

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 11 MARS 2019**

**Délibération n° D-2019-68**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :  
le 05/03/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 18/03/2019

Programme Action Cœur de Ville - Convention opérationnelle  
entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du  
Niortais et Action Logement

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Jacques TAPIN.

**Secrétaire de séance :** Yvonne VACKER

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Alain GRIPPON, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Luc DELAGARDE, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Madame Anne-Lydie HOLTZ, ayant donné pouvoir à Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Alain PIVETEAU, ayant donné pouvoir à Madame Monique JOHNSON, Madame Elodie TRUONG, ayant donné pouvoir à Madame Josiane METAYER, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU

**Excusés :**

Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Madame Nathalie SEGUIN.

**Direction Action Cœur de Ville**

**Programme Action Cœur de Ville - Convention  
opérationnelle entre la Ville de Niort, la Communauté  
d'Agglomération du Niortais et Action Logement**

Monsieur le Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

La convention cadre Action Cœur de Ville, signée le 11 juillet 2018 par les partenaires financeurs et les partenaires locaux, ambitionne de conforter efficacement et durablement le développement du cœur de l'agglomération et appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs.

Dans ce cadre, la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et Action Logement conviennent de définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville, afin d'y développer une offre locative d'habitat et de commerce renouvelée, pour accroître l'attractivité du centre dans le cadre du projet global de transformation porté par la collectivité.

Ainsi, la Ville de Niort et l'Agglomération du Niortais s'engagent à définir dans le cadre du volet Habitat du programme Action Cœur de Ville porté conjointement avec son intercommunalité, la liste des immeubles entiers qu'elle maîtrise ou qui sont maîtrisés par des opérateurs publics fonciers, ou des opérateurs privés dans des conditions de mutabilité maîtrisées par la Ville, susceptibles de faire l'objet du programme de financement d'Action Logement Services.

De son côté, Action Logement Services s'engage à analyser ces opérations pour valider leur conformité à ses objectifs et, pour celles qui y répondent, à instruire les demandes de financement portées par les opérateurs sociaux ou privés qui se porteront investisseurs de ces opérations en accord avec la Ville, afin de faciliter la réalisation de ces opérations.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le partenariat entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et Action Logement et la convention correspondante ;
- autoriser Monsieur le Maire à signer la convention opérationnelle entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et Action Logement.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Le Maire de Niort

Signé

**Jérôme BALOGE**

**CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE**  
**ACTION LOGEMENT / VILLE DE NIORT/ COMMUNAUTE**  
**D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

**ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier**

---

- La Commune de Niort représentée par son maire Jérôme BALOGE, habilité par délibération du conseil municipal du 11 mars 2019
- La Communauté d'agglomération du Niortais représentée par son président Jérôme BALOGE, habilité par délibération du conseil communautaire en date du
- Le groupe Action Logement représenté par , dûment habilité(s) à l'effet des présentes,

**Il a été rappelé ce qui suit :**

**Exposé des motifs :**

**Le programme « Action Cœur de Ville »**

Le programme Action Cœur de ville initié par l'Etat et associant Action Logement, la Caisse des Dépôts et l'ANAH en leur qualité de financeurs, a inscrit comme **priorité nationale**, la lutte contre la fracture territoriale et la redynamisation des villes moyennes.

Il concerne 222 villes qui seront accompagnées dans leur projet de redynamisation de territoire dans les conditions définies par une convention cadre pluriannuelle entre la Ville et son EPCI d'une part et l'Etat et les partenaires financeurs d'autre part.

**Le projet du centre-ville de la ville de Niort :**

- La Ville de Niort porte pour son **centre-ville un projet de transformation** élaboré en accord avec son intercommunalité pour revitaliser le centre-ville et renforcer la centralité et l'attractivité de l'agglomération.

- Ce projet a été sélectionné par le **plan d'Action Cœur de ville**. Il fait partie de la liste des 222 villes retenues qui seront financièrement accompagnées. Il a donné lieu à ce titre à la mise en place d'une convention cadre pluri annuelle avec toutes les parties prenantes.
- **Les principaux enjeux du projet global**, portés par la collectivité, qui a vocation à s'inscrire dans le périmètre d'une **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** sont les suivants :
  1. L'Habitat
  2. Le développement économique et commercial
  3. L'accessibilité, mobilité, connexion
  4. La mise en valeur des formes urbaines de l'espace public et du patrimoine
  5. L'offre de services, culturelle et de loisirs

Le projet comporte donc un volet habitat portant sur plusieurs immeubles stratégiques du centre-ville à restructurer et réhabiliter pour y accueillir une offre rénovée de logements et de commerces.

L'enjeu de l'Emploi-Activité / Habitat est le fondement à partir duquel s'articule et se déploie le projet stratégique Action Cœur de ville:

Les orientations stratégiques du programme Action cœur de ville ambitionnent de conforter le rôle moteur de la ville centre en participant à la consolidation et au développement de la dynamique de l'emploi et de la démographie du territoire.

Avec la forte présence des emplois métropolitains et de l'activité tertiaire, le retour de l'activité productive en centre-ville doit s'articuler aux dispositifs en faveur du logement qu'il faut mobiliser. La question du cadre de vie et de l'habitat est majeure. Multifactorielle, elle doit être appréhendée globalement et impliquent de se préoccuper de l'accueil des salariés dans la cité.

