

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(PLH) 2022-2027 :  
Développement de l'offre locative sur  
la CAN : le dispositif du  
« Prêt Locatif Social - PLS »**

**CONVENTION FINANCIERE**

**ENTRE :**

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

**LA COMMUNE D'AIFFRES,**

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

**CONVENTION FINANCIERE POUR LA REALISATION  
D'UNE OPERATION D'HABITAT SOCIAL SISE « LES  
HAUTES PIERRIERES » D'UN LOGEMENT SOCIAL  
OUVRANT DROIT A UN PRET PLS A AIFFRES**

**Entre les soussignés :**

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Vice-Président Délégué en exercice, Monsieur Christian BREMAUD, 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 avril 2024,

*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 AIFFRES (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal

*Désignée « La commune » d'autre part,*

**Et :**

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Thierry SURE, dont le siège social est situé 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une réunion du Comité d'engagement foncier du 19 septembre 2022,

*Désignée « 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,

**Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage, 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 17 octobre 2023,**

**Considérant l'accord de la commune d'AIFFRES pour la réalisation de l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention 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.

Sur la base des orientations de son PLH, la CAN a décidé de poursuivre à financer la production de logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS (Prêt Locatif Social), qui a pour vocation de développer une offre locative à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire dédiée prioritairement aux seniors et/ou aux étudiants.

**A ce titre, la CAN et la commune concernée accorde chacune une aide financière forfaitaire de 2 000 € (deux mille euros) pour ce type de logement, qui ouvre droit à un prêt PLS au maître d'ouvrage.**

Afin d'accueillir, informer et renseigner les futurs maîtres d'ouvrage (publics ou privés) sur le PLS et la possibilité de bénéficier des aides financières communautaires et communales, les services de l'Etat restent l'interlocuteur et le partenaire « ressource » pour assurer auprès d'eux une mission d'informations, de conseils et d'accompagnement dans le montage financier de leurs projets.

Suite à l'instruction, dans les meilleures conditions, des demandes de prêts PLS dans les enveloppes annuelles allouées à ce dispositif, ils se chargent ensuite de transmettre, par courriel à la CAN, une copie de la décision d'agrément et de financement avant tout engagement financier par délibération du Conseil d'Agglomération de la CAN.

## **2/ L'IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

L'opération consiste pour le maître d'ouvrage à acquérir une parcelle/terrain à bâtir pour la construction d'1 (un) logement social aidé au titre du dispositif du PLS sur la commune d'AIFFRES, comme détaillé dans l'article 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, les parties conviennent :

- **D'acheter dans l'opération d'aménagement privée sise « Les Hautes Pierrières » située 167 rue de l'Alouette sur la commune d'AIFFRES, une parcelle de terrain à bâtir cadastrée section AR n°482 d'une superficie totale de 559 m<sup>2</sup>, pour la construction d'1 (un) logement social à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire au titre du dispositif du PLS (en complément de 4 (quatre) logements sociaux financés au titre du PLA-Intégration, PLA-Intégration Adapté et PLUS).**

Ce logement est destiné à loger des populations éligibles aux critères légaux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en matière de logement à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire.

### **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 **2 000 € maximum**, au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,

**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 aide financière prévisionnelle totale de **2 000 € maximum** au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,
- 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 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 une parcelle/terrain à bâtir et construire 1 (un) logement social aidé au titre du dispositif du PLS 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,
- Inscire 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 le logement faisant l'objet de la présente Convention, et l'attribuer dans le cadre des règles légales régissant le logement social,
- Assurer la gestion locative du logement 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 R 441-9-1 du CCH).

## **ARTICLE 5 : FINANCEMENT**

---

**5-1** Le maître d'ouvrage a l'obligation de présenter une opération dont le montage financier est assuré par une offre de crédit immobilier pour un prêt PLS, et d'autres financements complémentaires éventuels (autre celui de la CAN).

