

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 27 JUIN 2022

Délibération n° D-2022-250

Convention de coopération avec la Communauté
d'Agglomération du Niortais, la Société d'Économie Mixte
Immobilière et Économique et la Foncière Logement - Dispositif
Dignéo

Conseillers en exercice : 45

Votants : 37

Convocation du Conseil Municipal :
le 21/06/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 30/06/2022

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 Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur David MICHAUT, 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, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL.

Secrétaire de séance : Baptiste DAVID

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Baptiste DAVID, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, ayant donné pouvoir à Madame Yvonne VACKER

Direction Action Coeur de Ville

**Convention de coopération avec la Communauté
d'Agglomération du Niortais, la Société d'Économie
Mixte Immobilière et Économique et la Foncière
Logement - Dispositif Dignéo**

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Le Conseil d'Agglomération du 20 juin 2022 a approuvé une convention cadre portant sur « l'investissement privé - Modalités d'intervention du dispositif Dignéo de l'Association Foncière Logement à la stratégie de Lutte Contre l'Habitat Indigne ».

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 approuvé en 2019.

La présente convention de coopération vient enrichir le déploiement de l'orientation 1 « intensifier le rapport entre l'emploi, l'activité et l'Habitat rapport stratégique » visant à :

- « Confirmer le retour de la ville productive affirmant un système productif local » ;
- « Offrir un Habitat et un cadre de vie adapté aux attentes contemporaines pour un nouveau désir de cœur d'Agglomération ».

La politique d'accueil des nouveaux arrivants et de reconquête des actifs réclame un élargissement de la typologie de l'offre disponible pour répondre aux attentes actuelles avec une offre diversifiée et cohérente. Il s'agit, de résorber les segments immobiliers qui font défaut aujourd'hui et de favoriser les conditions d'un parcours résidentiel adapté sur la ville centre et sur le territoire.

Un panier constitué de 25 groupements d'adresses de la Ville de Niort et de la SEMIE, vient prioriser des interventions en direction de la rénovation des logements dans l'habitat ancien du centre-ville et plus particulièrement sur la colline Saint-André et la colline Notre-Dame. Ces deux quartiers en interstice poursuivent une démarche d'ensemble en faveur de la mixité sociale et de la qualité du cadre de vie pour tous, notamment par la résorption de l'habitat médiocre et indigne.

Aussi, la présente convention de coopération vient, pour la Ville de Niort, décliner les enjeux et objectif de la convention cadre, en préciser les modalités attendues, dont celles de la SEMIE en tant qu'opérateur unique.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le partenariat entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Société d'économie Mixte Immobilière et Economique et La Foncière Logement - Dignéo ;

- autoriser l'Adjoint délégué à signer la convention de coopération entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération, la Société d'économie Mixte Immobilière et Economique et La Foncière Logement - Dignéo.

Monsieur le Maire ayant le pouvoir de Monsieur Bastien MARCHIVE, Messieurs Michel PAILLEY, Elmano MARTINS, Thibault HEBRARD ayant le pouvoir de Madame Jeanine BARBOTIN et, Madame Anne-Lydie LARRIBAU ayant le pouvoir de Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, n'ayant pas pris part à la délibération.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	37
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	8
Excusé :	0

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Signé

Dominique SIX

CONVENTION de COOPERATION ENTRE

« Foncière Logement- Digneo / Ville de Niort/ Communauté d'Agglomération du Niortais/ Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique



Modalités d'intervention du dispositif Digneo de l'Association Foncière Logement à la stratégie de Lutte Contre l'Habitat Indigne et de la SEMIE en tant qu'opérateur unique

- La Commune de Niort représentée par son maire Monsieur Jérôme BALOGE, habilité par délibération du Conseil municipal du 27 juin 2022 ;
- La Communauté d'agglomération du Niortais représentée par son vice-président Monsieur Christian BREMAUD, habilité par délibération du conseil communautaire en date du 20 juin 2022,
- L'Association dénommée Association Foncière Logement, à travers son dispositif « Foncière Logement – Digneo », association déclarée régie par la loi du 1er juillet 1901 modifiée dont le siège social est à Paris, représentée par Monsieur Yanick LE MEUR, agissant en qualité de Directeur Général, aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la décision du conseil d'administration tenu le XXX,
- Ci-après dénommée « la Foncière Logement », « AFL » ou « Foncière Logement – Digneo »
- La Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique, la SEMIE représentée par Monsieur Cyril GILLARD, agissant en qualité de directeur général, aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la décision du conseil d'administration tenu le 05 mars 2021,

Il a été rappelé ce qui suit :

S'inscrivant dans la convention cadre portée par Niort Agglo, approuvée en conseil d'Agglomération du 20 juin 2022 portant sur « l'investissement privés- Modalités d'intervention du dispositif Digneo de l'Association Foncière Logement à la stratégie de Lutte Contre l'Habitat Indigne », la présente convention de coopération vient en préciser les enjeux et objectif et décliner les modalités attendues pour la Ville de Niort.