Elle contribue à l'attractivité territoriale.

Les préoccupations d'emploi et de logement se rejoignent. La ville centre est confrontée aux enjeux spécifiques de parcours résidentiel. Aussi, il est important d'être attentif aux attentes actuelles des actifs niortais et ceux à venir en prenant soin des réponses adaptées et en proposant une offre diversifiée et cohérente.

Une évolution de la situation actuelle est souhaitable, voir indispensable au regard de l'attractivité et du maintien du taux de croissance démographique escompté. La ville de Niort souhaite préserver, voir amplifier sa tonicité démographique au sein de l'agglo et limiter les effets prégnants de la péri urbanisation. Cela suppose une habile combinaison « emploi et logement » à des fins économiques, dont économie présentielle, et environnementale en faveur de la réduction déplacements domicile-travail.

Le couple Emploi, Activité /Habitat doit ici être porté comme générateur de transition urbaine. Conjuguer emploi de haut niveau, qualité de cadre de vie et qualité de vie, vise aussi à développer l'économie présentielle.

Accueillir les nouveaux arrivants et reconquérir les actifs réclame un élargissement de la typologie de l'offre disponible pour répondre aux attentes des familles de cadres et de jeunes actifs. Malgré un marché du logement détendu, il s'agit de résorber ce segment qui fait défaut aujourd'hui et de favoriser les conditions d'un parcours résidentiel adapté sur la ville centre et sur le territoire.

Le nombre de familles avec enfants est faible sur le cœur de ville qui accueille plutôt des personnes seules. Il faut accompagner la dynamique territoriale en développant sur la ville centre et plus particulièrement en centre-ville une offre attractive pour la cible « famille ».

L'enjeu consiste donc à installer les nouveaux actifs sur la ville centre et sur l'agglomération de Niort et à faire revenir les actifs installés sur l'aire urbaine hors CAN en orientant notamment la rénovation des logements de taille moyenne et plus grand, difficiles à trouver dans le centre-ville.

Les efforts de reconquête de l'habitat en centre-ville sont probants. Les deux OPAH RU successives ont permis la reconquête des logements en centre-ville avec des logements de qualité qui accueillent plus particulièrement des jeunes actifs en recherche d'urbanité. Poursuivre l'OPAH RU, les efforts en faveur de la réhabilitation patrimoniale est essentiel pour garantir la production d'un Habitat adapté et de qualité en centre-ville.

Le centre-ville est confronté à une strate significative de logements médiocres voir très médiocres mais pas suffisamment dégradés au sens de la grille de dégradation de l'ANAH. Les outils adaptés pour intervenir font défaut.

On observe que les périodes de vacance entre deux locations se prolongent. Sans remise à niveau ces logements déjà en décalage avec les attentes du marché, ils finissent par être vacants. Ce segment recèle un gisement de renouvellement de l'habitat. Il faut s'en saisir pour anticiper une probable vague de vacances si rien n'est entrepris à court et moyen terme.

C'est pourquoi, il est important de mobiliser tout dispositif existant et/ ou de partenariat innovant permettant de prévenir ce phénomène en faveur d'une régénération patrimoniale en faveur d'une production nouvelle de logements notamment pour les actifs désireux d'habiter en en cœur de ville. La régénération du patrimoine en centre-ville est donc support d'attractivité à plus d'un titre pour les actifs, pour les entreprises.

Le centre urbain recèle des potentialités de mutation foncière existantes et à venir mobilisables pour répondre aux différentes attentes tant en termes d'immobilier tertiaire que de logement.

Des réponses sont à apporter aux employeurs qui semblent éprouver des difficultés aujourd'hui à recruter du fait de nombreux paramètres, au premier rang desquels le logement est un marqueur.

Le revenu moyen est supérieur à la moyenne nationale, il faut aussi s'orienter vers une offre de logement cohérente qui sache répondre à cette spécificité territoriale. Ce contexte singulier suscite de l'innovation dans l'action foncière et la combinaison de tout dispositif ou ingénierie permettant d'élargir l'offre et les caractéristiques des logements.

A Niort, il s'agit non seulement de faciliter le logement pour favoriser l'emploi mais également de favoriser le logement pour ancrer l'activité, l'emploi dynamique.

Le projet justifie donc un volet Habitat portant sur plusieurs immeubles stratégiques du centre-ville à restructurer et réhabiliter pour y accueillir une offre rénovée de logement et de commerce.

Il intégrera également d'autres projets (logements neufs, modernisation d'équipement existant...) qui ne relèvent pas des financements spécifiques d'Action Logement dans le cadre du Plan Action cœur de ville, dès lors qu'ils contribuent à la dynamique de la ville centre et composeront des réponses plurielles aux parcours résidentiels des différentes typologies habitants :

Une offre de parcours résidentiel en direction des familles

Opération Sud Avenue de Limoges

L'opération Sud Avenue de Limoges participe d'une stratégie d'ensemble qui consiste à proposer, dans un contexte renouvelé d'attractivité résidentiel, un parcours résidentiel au sein de la ville centre notamment en direction des familles.