**5-2** Le prêt PLS entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) du logement concerné.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCTROI DU FINANCEMENT**

---

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 indiquées aux articles 7 et 8 de la présente Convention.

## **ARTICLE 7 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN**

---

Le versement de l'aide financière de la CAN d'un montant total de **2 000 €** maximum est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante sur présentation :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 8 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE**

---

Le versement de l'aide financière de la commune d'un montant total de **2 000 €** 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 :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente Convention est conclue à compter de la signature.

Elle s'achève :

- 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.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le

**Le Vice-Président Délégué de la CAN,**

**Christian BREMAUD**

**Le Maire d'AIFFRES,**

**Jacques BILLY**

**Le Directeur Général d'IAA,**

**Thierry SURE**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(PLH) 2022-2027 :  
Développement de l'offre locative sur  
la CAN : le dispositif du  
« Prêt Locatif Social - PLS »**

**CONVENTION FINANCIERE**

**ENTRE :**

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

**LA COMMUNE D'AIFFRES,**

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

**CONVENTION FINANCIERE POUR LA REALISATION  
D'UNE OPERATION D'HABITAT SOCIAL SISE « RUE DES  
TROIS FONTAINES » DE 6 (SIX) LOGEMENTS SOCIAUX  
OUVRANT DROIT A UN PRET PLS A AIFFRES**

**Entre les soussignés :**

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Vice-Président Délégué en exercice, Monsieur Christian BREMAUD, 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 avril 2024,

*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 AIFFRES (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal

*Désignée « La commune » d'autre part,*

**Et :**

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Thierry SURE, dont le siège social est situé 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une réunion du Comité d'engagement foncier du 21 novembre 2023,

*Désignée « 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,

**Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage, 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 19 septembre 2023,**

**Considérant l'accord de la commune d'AIFFRES pour la réalisation de l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention 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.

Sur la base des orientations de son PLH, la CAN a décidé de poursuivre à financer la production de logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS (Prêt Locatif Social), qui a pour vocation de développer une offre locative à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire dédiée prioritairement aux seniors et/ou aux étudiants.

**A ce titre, la CAN et la commune concernée accorde chacune une aide financière forfaitaire de 2 000 € (deux mille euros) pour ce type de logement, qui ouvre droit à un prêt PLS au maître d'ouvrage.**

Afin d'accueillir, informer et renseigner les futurs maîtres d'ouvrage (publics ou privés) sur le PLS et la possibilité de bénéficier des aides financières communautaires et communales, les services de l'Etat restent l'interlocuteur et le partenaire « ressource » pour assurer auprès d'eux une mission d'informations, de conseils et d'accompagnement dans le montage financier de leurs projets.

Suite à l'instruction, dans les meilleures conditions, des demandes de prêts PLS dans les enveloppes annuelles allouées à ce dispositif, ils se chargent ensuite de transmettre, par courriel à la CAN, une copie de la décision d'agrément et de financement avant tout engagement financier par délibération du Conseil d'Agglomération de la CAN.

## **2/ L'IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

L'opération consiste pour le maître d'ouvrage à acquérir une emprise foncière comprenant 06 (six) logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS sur la commune d'AIFFRES, comme détaillé dans l'article 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, les parties conviennent :

- **D'acheter en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) dans l'opération d'aménagement privée sise « Rue des Trois Fontaines » située 220 rue des Trois Fontaines sur la commune d'AIFFRES, une emprise foncière cadastrée section AI n°23 d'une superficie totale de 7 866 m<sup>2</sup>, comprenant 06 (six) logements sociaux à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire au titre du dispositif du PLS (en complément de 22 - vingt-deux - logements sociaux financés au titre du PLA-Intégration, PLA-Intégration Adapté et PLUS).**

Ces logements sont destinés à loger des populations éligibles aux critères légaux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en matière de logement à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire.

