



**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 DE VOUILLE,**

**DEUX-SEVRES HABITAT**

**CONVENTION TRIPARTITE POUR LA REALISATION  
D'UNE OPERATION D'HABITAT SOCIAL EN VEFA  
SISE « JARDINS DES ECOLES »  
DE 02 (DEUX) LOGEMENTS SOCIAUX A VOUILLE**

**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 07 avril 2025,

*Désignée « La CAN » d'une part,*

**Et :**

La **Commune de VOUILLE**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Franck PORTZ, dont la Mairie se situe 19 rue Boussantain - 79230 VOUILLE (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 14 avril 2025,

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

**Et :**

**DEUX-SEVRES HABITAT**, représenté par sa Directrice de l'Habitat 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 23 octobre 2024,

*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,

**Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage du 27 janvier 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 13 décembre 2024,**

**Considérant l'accord écrit de la commune de VOUILLE le 13 janvier 2025 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 02 (deux) logements locatifs sociaux sur la commune de VOUILLE, 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 de VOUILLE, mais également des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH pour cette commune nouvellement soumise aux obligations de la loi SRU, les parties conviennent **de réaliser en VEFA et de financer :**

- **Dans la division parcellaire (DP7935524V0071) située Rue des Ecoles sur la commune de VOUILLE, l'opération d'habitat social dénommée « Rue des Ecoles », comprenant 02 (deux) logements locatifs sociaux sur le lot 3 d'une contenance de 679 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section AB n° 143 (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 **12 000 € 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 **5 000 € 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 02 (deux) 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 indiqués 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 **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 :

- 10 % sur présentation de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC), soit **1 200 €**,
- 50 % sur présentation d'une attestation écrite justifiant la réalisation à minima de 50 % des travaux, soit **6 000 €**,
- 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 **4 800 €**.

## ARTICLE 8 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE

---

Le versement de la subvention de la commune d'un montant total de **5 000 €** 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 :

- **50 %** sur présentation de la DROC, soit **2 500 €** au cours de l'année 2025 ou 2026,
- **50 %** sur présentation des PV de livraison et de l'étude thermique justifiant les niveaux de performance énergétique et d'émission de CO2 atteints après travaux, soit **2 500 €** au cours de l'année 2026 ou 2027.

## 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.

## **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 de VOUILLE,**

**Franck PORTZ**

**La Directrice de l'Habitat de Deux-Sèvres Habitat**

**Audrey BIOTTEAU**

Envoyé en préfecture le 16/04/2025

Reçu en préfecture le 16/04/2025

Publié le



ID : 079-200041317-20250407-C\_\_45\_04\_2025-DE

Envoyé en préfecture le 16/04/2025

Reçu en préfecture le 16/04/2025

Publié le



ID : 079-200041317-20250407-C\_\_45\_04\_2025-DE

## **ANNEXE 1 : FICHE DESCRIPTIVE DE L'OPERATION**

# OPERATION

## « Rue des Ecoles »

### VOUILLE (79230)

#### 1. IDENTIFICATION DE L'OPERATION

Deux-Sèvres Habitat s'est porté acquéreur d'un ensemble immobilier de 2 logements individuels à destination sociale, Rue des Ecoles sur la commune de Vouillé, auprès du promoteur immobilier BATIPRO OUEST 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 « Rue des Ecoles ».

#### 2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Le programme est composé d'un logement de Type 3 et d'un logement de Type 4. Les logements seront de plain-pied.

Les logements bénéficieront de garages, de jardins et de stationnements aériens privatifs.

Les logements seront conformes à la RE2020.

#### 3. NOMBRE ET TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Ce projet a pour objet l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement des 2 logements individuels (dont 1 PLAI et 1 PLUS), pour une surface habitable totale de 155,95 m<sup>2</sup> et d'une surface utile totale de 163,75 m<sup>2</sup>.

