



**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
(PLH) 2022-2027 :
MODALITES POUR LA MISE EN ŒUVRE DES
PLANS DE VENTES DE LOGEMENTS HLM DES
BAILLEURS SOCIAUX SUR LA CAN**

PROTOCOLE PARTENARIAL D'ACCORD ENTRE :

L'ETAT,

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS,
LA SA D'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT,**

DEUX-SEVRES HABITAT,

LA SEMIE NIORT,

LA SA D'HLM ERILIA

PROTOCOLE PARTENARIAL D'ACCORD INTERBAILLEURS POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PLANS DE VENTES DE LOGEMENTS HLM SUR LA CAN

Entre les soussignés :

L'**Etat**, représenté par Madame la Préfète du Département des Deux-Sèvres,
Emmanuelle DUBEE,

Désigné « L'Etat »,

Et :

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Vice-Président Délégué en exercice, Monsieur Thierry DEVAUTOUR, 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 08 février 2024,

Désignée « La CAN »,

Et :

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Laurent LOPEZ, dont le siège social est situé 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du

Désignée « Le bailleur social »,

Et :

DEUX-SEVRES HABITAT, représenté par son Directeur Général en exercice, Fabrice OUVREARD, 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

Désigné « Le bailleur social »,

Et :

La **SEMIE Niort**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Cyril GILLARD, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de Niort - Place Martin Bastard - BP 516 - à NIORT (Deux-Sèvres), agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du

Désignée « Le bailleur social »,

Et :

La **Société ERILIA**, représentée par son directeur général, Monsieur Frédéric LAVERGNE, dont le siège social se situe 72 bis rue Perrin-Solliers - 13291 MARSEILLE Cedex 6 (Bouches du Rhône), agissant en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration du

Désignée « Le bailleur social ».

Dénommés ci-après individuellement « Une partie » et collectivement « Les parties ».

Vu :

- Les articles L 443-7 et suivants et R 443-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) relatifs aux dispositions applicables aux cessions, transformations d'usage et démolitions d'éléments du patrimoine immobilier,
- La délibération du Conseil d'Agglomération du 11 avril 2022 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire pour la période 2022-2027,
- La délibération du Conseil d'Agglomération du 20 juin 2022 validant l'évolution des dispositifs du financement du logement social et de son volet « foncier »,
- Les délibérations des Conseils d'Administrations des bailleurs sociaux approuvant et permettant la signature de leurs Conventions d'Utilité Sociale (CUS) 2^{ème} génération.

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Les organismes HLM peuvent être amenés, en tant que bailleurs sociaux, à proposer aux locataires d'acquérir leurs logements.

1/ LES CONDITIONS POUR DEVENIR PROPRIETAIRE DE SON LOGEMENT HLM

Tout locataire d'un logement HLM peut en devenir propriétaire selon les conditions d'éligibilité définies aux articles L 443-7 et suivants et R 443-10 et suivants du CCH relatifs aux dispositions applicables aux cessions, transformations d'usage et démolitions d'éléments du patrimoine immobilier. Cependant, pour pouvoir être vendu par un bailleur social, le logement HLM doit :

- Avoir été construit ou acquis par le bailleur social depuis plus de 10 ans,
- Etre en bon état d'entretien et conforme aux normes minimales d'habitabilité fixées par décret. Il doit, en outre, répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret (cf article R 443-11-1 du CCH). La consommation d'énergie doit être inférieure ou égale à 330 kilowattheures (kWh) d'énergie primaire par m² et par an estimée selon les conditions du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) défini aux articles L.126-26 à L.123-35 du CCH.

La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation, ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements HLM.

La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le Maire a reçu la consultation du représentant de l'Etat dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quatre mois, la décision est exécutoire (article L 443-7 du CCH).

Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire du logement HLM concerné.

Le contrat de vente d'un logement HLM doit être établi devant notaire par acte authentique, les frais notariés restant à la charge de l'acheteur. S'il s'agit d'un logement HLM situé en immeuble collectif, le règlement de copropriété de l'immeuble et l'état descriptif de division devront être joints au contrat de vente.

