



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

**SEANCE DU 13 DÉCEMBRE 2022**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 37

Convocation du Conseil municipal :  
le 07/12/2022

Publication :  
le 16/12/2022

**Délibération n° D-2022-485**

Protocole foncier - Action logement-DIGNEO - SEMIE

**Président :**

**MONSIEUR DOMINIQUE SIX**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, 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, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

**Secrétaire de séance :** Florence VILLES

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

**Excusés :**

Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur Bastien MARCHIVE.

**Direction Action Coeur de Ville**

**Protocole foncier - Action logement-DIGNEO - SEMIE**

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 27 juin 2022 approuvant la convention de coopération avec la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Société d'Économie Mixte Immobilière et Économique et la Foncière Logement-Dispositif DIGNEO, le panier de 25 groupements a fait l'objet d'études en vue de la formalisation du protocole foncier.

A partir du panier pré fléché au stade de la convention de coopération, le partenariat engagé depuis le mois de juillet 2022 a permis de procéder aux études et analyses nécessaires à sa consolidation opérationnelle.

Ainsi, l'engagement tripartite du protocole foncier, Ville de Niort - SEMIE - DIGNEO, vient stabiliser le périmètre d'intervention portant sur des immeubles identifiés dans 4 ensembles immobiliers permettant de déployer un programme de requalification en centre-ville d'environ 60 logements. Le périmètre inclut prioritairement les parcelles situées au sein des îlots dénommés : l'îlot Saint-Jean, l'îlot du Murier, l'îlot des Capucins et la place du Port.

La SEMIE désignée en tant qu'opérateur unique, réalisera l'ensemble des biens visés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou en Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) de l'ensemble des biens visés selon un ratio estimé à 3 178 € TTC /m2 Surface Habitable Brute (SHAB), soit pour la production d'environ 5 300 m2 SHAB, un montant global prévisionnel de 16 875 000 € TTC se répartissant comme suit selon les 2 listes identifiées :

- 1ère liste opérationnelle de 10 625 000 € TTC (dix millions six cent vingt-cinq mille euros toutes taxes comprises) pour 3 300m<sup>2</sup> de SHAB cible et une estimation de 60 logements ;
- 2ème liste en veille opérationnelle de 6 250 000 € TTC (six millions deux cent cinquante mille euros toutes taxes comprises) pour 2 000m<sup>2</sup> de SHAB cible.

Le processus partenarial se déploie à l'appui du Conseil d'administration de la SEMIE qui a acté, le 11 octobre 2022, le processus de négociation avec Dignéo. De son côté, Dignéo après approbation du groupement d'immeubles et de l'enveloppe financière en comité d'engagement du 16 novembre a, dans son Conseil d'administration du 23 novembre 2022, entériné le principe du protocole à intervenir.

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le protocole d'accord foncier tripartite, Ville de Niort - SEMIE - DIGNEO, en vue de la résorption de l'habitat indigne.

Monsieur Jérôme BALOGE, ayant le pouvoir de Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur François GUYON, Monsieur Elmano MARTINS ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Anne-Lydie LARRIBAU et Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, n'ayant pas pris part à la délibération.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	37
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	6
Excusé :	2

Le Maire de Niort

Signé

**Jérôme BALOGE**



SEMIE

**VILLE DE NIORT / SEMIE**  
**ACQUISITION VEFA/VIR DE 60 LOGEMENTS AU SEIN DE LA VILLE DE NIORT**  
**(BIENS MAÎTRISÉS)**  
**ET**  
**VEILLE OPÉRATIONNELLE SUR DES OPÉRATIONS À VENIR EN « TEMPS 2 »**  
**PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER EN VUE DE LA RESORPTION DE**  
**L'HABITAT INDIGNE**

Entre

D'une part,

1) La **Ville de Niort**, .....

Représenté par Monsieur Dominique SIX adjoint au Maire en vertu d'une délibération du conseil municipal du 13/12/2022.

2) La **Société Immobilière d'Economie Mixte**, société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration située dans le département des Deux-Sèvres, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville, Place Martin BASTARD à Niort (79 000), identifiée au SIREN sous le numéro 027 080 076, **représentée** par Monsieur Cyril GILLARD, agissant en sa qualité de directeur général, nommé à cette fonction suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2020 et ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 5.

Et,

**L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT**, association déclarée régie par la loi du 1er juillet 1901 modifiée, dont le siège social est Paris (13e), 21 quai d'Austerlitz, identifiée au SIREN sous le numéro 443 966 510, représentée par 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 23 novembre 2022.

