



**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)  
2022-2027 :  
CONTRACTUALISATION INTER-BAILLEURS  
POUR LE DEVELOPPEMENT QUALITATIF  
DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE**

**CONTRACTUALISATION ENTRE :**  
**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS,**  
**LA SA D'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT,**  
**DEUX-SEVRES HABITAT,**  
**SEMIE NIORT**

## **CONTRACTUALISATION INTER-BAILLEURS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION N°9 DU PLH 2022-2027**

### **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 29 juin 2023 adoptant le présent protocole d'accord,

***Désignée « La CAN »***

### **Et :**

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Jean-Baptiste DESANLIS, dont le siège social est situé 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres),

***Désignée « IAA »***

### **Et :**

**DEUX-SEVRES HABITAT (DSH)**, représenté par son Directeur Général en exercice, Fabrice OUVRARD, dont le siège social se situe 07 rue Claude Debussy - BP 5 - 79101 THOUARS Cedex (Deux-Sèvres),

***Désigné « DSH » 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),

***Désignée « SEMIE Niort » d'autre part,***

**Dénommés ci-après individuellement « Une partie » et collectivement « Les parties » ou « Les bailleurs sociaux ».**

### **Vu :**

- *Les articles L 443-7 et suivants et R 443-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),*
- *La délibération du Conseil d'Agglomération du 11 avril 2022 relative à l'adoption du PLH communautaire pour la période 2022-2027,*
- *La délibération du Conseil d'Agglomération du 20 juin 2022 relative à l'évolution des dispositifs du financement du logement social et de son volet « foncier »,*

**Considérant la volonté de la CAN de rééquilibrer l'offre de logements en s'appuyant sur la stratégie habitat et l'organisation du marché de l'immobilier,**

**Il a été exposé ce qui suit :**

## PREAMBULE

Les 40 communes du territoire disposent d'un parc HLM de 7 563 logements au 1er janvier 2021 (source : inventaire SRU), concentré à Niort (6 045 logements), mais avec un développement récent de l'offre qui concerne de plus en plus la périphérie urbaine (notamment les communes concernées par l'article 55 de la SRU).

### 1/ Une offre insuffisamment diversifiée, qui ne répond que partiellement à toutes les demandes actives exprimées

Toutefois, cette offre locative sociale souffre aujourd'hui d'une insuffisante diversification des typologies de logements, dans la mesure où elle est composée de :

- 25 % de logements de petite taille (soit un total de 1 891 T1 et T2), alors que 44 % des demandes actives en 2022 est exprimée par une personne seule (soit 1 749 demandes actives sur 3 976 demandes exprimées en 2022 - Source : Imhoweb), d'où un accès plus difficile à ce parc HLM pour ce type de ménages,
- 35 % de logements de grande taille (dont 7 %, soit 529 logements, de T5 et + alors que 16 % des demandes actives en 2022 est exprimée pour ce type de logement, soit 636 demandes actives sur 3 976 demandes exprimées en 2022 - Source : Imhoweb), d'où un accès plus difficile à ce parc HLM pour les familles plus nombreuses et/ou recomposées.

De plus, un parc HLM de 415 logements de type T3 a été financé au titre du PLH depuis 2016, soit 70 % de la programmation HLM pluriannuelle, qui a contribué à augmenter fortement le nombre total de logements de trois pièces.

### 2/ Une orientation du PLH 2022-2027 pour favoriser un développement plus qualitatif de l'offre locative sociale

Outre de permettre à Aiffres, Chauray et Echiré d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU, et de poursuivre l'effort de rattrapage à Vouillé, les objectifs de l'action n°9 du PLH 2022-2027 sont donc :

- D'orienter la production locative sociale sur des produits cohérents avec le marché de l'immobilier, les besoins et la stratégie habitat, mais également adaptés aux différents contextes locaux (en fonction des zones de marché) et au vieillissement démographique,
- De favoriser davantage la mixité sociale dans chaque programme d'habitat social en développant notamment la diversité des typologies de logements et les produits de logements financés (PLUS et PLA-I),
- D'apporter plus de diversité dans les programmes en incitant à l'innovation en termes de formes urbaines denses, d'habitat intergénérationnel, ...

**Répartition de la production locative sociale par typologie  
2022-2027 inclus** (hors Résidence Habitat Jeune)

Nombre de pièces	CA du Niortais	Niort	Autres communes
T1-T2	40%	50%	36%
T3	35%	35%	35%
T4	20%	10%	24%
T5 et +	5%	5%	5%
<b>Total</b>	100% 141	100% 62	100% 79

### **3/ Des modalités d'intervention incitatives**

Les modalités d'intervention techniques de cette action concernent par conséquent :

- L'adoption des principes de diversifications typologiques, avec un effort particulier à réaliser pour développer davantage des logements de petite taille (T1 et T2) en PLA-I, notamment pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile, et davantage de logements de grande taille,
- L'adoption des principes de diversification des formes urbaines, de qualité architecturale et paysagère.

Les modalités d'intervention financières de cette action permettent d'accorder :

- Une aide financière forfaitaire par logement de 700 € pour un T1 ou T2,
- Une aide financière forfaitaire par logement de 1 000 € pour un T4 ou T5,
- Une aide financière forfaitaire par logement de 1 000 € pour des formes urbaines et architecturales innovantes.