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

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.

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 approuvé en 2019 et pour lequel Action Logement est un des partenaires financiers.

A ce stade du déploiement du programme Action Cœur de Ville, les investissements déjà réalisés ou programmés contribuent à l'écriture d'un territoire durable avec la **feuille de route Niort Durable 2030**. Moyennant un retournement d'image pour une nouvelle attractivité des opérateurs, la sphère publique a préalablement impulsé une combinaison d'actions multithématiques pour la qualité du cadre de vie et le retour de l'activité productive en ville.

C'est dans ce contexte favorable, avec la forte présence des emplois métropolitains et de l'activité tertiaire, **le retour de l'activité productive en centre-ville** s'articule aux dispositifs en faveur du logement à l'appui desquels il faut poursuivre la mobilisation. 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.

Accueillir les nouveaux arrivants et reconquérir les actifs réclame un élargissement de la typologie de l'offre disponible. Il s'agit de résorber les segments immobiliers qui font défaut aujourd'hui et de favoriser les conditions d'un parcours résidentiel adapté sur la ville centre et sur le territoire.

La ville centre est confrontée aux enjeux spécifiques de parcours résidentiel. Aussi, la mutation des patrimoines médiocres et indignes constitue une des réponses à apporter, d'autant qu'elle répondra aux attentes actuelles avec une offre diversifiée et cohérente.

Le couple Emploi, Activité /Habitat, doit ici être porté comme générateurs de transition urbaine.

Les efforts de reconquête de l'habitat en centre-ville sont probants. La poursuite de l'OPAH RU avec les efforts en faveur de la réhabilitation patrimoniale est essentielle pour garantir la production d'un Habitat adapté et de qualité en centre-ville.

Le centre historique 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. Les dispositifs et outils existants et ceux mis à disposition spécifiquement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville doivent être également mobilisés pour intervenir (VIR, DIFF...).

Le projet stratégique action Cœur de Ville priorise des interventions en direction de la rénovation des logements dans l'habitat ancien du centre et plus particulièrement sur la colline Saint-André et la colline Notre-Dame. Ces deux quartiers en interstice poursuivent une démarche d'ensemble en faveur de la mixité sociale et de la qualité du cadre de vie pour tous, notamment par la résorption de l'habitat médiocre et indigne. Le dispositif DIGNEO de l'association foncière logement a pour vocation de venir compléter les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne instaurés par la communauté d'agglomération du niortais et la Ville de Niort.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les modalités d'intervention du dispositif Digneo de l'Association Foncière Logement contribuant à la réalisation de la Stratégie de Lutte contre l'Habitat Indigne. Elle précise également les modalités d'intervention de la SEMIE en tant qu'opérateur unique.

Foncière Logement – Digneo, en tant qu'investisseur immobilier d'intérêt général, la Communauté d'Agglomération du Niortais et la Ville de Niort en tant que collectivités territoriales, compétente en matière d'habitat, sont fortement engagées dans la lutte contre l'habitat indigne.

En concertation avec la Ville de Niort, la SEMIE a été désignée comme opérateur privilégié pour répondre aux problématiques de traitement de l'immobilier dégradé et indigne.

Parallèlement, en perspective de son plan de développement et de la diversification de ses activités en promotion immobilière, la SEMIE engage des études sur des opérations stratégiques et structurantes, sur des fonciers entrant dans la programmation de la politique de la Ville. En ce sens, en lien étroit avec la collectivité, la SEMIE procède à des acquisitions foncières d'immeubles entrant dans ces champs de considération en vue d'opérer sur des programmes immobiliers à destination prioritaire d'accédants à la propriété (ventes en VEFA ou en VIR). Un premier périmètre d'opérations a été défini pour éprouver le modèle économique et pourrait se généraliser par des partenariats élargis, notamment des fonciers logements ou des opérateurs privés, susceptibles d'opérer à des rachats en bloc.

La présente convention vient consacrer l'engagement commun des parties et leur collaboration dans l'étude d'opérations de recyclage d'habitat (très) dégradé, voire indigne à partir d'un périmètre d'actifs composés de biens immobiliers de la Ville de Niort et de la SEMIE (ANNEXE 2); avec pour opérateur unique la Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique, la SEMIE.