### **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 **12 000 € maximum**, au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,

**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 aide financière prévisionnelle totale de **12 000 € maximum** au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,
- 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 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 une emprise foncière comprenant 6 (six) logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS 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,
- Inscire 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 R 441-9-1 du CCH).

## **ARTICLE 5 : FINANCEMENT**

---

**5-1** Le maître d'ouvrage a l'obligation de présenter une opération dont le montage financier est assuré par une offre de crédit immobilier pour un prêt PLS, et d'autres financements complémentaires éventuels (autre celui de la CAN).

**5-2** Le prêt PLS entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) du logement concerné.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCTROI DU FINANCEMENT**

---

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 indiquées aux articles 7 et 8 de la présente Convention.

## **ARTICLE 7 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN**

---

Le versement de l'aide financière de la CAN d'un montant total de **12 000 €** maximum est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante sur présentation :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 8 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE**

---

Le versement de l'aide financière de la commune d'un montant total de **12 000 €** 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 :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente Convention est conclue à compter de la signature.

Elle s'achève :

- 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.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le

**Le Vice-Président Délégué de la CAN,**

**Christian BREMAUD**

**Le Maire d'AIFFRES,**

**Jacques BILLY**

**Le Directeur Général d'IAA,**

**Thierry SURE**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(PLH) 2022-2027 :  
Développement de l'offre locative sur  
la CAN : le dispositif du  
« Prêt Locatif Social - PLS »**

**CONVENTION FINANCIERE**

**ENTRE :**

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

**LA COMMUNE D'ECHIRE,**

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

**CONVENTION FINANCIERE POUR LA REALISATION D'UNE  
OPERATION D'HABITAT SOCIAL SISE « PLACE DE LA HALLE »  
DE 02 (DEUX) LOGEMENTS SOCIAUX OUVRANT DROIT A UN  
PRET PLS A ECHIRE**

**Entre les soussignés :**

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Vice-Président Délégué en exercice, Monsieur Christian BREMAUD, 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 avril 2024,

*Désignée « La CAN » d'une part,*

**Et :**

La **Commune d'ECHIRE**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, dont la Mairie se situe 01 Place de l'Eglise - 79410 ECHIRE (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 2024,

*Désignée « La commune » d'autre part,*

**Et :**

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Thierry SURE, dont le siège social est situé 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une réunion du Comité d'engagement foncier du 7 avril 2023,

*Désignée « 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,

**Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage, 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 30 septembre 2022,**

**Considérant l'accord de la commune d'ECHIRE pour la réalisation de l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention 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.

Sur la base des orientations de son PLH, la CAN a décidé de poursuivre à financer la production de logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS (Prêt Locatif Social), qui a pour vocation de développer une offre locative à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire dédiée prioritairement aux seniors et/ou aux étudiants.

**A ce titre, la CAN et la commune concernée accorde chacune une aide financière forfaitaire de 2 000 € (deux mille euros) pour ce type de logement, qui ouvre droit à un prêt PLS au maître d'ouvrage.**

Afin d'accueillir, informer et renseigner les futurs maîtres d'ouvrage (publics ou privés) sur le PLS et la possibilité de bénéficier des aides financières communautaires et communales, les services de l'Etat restent l'interlocuteur et le partenaire « ressource » pour assurer auprès d'eux une mission d'informations, de conseils et d'accompagnement dans le montage financier de leurs projets.

Suite à l'instruction, dans les meilleures conditions, des demandes de prêts PLS dans les enveloppes annuelles allouées à ce dispositif, ils se chargent ensuite de transmettre, par courriel à la CAN, une copie de la décision d'agrément et de financement avant tout engagement financier par délibération du Conseil d'Agglomération de la CAN.

