

**Convention cadre « Investissement et Mixité »
Communauté d'Agglomération du Niortais**

-

**Modalités d'intervention du dispositif Digneo de l'Association
Foncière Logement contribuant à la réalisation de la Stratégie de
Lutte contre l'Habitat Indigne**



Entre les soussignés :

1 / La Communauté d'Agglomération du Niortais représentée par Monsieur Christian BREMAUD, Vice-Président à la Politique de l'Habitat, dûment autorisé à signer la présente convention par délibération du conseil d'agglomération le 20 juin 2022;

Ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération »,

2 / L'Association dénommée Association Foncière Logement, à travers son dispositif « Foncière Logement – Digneo », association déclarée régie par la loi du 1^{er} 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 22 juin 2022,

Ci-après dénommée « la Foncière Logement », « AFL » ou « Foncière Logement – Digneo »

Préambule :

1/ Les enjeux de l'habitat indigne sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Niortais

La Communauté d'Agglomération est compétente en matière d'Equilibre Social de l'Habitat. A ce titre, elle porte un Programme Local de l'Habitat, renouvelé tous les 6 ans.

Le PLH de la période 2016-2021 a permis la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à compter de février 2018. Cette OPAH porte sur les 40 communes de l'agglomération.

Elle comporte un volet « Lutte contre l'habitat indigne et dégradé » qui repose sur plusieurs modes d'intervention :

- L'animation et la coordination des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (Etat, ARS, Ville de Niort, ADIL, CAF, CD79, ...) au sein d'un Comité Technique dédié qui se réunit tous les 3 mois ;
- L'animation et le pilotage du « permis de louer » - sous le régime de l'autorisation préalable à une mise en location - sur trois îlots du centre ancien de Niort ;
- La mise en œuvre et l'animation d'Opérations de Restauration Immobilière sur des immeubles du centre ancien de Niort : 3 ORI successives ont été mises en œuvre depuis 2011, une 4^{ème} ORI est en préparation.

Dans le cadre de l'OPAH, la communauté d'agglomération du Niortais propose également de l'ingénierie d'études aux communes, ayant pour objectif de les aider à définir des objectifs opérationnels :

- La réalisation d'études de faisabilité pour la réhabilitation de patrimoines communaux dégradés, à vocation résidentielle.
- La réalisation d'études de Renouveau Urbain sur des îlots dégradés ou des patrimoines stratégiques privés.

Alors que le SCoT de l'agglomération, validé en mars 2019, impose de construire 30 % au moins des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines, la question du devenir et de la reprise de l'habitat indigne et dégradé constitue un des enjeux majeurs des prochaines années.

Pour y répondre, les collectivités doivent pouvoir recourir à un panel d'outils suffisamment développé pour rendre leur action plus efficiente face à la multitude et la complexité des situations.

2/ 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.

a. 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 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.

b. 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 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, un niveau d'acquisition des immeubles et parcelles préalablement maîtrisés par la puissance publique. 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, autres dispositifs applicables dans le cadre des ORT, 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 ou 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 10^{ème} 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 1 : Objet de la convention

Foncière Logement – Digneo, en tant qu'investisseur immobilier d'intérêt général et la Communauté d'Agglomération du Niortais en tant que collectivité territoriale, compétente en matière d'habitat, conviennent que la présente convention constitue un cadre partenarial à l'intérieur duquel, les communes de la communauté d'agglomération pourront initier un partenariat opérationnel innovant pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé et remettre sur le marché des logements locatifs de qualité, à destination des ménages salariés.

Article 2 : Les engagements réciproques de la Communauté d'Agglomération du Niortais et La Foncière Logement – Digneo sur l'habitat indigne

La communauté d'agglomération n'a pas compétence à intervenir directement en matière d'éradication de l'habitat indigne et, à ce titre, à porter du foncier. Compétente en matière d'Equilibre Social de l'Habitat, elle impulse des actions d'amélioration de l'habitat ancien et accompagne les communes dans les opérations d'aménagement qu'elles initient et portent.

Dans le cadre de la présente convention, la Communauté d'Agglomération s'engage à :

- Faire connaître et proposer le dispositif DIGNEO aux communes de son territoire, en commençant par les communes sur lesquelles le marché immobilier se prête à la mise en place de DIGNEO ;
- Accompagner les communes dans l'identification des patrimoines potentiellement éligibles : biens soumis à une procédure de péril ou d'insalubrité, biens situés dans un îlot dégradé, immeubles très dégradés voire impropres à l'habitation. Ces biens devront être sous maîtrise foncière publique, parapublique ou, de par leur situation stratégique, être visés par une maîtrise foncière publique afin d'être cédés en gré à gré à la Foncière Logement – Digneo, libres de toute occupation et/ou charges.
- Accompagner les communes dans la définition des programmations cibles dans le respect des documents de planification en vigueur à l'échelle de l'agglomération (produits, granulométrie,...).
- Accompagner les communes dans le choix d'un opérateur local.