**Compte-tenu donc de ce contexte, de la situation exposée et des objectifs poursuivis,**

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

#### **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONTRACTUALISATION**

---

La présente Contractualisation a pour objectifs de :

- Définir les engagements respectifs des parties pour la mise en œuvre de l'action n°9 du PLH 2022-2027, notamment le développement qualitatif de l'offre locative sociale,
- Déterminer les conditions et modalités de mise en œuvre de l'action n°9 du PLH 2022-2027, notamment le développement qualitatif de l'offre locative sociale,
- Fixer les droits et obligations des parties pour la mise en œuvre, l'animation, le suivi et l'évaluation de la présente Contractualisation.

#### **ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX**

---

Dans le cadre des programmations HLM annuelles validées par l'Etat jusqu'en 2027, les bailleurs sociaux s'engagent individuellement à contribuer à :

**2-1 Concernant la répartition et la diversification typologique des logements sociaux financés au titre du PLUS, PLA-I et PLA-I Adapté :**

- Produire pour les logements individuels, semi-groupés ou groupés dans des opérations neuves et en acquisition-amélioration de 10 logements ou plus situés sur l'une des 40 communes du territoire :
  - o 15 % à minima de T1 et T2,
  - o 35 % à minima de T4 et T5.
- Produire pour les logements collectifs dans des opérations neuves et en acquisition-amélioration de 10 logements ou plus situés sur l'une des 40 communes du territoire :
  - o 35 % à minima de T1 et T2,
  - o 20 % à minima de T4 et T5.

- Appliquer pour les opérations mixtes neuves et en acquisition-amélioration de 10 logements ou plus situés sur l'une des 40 communes du territoire, la réglementation en fonction de la majorité des types de logements produits.

## **2-2 Concernant le développement des formes urbaines des logements sociaux financés au titre du PLUS, PLA-I et PLA-I Adapté :**

- Produire pour l'obtention d'une aide communautaire au titre du PLH, des logements collectifs, semi-groupés ou groupés dans des opérations neuves et en acquisition-amélioration situés sur l'une des 40 communes du territoire. *Les logements individuels isolés sont par conséquent exclus de l'aide communautaire au titre du PLH,*
- Favoriser pour l'obtention d'une aide communautaire au titre du PLH, les formes urbaines intermédiaires et innovantes dans des opérations neuves et en acquisition-amélioration situés sur l'une des 40 communes du territoire.

### **ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA CAN**

---

D'une manière générale, la CAN s'engage à :

- Accompagner techniquement et administrativement au titre du PLH 2022-2027, les bailleurs sociaux concernés par la présente Contractualisation pour la mise en œuvre de l'action n°9 du PLH 2022-2027,
- Mobiliser, dans la limite des budgets alloués, ses dispositifs financiers pour le développement social et son volet foncier, selon les dispositions / modalités définies dans le programme d'actions du PLH 2022-2027,
- Animer le groupe de travail inter-bailleurs mis en place dans le cadre de la présente Contractualisation,
- Assurer le suivi et le développement du tableau de bord de suivi des programmations HLM annuelles,
- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour la mise en place, le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation de la présente Contractualisation.

### **ARTICLE 4 : LES ENGAGEMENTS DES PARTIES**

---

D'une manière générale, les parties s'engagent :

- A respecter les engagements précisés et détaillés dans les documents stratégiques suivants :
  - o La CUS 2ème génération du bailleur social,
  - o Le PLH 2022-2027 de la CAN.
- A mettre tous les moyens nécessaires pour développer une offre locative plus qualitative répondant aux besoins des locataires : localisation, niveaux de loyers, typologies et types de logements, formes urbaines intermédiaires et / ou innovantes, ...

### **ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONTRACTUALISATION**

---

**La présente contractualisation est conclue à compter de sa signature, et jusqu'au 31 décembre 2027.**

Une « clause de revoyure » est prévue à la fin des CUS 2ème génération afin de modifier, si nécessaire, la présente Contractualisation.

Toutefois, elle pourra être dénoncée à tout moment par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux parties avec un préavis de trois mois, sous réserve de l'accord de la CAN.

## **ARTICLE 6 : AVENANT**

---

Toute modification des conditions, modalités d'exécution ou durée (prolongation, reconduction) de la présente Contractualisation, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Cet avenant précisera les éléments modifiés de la présente Contractualisation, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1 de la présente Contractualisation.

## **ARTICLE 7 : SUIVI ET EVALUATION DE LA CONTRACTUALISATION**

---

A l'appui du tableau de bord de suivi des programmations HLM annuelles, les parties feront une fois par an au minimum, une évaluation conjointe de la présente Contractualisation et ses éventuels besoins d'évolution.

## **ARTICLE 8 : ANNEXE**

---

La présente Contractualisation ne comporte aucune annexe.

Fait à NIORT, en quatre exemplaires originaux,  
Le

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

**Christian BREMAUD**

**Le Directeur Général d'IAA,**

**Jean-Baptiste DESANLIS**

**Le Directeur Général de DSH,**

**Fabrice OUVRARD**

**Le Directeur Général de la SEMIE Niort,**

**Cyril GILLARD**