

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)  
2016-2021 :  
Volet « Investissement locatif » :  
le dispositif du « Prêt Locatif Social »**

**CONVENTION FINANCIERE ENTRE :**

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

**ET**

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

# **CONVENTION DE PARTENARIAT FINANCIER POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION D'HABITAT SOCIAL « Rue Pablo Picasso » DE ONZE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX OUVRANT DROIT A UN PRET PLS, SUR LA COMMUNE DE NIORT**

## **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 27 septembre 2021,

*Désignée « La CAN » d'une part,*

## **Et :**

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Stéphane TRONEL, 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 05 octobre 2020,

*Désignée « Le maître d'ouvrage » d'autre part.*

**Ci-après dénommées individuellement « Une partie » et collectivement « Les parties ».**

## **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,*
- *Les articles L. 365-1 et L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR,*
- *La délibération du 16 novembre 2015 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021,*
- *La délibération du Conseil d'Agglomération du 11 avril 2016 relative à la mise en place du dispositif du « Prêt Locatif Aidé - PLS »,*
- *La délibération du Conseil d'Agglomération du 17 octobre 2016 relative à la mise en œuvre de garanties d'emprunts en matière de logement social,*
- *Les délibérations du Conseil d'Agglomération du 09 mai 2018 et 25 juin 2018 relatives aux conditions d'éligibilité et modalités d'attribution du soutien financier de la CAN au dispositif du PLS,*
- *La délibération du 16 décembre 2019 approuvant l'évaluation obligatoire à mi-parcours du PLH et les propositions d'évolutions du programme d'actions,*

**Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage du 05 octobre 2020, dont l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention a fait l'objet d'une décision d'agrément et de financement par l'Etat le 26 novembre 2020,**

**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 de l'Agglomération du Niortais d'améliorer, de développer et de diversifier le parc de logements locatifs sociaux.

### **1/ LE PLH COMMUNAUTAIRE POUR LA PERIODE 2016-2021 ET SON EVALUATION A MI-PARCOURS**

Désireuse et soucieuse de poursuivre sa politique de réhabilitation et d'accroissement du parc de logements 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 à court et moyen terme) par l'article 55 de la loi SRU (Solidarités Renouvellement Urbain), la CAN a validé le 16 novembre 2015 son nouveau PLH communautaire pour la période 2016-2021, inscrit dans une perspective 2030.

Sur la base des orientations de son nouveau PLH, la CAN a décidé, par délibération du 11 avril 2016, de mettre en place un nouveau dispositif relatif au PLS (Prêt Locatif Social), précisé et détaillé dans les annexes jointes à la présente convention.

Applicable à compter d'avril 2016 jusqu'en décembre 2021, ce dispositif poursuit à la fois des objectifs qualitatifs (social, territorial et économique), que des objectifs quantitatifs (60 logements sur 6 ans).

Il a surtout pour vocation de développer une offre locative à loyer maîtrisé, en priorité sur les 3 (trois) communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (AIFFRES, CHAURAY et NIORT) ou potentiellement concernées (ECHIRE et VOUILLE), notamment dans des opérations d'aménagement soumises à une SMS (Servitude de Mixité Sociale).

Ce dispositif dispose pour cela d'un budget prévisionnel pluriannuel de 120 000 € (cent vingt mille euros), afin de permettre à la CAN d'accorder aux investisseurs, une **aide financière forfaitaire de 2 000 € (deux mille euros) par logement à loyer maîtrisé ouvrant droit à un prêt PLS octroyé par leurs établissements bancaires partenaires de l'action.**

Afin d'accueillir, informer et renseigner les futurs investisseurs privés sur le PLS et la possibilité de bénéficier de cette aide financière de la CAN, 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 d'investisseurs privés dans les enveloppes annuelles, 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 DU PROJET**

Le projet consiste à construire par le maître d'ouvrage 11 (onze) logements locatifs ouvrant droit à un prêt PLS sur la commune de NIORT, comme détaillé dans les annexes 1 et 2 de la présente Convention.

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

## ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

---

La présente Convention a pour objet de définir et de fixer les droits et les obligations du maître d'ouvrage en contrepartie de l'aide financière forfaitaire accordée par la CAN.