Foncière Logement, au regard du modèle économique sur lequel repose le dispositif DIGNEO, orientera la communauté d'agglomération et les communes dans l'identification de biens à étudier dans le cadre d'une convention de coopération.

Au terme de cette étape préalable et, dans le cas où une liste d'immeubles serait arrêtée, une convention de coopération sera passée entre chaque commune, Foncière Logement – DIGNEO et la Communauté d'Agglomération du Niortais, afin d'engager les études nécessaires à la mise en place du dispositif.

Le cas échéant, les protocoles fonciers subséquents seront conclus entre Foncière Logement-Digneo, chaque commune et l'opérateur qui sera désigné pour la réalisation des programmes immobiliers.

Article 3 : Durée de la convention cadre

La présente convention sera exécutoire à la date de la signature entre les parties et après avoir revêtu le visa du contrôle de légalité, et pour une durée de 3 ans.

Article 4 : 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.

Fait en deux exemplaires, à Niort le

Pour la Communauté d'Agglomération du
Niortais

Pour Foncière Logement – DIGNEO

Christian BREMAUD
Vice-Président à la Politique de l'Habitat

Yanick LE MEUR
Directeur Général

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 dite 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 gestion locative

La Foncière Logement a confié la gestion de ses logements à des administrateurs de biens locaux (ADB). Ils sont choisis dans la France entière sur appels d'offres, une à deux fois par an.

Leurs missions incluent des activités traditionnelles de gestion (location, entretien...), ainsi que la prise de possession des immeubles. Pour ce faire, ils sont désignés en amont et sont mobilisés quelques mois avant la date de livraison. Ils contribuent à la définition fine et précise de la politique commerciale.

Un portail informatique a été développé pour consolider toutes les informations et permet d'homogénéiser les procédures des ADB et de mesurer leur efficacité.

Pour les programmes en copropriété nos gestionnaires sont membres du conseil syndical quand il existe dès que la Foncière Logement détient plus de 20% de la copropriété et assistent aux assemblées générales après avoir recueilli notre accord formel sur les décisions à prendre.

La location des commerces du parc peut être supervisée en direct par la Foncière Logement qui conclut des mandats de location, et parfois de vente (exploitants, foncière commerce de la Collectivité...), avec des commercialisateurs localement bien implantés. Les prix de location ou de vente sont déterminés après expertise. Les rez-de-chaussée peuvent être affectés dès la définition du programme à des équipements publics (crèche, halte-garderie, PMI, etc.), des commerces de tout type, ou des services privés (espace de co-working par exemple).

Un responsable de gestion au siège est affecté à chaque grande métropole pour piloter l'ensemble de l'activité de nos administrateurs de biens, en assurer la cohérence et produire en lien avec les territoires les arbitrages nécessaires.

6. L'audit des gestionnaires

20% des administrateurs de biens et 10% du patrimoine est audité chaque année par une équipe spécifique de la Foncière Logement avec pour objectifs d'aider au choix des gestionnaires et d'obtenir une vision exhaustive de tous les aspects de l'activité des mandataires et contribuer à l'amélioration de la gestion du parc AFL. La piste d'audit en plus de mesurer la qualité et le niveau de satisfaction de la gestion immobilière, permet aussi d'avoir un retour critique de la vie du patrimoine et de proposer des adaptations si nécessaires.

Le process des audits a été certifié par l'IFACI (organisme de contrôle et d'agrément reconnu en matière d'audit interne).

7. La livraison des programmes

Les programmes sont acquis après signature d'un CPI, d'un contrat de conception-réalisation, ou d'une VEFA. La livraison est suivie directement par nos services et sur place au quotidien par nos ADB, épaulés par des assistants à la livraison (Socotec ou Véritas) sélectionnés par nos soins. Des interlocuteurs dédiés seront désignés au sein de la Foncière Logement pour toutes les phases d'étude et de production des logements (réhabilitation et construction neuve) pour assurer le lien avec les collectivités et les partenaires des projets.

Le suivi des garanties de parfait achèvement, biennales, et décennales est fait par nos ADB sous le contrôle d'une responsable des sinistres interne.

8. Le plan de travaux GE/GR

Un plan pluriannuel de gros entretien/gros travaux pour l'ensemble du patrimoine de la Foncière Logement est en place et organisé aux moyens d'appels d'offres à marchés subséquents organisés régionalement. Le modèle d'exploitation de son parc par la Foncière Logement est fondé sur la constitution d'une réserve de financement affectée à l'entretien du parc. La stratégie d'entretien renforcé et d'amélioration du parc est donc fondé sur une ressource réelle et disponible.

9. 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.