La décomposition est :

- 1 T3 PLUS,
- 1 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 **374 865 € TTC** dont **65 827 € TTC** de charge foncière estimée.

#### 6. L'ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le permis de construire (n° PC 79355 24 X0013) a été accordé le 11 décembre 2024. Le délai de construction est estimé à 16 mois, les travaux démarreront dès signature de l'acte, soit à l'été 2025. La date de livraison peut ainsi être prévue à fin 2026.

#### 7. DISPONIBILITE FONCIERE

Un contrat de réservation a été signé entre Deux-Sèvres Habitat et la société BATIPRO OUEST le 24 octobre 2024.

Envoyé en préfecture le 16/04/2025

Reçu en préfecture le 16/04/2025

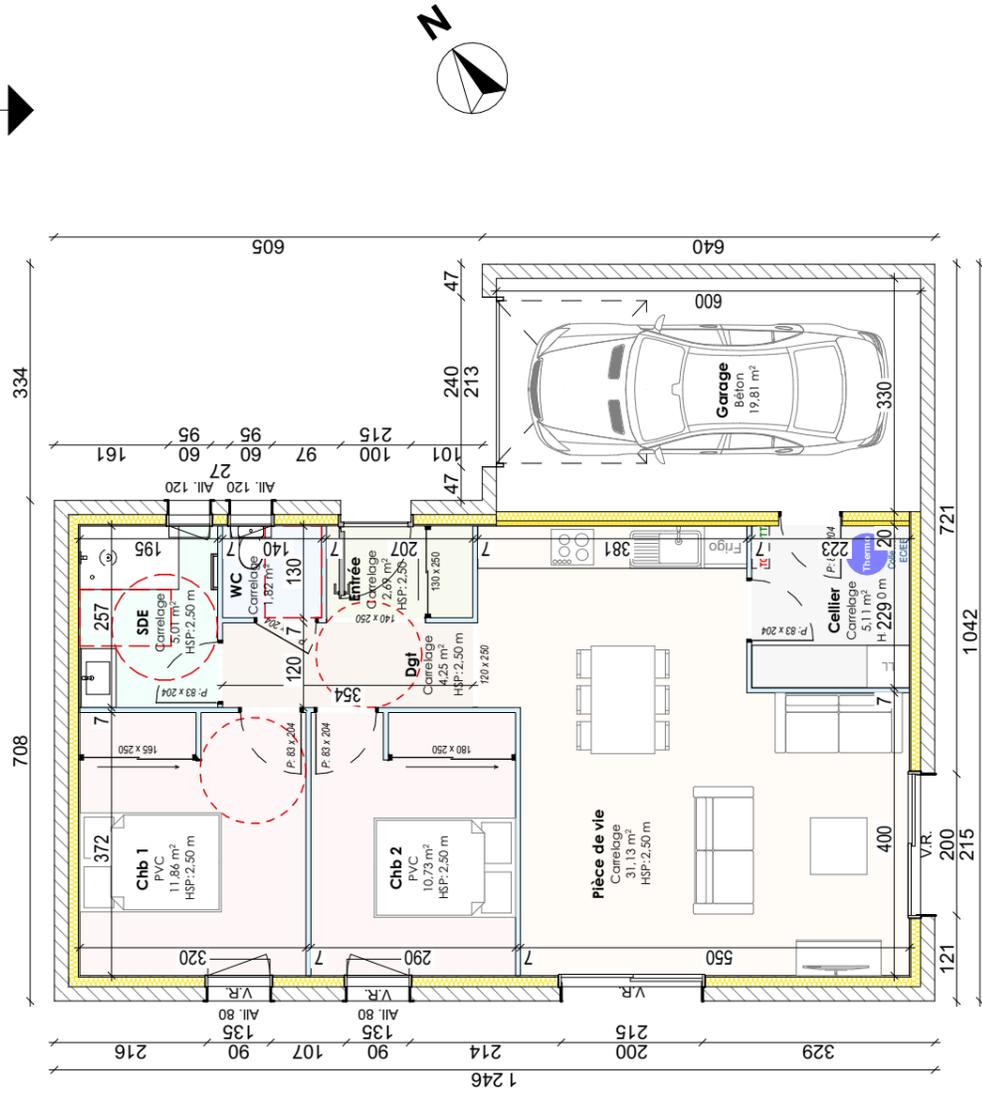
Publié le



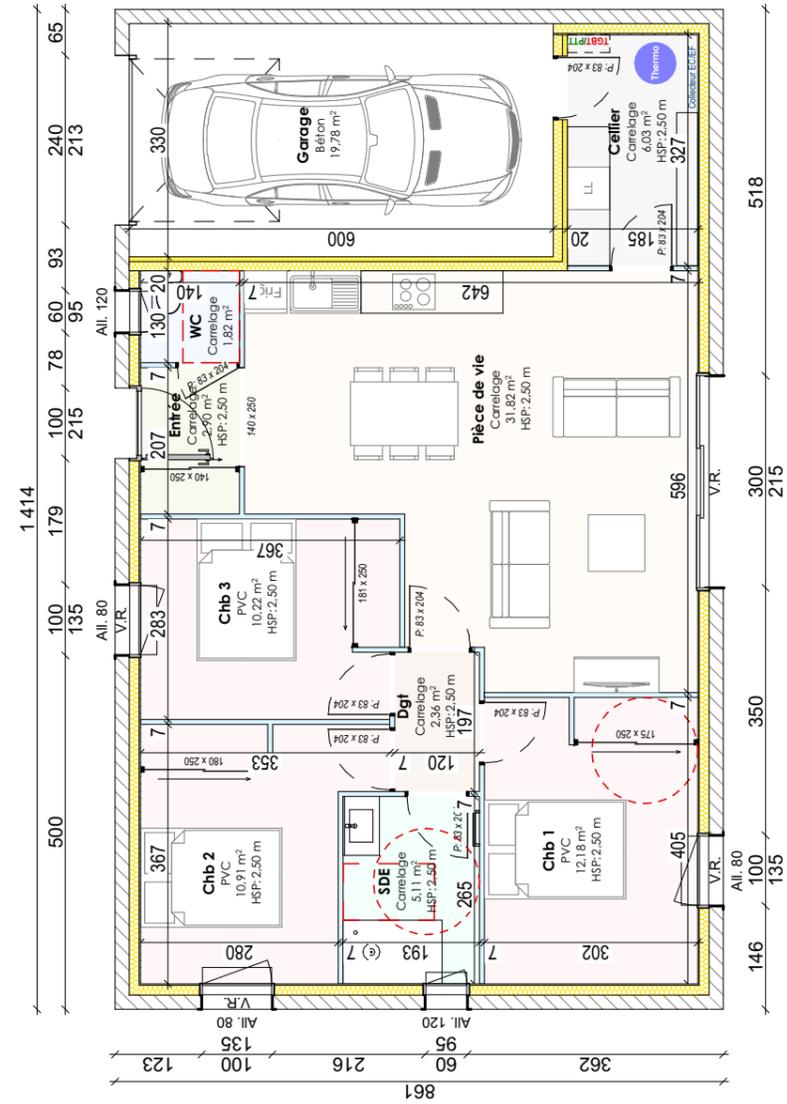
ID : 079-200041317-20250407-C\_\_45\_04\_2025-DE