Article 2 : les enjeux de l'habitat indigne sur le territoire de la Ville de Niort

Niort Agglo et la Ville de Niort mobilisent tout levier d'action permettant d'agir sur la résorption de l'habitat indigne, du mal logement.

La présente convention de coopération participe de la politique de l'habitat de la collectivité par la conclusion d'un partenariat innovant pour notamment lutter contre l'habitat indigne.

Article 3 : Foncière Logement - DIGNEO, un dispositif immobilier de transformation de l'habitat indigne

Depuis sa création, Foncière Logement agit au sein du groupe Action Logement pour procurer des logements locatifs aux salariés du secteur privé tout en contribuant à la mixité sociale des villes et quartiers.

En avril 2019, dans le cadre de la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement, l'association Foncière Logement s'est engagée à participer à la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre, avec le soutien de l'État. A l'horizon 2023, elle investira 400 M€ de ressources Action Logement, dans l'acquisition et la réhabilitation ou la production en neuf d'environ 4 000 logements en résorption d'habitats dégradés, indignes, insalubres ou en péril dans les centres villes.

1. Un outil au service de l'intérêt général

En 2020, la France compte plus de 420 000 logements potentiellement indignes, selon le ministère du Logement. Face à la tragédie humaine et au scandale économique et social de l'habitat indigne, Foncière Logement - Digneo mobilise son expérience et son modèle économique au service des Villes, des intercommunalités et de leurs partenaires opérationnels pour venir stabiliser et compléter l'action publique.

Avec 37 600 logements produits depuis 2003, l'association à but non lucratif Foncière Logement s'est affirmée en tant qu'investisseur et opérateur au cœur des villes et des quartiers. Elle a ainsi créé dans les zones les plus tendues une offre de logement de qualité architecturale et environnementale, adaptée aux besoins des salariés quel que soit leur niveau de revenu.

Forte de cette expérience, d'un mode d'action agile et d'un modèle économique solide, Foncière Logement peut aujourd'hui mobiliser **Digneo** aux côtés des villes, intercommunalités et territoires engagés dans la gestion de crise de l'habitat indigne.

Foncière Logement - Digneo a pour mission de participer à la résorption de l'habitat indigne en réalisant et en gérant des logements de qualité pour les salariés. Elle agit dans les zones tendues et attractives où la demande croissante des salariés se heurte à une offre de logements dégradés et/ou proposée par des propriétaires qui peuvent être peu scrupuleux voire délictueux.

Foncière Logement - Digneo sauvegarde des patrimoines urbains et architecturaux, lutte contre l'étalement urbain et participe à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en redonnant une nouvelle attractivité aux centres-villes. Elle produit ainsi des logements adaptés aux besoins des salariés et des entreprises, en termes de surfaces, d'équipements et de loyers, allant du locatif conventionné (niveaux de loyer du PLUS au PLS) au libre abordable (voir annexe 1) et s'engage sur leur qualité et leur faible impact environnemental. Foncière Logement - Digneo stabilise la vie technique et sociale des immeubles dans le temps. Elle sécurise aussi l'avenir des salariés puisque le patrimoine contribue au financement des caisses de retraite Agirc-Arrco, auxquelles il pourra être transféré gratuitement la part qui ne sera pas vendue à terme.

2. Une offre de service aux collectivités adaptée au besoin en logement des salariés

L'intervention de Foncière Logement - Digneo relève d'une approche originale adaptée aux différents contextes locaux. A la fois investisseur immobilier engagé pour la résorption de l'habitat indigne et gestionnaire des logements produits à destination des salariés du secteur privé, Foncière Logement – Digneo recherchera avec la collectivité et la SEMIE les conditions d'un projet immobilier emportant l'adhésion des partenaires sur les formes urbaines et les programmes développés.

Acteur immobilier atypique et innovant, Foncière Logement – Digneo propose aux collectivités un diagnostic et des solutions opérationnelles au cas par cas, s'engageant avec elles de façon ouverte sur un programme immobilier diversifié porteur de mixité (réhabilitation, restructuration et démolition-reconstruction). Le modèle d'intervention proposera de valoriser, après fiabilisation des coûts de travaux et un processus d'échanges avec les élus locaux et la SEMIE un niveau d'acquisition des immeubles et parcelles préalablement maîtrisés par la Ville de Niort et la SEMIE. Cette valorisation permettra de réduire les freins à l'action compte tenu du coût du recyclage foncier et ainsi de sécuriser les outils déployés par les collectivités (dispositifs RHI, THIRORI, OPAH-RU, PNRQAD, et autres dispositifs spécifiques à Action Cœur de Ville etc.).