## **2/ L'IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

L'opération consiste pour le maître d'ouvrage à acquérir une parcelle/terrain à bâtir pour la construction de 2 (deux) logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS sur la commune d'ECHIRE, comme détaillé dans l'article 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'ECHIRE, les parties conviennent :

- **D'acheter des parcelles de terrain à bâtir sises 30 Grand'rue et Chemin des Rollets sur la commune d'ECHIRE, cadastrées section AK n°404 et 406 d'une superficie totale de 956 m<sup>2</sup>, pour la construction de 2 (deux) logements sociaux à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire au titre du dispositif du PLS (en complément de 7 (sept) logements sociaux financés au titre du PLA-Intégration et au titre du PLUS).**

Ces logements sont destinés à loger des populations éligibles aux critères légaux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en matière de logement à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire.

### **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 **4 000 € maximum (soit 2 000 € maximum/logement)**, au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,
- 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 aide financière prévisionnelle totale de **4 000 € maximum (soit 2 000 € maximum/logement)** au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,
- 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 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 une parcelle/terrain à bâtir et construire 2 (deux) logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS 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 R 441-9-1 du CCH).

## ARTICLE 5 : FINANCEMENT

---

**5-1** Le maître d'ouvrage a l'obligation de présenter une opération dont le montage financier est assuré par une offre de crédit immobilier pour un prêt PLS, et d'autres financements complémentaires éventuels (outre celui de la CAN).

**5-2** Le prêt PLS entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) du logement concerné.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCTROI DU FINANCEMENT**

---

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 indiquées aux articles 7 et 8 de la présente Convention.

## **ARTICLE 7 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN**

---

Le versement de l'aide financière de la CAN d'un montant total de **4 000 €** maximum est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante sur présentation :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 8 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE**

---

Le versement de l'aide financière de la commune d'un montant total de **4 000 €** 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 :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente Convention est conclue à compter de la signature.

Elle s'achève :

- 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.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le

**Le Vice-Président Délégué de la CAN,**

**Christian BREMAUD**

**Le Maire d'ECHIRE,**

**Thierry DEVAUTOUR**

**Le Directeur Général d'IAA,**

**Thierry SURE**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(PLH) 2022-2027 :  
Développement de l'offre locative sur  
la CAN : le dispositif du  
« Prêt Locatif Social - PLS »**

**CONVENTION FINANCIERE**

**ENTRE :**

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

**LA COMMUNE D'ECHIRE,**

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

**CONVENTION FINANCIERE POUR LA REALISATION D'UNE  
OPERATION D'HABITAT SOCIAL SISE « RUE DES  
CROISETTES » D'1 (UN) LOGEMENT SOCIAL OUVRANT  
DROIT A UN PRET PLS A ECHIRE**

**Entre les soussignés :**

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Vice-Président Délégué en exercice, Monsieur Christian BREMAUD, 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 avril 2024,

*Désignée « La CAN » d'une part,*

**Et :**

La **Commune d'ECHIRE**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, dont la Mairie se situe 01 Place de l'Eglise - 79410 ECHIRE (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 2024,

*Désignée « La commune » d'autre part,*

**Et :**

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Thierry SURE, dont le siège social est situé 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une réunion du Comité d'engagement foncier du 9 décembre 2021,

*Désignée « 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,

**Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage, 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 25 novembre 2022,**

**Considérant l'accord de la commune d'ECHIRE pour la réalisation de l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention 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.

Sur la base des orientations de son PLH, la CAN a décidé de poursuivre à financer la production de logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS (Prêt Locatif Social), qui a pour vocation de développer une offre locative à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire dédiée prioritairement aux seniors et/ou aux étudiants.

**A ce titre, la CAN et la commune concernée accorde chacune une aide financière forfaitaire de 2 000 € (deux mille euros) pour ce type de logement, qui ouvre droit à un prêt PLS au maître d'ouvrage.**

Afin d'accueillir, informer et renseigner les futurs maîtres d'ouvrage (publics ou privés) sur le PLS et la possibilité de bénéficier des aides financières communautaires et communales, les services de l'Etat restent l'interlocuteur et le partenaire « ressource » pour assurer auprès d'eux une mission d'informations, de conseils et d'accompagnement dans le montage financier de leurs projets.