## **ANNEXE 2 : PLANS DES LOGEMENTS**



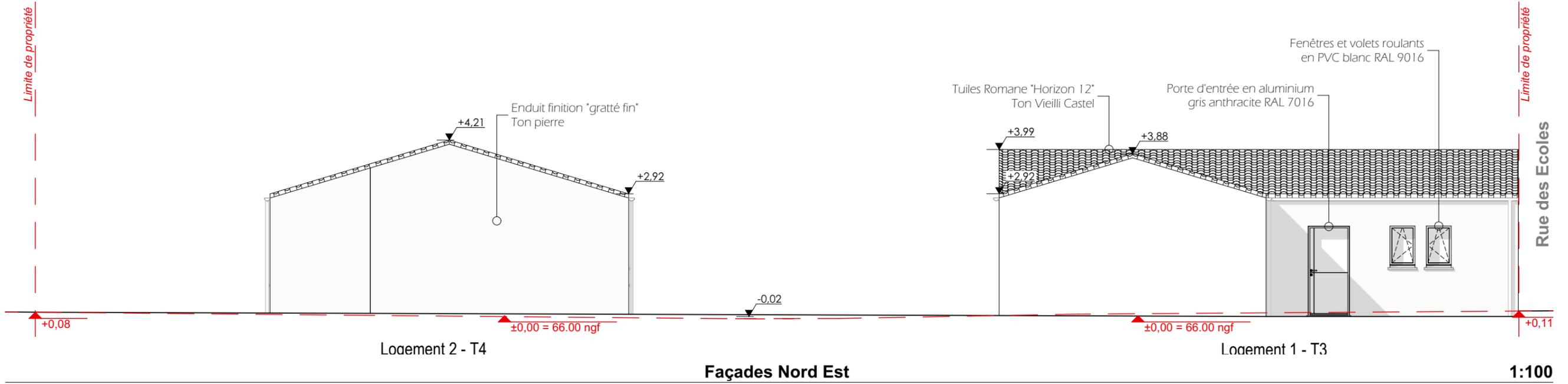
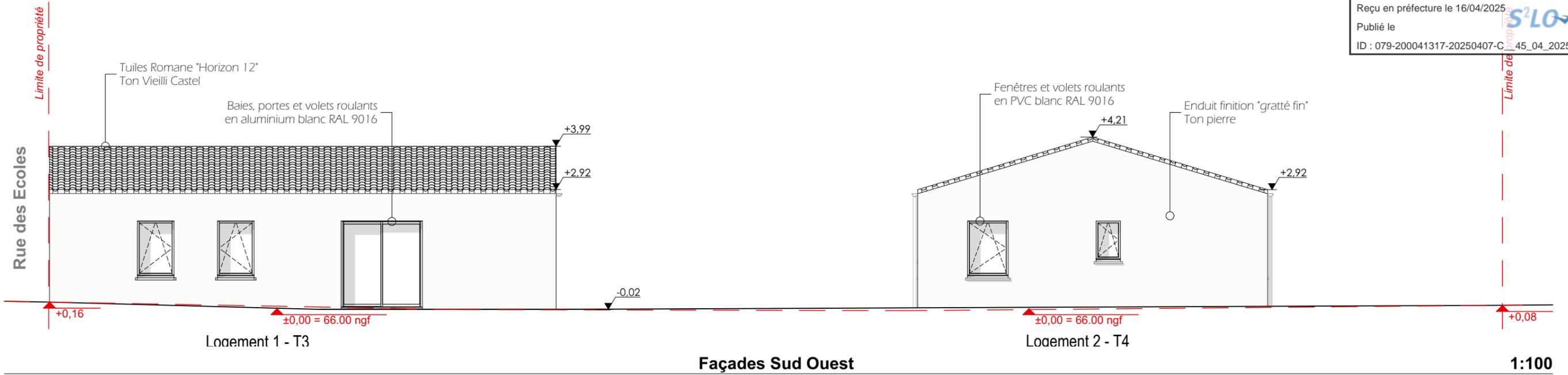