180 Logements : 90 logements GPM sous forme de lots à bâtir et 90 logements IAA dont 53 logements sociaux, 21 logements intergénérationnels et 16 logements en PSLA.

Le renouvellement des 60 logements du secteur de la Gavacherie

Un appel à projet EPF- CAN sera prochainement lancé auprès d'opérateurs pour acquérir le foncier nu en vue d'une opération de mixité sociale.

Une offre de parcours résidentiel en direction des jeunes

Trois opérations complémentaires appréhendent la question du logement en direction des jeunes : la RHJ, le campus des métiers et l'offre d'habitat en centre-ville adapté aux jeunes actifs (cf. éco système numérique).

C'est un sujet important car la ville centre souffre d'une faible d'attractivité pour les jeunes jusqu'à 26 ans qui peut être préjudiciable au recrutement des entreprises. La population des moins de 30 ans est plus faible que sur les villes de même strate.

#### 1. La RHJ

Le dossier de la RHJ présente 165 logements

#### 2. Le campus des métiers

Le projet de restructuration du campus des métiers intègre la réhabilitation de son unité d'hébergement (internat) qui concerne quasi exclusivement des mineures en apprentissage ou en alternance. En cela, le projet est complémentaire de la RHJ plutôt à destination des jeunes adultes.

#### 3. Le logement en direction des jeunes actifs

Il s'agit ici de combiner des dispositifs existants comme l'OPAH RU ou l'expérimentation d'intervention sur le diffus sur la colline St André et rue St Jean (voir plus loin).

### L'intervention d'Action Logement:

- Aux termes de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux, à **financer la rénovation immobilière des centres des villes moyennes**, pour appuyer **les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre** et de rééquilibrage de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement.
- L'enjeu pour Action Logement est de contribuer en priorité au **renouvellement de l'offre de logement locative** afin de :
  - répondre aux demandes des salariés et notamment des jeunes actifs mobiles et aux besoins des entreprises sur ces territoires, pour accompagner la dynamique de l'emploi ;
  - contribuer aux objectifs de mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc ancien.
- Dans ce cadre, **Action Logement finance les opérateurs de logement sociaux ou investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers** incluant les pieds d'immeuble, considérés comme **stratégiques** par la collectivité, en vue de leur **réhabilitation et de leur remise en location pérenne auprès des salariés**, dans le cadre de **droits de réservations** consentis à Action Logement Services en contrepartie de ses financements.
- Action Logement Services, filiale d'Action Logement Groupe dédiée à cet emploi de la PEEC versée par les entreprises (Participation des employeurs à l'effort de construction) la somme de **1,5 Milliards d'euros sur 5 ans**, pour solvabiliser la part du coût des opérations d'investissement qui ne peut être supportée par l'économie locative des immeubles, en :
  - préfinançant leur portage amont,
  - finançant en subventions et prêts les travaux de restructuration et de réhabilitation des immeubles à restructurer.

### Article 1 : Objet de la Convention

La ville de Niort, la communauté d'Agglomération du Niortais et Action Logement conviennent de définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville, inclus dans le périmètre de l'ORT, afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce rénovée, pour accroître l'attractivité du centre dans le cadre du projet global de transformation porté par la collectivité.

Ces engagements sont partie intégrante du Programme action Cœur de Ville initié par l'Etat et les partenaires du Programme : Action Logement, Caisse des Dépôts, ANAH et ANRU.

- La ville et l'EPCI de la communauté d'Agglomération du Niortais s'engagent à définir dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville porté conjointement avec son intercommunalité, la liste des immeubles entiers qu'elle maîtrise ou qui sont maîtrisés par des opérateurs publics fonciers,

ou des opérateurs privés dans des conditions de mutabilité maîtrisées par la Ville, susceptibles de faire l'objet du programme de financement d'Action Logement Services.

- Action Logement Services s'engage à analyser ces opérations pour valider leur conformité à ses objectifs et pour celles qui y répondent, à instruire les demandes de financement portées par les opérateurs sociaux ou privés qui se porteront investisseurs de ces opérations en accord avec la Ville, afin de faciliter la réalisation de ces opérations.

## Article 2 : Liste des immeubles concernés par la convention

### Article 2.1. : Maitrise foncière des collectivités locales

La ville et l'EPCI de la communauté d'Agglomération du Niortais mènent une politique de maîtrise foncière qui permet de maîtriser des immeubles ou des ilots **stratégiques**.

Pour cela des outils adaptés sont mis en place :

- L'OPAH RU
  - deux OPAH RU en cours. La 1ère est achevée et la 2ème en cours concerne 8 parcelles. Dans le cadre de l'OPAH RU, une 3ème ORI devrait prochainement être effective pour environ 15 parcelles.
  - Des études qui s'engagent pour intervenir plus spécifiquement à l'échelle de l'ilot dans le secteur prioritaire de la Politique de la Ville.
- L'EPF est un partenaire privilégié. Des conventions opérationnelles d'actions foncières et de veille sont en vigueur.
- L'expérimentation d'intervention sur le diffus sur la colline St André, rue St Jean et le quartier de la place du port
  - Un diagnostic en continu des services de la Ville de Niort est engagé. Il a pour objectif de repérer les immeubles mutables pour une mise en relation avec les bailleurs sociaux et opérateurs. Des fiches méthodologiques permettent de caractériser certains patrimoines. Il s'agit principalement de biens référencés ou repérés comme vacants. Cette démarche permet d'impulser le renouvellement patrimonial par l'intermédiaire des bailleurs et opérateurs auprès des propriétaires identifiés pour acquisition amiable et sera en capacité de répondre entre autres aux demandes de logement de jeunes actifs.