Suite à l'instruction, dans les meilleures conditions, des demandes de prêts PLS dans les enveloppes annuelles allouées à ce dispositif, ils se chargent ensuite de transmettre, par courriel à la CAN, une copie de la décision d'agrément et de financement avant tout engagement financier par délibération du Conseil d'Agglomération de la CAN.

## **2/ L'IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

L'opération consiste pour le maître d'ouvrage à acquérir une parcelle/terrain à bâtir pour la construction d'1 (un) logement social aidé au titre du dispositif du PLS sur la commune d'ECHIRE, comme détaillé dans l'article 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'ECHIRE, les parties conviennent :

- **D'acheter dans l'opération d'aménagement privée sise « Les Vergers du Patrouillet » située Rue des Croisettes sur la commune d'ECHIRE, une parcelle de terrain à bâtir formant l'îlot A cadastrée section ZL n°61 d'une superficie totale de 1 251 m<sup>2</sup>, pour la construction d'1 (un) logement social à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire au titre du dispositif du PLS (en complément de 4 (quatre) logements sociaux financés au titre du PLA-Intégration, PLA-Intégration Adapté et PLUS).**

Ce logement est destiné à loger des populations éligibles aux critères légaux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en matière de logement à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire.

### **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 **2 000 € maximum**, au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,

**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 aide financière prévisionnelle totale de **2 000 € maximum** au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,
- 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 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 une parcelle/terrain à bâtir et construire 1 (un) logement social aidé au titre du dispositif du PLS 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,
- Inscire 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 R 441-9-1 du CCH).

## **ARTICLE 5 : FINANCEMENT**

---

**5-1** Le maître d'ouvrage a l'obligation de présenter une opération dont le montage financier est assuré par une offre de crédit immobilier pour un prêt PLS, et d'autres financements complémentaires éventuels (autre que celui de la CAN).

**5-2** Le prêt PLS entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) du logement concerné.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCTROI DU FINANCEMENT**

---

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 indiquées aux articles 7 et 8 de la présente Convention.

## **ARTICLE 7 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN**

---

Le versement de l'aide financière de la CAN d'un montant total de **2 000 €** maximum est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante sur présentation :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 8 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE**

---

Le versement de l'aide financière de la commune d'un montant total de **2 000 €** 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 :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente Convention est conclue à compter de la signature.

Elle s'achève :

- 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.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le

**Le Vice-Président Délégué de la CAN,**

**Christian BREMAUD**

**Le Maire d'ECHIRE,**

**Thierry DEVAUTOUR**

**Le Directeur Général d'IAA,**

**Thierry SURE**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(PLH) 2022-2027 :  
Développement de l'offre locative sur  
la CAN : le dispositif du  
« Prêt Locatif Social - PLS »**

**CONVENTION FINANCIERE**

**ENTRE :**

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

**LA COMMUNE DE NIORT,**

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

**CONVENTION FINANCIERE POUR LA REALISATION D'UNE  
OPERATION D'HABITAT SOCIAL SISE « PASSAGE VICTOR  
HUGO » DE 10 (DIX) LOGEMENTS SOCIAUX OUVRANT  
DROIT A UN PRET PLS A NIORT**

**Entre les soussignés :**

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Vice-Président Délégué en exercice, Monsieur Christian BREMAUD, 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 avril 2024,

*Désignée « La CAN » d'une part,*

**Et :**

La **Commune de NIORT**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, dont la Mairie se situe Place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 NIORT (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2024

*Désignée « La commune » d'autre part,*

**Et :**

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, dont le siège social est situé 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une réunion du Comité d'engagement foncier du 28 septembre 2021,

*Désignée « 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,

**Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage, 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 20 décembre 2021,**

**Considérant l'accord de la commune de NIORT pour la réalisation de l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention 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.