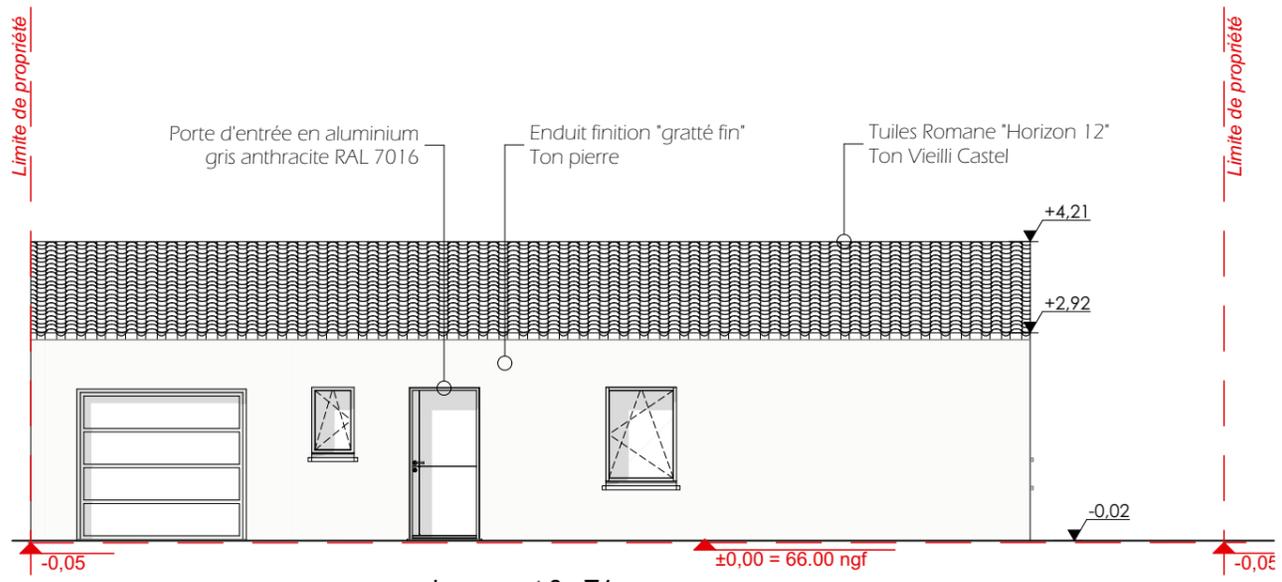
T3 - logement 1



T4 - logement 2

Annexes T4	
Garage	19,78
Garage	19,81
<b>Total</b>	<b>39,59 m<sup>2</sup></b>
T3 - logement 1	
Ceiller	5,11
Chb 1	11,86
Chb 2	10,73
Dgt	4,25
Entrée	2,69
Pièce de vie	31,13
SDE	5,01
WC	1,82
<b>Total</b>	<b>72,60 m<sup>2</sup></b>
T4 - logement 2	
Ceiller	6,03
Chb 1	12,18
Chb 2	10,91
Chb 3	10,22
Dgt	2,36
Entrée	2,90
Pièce de vie	31,82
SDE	5,11
WC	1,82
<b>Total</b>	<b>83,35 m<sup>2</sup></b>
<b>Total T3 + T4</b>	<b>195,54 m<sup>2</sup></b>