### Centre- ville, les opérations à l'ilot

Des ilots en voie de mutation sont potentiellement mobilisables en direction d'opérations de logement ou d'opérations mixtes activité- logements.

#### 1. Ilot du Murier (fiche en annexe)

Cet ilot situé dans le périmètre de l'hôtel de ville sera en partie libéré à la faveur du départ de la Crèche



vers la place du Port (Fiche action mature intégrée dans la convention cadre ACV). Le calendrier prévisionnel fixe le déménagement à 2020.

## 2. Ilot du SIEDS *(fiche en annexe)*

Ce vaste ilot proche de l'Hôtel de Ville s'organise sur 3 rues. Composé de plusieurs immeubles et de maisons de ville, cet ensemble immobilier propriété du SIEDS est en vente. Les lieux seront libérés en 2020. En fonction des acquéreurs, 1 ou 2 immeubles pourraient faire l'objet d'une programmation de logements. **Centre-ville, les opérations en diffus.**

### Centre- ville, 3 secteurs concernés par la mobilisation des patrimoines vacants *(fiche en annexe)*

#### 1. Colline St-André

La Ville de Niort s'appuie déjà sur un panel de dispositifs, d'outils et de partenariat pour faire effet levier sur le patrimoine du centre-ville (Opah ru, DUP ORI, Conventions opérationnelles EPF (dont DUP)).

En complément des dispositifs classiques et pour se donner les moyens d'intervenir spécifiquement sur de l'habitat en diffus (maison de ville) en faveur d'une vaste démarche de réhabilitation de logements inoccupés de longue date, la Ville a décidé début 2018 d'expérimenter une méthode novatrice en vue d'une mobilisation des biens vacants repérés Colline St- André.

Ainsi, 33 premiers immeubles en mono propriété ont pu être repérés pour, avec la SEMIE, société immobilière et économique de la Ville de Niort, procéder à un test sur 6 premiers biens immobilier. Un processus d'animation inédit est engagé (courriers, contact, visites, estimation du potentiel résidentiel) pour acquisition et réhabilitation.

#### 2. Rue St-Jean

Dans le prolongement de l'expérimentation sur la Colline St –André, l'axe de la rue St-Jean qualifiée « d'espace en interstice » fait l'objet d'un repérage. La particularité de ces patrimoines est d'être confronté à des RDC commerciaux vacants avec une faible probabilité de reconquête commerciale.

Il s'agit d'une opération de requalification urbaine qui suppose de disposer d'une stratégie d'ensemble innovante. Afin d'impulser un nouveau souffle à ce secteur, la mutation des anciens RDC commerciaux pourrait porter des innovations en termes de services adossés aux logements, à l'échelle de l'immeuble, de la rue, du quartier. L'implantation de conciergerie, stationnement vélos, tiers lieux, local poubelle...et aussi du logement en RDC, pourra être déployée. Des partenariats restent à imaginer.

#### 3. Le quartier de la place du port

Fort de la mutation urbaine engagée sur ce secteur, il est pertinent d'engager également ce processus d'animation. Un ensemble immobilier recelant un potentiel de 5 à 8 logements est repéré.

A l'issue du programme Action Cœur de Ville, d'ici 2024, l'objectif est de procéder à plusieurs opérations « acquisition- réhabilitation » permettant d'escompter **une trentaine de logements**

répondant aux attentes des salariés, des familles désireuses d'habiter en centre-ville.

### **Le centre- ville, les opérations à l'immeuble**

#### **1. Immeuble de la Roulière (fiche en annexe)**

Il s'agit d'anticiper le départ du FJT vers la future RHJ (2020) La reconversion de cet ensemble patrimonial devra participer de la mixité sociale dans le périmètre conjugué du secteur prioritaire PDV et Action cœur de Ville.

#### **2. Les immeubles sous DUP ORI 3**

Une 3ème DUP est programmée pour 2019. Certains immeubles concernés pourraient intéresser des foncières patrimoniales en cas de cessions par des propriétaires.

#### ***Article 2.2. : Interventions sur le parc privé***

Par ailleurs, la ville et l'EPCI conduisent, dans le cadre de leur politique de l'habitat, des actions destinées à accompagner les propriétaires privés dans leurs projets de réhabilitation de leur patrimoine. En concertation avec la ville et l'EPCI, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs privés que la ville et l'EPCI considèrent comme stratégiques.

#### **Article 3 : Modalités de financement des opérations de restructuration – réhabilitation par Action Logement**

Action Logement Services s'engage à examiner les demandes de financement des investisseurs qui en accord avec la ville, se porteront acquéreur de ces immeubles en vue de leur restructuration-réhabilitation.