L'investissement Foncière Logement – Digneo vise la réintroduction de la mixité sociale et l'accès aux quartiers centraux à des populations qui ont pu en être écartées (famille, jeunes ménages, ...). Les logements produits seront répartis selon une proportion prépondérante de logements locatifs libres au loyer pouvant être décoté par rapport à la valeur de marché et jusqu'à 25% de logements conventionnés à niveaux de loyer du PLUS au PLS pour maintenir un accès aux logements en zones tendues et attractives aux ménages les plus fragiles.

Afin de reconstituer des ressources d'investissement et d'assurer l'équilibre financier de son intervention, Foncière Logement – Digneo pourra céder à l'unité jusqu'à 50% du parc produit à partir de la 10ème année à un rythme d'écoulement faible et maîtrisé. Cette cession pourra intervenir à la libération du logement par le locataire ou en proposant la vente aux locataires en place. La limitation à 50% de revente permet à Foncière Logement - Digneo de rester en maîtrise du fonctionnement social et technique des immeubles tout en générant une ressource contribuant à son équilibre économique d'ensemble.

La mobilisation des ressources Action Logement pour le financement de ces opérations constitue de nombreux avantages pour les partenaires de Foncière Logement - Digneo:

- Avoir des échanges ouverts sur les coûts de possession, les coûts de travaux et les niveaux de cessions foncières envisageables.
- Définir l'objectif de mixité sociale de façon adaptée à chaque contexte urbain dans le cadre d'un équilibre économique partagé
- Développer un patrimoine immobilier Foncière Logement à la qualité reconnue
- Tisser une relation de confiance permettant de procéder à un préfinancement amont important des opérations de maîtrise foncière des collectivités locales mobilisées dans la gestion de crise du logement indigne.

L'intervention de Foncière Logement – Digneo est complémentaire à celle des opérateurs privés et des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire et répond de manière spécifique à des besoins locaux sur un segment particulier mais indispensable de l'offre immobilière. L'offre déployée par Foncière Logement – Digneo est :

- Souple car elle permet de combiner un ensemble de produits très diversifié (du logement conventionné, dont une présentation détaillée est inscrite à l'annexe 1, au locatif libre dans le même immeuble) au profit des salariés des zones d'emploi proches

- Durable et sécurisée puisqu'au moins 50% des logements resteront maîtrisés à terme par la Foncière Logement
- Maîtrisée car les investissements sont financés à 100% par Action Logement et prêts bancaires, sans financement de l'Etat et sans garantie à apporter par les collectivités locales,
- Sécurisée car le savoir-faire opérationnel d'investisseur et de gestionnaire de Foncière Logement est éprouvé,
- Performante car elle participe à la résorption du déficit financier lié au portage foncier.

Article 4 : Le partenariat la Communauté d'Agglomération du Niortais ; la Ville de Niort ; la Foncière Logement – Digneo et la SEMIE sur l'habitat indigne

4-a Foncière Logement – Digneo

Foncière Logement – Digneo accompagne les collectivités dans l'aboutissement des opérations de résorption d'habitat indigne en assurant une sortie opérationnelle consistant en un projet immobilier de qualité adapté aux spécificités urbaines architecturales et aux objectifs d'habitat locaux (PLH).

Foncière Logement – Digneo a vocation à acquérir des immeubles et parcelles :

- Libérés de toute occupation et totalement maîtrisés par la puissance publique et/ou par les opérateurs fonciers qu'elle aura déployés.
- Transformés par un opérateur

Ces acquisitions d'immeubles transformés ou non et de parcelles devront respecter les conditions d'éligibilité décrites en article 6.

Pour la liste d'immeubles (paniers) composée de biens immobiliers Ville de Niort et SEMIE (précisé en Annexe 2), une phase d'études est déployée de façon à préparer un engagement opérationnel à concrétiser au sein de protocoles d'accord fonciers. Cette phase d'étude a pour objectif :

- La réalisation d'études de faisabilité et/ou de calibrage ainsi que précisé à l'article 4,
- L'examen des sujets transversaux identifiés ci-dessous (dans l'objectif de les mettre sous contrôle en phase opérationnelle) :
 - Validation des produits de sortie : typologie des biens et statut : logements locatifs conventionnés (produit Foncière Logement sans contingent, hors DALO), libres ou intermédiaires,
 - Avancement, le cas échéant, des procédures relatives à l'acquisition publique des biens, notamment via la mise en œuvre de DUP comprenant les éventuelles évictions commerciales et identification des motivations juridiques idoines à déployer en cas de DUP ou de préemption,
 - Avancement, le cas échéant, des procédures de libération des lieux (relogement, évacuation, ...)
- Communication en suivant la ratification de la présente convention des paramètres contractuels visés au titre des précontrats de vente :
 - Niveaux de loyers visés par actif et par typologie.
 - Taux de gestion appliqué sur l'actif.