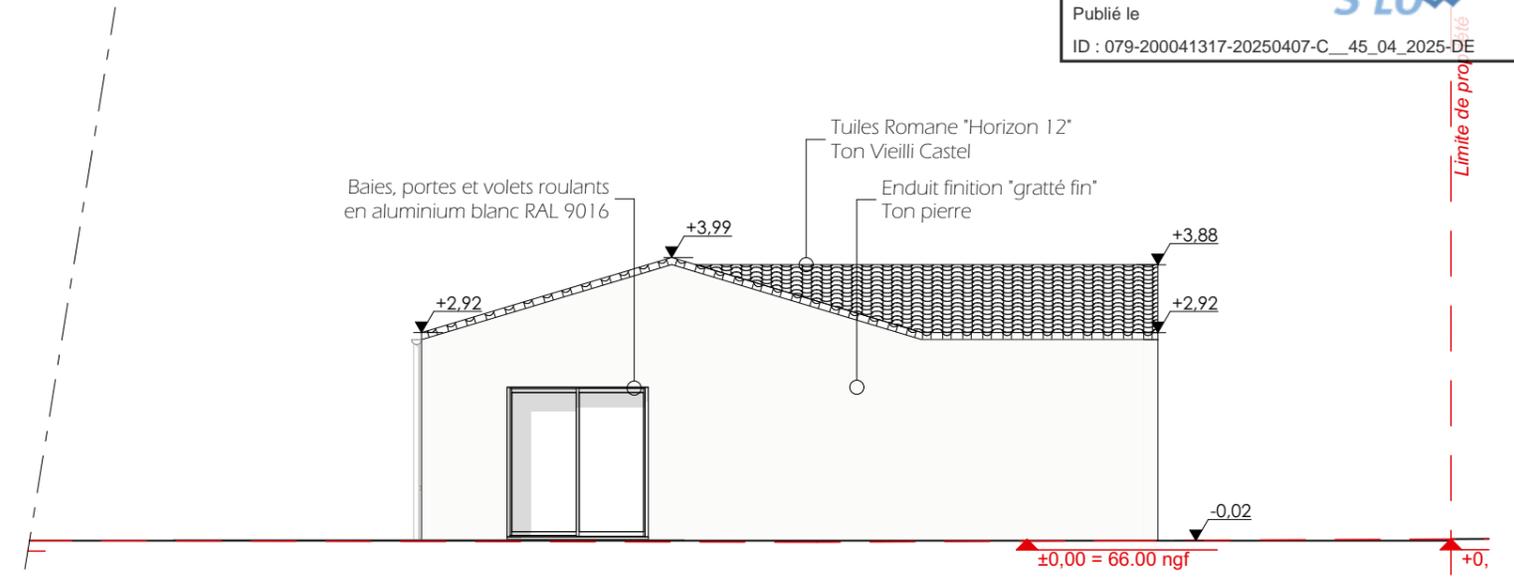




Logement 2 - T4

Façade Nord Ouest

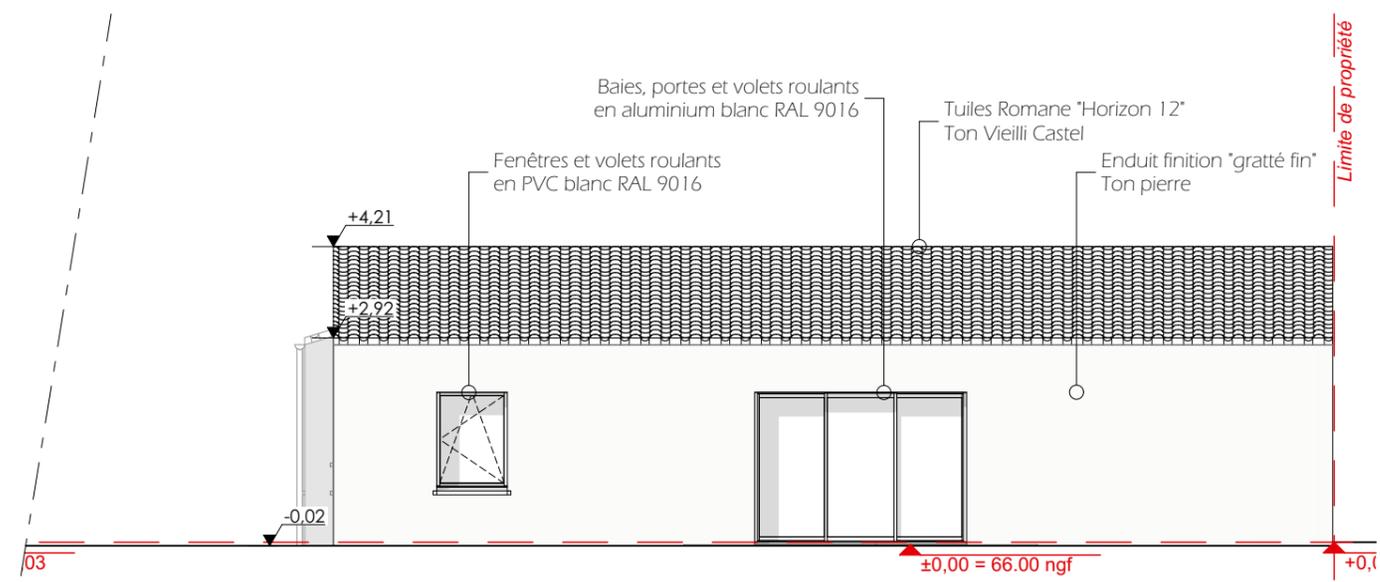
1:100



Logement 1 - T3

Façade Sud Est