Les modalités détaillées de financement sont définies aux termes de directives émises par Action Logement Groupe en application du chapitre II de l'article L 313-18-1 du CCH.

Dans le cadre de l'élaboration et de la conduite des projets NPNRU, Action Logement Services et la Ville de Niort se rapprochant afin d'organiser la cohérence et la synergie du projet NPNRU et du projet Action Cœur de Ville au regard de la stratégie habitat et du marché local du logement.

### **Article 3.1. : Projets éligibles**

Le financement porte sur des travaux liés à des opérations d'acquisition-réhabilitation ou de réhabilitation seule, d'immeubles entiers et des opérations de démolition-reconstruction situés dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation des Territoires.

- Les immeubles financés ont vocation à être affectés à de l'habitation, pour leur plus grande part. La transformation en logement de locaux ayant un autre usage, entre dans le champ du dispositif pilote. Le programme Action Cœur de Ville vise également la revitalisation du commerce en centre-ville. A ce titre, les opérations financées peuvent inclure des locaux commerciaux (notamment pieds d'immeubles).
- Les opérations doivent permettre la production d'une offre nouvelle de logements locatifs libres, intermédiaires ou sociaux, respectant les normes d'habitabilité et de performance énergétique et répondant aux besoins des salariés ou d'une offre nouvelle en accession sociale à la propriété.

### **Article 3.2 : Financement**

Le financement est octroyé directement à l'investisseur qui réalise l'opération.

Le financement d'Action Logement Services intervient en complément de celui de l'Etat, de ses établissements publics et des autres partenaires éventuels du projet.

Pour les opérations locatives, deux types de financement sont possibles et peuvent être sollicités séparément ou successivement :

- Un préfinancement court terme (maximum 3 ans) destiné au portage amont de l'immeuble assis sur la valeur d'acquisition et des frais induits (frais de notaire, droits, études de projet, frais de mise en sécurité, frais de portage,...)
- Le financement long terme des travaux de restructuration et de réhabilitation de l'immeuble (parties communes et parties privatives distinctement) en prêt long terme et en subvention selon l'économie du projet.

Pour les opérations en accession sociale à la propriété, le financement consiste, de façon générale, en un prêt court terme et en subvention selon le montage de l'économie du projet.

Le financement d'une opération n'est jamais de droit et doit faire l'objet d'une décision d'octroi au regard de l'éligibilité du projet et dans la limite de l'enveloppe annuelle. Les décisions d'octroi des fonds sont prises dans le cadre des instances de décision d'Action Logement Services, notamment le Comité d'Investissement des Personnes Morales compétent. Chaque projet y est étudié sous l'angle de deux catégories de critères :

- Evaluation financière de la situation du maître d'ouvrage,
- Analyse de l'offre produite par l'opération à la demande du territoire.

### **Article 3.3. : Contrepartie en droits de réservation**

Conformément à l'article L 313-3 du CCH, la contrepartie du financement sur fonds PEEC est constituée de droits de réservation tels que définis à l'article L 441-1 du CCH au profit d'Action Logement Services pour loger des salariés. A ce titre, l'engagement du bénéficiaire de l'aide sera formalisé dans une convention de financement.

Ce paragraphe ne s'applique pas à l'accession à la propriété.

### **Article 4 : Engagement de cession par la ville ou ses opérateurs**

Si tel est le cas, et pour permettre la réussite du projet, la ville s'engage à céder les immeubles qu'elle détient en propre et à solliciter auprès de ses opérateurs publics fonciers, la cession des immeubles qu'ils portent pour son compte, aux opérateurs dédiés à la mise en œuvre des opérations de réhabilitation et de portage sur le long terme à des fins locatives de ces immeubles.

La ville et ses opérateurs fonciers s'engagent à céder les immeubles dans des conditions financières permettant d'assurer la faisabilité des opérations, et en tout état de cause à une valeur ne dépassant le coût historique d'investissement.

### **Article 5 : Clause de revoyure**

Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville de Niort, objet de la présente convention, sera réalisée annuellement.

En fonction de leur modification et eu égard aux résultats constatés et aux dynamiques locales, les engagements des deux parties pourraient être révisés par voie d'avenant.

### **Article 6 : Modalités de suivi de la convention**

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage qui sera mis en place par les parties dès la signature de la présente convention. Ce comité de pilotage est animé par la collectivité et la direction régionale d'Action Logement.

Il se réunit régulièrement pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville de Niort, engagées dans le cadre de la présente convention et au regard des besoins des salariés des entreprises :

Exemples :

- La production de logement abordable (social et intermédiaire....)
- La mise aux normes énergétiques et l'accessibilité
- Le logement des jeunes.....
- Le cas échéant, l'articulation des programmes NPNRU et Cœur de Ville

### **Article 7 : Traitement Informatique et Liberté**

Action Logement, responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel.