- Paramètres de gestion d'actif modélisés (PGE, entretien courant, taux de vacance, taux d'impayé...).
 - Niveaux et critères appréciés au titre du RBL et TRI cibles (dont durée de portage et taux de révision et d'actualisation).
 - Prix d'achat visés par actif, fonction de ces critères.
- Communication en suivant la ratification de la présente convention du cahier des charges technique et d'équipement des actifs sur les attendus à livrer à la foncière logement :
- Niveau d'équipement et descriptions techniques des parties communes.
 - Niveau d'équipement et descriptions techniques des parties privatives par typologie.

4-b La SEMIE

Dans une logique d'élargissement en cours des capacités d'intervention de la SEMIE, opérateur unique de la mise en œuvre opérationnelle de la présente convention de coopération, elle sera associée dès les études de capacité et de programmation des ensembles immobiliers, réalisées par La Foncière.

A l'issue de la réalisation des études d'opportunité, de faisabilité et/ou de calibrage (cf. Article 5) sur les actifs validés en comité de pilotage (Cf. Article 6), la SEMIE mènera à bien les études de maitrises d'œuvres, les documents d'urbanisme et les travaux de restructuration, de construction.

Les biens immobiliers restructurés seront proposés en cession à la Foncière-Logement-Dignéo.

Une logique de péréquation entre les bilans d'opération pourra s'envisager par la SEMIE pour équilibrer le bilan global d'opération sur le périmètre visé à l'annexe 2.

En cas de déséquilibres de bilans ayant trait à-la Foncière écarter du périmètre d'opportunité certains actifs, la SEMIE se réserve le droit d'ôter de plein droit certains actifs réputés rentables à son initiative en vue de sécuriser son bilan d'intervention global hors foncière logement sur le périmètre défini éligible à date, en annexe 2.

Il sera déterminé avant toute signature du protocole (précisé ci-après) le bilan global du périmètre contractuel stabilisé avant les phases de négociation, le taux applicable en matière de production immobilisée aux opérations ainsi que le pourcentage de rémunération de la SEMIE au titre de son rôle d'opérateur.

4-c Les parties aux présentes

Les parties aux présentes s'engagent à étudier toutes solutions nécessaires pour sécuriser ces sujets, en vue de la formalisation d'un protocole d'accord foncier sur les projets présentés en **annexe n°2**, notamment à partir des problématiques rencontrées par la transformation de logements dégradés dans d'autres opérations.

La Collectivité s'engage à examiner avec la SEMIE toutes les solutions envisageables et à en faire un retour, en toute transparence. Foncière Logement – Dignéo s'engage à alerter et à être force de proposition. Les parties conviennent de se tenir mutuellement informées des difficultés rencontrées.

D'autre part, Foncière Logement – Dignéo se donne pour objectif d'accélérer et de faciliter la mise en œuvre de la stratégie de la Collectivité en diminuant le plus possible la charge publique résiduelle. La contribution de la Foncière Logement au déficit foncier après prise en compte des subventions, le cas

échéant, dépendra du coût de revient des immeubles (restructuration, construction, etc. menés à bien par l'opérateur SEMIE) et des possibilités de valorisation (loyer et cessions).

Un préfinancement du coût d'acquisition des terrains et/ou immeubles pourra être versé à la collectivité et à la SEMIE spécialement missionnée sous réserve de la signature d'un protocole d'accord foncier et de la garantie par la collectivité, le cas échéant, de l'avancement opérationnel probant de la maîtrise publique totale des sites et de leur libération de tout occupant.

Article 5 : Déploiement de Foncière Logement – Digneo sur la résorption d'un stock potentiel de 25 groupements d'adresses

Considérant les actions engagées par la collectivité sur la résorption de l'habitat indigne, relayées le cas échéant par ses opérateurs de recyclage foncier, les parties conviennent que Foncière Logement – Digneo sera mobilisé pour étudier la possibilité de transformer un potentiel de 25 groupements d'adresses composés biens immobiliers Ville de Niort et de biens immobiliers SEMIE (annexe 2 : liste des immeubles soumis à l'étude de Foncière Logement – Digneo).

Foncière Logement – Digneo prendra à sa charge la réalisation des études d'opportunité, de faisabilité et/ou de calibrage permettant de faire une proposition pour le contenu des contrats de vente, appuyés sur des projets immobiliers élaborés en partenariat étroit avec la collectivité et ses opérateurs de recyclage foncier.