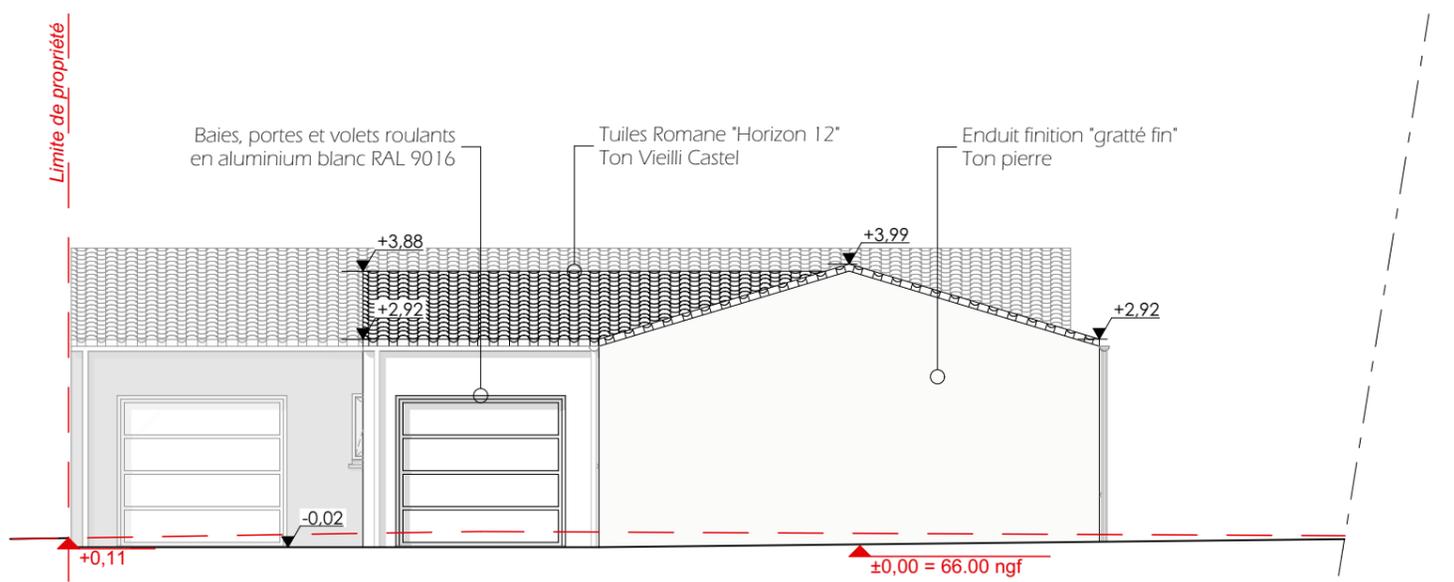
1:100



Logement 2 - T4

Façade Sud Est

1:100



Logement 1 - T3

Façade Nord Ouest

1:100



T4 - logement 2



T3 - logement 1