Ces informations seront recensées dans un fichier informatisé et conservées en mémoire informatique. Les données collectées sont destinées aux services concernés d'Action Logement et, le cas échéant, à ses sous-traitants, prestataires et partenaires. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiqué, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme. Action Logement est tenue au secret professionnel concernant ces données.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles un droit d'accès, un droit de rectification, un droit d'effacement, un droit de limitation du traitement des données, un droit à la portabilité des données, peut être exercé en s'adressant à Action Logement Services - Code de Gestion : CRI75 - P&A CSP IDF - 122, boulevard Victor Hugo - CS 70001 - 93489 Saint-Ouen Cedex.

### **Article 8 : Durée**

La convention est conclue jusqu'au 31/12/2022 et ne pourra se poursuivre par tacite reconduction.

### **Article 9 : Règlement des différends**

Dans l'hypothèse selon laquelle un différend né entre les parties ne pourrait être réglé à l'amiable, les juridictions du ressort de la cour d'appel de Bordeaux seront compétentes pour connaître du litige.

### **Article 10 : Résiliation**

Il peut être mis fin à la présente convention par lettre recommandée avec avis de réception de l'une ou l'autre des Parties, sans justification et sans contrepartie financière. La résiliation interviendra au terme d'un délai de trois mois à compter de l'envoi de la lettre de résiliation avec avis de réception.

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties, des engagements respectifs inscrits dans le présent protocole, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de trois mois suivant le dépôt d'une lettre contre récépissé valant mise en demeure.

**Convention signée le xxxxxxxxxxxxxxxx 2019 en 3 exemplaires**

**Ville de Niort**

**Communauté d'Agglomération  
du Niortais**

**Maire**

**Président**

**Action Logement**

**CRAL**

**niort agglo**  
Agglomération du Niortais

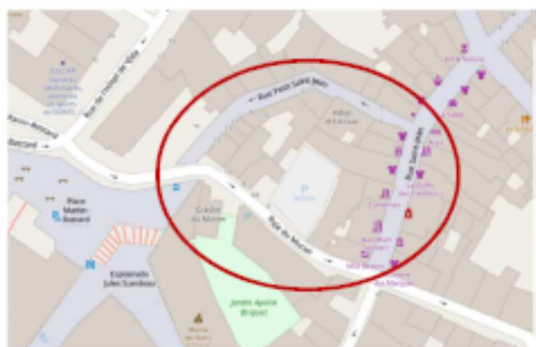
**ActionLogement** 



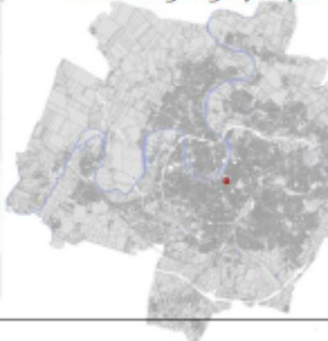
**Annexe- Fiches**

IMMEUBLES ILOT DU MURIER

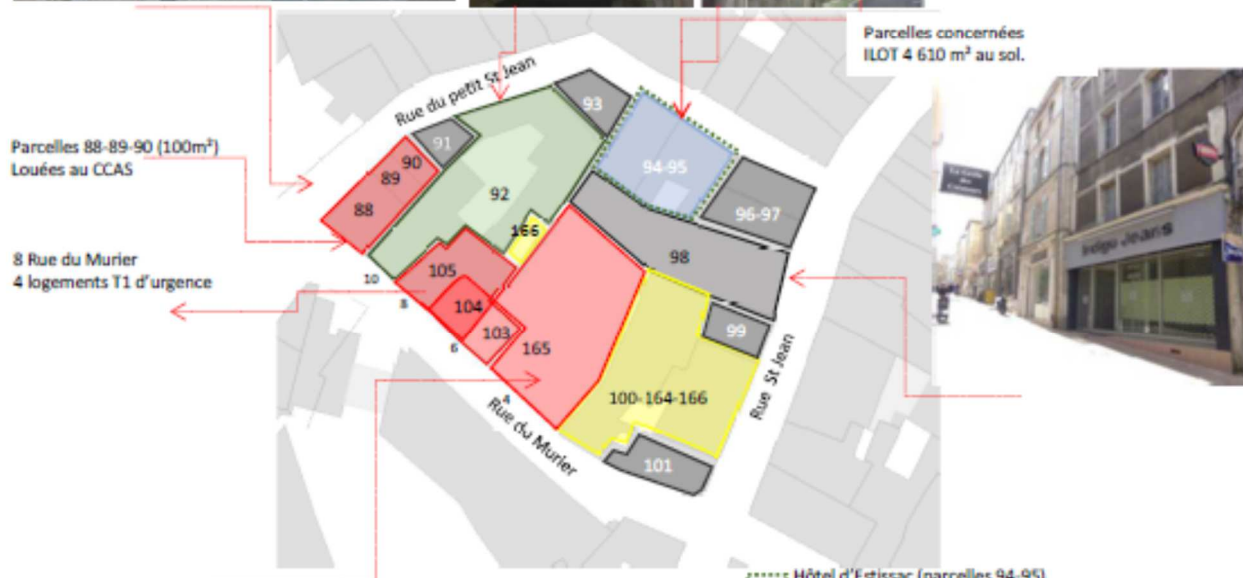
ActionLogement 



Situation géographique dans NIORT











Hôtel d'Estissac 3 rue du petit Saint Jean  
Parcelle 94-95 et en partie parcelle 98 faisant partie de la liste des ORI III