Toutes les études menées par la SEMIE en lien avec le développement de projets sur le périmètre visé par le protocole foncier à intervenir seront également réintégrées au bilan. Ceci même dans le cas où les demandes de la Foncière Logement réclameraient des compléments ou refontes sur les faisabilités initialement engagées.

La collectivité par l'entremise de la SEMIE, s'engage à faire ses meilleurs efforts pour sécuriser la maîtrise complète des biens objets des études. Elle donnera la priorité d'intervention à Foncière Logement – Digneo.

Foncière Logement – Digneo s'adosse la compétence d'une Assistance à Maîtrise d'ouvrage (Urbanis Paris) pour calibrer les projets et valider l'opportunité dans un délai de 3 à 6 mois après signature des présentes et transmission par la collectivité de l'ensemble des informations sur les sites à étudier nécessaires aux études (diagnostics techniques, fiches d'ilot, servitudes, maîtrise publique, ...).

Dès accord sur le volume d'immeubles sur lequel les parties sont convenues d'un engagement opérationnel réciproque, un protocole foncier viendra consolider les termes de la présente convention en lien avec la SEMIE.

Dans le cas où un protocole d'accord foncier est conclu entre les différentes parties, l'opérateur désigné (la SEMIE) pourra engager les études opérationnelles permettant de préciser, avec la collectivité et la Foncière Logement, le projet immobilier (programme, architecture), le prix de revient des opérations, le mode de contractualisation avec la SEMIE, le montant de valorisation foncière et le calendrier de réalisation des opérations.

Les Parties conviennent de se réunir autant de fois que nécessaire pour évoquer tous les sujets permettant un accord formalisé par un protocole foncier et au minimum une fois par semestre pendant toute la durée de la convention.

Article 6 : éligibilité

L'Association Foncière Logement est régie par son objet social défini dans l'article L.313-34 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour être éligibles au dispositif Digneo les biens doivent :

- Faire l'objet d'un arrêté de police administrative relevant de l'article L.511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation tel qu'inscrit au sein de l'ordonnance du 16 septembre 2020.
- Être situés dans un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots comprenant un immeuble frappé d'un arrêté de police administrative.
- Être situés dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine

Ainsi Foncière Logement – Digneo peut intervenir au sein d'îlots urbains où un immeuble ou un foncier nu ou un groupe d'immeuble est ou a été caractérisé par :

- « Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;
- Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
- L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;
- L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du Code de la Santé Publique. ».

Article 7 : Arbitrage de consolidation du périmètre d'intervention

Si les parties en conviennent, la liste des adresses du premier déploiement de Digneo (article 4) pourra être ajustée pour procéder à l'étude de la transformation d'adresses complémentaires dont le contenu sera à définir entre les parties.

La saisine de Foncière Logement – Digneo sur un panier constitué sur le territoire de la collectivité se fera par mail à l'attention de Marien Billard, Directeur du Développement à Foncière Logement : millard@foncierelogement.com.

Article 8 : Gouvernance et modalités de suivi de la convention

Les parties signataires de la convention se réuniront au sein d'un comité de pilotage à échéance de la convention. **Ce comité de pilotage est animé par la Ville de Niort** Il sera présidé par M Le Maire et composé des signataires de la présente convention :

- La Ville de Niort : personne
- Niort Agglo
- La Foncière Logement-Digneo
- SEMIE

Ce comité de pilotage sera réuni pour :

- Examiner la restitution des études d'opportunité, de faisabilité et/ou de calibrage
- Valider le panier de biens immobiliers qui feront l'objet d'opérations de restructuration, construction en vue d'une cession à la Foncière Logement - Digneo
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations à intervenir
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant ou d'une nouvelle convention

Sur la durée de la convention, le groupe technique piloté par la Ville de Niort **et composé des représentants de :**

- La Ville de Niort
- Niort Agglo
- La Foncière Logement-Digneo
- La SEMIE
- Action logement service : référent local
-

Le comité de suivi se réunira autant que de besoin à la demande des parties pour :

- Evaluer l'avancement de la convention
- S'assurer du respect des objectifs de la convention
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés
- Examiner les études de potentialités et proposer au besoin des ajustements du panier
- Proposer au comité de pilotage la synthèse des études

Il se réunira *a minima* sur les temps suivants :

- Un comité de lancement,
- Un comité de suivi intermédiaire pour un état d'avancement au regard des objectifs de la présente convention,
- Un comité préparatoire au comité de pilotage d'échéance de la présente convention

Tout document préparatoire et support nécessaires à l'efficacité des instances de suivi de la convention seront formalisés par les parties prenantes de la convention.

Les comptes rendus réalisés par la Ville de Niort ou la SEMIE seront transmis aux participants

Le comité de pilotage fera l'objet d'un relevé de décisions

Article 9 : Traitement Informatique et Liberté

La Foncière Logement-Digneo, responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel.

