



**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
(PLH) 2016-2021 :
développement de l'offre locative
sociale sur la CAN**

CONVENTION DE PARTENARIAT

ENTRE :

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

LA COMMUNE DE NIORT,

LA SEMIE NIORT

CONVENTION POUR LA REALISATION D'OPERATIONS D'HABITAT SOCIAL EN ACQUISITION-AMELIORATION SISES « Colline Saint-André » DE 10 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, 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 13 décembre 2021,

Désignée « la CAN » d'une part,

Et :

La **Commune de NIORT**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, dont la Mairie est située Place Martin Bastard - CS 58755 - 79000 NIORT (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date

Désignée « la commune » d'autre part,

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 16 octobre 2020,

Désignée « le maître d'ouvrage » d'autre part,

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 modifiés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR,*
- *Vu la délibération du 16 novembre 2015 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021,*
- *Vu les délibérations 25 janvier 2016 et 11 avril 2016 approuvant les modalités d'attributions des aides financières de la CAN et des communes, pour la production locative sociale et son volet foncier,*
- *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,*
- *Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant l'évaluation obligatoire à mi-parcours du PLH et les propositions d'évolutions du programme d'actions,*
- *Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant les évolutions des dispositifs relatifs au financement du logement social et à son volet foncier,*

Considérant la demande de subvention du maître d'ouvrage du 11 août 2021, dont les opérations citées à l'article 1 de la présente Convention ont fait l'objet d'une décision d'agrément et de financement par les services de l'Etat le

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.

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, suite à l'évaluation à mi-parcours du PLH validée le 16 décembre 2019 :

- L'ensemble des nouvelles modalités de sa politique de l'habitat relative au logement social et à son volet foncier,
- Ses nouveaux règlements d'attribution financière aux bailleurs sociaux et/ou aux communes, pour la réhabilitation du parc locatif social et la production d'une offre locative sociale nouvelle,
- Ses nouveaux règlements d'attribution financière aux bailleurs sociaux et/ou aux communes, pour le volet foncier nécessaire à la production d'une offre locative sociale nouvelle,
- La liste des pièces administratives nécessaires à la constitution et à l'instruction des dossiers de demandes de subvention.

2/ L'IDENTIFICATION DU PROJET

Le projet consiste à acquérir et réhabiliter par le maître d'ouvrage 10 (dix) logements locatifs sociaux sur la commune de NIORT, comme détaillé dans les annexes 1 et 2 de la présente Convention.

Le projet fait l'objet d'une fiche-action du programme « Action Cœur de Ville » / fiche-action n°36 intitulée « SEMIE Niort - Mobilisation du patrimoine vacant Colline Saint-André ».

A ce stade, les biens sont acquis et le Permis de Construire (PC) purgé des délais de recours des tiers.

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, acquéreur de parcelles/bâtiments à réhabiliter, 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, les différentes parties conviennent **d'acheter et financer plusieurs ensembles immobiliers pour la réhabilitation de 10 (dix) logements locatifs sociaux aux 34 et 107 rue Saint-Gelais, 57-57B rue Basse et 04 rue Crémeau sur la commune de NIORT, construits/situés sur des parcelles cadastrées respectivement sections BW n°159, BY n°47 et BX n°379, d'une superficie totale de 468 m2.**

Ces logements sont destinés à loger des populations de condition moyenne et modeste, éligibles aux critères légaux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en matière de logement à loyer modéré.

La présente Convention a aussi pour objet de confirmer et de renforcer le partenariat entre le maître d'ouvrage, la CAN, et la commune.

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 ces opérations selon les différentes dispositions et modalités prévues dans le PLH 2016-2021, pour une aide financière prévisionnelle totale de **289 841 € maximum**,

2-3 Garantir les prêts de la Banque des Territoires nécessaires au financement de ces opérations,

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 de son PLH 2016-2021,

3-2 Sur la base de l'étude préalable de faisabilité présentée par le maître d'ouvrage, la commune s'engage à :

- Verser une subvention d'équilibre d'un montant de **74 960 € maximum au titre de ces opérations d'acquisition-amélioration**,
- Exonérer le maître d'ouvrage du paiement de la Taxe d'Aménagement pour les opérations objet de la présente Convention, en application de la délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2011.

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 ex-CAL » du maître d'ouvrage à laquelle elle est conviée,

3-4 La commune fait intervenir, si nécessaire, son CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) en cas d'accompagnement particulier des locataires.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DU MAITRE D'OUVRAGE

4-1 Suite à la demande/accord de la commune, le maître d'ouvrage, sous réserve du respect de l'équilibre financier de chaque opération, s'engage à :

- Acheter et réhabiliter ces ensembles immobiliers en 10 (dix) logements locatifs sociaux dans le respect des modalités du PLH 2016-2021 relatives au financement d'opérations d'acquisition-amélioration,
- Assurer pour chaque opération, 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 réhabilités,
- 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 « Commission d'Attribution des Logements et d'Etude de l'Occupation du Logement - CALEOL ex-CAL », dans le respect des dispositions légales en vigueur (Article R441-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation),

ARTICLE 5 : FINANCEMENTS

5-1 Le maître d'ouvrage a l'obligation de présenter chaque opération dont le montage financier est assuré par :

- Un financement de base composé d'une subvention de l'Etat (PLUS, PLA-I) et de prêts de la Banque des Territoires,
- De financements partenariaux constitués, outre ceux de la CAN et de la commune, d'une aide éventuelle du Conseil Départemental des Deux-Sèvres, du Conseil Régional de la Nouvelle-Aquitaine, d'une participation du maître d'ouvrage sur ses fonds propres, d'un recours éventuel à des participations d'Action Logement et d'autres financements complémentaires éventuels.

5-2 Le financement aidé par l'Etat entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) des logements concernés.

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 chaque 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 dans la liste indiquée 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 **289 841 €** 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 :

- 20 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation des Ordres de Service de démarrage des travaux de chaque opération concernée et du plan de financement de ces opérations (soit **57 968 €**),
- 80 % à la demande du maître d'ouvrage sur présentation des Procès-Verbaux (PV) de livraison et de l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour chaque opération concernée par la présente Convention (soit **231 873 €**).

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE

Le versement de la subvention est effectué de la manière suivante, en deux fois :

- **50 % (soit 37 480 €)** à la demande du maître d'ouvrage, sur présentation de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier de l'opération concernée, au cours de l'année 2023 ou 2024,
- Le **solde de 50 %**, d'un montant de **37 480 €**, à la demande du maître d'ouvrage sur présentation des Procès-Verbaux (PV) de livraison, au cours de l'année 2024 voire 2025.

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention est conclue à compter de la signature et s'achève au versement du solde des subventions de la CAN et de la commune.

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 commune et le remboursement des sommes versées sera immédiatement exigible.

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 2 (deux) annexes :

- La note descriptive du maître d'ouvrage relative à la présentation des opérations d'acquisition-amélioration détaillées à l'article 1 de la présente Convention,
- Les plans de chaque logement avant et après travaux (existant et projet).

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le

**Le Membre du Bureau Délégué
à la politique de l'habitat**

Le Maire de NIORT

Christian BREMAUD

Jérôme BALOGÉ

**Le Directeur Général de
la SEMIE Niort**

Cyril GILLARD

**ANNEXE 1 : NOTE DESCRIPTIVE DE PRESENTATION DES
OPERATIONS D'ACQUISITION-AMELIORATION A NIORT**

**ANNEXE 2 : PLANS DE CHAQUE LOGEMENT AVANT ET APRES
TRAVAUX (EXISTANT ET PROJET)**