Parking parcelle 104-103-165, gestion SOSPACE  
17 cases de parking dont 6 abonnements VDN



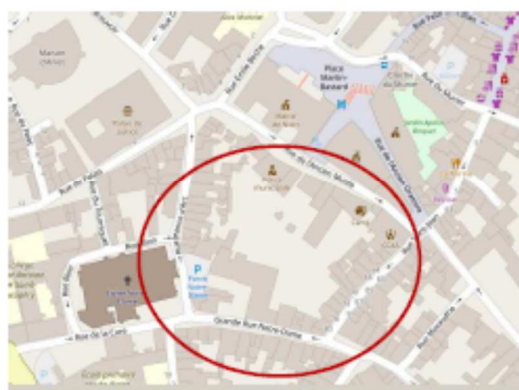
Sur parking, espaces vert se limitant à 3 arbres sur parcelle 166

-  Hôtel d'Estissac (parcelles 94-95)
-  Monument Historique inscrit
-  Par arrêté du 1<sup>er</sup> août 1939
-  Propriété de Mme Lambert (94-95-98)
-  Propriétaires privés
-  Propriété CCAS - VDN
-  CCAS Crèche petite enfance (330m<sup>2</sup>RDC), libérée début 2020.
-  Propriété HSDS 10 appartements, 2 commerces



## IMMEUBLES ILOT DU SIEDS : SOREGIE

ActionLogement 

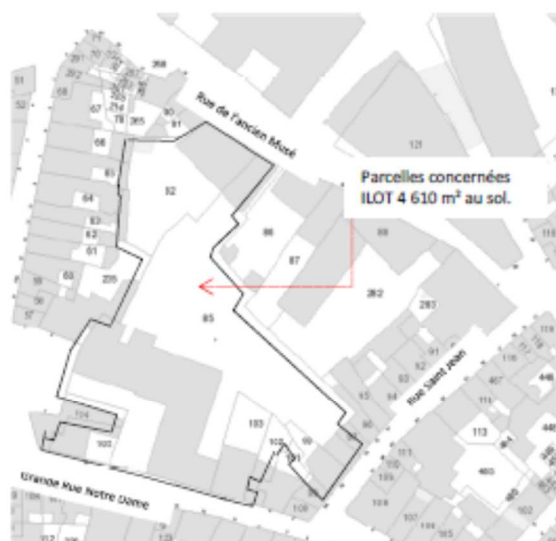


Situation géographique dans NIORT



PROPRIETE / SYND INTERCOMMUNAL D'ENERGIE DES DEUX SEVRES

BP0097	74, 76 rue Saint Jean	39 m <sup>2</sup>	2 immeubles anciennement à usage d'habitation et de commerce	2 niv. Sur 96 m <sup>2</sup> au sol = 192 m <sup>2</sup>
BP0098	78 rue Saint Jean	118 m <sup>2</sup>	Immeuble à usage d'habitation	3 niv. Sur 76 m <sup>2</sup> au sol = 196 m <sup>2</sup>
BP0102 et 103	6, 8 grande rue Notre Dame	56 m <sup>2</sup> 126 m <sup>2</sup>	Immeuble d'habitation, aménagés à usage de bureaux	4 niv. sur 56 m <sup>2</sup> au sol = 207 m <sup>2</sup> 3 niv. Sur 126 m <sup>2</sup> au sol = 416 m <sup>2</sup>
BP0105	16 grande rue Notre Dame	164 m <sup>2</sup>	Construction ancienne Aménagée à usage de bureaux	3 niv. Sur 106 m <sup>2</sup> au sol = 327 m <sup>2</sup>
BP0082	7, 9 rue de l'ancien Musée	797 m <sup>2</sup>	Construction anciennes rénovée Aménagées à usage de bureaux	2,3 niv. Sur 372 m <sup>2</sup> au sol = 1059 m <sup>2</sup>
BP0085	10,12 et 14 rue Notre Dame	3088 m <sup>2</sup>	Passage couvert/partie principale Et annexe. Immeuble ancien de prestige rénové en 1999	Principale 520 m <sup>2</sup> au sol, Partie annexe 274 m <sup>2</sup> au sol sur 3 niv. Pour l'ensemble 2 546 m <sup>2</sup> + cour bitumée 1900 m <sup>2</sup>

