



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :  
le 07/05/2024

Publication :  
le 17/05/2024

**SEANCE DU 13 MAI 2024**

**Délibération n° D-2024-150**

Convention de partenariat tripartite avec la Communauté  
d'Agglomération du Niortais et Immobilière Atlantique  
Aménagement (IAA) - Plan Local Habitat Communautaire  
2022-2027 - "Opération "Galerie Victor Hugo"

**Président :**

**Monsieur Dominique SIX**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Valérie VOLLAND, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Mélina TACHE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN

**Excusés :**

Monsieur Bastien MARCHIVE.

**Direction Action Coeur de Ville**

**Convention de partenariat tripartite avec la  
Communauté d'Agglomération du Niortais et  
Immobilière Atlantique Aménagement (IAA) - Plan  
Local Habitat Communautaire 2022-2027 - "Opération  
"Galerie Victor Hugo"**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

En application du Plan Local Habitat (PLH) communautaire 2022-2027, Immobilière Atlantique Aménagement (IAA) a sollicité auprès de la Ville de Niort l'octroi d'une aide forfaitaire de 20 000 € maximum au titre de la production locative sociale en général et du dispositif Prêt Locatif Social (PLS) en particulier, soit 2 000 € par logement PLS pour la réalisation de l'opération « Galerie Victor Hugo » comportant 17 logements dont 10 logements en PLS.

Pour le financement et la réalisation de cette opération, les engagements respectifs de la Ville de Niort, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et d'Immobilière Atlantique Aménagement (IAA) sont fixés dans une convention tripartite.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'octroi d'une subvention à Immobilière Atlantique Aménagement d'un montant de 20 000 € pour la réalisation de l'opération « Galerie Victor Hugo » ;
- approuver la convention financière tripartite fixant les engagements respectifs de la Ville de Niort, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et Immobilière Atlantique Aménagement et autoriser sa signature.

*Monsieur Jérôme BALOGE n'ayant pas pris part à la délibération.*

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	1
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Aurore NADAL**

**Dominique SIX**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
(PLH) 2022-2027 :  
Développement de l'offre locative sur  
la CAN : le dispositif du  
« Prêt Locatif Social - PLS »**

**CONVENTION FINANCIERE**

**ENTRE :**

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

**LA COMMUNE DE NIORT,**

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

**CONVENTION FINANCIERE POUR LA REALISATION D'UNE  
OPERATION D'HABITAT SOCIAL SISE « PASSAGE VICTOR  
HUGO » DE 10 (DIX) LOGEMENTS SOCIAUX OUVRANT  
DROIT A UN PRET PLS A NIORT**

**Entre les soussignés :**

La **Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par son Vice-Président Délégué 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 02 avril 2024,

*Désignée « La CAN » d'une part,*

**Et :**

La **Commune de NIORT**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jérôme BALOGE, dont la Mairie se situe Place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 NIORT (Deux-Sèvres), agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 13 mai 2024,

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

**Et :**

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, 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 28 septembre 2021,

*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 d'une décision d'agrément et de financement de l'Etat le 20 décembre 2021,**

**Considérant l'accord de la commune de NIORT pour la réalisation de l'opération citée à l'article 1 de la présente Convention 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.

Sur la base des orientations de son PLH, la CAN a décidé de poursuivre à financer la production de logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS (Prêt Locatif Social), qui a pour vocation de développer une offre locative à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire dédiée prioritairement aux seniors et/ou aux étudiants.

**A ce titre, la CAN et la commune concernée accorde chacune une aide financière forfaitaire de 2 000 € (deux mille euros) pour ce type de logement, qui ouvre droit à un prêt PLS au maître d'ouvrage.**

Afin d'accueillir, informer et renseigner les futurs maîtres d'ouvrage (publics ou privés) sur le PLS et la possibilité de bénéficier des aides financières communautaires et communales, 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 de prêts PLS dans les enveloppes annuelles allouées à ce dispositif, 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 DE L'OPERATION**

L'opération consiste pour le maître d'ouvrage à acquérir auprès de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), un ensemble immobilier pour la construction sur cette emprise foncière de 10 (dix) logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS sur la commune de NIORT, 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 NIORT, les parties conviennent :

- **D'acheter et financer l'opération d'habitat social sur une emprise foncière sise Galerie Hugo sur la commune de NIORT, située sur différentes parcelles cadastrées section BR n°101 à 113, n°116 et 117, n°231, n°411, n°495 et 496, n°527 et n°540, pour la construction de 10 (dix) logements sociaux à loyer maîtrisé et/ou intermédiaire 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 et/ou intermédiaire.