Les informations seront recensées dans un fichier informatisé et conservées en mémoire informatique. Les données collectées sont destinées aux services concernés de La Foncière Logement-Digneo 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 communiquées, 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. **La Foncière Logement-Digneo** 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 10 : Durée de la convention

Le protocole foncier sera signé au plus tard le 31 décembre 2022.

La durée de la convention est fixée à 2 ans à compter de la signature des Présentes.

Une prorogation par avenant pourra être convenue par les parties.

Article 11 : Avenants

Les parties sont convenues d'examiner, sur simple demande de la partie diligente, les propositions d'avenant visant à étendre, compléter ou préciser les termes des présentes.

Article 10 : 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 12 : Conditions de résiliation

En cas de non-respect des obligations et engagements d'une des parties signataires, ladite-convention peut être résiliée. Cette résiliation ne pourra intervenir qu'après information préalable auprès des parties concernées et ce, par lettre recommandée.

Article 13 : 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 2022 en 3 exemplaires

Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais	Pour la SEMIE
Pour la Ville de Niort	Pour Foncière Logement-DIGNEO

ANNEXES

Annexe 1 – Présentation détaillée de l'offre de la Foncière Logement

Annexe 2 : Périmètre éligible à date SEMIE /Foncière Logement-Digneo sur 25 groupements d'adresses –panier composé de biens immobilier Ville de Niort et SEMIE, soumis à l'Article 7 : Arbitrage de consolidation du périmètre d'intervention

Annexe 1 – Présentation détaillée de l'offre de la Foncière Logement

1. Les programmes de logements privés conventionnés

A. Les logements privés à loyer conventionné (hors LLI)

La détermination des loyers conventionnés répond à des règles de fixation précises et réglementaires :

- Selon la zone d'implantation du programme est appliqué à la surface utile modulée (surface habitable + 1/2 surface des annexes) de chaque logement un loyer au m² déterminé réglementairement.
- Ce loyer théorique maximum est actualisé annuellement ce qui permet de fixer le loyer de chaque appartement venant en relocation.
- La règle dites des 3 tiers impose pour tout programme une convention signée avec l'Etat qui répartit la totalité des logements afin qu'ils puissent être divisés en trois catégories :
 - 1/3 de logements au moins à attribuer à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds PLUS se voient appliquer des loyers PLUS,
 - 1/3 de logements à attribuer à des ménages dont les ressources sont comprises entre 60% et 100% du plafond PLUS. Un loyer progressif allant du PLUS au PLS sera calculé en fonction des revenus des locataires.
 - Le dernier 1/3 au plus à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds fixés dans la limite des plafonds PLS (130% des plafonds PLUS avec application du loyer PLS).

Au fur et à mesure des congés notre outil informatique attribue une catégorie au logement à louer de façon à conserver l'équilibre des 3 tiers.

B. L'évolution des loyers conventionnés

Les loyers des locataires en place sont révisés chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de l'IRL du trimestre de référence, mais ils ne doivent pas dépasser les loyers plafonds de la convention APL elle-même révisée annuellement ou des niveaux de loyer LLI.

2. Les programmes de logements locatifs libres

A. La fixation des loyers libres

Les loyers sont fixés librement par la Foncière Logement en fonction du quartier et de la typologie du logement même si en général ces logements ont une surface et des prestations plus importantes et qualitatives que les logements privés de l'environnement immédiat. Les loyers sont fixés au regard des éléments de marché et peuvent être légèrement décotés selon le niveau de la demande et des tensions constatées.

B. L'évolution des loyers

Les loyers des locataires en place sont révisés annuellement à la date anniversaire du bail selon l'IRL.

3. La commercialisation et le placement

La commercialisation est du ressort principal d'Action Logement. Afin d'assurer des niveaux d'écoulement soutenable, la Foncière Logement mobilise aussi le gestionnaire de l'immeuble et des commercialisateurs locaux. En fonction des résultats et en cours de commercialisation, tous les critères de sélection seront adaptés.

Pour suivre, piloter et adapter si nécessaire, la commercialisation se fait au travers d'un outil du système informatique spécifique (portail de gestion en communauté).