Compte tenu de la demande de logements locatifs sociaux exprimée sur la commune, mais également des objectifs quantitatifs annuels du PLH 2016-2021 pour cette même commune, les parties conviennent **de construire et financer l'opération d'habitat social sise « Rue Pablo Picasso » située sur diverses parcelles non viabilisées vendues par la commune de Niort d'une superficie globale d'un ha 50 a 69 ca, cadastrées section HR n°253, 254, 266, 386, 447, 450, 460, 465, 467, 265 et 477, situées rue des Fontenelles/avenue de Paris, et comprenant outre trente logements financés au titre du PLA-Intégration et du PLUS, onze logements à loyer maîtrisé 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.

## ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA CAN

---

La CAN s'engage à :

- 2-1** Assurer l'étude et l'instruction du dossier de demande de subvention déposé par le maître d'ouvrage dans le cadre des instances d'animation du PLH 2016-2021,
- 2-2** Financer l'opération selon les différentes dispositions et modalités prévues dans le PLH 2016-2021, au titre du dispositif du PLS, pour une aide financière prévisionnelle totale de **22 000 € maximum** librement délibérée par son instance décisionnelle,
- 2-3** Garantir les prêts de la Banque des Territoires nécessaires au financement de l'opération,
- 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 DU MAITRE D'OUVRAGE

---

Sous réserve du respect de l'équilibre financier de l'opération, le maître d'ouvrage s'engage à :

- Acheter le foncier nécessaire pour la construction des 11 (onze) logements sociaux dans le respect des modalités du PLH 2016-2021 relatives à la production locative sociale au titre du dispositif du PLS,
- Assurer le montage de l'ensemble du dossier technique, administratif et financier,
- Solliciter l'inscription du projet 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 et les attribuer dans le cadre des règles légales régissant le logement social,
- Assurer la gestion locative des logements construits,
- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs communs définis à l'article 1 de la présente Convention.

## ARTICLE 4 : FINANCEMENT

---

**4-1** 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).

**4-2** Le prêt PLS entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) des logements concernés.

## ARTICLE 5 : CONDITIONS D'OCTROI DU FINANCEMENT

---

La subvention accordée par la CAN est au plus égale 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 l'ensemble des pièces indiquées dans la liste indiquée aux articles 7 et 8 de la présente Convention.

## ARTICLE 6 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN

---

Le versement de la subvention de la CAN d'un montant total de **22 000 €** 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 :

- 10 % à la signature de la présente Convention suite à la délibération du Conseil d'Agglomération (soit **2 200 €**),
- 60 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation de l'Ordre de Service de l'opération concernée (soit **13 200 €**),
- 30 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation :
  - o Du PV de réception,
  - o De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux,
  - o De la Convention type pour chaque logement aidé au titre du dispositif du PLS conclues 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 (soit **6 600 €**).

## ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

---

La présente Convention est conclue à compter de sa signature et s'achève au versement du solde de la subvention de la CAN suite à la fourniture par le maître d'ouvrage, de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (et des attestations s'y rattachant, notamment celles relatives aux règles d'accessibilité et à la réglementation thermique).

## ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION

---

**8-1** En cas de non-respect par l'une des parties des engagements respectifs inscrits dans la présente Convention, ou d'une évolution imprévue des conditions économiques qui compromettrait 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.

**8-2** En cas de non réalisation de l'opération, la présente Convention sera résiliée de plein droit à l'initiative de la CAN et le remboursement des sommes versées sera immédiatement exigible.

## **ARTICLE 9 : AVENANT**

---

Le maître d'ouvrage s'engage à notifier à la CAN 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 10 : 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 11 : ANNEXE**

---

La présente Convention comporte 2 (deux) annexes :

- La note descriptive de présentation du maître d'ouvrage relative à l'opération de construction de 11 (onze) logements locatifs sociaux à NIORT,
- Les Plans des logements.

Fait à NIORT, en deux exemplaires originaux,

Le

**Le Vice-Président en charge de la  
politique communautaire de l'habitat**

**Christian BREMAUD**

**Le Directeur Général d'IMMOBILIERE  
ATLANTIC AMENAGEMENT**

**Stéphane TRONEL**

**ANNEXE 1 : NOTE DESCRIPTIVE DE PRESENTATION DE  
L'OPERATION D'HABITAT SOCIAL A NIORT**

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