 4 novembre 2025. Une copie est jointe au présent dossier.

S²LO 