### **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 **20 000 € maximum (soit 2 000 € maximum/logement)**, au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,

**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 aide financière prévisionnelle totale de **20 000 € maximum (soit 2 000 € maximum/logement)** au titre de la production locative sociale en général et du dispositif du PLS en particulier,
- 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 une emprise foncière et construire 10 (dix) logements sociaux aidés au titre du dispositif du PLS 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 R 441-9-1 du CCH).

## **ARTICLE 5 : FINANCEMENT**

---

**5-1** 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).

**5-2** Le prêt PLS entraîne un conventionnement APL (Allocation Personnalisée au Logement) du logement concerné.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS D'OCTROI DU FINANCEMENT**

---

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 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA CAN**

---

Le versement de l'aide financière de la CAN d'un montant total de **20 000 €** 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 sur présentation :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue 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.

## **ARTICLE 8 : MODALITES ET CONDITIONS DE PAIEMENT DE LA COMMUNE**

---

Le versement de l'aide financière de la commune d'un montant total de **20 000 €** 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 :

- Du PV de réception de l'opération,
- De l'étude thermique justifiant le niveau de performance énergétique atteint après travaux pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS,
- De la Convention type pour chaque logement social aidé au titre du dispositif du PLS conclue 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.

## **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.

Fait à Niort, en trois exemplaires originaux,

Le

**Le Vice-Président Délégué de la CAN,**

**Christian BREMAUD**

**Pour la Ville de Niort,  
L'Adjoint délégué**

**Le Directeur Général d'IAA,**

**Thierry SURE**

Annexe projet P2024-131

ETUDE D'EXPLOITATION

N° :	0	Prog :	NIORT - Passage Victor Hugo - AA - 10 Lgts - FONCIER	Etude n° :	Subv. CAN
Nbre de Lgts :	10				
LOYER DE RAH :	82 466				
Prise en Cpte du RLS à 3,7% :	1 944				
LOYER Final :	60 626				
			EMERUNDE		
			Prêt cdc PLUS	-	PLUS 40 ans 2,40%
			Prêt cdc PLUS F	-	PLUS Foncier 50 ans 2,40%
			Prêt cdc PLAI	-	PLAI 40 ans 1,80%
			Prêt cdc PLAI F	-	PLAI Foncier 50 ans 1,80%
			Prêt cdc PLS	926 479,33	PLS 40 ans 3,11%
			Prêt cdc PLS F	415 845,00	PLS Foncier 50 ans 3,11%
Progression loyer, valeur immobilière	2,00%		Prêt AL Amt PLUS	-	Prêt Amt 40 ans 0,75%
Progression Frais de gestion	2,00%		Prêt AL Amt PLAI	-	Prêt Amt 40 ans 0,75%
			Prêt AL Amt PLAI A	-	Prêt Amt 40 ans 0,75%
			Prêt AL Amt PLS	-	Prêt Amt 30 ans 1,25%
			Prêt AL ACV	229 522,80	Prêt Amt 30 ans 0,75%
			Prêt PHB 2.0	-	Prêt PHB 2.0 40 ans 2,40%
			Prêt Booster	-	Prêt Booster 15 ans 0,58%
			Prêt Prive Commerce	-	Prêt Prive 20 ans 2,20%
Progression TFPB	2,30%				
Taux d'impeyes et taux de vacances	2,70%				
Provision pour gros entretiens	0,40%				
Progression pour Gros Entretiens	2,40%				
			SUBVENTIONS		
			Subv. Etat	0	
			Subv. Etat PLAI A Compl.	0	
			Subv. Etat Bonus 1er Semestre	0	
			Subv. Etat Bonus EnR	0	
			Conseil Régional	0	
			Sub CD	0	
			Subv ComCom	20 000	
			Vale Foncier C&U	0	
			Commune	0	
			Subv. AL Compl.	0	
			Subv. AL ACV	535 553	
			Autres Subventions	0	
			Autres Subventions	221 656	
					Bâtiment 1 096 503
					Honoraires 423 205
					V.R.D. 318 026
Frais fonctionnement non récupérables	1 633		Autofinancement	91 534	
Taxe foncière sur propriétés bâties	599		COUT total construction	2 440 840	
					dont valeur amortissable (hors terrain) 1 891 801