4. Les règles d'affectation des logements

- Les logements sont destinés prioritairement aux salariés des entreprises d'au moins 10 salariés et retraités depuis moins de 5 ans du secteur privé non agricole.
- L'éligibilité est basée sur les RFR N-2 et le type d'occupation.
- L'affectation doit respecter les taux d'effort suivant :
 - Pour les logements conventionnés, un taux d'effort inférieur ou égal à 35 %
 - Pour les logements libres, un taux d'effort inférieur ou égal à 30 %
- Le reste pour vivre doit être supérieur ou égal à 21,50 € par unité de consommation par jour
- La Garantie Visale est demandée dès que les conditions d'obtention sont remplies

5. La vente de logements

La vente est organisée elle aussi sur le principe de l'externalisation pour mobiliser localement les meilleurs savoir-faire disponibles.

- Les partenaires (commercialisateurs, géomètre, diagnostiqueur, notaire, expert immobilier) ont tous été sélectionnés par appels d'offres.
- Les commercialisateurs sont des professionnels de la vente au locataire occupant qui nécessite une procédure particulière (enquête de pré-commercialisation préalable à la mise en commercialisation, rencontres individuelles des locataires, contact privilégié).
- Les locataires occupants bénéficient d'avantages proposés par Foncière logement :
 - L'accès au prêt bonifié du groupe Action Logement (soumis à conditions).
 - Pas de versement de dépôt de garantie à la vente
 - Pas de remboursement du prorata de la taxe foncière l'année de l'achat
 - Le bénéfice d'une garantie revente offerte par la Foncière Logement qui leur permet de couvrir tout ou partie de la moins-value en cas de vente dans les 5 ans suivant l'achat.
 - L'accompagnement de l'accédant depuis l'offre d'achat jusqu'à la signature de l'acte.

Les grilles de prix sont définies sur la base d'un prix du marché et définies après expertise immobilière réalisée par un expert indépendant.

La mise en vente de logements prévoit la concertation systématique et préalable de la collectivité.

Annexe 2 : Périmètre éligible à date SEMIE /Foncière Logement-Digneo sur 25 groupements d'adresses –panier composé de biens immobilier Ville de Niort et SEMIE, soumis à l'Article 7 : Arbitrage de consolidation du périmètre d'intervention

N°	Rue	Cadastre	Statut	Propriétaires	Procédure	Ilot dégradé
3	rue Beauchamp	BY0225	Monopropriété	Acquisition en cours VDN	DUP Travaux / THIRORI	Non
132	rue Saint Gelais	BY0157	Monopropriété	Ville de Niort	/	Oui
134	rue Saint Gelais	BY0149	Monopropriété	Acquisition en cours VDN	/	Oui
138	rue Saint Gelais	BY0148	Monopropriété	Acquisition en cours VDN	/	Oui
142	rue Saint Gelais	BY0143	Monopropriété	Ville de Niort	/	Oui
73	rue Alsace Lorraine	BY0292 (289, 290,301 et 302)	Monopropriété	Ville de Niort	/	Oui
18	rue Jean-Jacques Rousseau	BW0302	Monopropriété	Ville de Niort	DUP Travaux / THIRORI	
15	rue du Petit Saint Jean	BO0088	Monopropriété	Ville de Niort	/	Oui
13	rue du Petit Saint Jean	BO0089	Monopropriété	Ville de Niort	/	Oui
11	rue du Petit Saint Jean	BO0090	Monopropriété	Ville de Niort	/	Oui
9	rue du Petit Saint Jean	BO0091	Monopropriété	Ville de Niort	/	Oui
10	rue du Mûrier	BO0092	Monopropriété	VDN / SEMIE opérateur suite AMI	/	Oui
6	rue du Mûrier	BO0103	Monopropriété	VDN / SEMIE opérateur suite AMI	/	Oui
6bis	rue du Mûrier	BO0104	Monopropriété	VDN / SEMIE opérateur suite AMI	/	Oui
8	rue du Mûrier	BO0105	Monopropriété	VDN / SEMIE opérateur suite AMI	/	Oui
	rue du Mûrier	BO0165	Monopropriété	VDN / SEMIE opérateur suite AMI	/	Oui
4	rue du Mûrier	BO0164	Monopropriété	DSH	/	Oui
4	rue du Mûrier	BO0166	Monopropriété	DSH	/	Oui
44	rue St Jean (1 rue du Murier)	B0176	Monopropriété	Ville de Niort	/	Non
48	rue St Jean	B0169	Monopropriété	Ville de Niort	/	Non
60	rue St Jean	BP0090	Monopropriété	Ville de Niort	/	Non
64	rue St Jean	BP0092	Monopropriété	Ville de Niort	/	Non
68	rue St Jean	BP0094	Monopropriété	Ville de Niort	/	Non
140	rue Saint Gelais		Monopropriété	Acquisition en cours SEMIE	/	Non
5-6 et 7	Place du port	BN 0034, BN0035, BN 0036	Monopropriété	Acquisition en cours SEMIE	Arrêté de péril	Non