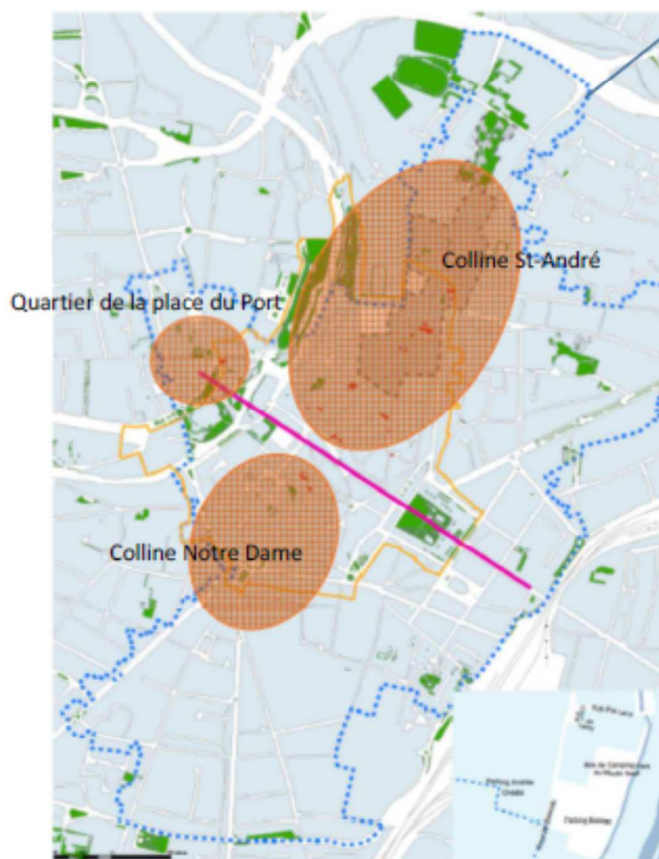


Dans cet ensemble patrimonial composé de plusieurs immeubles aux caractéristiques distinctes ; certains pourraient être détachés pour des opérations de logements en mono-propriété.

Ilot en hyper centre de NIORT

## Repérage de biens vacants dans 3 secteurs identifiés

ActionLogement 



Périmètre OPAH RU

Colline St André, colline Notre-Dame et quartier de la place du Port, **33 immeubles**, majoritairement des maisons de ville, en mono propriété ont pu être repérés comme vacants.

À court et moyen terme, la mobilisation de ces biens vacants, notamment colline St André; devrait permettre la **remise sur le marché d'une trentaine de logements**.



## IMMEUBLES ILOT PLACE DU PORT

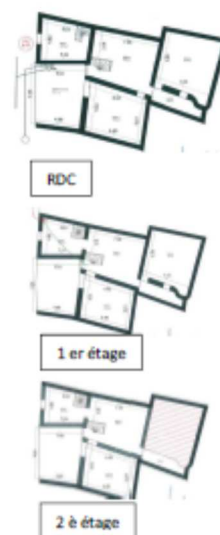


Situation géographique dans NIORT



BN0034	5, place du Port	28 m <sup>2</sup>
BN0035	6, place du Port	168 m <sup>2</sup>
BN0036	7, place du Port	21 m <sup>2</sup>

Ilot rive gauche de la Sèvre

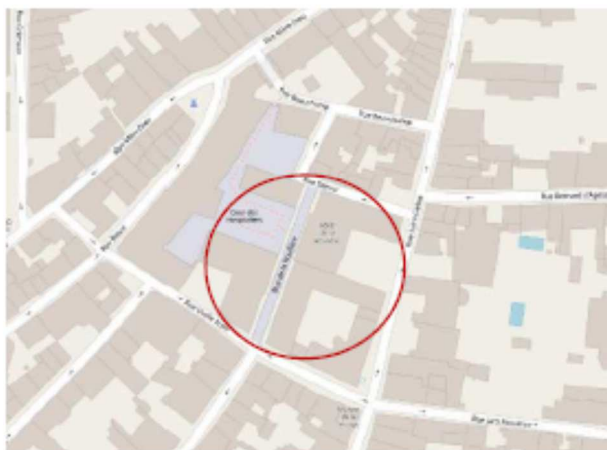


Parcelles concernées  
ILOT 217 m<sup>2</sup> au sol



Exemple de mobilisation d'un ensemble patrimonial vacant

## IMMEUBLES LA ROULIERE



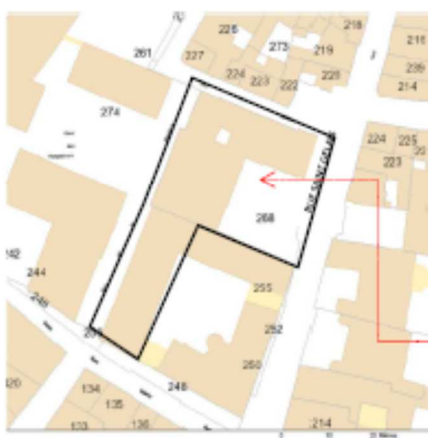
Situation géographique dans NIORT



Cette propriété de la Ville de Niort, est composée de 2 entités : 1 entité monument historique classé, Hôtel particulier de la Roulière, et 1 extension contemporaine 1990.

Elle accueille aujourd'hui un des deux Foyers Jeunes Travailleurs de la ville de Niort gérée par l'association l'Escale. Cet équipement est idéalement situé, au cœur de ville, sera libéré dès lors que la future Résidence Habitat Jeune (regroupant les 2 RHJ actuelles) sera livrée.

Parcelles concernées BY0268  
63 RUE SAINT GELAIS



BY0268	63 rue Saint GELAIS	894 m <sup>2</sup>
	Composition : 2 bâtiments Le bâtiment ouvert au public (parties communes) est un ancien hôtel particulier (2 niveaux + sous sol) Le bâtiment destiné aux logements est de construction traditionnelle récente (3 niveaux)	