



niort agglo
Agglomération du Niortais

3F Immobilière
Atlantic Aménagement 
Groupe ActionLogement

**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 COULON,

IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT

**CONVENTION TRIPARTITE POUR LA REALISATION
D'UNE OPERATION D'HABITAT SOCIAL EN
DEMOLITION-CONSTRUCTION SISE
« 9 RUE GABRIEL AUCHIER » DE 20 (VINGT)
LOGEMENTS SOCIAUX A COULON**

Entre les soussignés :

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Vice-Président 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 24 juin 2024,

Désignée « La CAN » d'une part,

Et :

La **Commune de COULON**, représentée par son Maire en exercice, Madame Anne-Sophie GUICHET, dont la Mairie se situe 14 Place de l'Eglise - 79510 COULON (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

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 mars 2024,

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 de décisions d'agrément et de financement de l'Etat le 14 octobre 2020 et le 25 octobre 2023,

Considérant l'accord écrit de la commune de COULON pour la réalisation de cette opération 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 pour le maître d'ouvrage à acquérir puis démolir un ensemble immobilier anciennement à usage de garage automobile pour la construction de 20 (vingt) logements locatifs sociaux sur la commune de COULON, 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 COULON, les parties conviennent :

- **De financer l'achat d'un ensemble immobilier au 9 rue Gabriel Auchier sur la commune de COULON, situé sur la parcelle cadastrée section AI n°29 d'une superficie de 681 m², pour la construction de 20 (vingt) logements locatifs sociaux.**

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 **542 862 € 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 **135 103 € 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 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 et démolir un ensemble immobilier, puis construire 20 (vingt) 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 indiquées 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 **542 862 €** 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 des Ordres de Services (OS) de démarrage des travaux, soit **54 286 €**,
- 50 % sur présentation d'une attestation écrite justifiant la réalisation à minima de 50 % des travaux, soit **271 431 €**,
- 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 **217 145 €**.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE

Le versement de la subvention de la commune d'un montant total de **135 103 €** 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 :

- **27 020,60 € sur cinq exercices budgétaires à compter de celui de 2025, soit :**
 - o Un premier acompte sur présentation des Ordres de Services (OS) de démarrage des travaux,
 - o Un second, troisième et quatrième acompte sur présentation d'une attestation écrite justifiant l'état d'avancement des travaux,
 - o Un dernier acompte 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.

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 ne comporte aucune annexe.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,
Le

Le Vice-Président Délégué à l'Habitat,

Christian BREMAUD

Le Maire de COULON,

Anne-Sophie GUICHET

Le Directeur Général d'IAA,

Thierry SURE

Les principales caractéristiques du projet à financer

- **Une opération de démolition-construction de vingt logements locatifs sociaux (collectifs) :**
 - Dans un ensemble immobilier anciennement à usage de garage automobile, situé 9 rue Gabriel Auchier, sur une parcelle d'une superficie de 681 m², cadastrée section AI n°29.
- **Une opération comprenant :**
 - Quinze logements T2 (46 m²), et cinq logements T3 (66 m²),
 - Sept logements en RDC, sept logements en R+1 et six logements en R+2,
 - Douze logements financés au titre du PLUS (soit entre 258 et 409 €/mois hors charges), et huit logements au titre du PLA-Intégration (soit entre 283 et 456 €/mois hors charges),
 - Un niveau de performance énergétique visé : RE 2020 - 20 % + label Cerqual NF Habitat HQE + Qualibail.
- **Une opération avec :**
 - Un prix de revient total de 2 920 665 € TTC (en phase APD).
 - Une subvention de la CAN de 542 862 €,
 - Une subvention de la commune de 135 103 €.

Le plan cadastral du projet



Les façades (Nord-Sud-Est-Ouest)



FACADE NORD 1.200

FACADE SUD 1.200



FACADE OUEST 1.200