Sur la base des orientations de son PLH, la CAN a décidé de poursuivre à financer la production de logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS (Prêt Locatif Social), qui a pour vocation de développer une offre locative à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire dédiée prioritairement aux seniors et/ou aux étudiants.

**A ce titre, la CAN et la commune concernée accorde chacune une aide financière forfaitaire de 2 000 € (deux mille euros) pour ce type de logement, qui ouvre droit à un prêt PLS au maître d'ouvrage.**

Afin d'accueillir, informer et renseigner les futurs maîtres d'ouvrage (publics ou privés) sur le PLS et la possibilité de bénéficier des aides financières communautaires et communales, les services de l'Etat restent l'interlocuteur et le partenaire « ressource » pour assurer auprès d'eux une mission d'informations, de conseils et d'accompagnement dans le montage financier de leurs projets.

Suite à l'instruction, dans les meilleures conditions, des demandes de prêts PLS dans les enveloppes annuelles allouées à ce dispositif, ils se chargent ensuite de transmettre, par courriel à la CAN, une copie de la décision d'agrément et de financement avant tout engagement financier par délibération du Conseil d'Agglomération de la CAN.

## **2/ L'IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

L'opération consiste pour le maître d'ouvrage à acquérir auprès de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), un ensemble immobilier pour la construction sur cette emprise foncière de 10 (dix) logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS sur la commune de NIORT, comme détaillé dans l'article 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 de NIORT, les parties conviennent :

- **D'acheter et financer l'opération d'habitat social sur une emprise foncière sise « Passage Victor Hugo » sur la commune de NIORT, située sur différentes parcelles cadastrées section BR n°101 à 113, n°116 et 117, n°231, n°411, n°495 et 496, n°527 et n°540, pour la construction de 10 (dix) logements sociaux à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire au titre du dispositif du PLS.**

Ces logements sont destinés à loger des populations éligibles aux critères légaux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en matière de logement à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire.

### **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 **20 000 € maximum (soit 2 000 € maximum/logement)**, au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,
- 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 aide financière prévisionnelle totale de **20 000 € maximum (soit 2 000 € maximum/logement)** au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,
- 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 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 une emprise foncière et construire 10 (dix) logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS 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 R 441-9-1 du CCH).

## **ARTICLE 5 : FINANCEMENT**

---

**5-1** Le maître d'ouvrage a l'obligation de présenter une opération dont le montage financier est assuré par une offre de crédit immobilier pour un prêt PLS, et d'autres financements complémentaires éventuels (outre celui de la CAN).

**5-2** Le prêt PLS entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) du logement concerné.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCTROI DU FINANCEMENT**

---

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 indiquées aux articles 7 et 8 de la présente Convention.

## **ARTICLE 7 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN**

---

Le versement de l'aide financière de la CAN d'un montant total de **20 000 €** maximum est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante sur présentation :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 8 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE**

---

Le versement de l'aide financière de la commune d'un montant total de **20 000 €** 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 :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente Convention est conclue à compter de la signature.

Elle s'achève :

- 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.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le

**Le Vice-Président Délégué de la CAN,**

**Christian BREMAUD**

**Pour la Ville Niort L'Adjoint délégué,**

**Le Directeur Général d'IAA,**

**Thierry SURE**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(PLH) 2022-2027 :  
Développement de l'offre locative sur  
la CAN : le dispositif du  
« Prêt Locatif Social - PLS »**

**CONVENTION FINANCIERE**

**ENTRE :**

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

**LA COMMUNE DE NIORT,**

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

# **CONVENTION FINANCIERE POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION D'HABITAT SOCIAL SISE « AVENUE DE PARIS » CONCERNANT LA REHABILITATION D'UN LOGEMENT SOCIAL OUVRANT DROIT A UN PRET PLS A NIORT**

## **Entre les soussignés :**

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Vice-Président Délégué en exercice, Monsieur Christian BREMAUD, 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 avril 2024,

*Désignée « La CAN » d'une part,*

## **Et :**

La **Commune de NIORT**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, dont la Mairie se situe Place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 NIORT (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2024

*Désignée « La commune » d'autre part,*

## **Et :**

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, dont le siège social est situé 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une réunion du Comité d'engagement foncier du 18 janvier 2021,

*Désignée « 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,

**Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage, 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 20 décembre 2021,**

**Considérant l'accord de la commune de NIORT pour la réalisation de l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention 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.