Le logement HLM vendu est comptabilisé :

- Pendant dix ans dans le calcul communal annuel du taux de LLS (Logement Locatif social) établi par les services de l'Etat s'il est vendu à l'occupant (ou à un public éligible (occupant du parc social),
- A compter de la date de vente du logement HLM s'il est vendu à un tiers.

2/ LES PLANS DE VENTES DE LOGEMENTS HLM DES BAILLEURS SOCIAUX

Dans le cadre de leurs CUS, les bailleurs sociaux envisagent la vente d'une partie de leurs parcs anciens sur le territoire, afin :

- De poursuivre à permettre à certains de leurs locataires concernés d'accéder à la propriété,
- D'adapter leurs logements aux besoins des locataires et d'agir pour réduire les charges locatives en finançant des réhabilitations énergétiques,
- De renouveler leur offre locative,
- De dégager des fonds propres.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE PARTENARIAL D'ACCORD

Le présent protocole partenarial d'accord a pour objectifs de :

- Définir l'ensemble des engagements respectifs des parties pour la mise en œuvre des plans de ventes de logements HLM des bailleurs sociaux sur les 40 communes de la CAN,
- Déterminer l'ensemble des conditions et modalités de mise en œuvre des plans de ventes de logements HLM des bailleurs sociaux sur les 40 communes de la CAN,
- Fixer les droits et obligations des parties pour la mise en œuvre, le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation du présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE L'ETAT

L'Etat s'engage à :

- Délivrer les autorisations nécessaires pour la mise en œuvre des plans de ventes de logements HLM des bailleurs sociaux suite à la signature des (CUS) 2^{ème} génération, dès lors que les termes du présent protocole partenarial d'accord soient respectés (notamment ceux relatifs à la reconstitution de l'offre HLM vendue), et sans préjudice des dispositions définies par les articles L 443-7 et suivants et R 443-10 et suivants du CCH,
- Financer en priorité les opérations dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU répondant aux besoins exprimés par les bailleurs sociaux pour la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue, dans la limite des dotations financières annuelles attribuées à la Préfète du Département des Deux-Sèvres,
- Informer la CAN pour toute vente de logements HLM hors plan de ventes faisant l'objet du présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux s'engagent à mettre en œuvre leurs CUS :

3-1 Pour la vente de logements HLM :

- Proposer la vente de logements HLM en priorité aux occupants, selon les conditions et modalités définies aux articles L 443-11 et suivants et R 443-10 et suivants du CCH.

3-2 Pour les prix de ventes des logements HLM :

- Favoriser une politique de prix de ventes attractive permettant de garantir des conditions favorables d'accession sociale à la propriété.

3-3 Pour la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue et la compensation à la vente de logements HLM :

- Dans les quatre communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (AIFFRES, CHAURAY, ECHIRE et NIORT) et potentiellement concernée par cette obligation législative (VOUILLE), à reconstituer en priorité sur la commune concernée ou sur l'une des quatre autres communes et sous réserve de la disponibilité foncière nécessaire, une offre locative équivalente (à minima) au nombre total de logements HLM vendus, de la manière suivante :

- Avec l'accord explicite du Maire concerné, selon le principe « d'un logement HLM vendu en priorité à l'occupant = un logement HLM reconstruit sur la commune concernée » :
 - Pour les parties, dix ans au plus tard après la date effective de la vente du logement HLM pour un logement vendu à l'occupant,
 - Pour un bailleur social possédant plus de 5 000 logements HLM au 1^{er} janvier 2022, un ou deux ans au plus tard après la date effective de la vente du logement HLM pour un logement vendu à un tiers,
 - Pour un bailleur social possédant moins de 5 000 logements HLM au 1^{er} janvier 2022, deux ou trois ans au plus tard après la date effective de la vente du logement HLM pour un logement vendu à un tiers.
- Avec un nombre de logements vendus dans le cadre du présent protocole n'excédant pas si possible le nombre de logements financés annuellement à partir du 1^{er} janvier 2022.
- Dans les trente-cinq autres communes de la CAN, réinvestir les ventes de logements HLM conformément aux articles L 443-11 et suivants et R 443-10 et suivants du CCH, soit pour :
 - La reconstruction de logements plus adaptés aux besoins des locataires,
 - La réhabilitation énergétique du patrimoine HLM présent sur la commune concernée,
 - L'adaptation d'habitats spécifiques.