Sur la base des orientations de son PLH, la CAN a décidé de poursuivre à financer la production de logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS (Prêt Locatif Social), qui a pour vocation de développer une offre locative à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire dédiée prioritairement aux seniors et/ou aux étudiants.

**A ce titre, la CAN et la commune concernée accorde chacune une aide financière forfaitaire de 2 000 € (deux mille euros) pour ce type de logement, qui ouvre droit à un prêt PLS au maître d'ouvrage.**

Afin d'accueillir, informer et renseigner les futurs maîtres d'ouvrage (publics ou privés) sur le PLS et la possibilité de bénéficier des aides financières communautaires et communales, les services de l'Etat restent l'interlocuteur et le partenaire « ressource » pour assurer auprès d'eux une mission d'informations, de conseils et d'accompagnement dans le montage financier de leurs projets.

Suite à l'instruction, dans les meilleures conditions, des demandes de prêts PLS dans les enveloppes annuelles allouées à ce dispositif, ils se chargent ensuite de transmettre, par courriel à la CAN, une copie de la décision d'agrément et de financement avant tout engagement financier par délibération du Conseil d'Agglomération de la CAN.

## **2/ L'IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

L'opération consiste pour le maître d'ouvrage à acquérir auprès de la SAS GBDMB, un appartement de 81,86 m2 pour le réhabiliter au titre du dispositif du PLS sur la commune de NIORT, comme détaillé dans l'article 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 de NIORT, les parties conviennent :

- **Financer l'opération d'habitat social dans un immeuble en copropriété sis 20 Avenue de Paris sur la commune de NIORT, situé sur la parcelle cadastrée section BV n°248, pour réhabiliter un logement social à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire au titre du dispositif du PLS.**

Ce logement est destiné à loger des populations éligibles aux critères légaux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en matière de logement à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire.

### **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 **2 000 € maximum**, au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,
- 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 aide financière prévisionnelle totale de **2 000 € maximum** au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,
- 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 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 un appartement et le réhabiliter au titre du dispositif du PLS 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 le logement faisant l'objet de la présente Convention, et l'attribuer dans le cadre des règles légales régissant le logement social,
- Assurer la gestion locative du logement 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 R 441-9-1 du CCH).

## **ARTICLE 5 : FINANCEMENT**

---

**5-1** Le maître d'ouvrage a l'obligation de présenter une opération dont le montage financier est assuré par une offre de crédit immobilier pour un prêt PLS, et d'autres financements complémentaires éventuels (autre celui de la CAN).

**5-2** Le prêt PLS entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) du logement concerné.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCTROI DU FINANCEMENT**

---

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 indiquées aux articles 7 et 8 de la présente Convention.

## **ARTICLE 7 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN**

---

Le versement de l'aide financière de la CAN d'un montant total de **2 000 €** maximum est effectué, à la demande du maître d'ouvrage et sur le compte bancaire du maître d'ouvrage selon les procédures comptables en vigueur, de la manière suivante sur présentation :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 8 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE**

---

Le versement de l'aide financière de la commune d'un montant total de **2 000 €** 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 :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour le logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue en application de l'article L.351-2 (2° ou 3°) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre l'Etat et le maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente Convention est conclue à compter de la signature.

Elle s'achève :

- 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.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le

**Le Vice-Président Délégué de la CAN,**

**Christian BREMAUD**

**Pour la Ville de Niort L'Adjoint délégué,**

**Le Directeur Général d'IAA,**

**Thierry SURE**