NB : Les choix retenus résulteront de la consultation que les Maires des communes concernées engageront auprès des bailleurs sociaux.
- Répondre à minima dans les programmes de reconstitution de l'offre, aux exigences énergétiques en vigueur, garantissant ainsi une meilleure maîtrise des coûts de l'énergie.

3-4 Pour la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue en copropriétés :

3-4-1 Concernant les bailleurs sociaux :

- Rester majoritaire au sein de la future copropriété en cas de ventes d'un ou plusieurs logements HLM si les conditions le permettent (taille de la copropriété, enjeux liés aux travaux, ...).

3-4-2 Concernant IAA et les immeubles situés 27B et 29C rue de la Corderie à NIORT appartenant à une copropriété mixte, constitués de deux bâtiments HLM et trois bâtiments en copropriété privée :

- Respecter le dispositif d'accompagnement POPAC engagé par la CAN le 1^{er} février 2022 pour trois ans sur les trois bâtiments en copropriété privée. Le POPAC vise à accompagner la copropriété vers un projet de rénovation énergétique,
- Rester majoritaire au sein de la future copropriété en cas de ventes d'un ou plusieurs logements HLM sur ses deux immeubles, afin de conforter les travaux de rénovation énergétique envisagés.

3-5 Pour les modalités de la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue :

- Respecter les engagements précisés et détaillés dans les CUS 2^{ème} génération,
- Reconstituer l'offre nouvelle :
 - Par la production de logements HLM neufs, dans le respect des orientations des documents d'urbanisme en vigueur des communes concernées,
 - Par l'acquisition-amélioration du bâti situé dans les enveloppes urbaines.

3-6 Pour le niveau des loyers pour la reconstitution de l'offre HLM vendue :

Compte-tenu du niveau de loyers des logements HLM vendus :

- Reconstituer une offre HLM :
 - o Avec un niveau de loyers adapté aux ressources des ménages,
 - o Economie en énergie (tant en qualité de la performance énergétique que d'une faible émission de gaz à effet de serre), pour une meilleure maîtrise des charges locatives.
- Appliquer les orientations de la Conférence intercommunale du Logement (CIL), notamment celles de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partagé de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) de la CAN.

3-7 Pour les conditions de faisabilité du plan de ventes de logements HLM :

- Réaliser si nécessaire et à l'appui de la Charte des ventes du bailleur social, les travaux liés à la structure (clos et couvert) définis aux articles L 443-11 et suivants et R 443-10 et suivants du CCH,
- Assurer un accompagnement social des locataires (et futurs propriétaires), en leur proposant des conseils en financements (tant en acquisition qu'en travaux), en collaboration avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) des Deux-Sèvres,
- Organiser la tenue de réunions d'information auprès des locataires potentiellement intéressés,
- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour la mise en place, le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation du présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA CAN

La CAN s'engage à :

- Contribuer à la recherche du foncier nécessaire pour la reconstitution de l'offre de logements HLM vendue en priorité aux occupants,
- Accompagner techniquement et administrativement, au titre du PLH 2022-2027, les 40 communes concernées par le présent protocole partenarial d'accord relatif à la mise en œuvre des plans de ventes de logements HLM des bailleurs sociaux,
- Mobiliser, dans la limite des budgets alloués, ses dispositifs financiers selon les dispositions/modalités définies dans le programme d'actions du PLH 2022-2027, notamment les aides de base forfaitaires relatives à l'offre nouvelle suite à une vente d'un logement HLM financée au titre du PLUS et du PLA-Intégration,
- Mobiliser, dans la limite des budgets alloués, ses dispositifs opérationnels selon les dispositions/modalités définies dans le programme d'actions du PLH 2022-2027 (achat d'un logement HLM par un « Prêt à 0 % de la CAN », financement du logement social et de son volet foncier, aides à la rénovation énergétique du parc ancien, ...),
- Animer le groupe de suivi partenarial mis en place dans le cadre du présent protocole d'accord,
- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour la mise en place, le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation du présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 5 : LES ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les parties s'engagent à :

- Respecter les engagements précisés et détaillés dans les documents stratégiques suivants :
 - o Les CUS 2^{ème} génération des bailleurs sociaux,
 - o Le PLH 2022-2027 de la CAN.
- Mettre tous les moyens nécessaires pour reconstituer une offre de logements HLM vendue de qualité répondant aux besoins des locataires : localisation, niveaux de loyers, performance énergétique, typologies et types de logements, formes urbaines intermédiaires et/ou innovantes, ...

ARTICLE 6 : DUREE DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le présent protocole d'accord est conclu à compter de sa signature, et jusqu'au 31 décembre 2027.

Une « clause de revoyure » est prévue à la fin des CUS 2^{ème} génération afin de modifier, si nécessaire, le présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 7 : AVENANT

Toute modification des conditions, modalités d'exécution ou durée (prolongation, reconduction) du présent protocole partenarial d'accord, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Cet avenant précisera les éléments modifiés du présent protocole d'accord, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1 du présent protocole partenarial d'accord.

ARTICLE 8 : SUIVI ET EVALUATION DU PROTOCOLE PARTENARIAL D'ACCORD

En plus de participer au groupe de suivi partenarial, composé de la CAN, des services de l'Etat et des communes concernées par les plans de ventes de logements HLM et mis en place spécifiquement pour cette action, chaque bailleur social adressera tous les semestres, par courriel aux services de l'Etat et à ceux de la CAN :

- Un « tableau de bord » récapitulatif du suivi de son plan de ventes de logements HLM, en indiquant :
 - o Le nombre et la qualification de logements HLM vendus (aux occupants et à des tiers), en cours de vente et restant à vendre par commune,
 - o Le prix moyen annuel de vente d'un logement HLM par commune,
 - o Les opérations de reconstitution de l'offre et/ou de réhabilitations énergétiques réalisées, en cours ou envisagées.
- Un « tableau de bord » récapitulatif du suivi de la reconstitution de l'offre HLM vendue, en indiquant :

- o Le nombre de ventes de logements HLM aux locataires en place et aux tiers,
- o L'offre HLM nouvelle programmée annuellement,
- o Le nombre et la localisation de la reconstitution des logements HLM vendus.

Outre le suivi des effets et de l'impact réel sur l'inventaire SRU réalisé par l'Etat à l'appui de ces « tableaux de bord », les parties feront une fois par an au minimum, une évaluation conjointe du présent protocole partenarial d'accord et ses éventuels besoins d'évolution.

ARTICLE 9 : ANNEXES

Le présent protocole partenarial d'accord comporte deux annexes :

- Les tableaux récapitulatifs de suivi des plans de vente de logements HLM des bailleurs sociaux,
- Les tableaux récapitulatifs de suivi de la reconstitution de l'offre HLM vendue par commune.

Fait à NIORT, en six exemplaires originaux, Le

La Préfète des Deux-Sèvres,

Emmanuelle DUBEE

Le Vice-Président Délégué de la CAN,

Thierry DEVAUTOUR

Le Directeur Général d'Immobilier Atlantic Aménagement,

Thierry SURE

Le Directeur Général de Deux-Sèvres Habitat,

Fabrice OUVRARD

Le Directeur Général de la SEMIE Niort,

Cyril GILLARD

Le Directeur Général d'ERILIA,

Frédéric LAVERGNE

Annexe 1 :

**Tableau récapitulatif du suivi des plans de ventes
de logements HLM des bailleurs sociaux**

Annexe 2 :

**Tableau récapitulatif du suivi de la reconstitution de l'offre HLM
vendue par commune**