## DÉFINITIONS

Préalablement au Protocole objet des Présentes, et pour sa parfaite compréhension, il est précisé la définition de certains mots et expressions :

**Biens** désigne les terrains et constructions destinés à être cédés à l'Association, tels qu'ils sont désignés à l'article 2 du Protocole.

**DIGNEO** désigne le dispositif de lutte contre l'habitat indigne porté par l'association Foncière Logement et financé par le groupe Action Logement.

**Programme d'intervention** désigne le programme d'intervention proposé par Foncière Logement – Digneo pour intervenir sur les immeubles identifiés comme insalubres ou comportant des logements indignes ou dangereux pour la sécurité des occupants et des habitants. Il porte sur le périmètre incluant les parcelles situées au sein des îlots dénommés permettant de déployer 60 logements :

- Sur une première liste opérationnelle
  - Ilot Saint-Jean ;
  - Ilot Murier ;
  - Ilot Capucins-rue de Fontenay
  - Ilot Place du Port.
- Une 2<sup>ème</sup> en veille opérationnelle
  - Ilot Saint-Gelais
  - Ilot Capucins
  - Adresses diffuses en centre-ville

**Période d'exclusivité** désigne la période s'écoulant entre la signature du Protocole et la validation du Programme d'intervention définitif.

**Parties** désigne ensemble Foncière Logement - Digneo, Action Logement et la Commune de Sarcelles.

**Protocole ou Présentes** désigne le présent protocole.

**SHAB** désigne la Surface Habitable Brute telle que définie à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation.

**SUB ou Surface Utile Brute** désigne la surface horizontale située à l'intérieur des locaux, de laquelle sont déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends gaines techniques, circulations verticales...), les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique). Pour les besoins du Protocole, cette SUB ne sera utilisée que pour les surfaces à destination autre que d'habitation.

## EXPOSE

### I. PRÉSENTATION DU DISPOSITIF DIGNEO

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 2022, elle investira 400 M€ de ressources Action Logement dans l'acquisition et la réhabilitation d'environ **4 000** logements dégradés, indignes, insalubres ou en péril dans les centres-villes. La lutte contre l'habitat indigne ou insalubre devient ainsi un nouveau domaine d'intervention stratégique pour Foncière Logement. Elle déploiera son savoir-faire d'investisseur dans des projets immobiliers complexes en quartiers anciens sous le nom de **Digneo**. Outre sa forte contribution à la résorption de l'habitat indigne, l'Action de Foncière Logement (AFL) – Digneo procure des logements diversifiés aux salariés des zones d'emplois voisines, elle sauvegarde un patrimoine architectural et urbain et, enfin, elle enclenche et amplifie une dynamique puissante dans le processus de requalification des quartiers anciens dégradés auxquels l'action publique se trouve confrontée. Si le périmètre d'intervention de Foncière Logement – Digneo constitue une réelle innovation, son offre de service s'inscrit dans le cœur de l'objet social de l'Association Foncière Logement : produire des logements de qualité aux salariés, dans leur diversité, en fonction des besoins identifiés par les collectivités et le tissu économique local.

Ainsi, le dispositif DIGNEO propose un investissement et une action massive pour la résorption de l'habitat indigne, en lien avec les collectivités locales, basés sur trois engagements :

- Foncière Logement – Digneo assure la réalisation de logements familiaux diversifiés et de qualité pour les salariés des zones d'emplois voisines des opérations immobilières développées et permet une mixité à l'échelle de l'îlot.
- Foncière Logement – Digneo agit sur la sauvegarde du patrimoine architectural et urbain et contribue à l'objectif de réduction de l'artificialisation des terrains. L'objectif porté est en effet d'intervenir sur le bâti existant en privilégiant, lorsque l'intérêt patrimonial le justifie et/ou que le coût environnemental d'une conservation du bâtiment le recommande, le recours à la réhabilitation même lourde des bâtiments.
- Foncière Logement – Digneo permet d'enclencher, par son investissement et son intervention, la dynamique de résorption de l'habitat indigne et garantit la pérennité de son investissement. Foncière Logement – Digneo a en effet vocation à conserver en propriété et gestion les immeubles pendant une durée minimale de 10 ans, ce qui permet d'assurer une gestion saine et responsable des immeubles et évite le phénomène de copropriété dégradée.

## **II. PRÉSENTATION DES AMBITIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS (CAN), DE LA VILLE DE NIORT ET DE LA SEMIE EN MATIÈRE DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE**

La Ville de Niort, compétente en matière de traitement de l'habitat indigne, mobilise tout levier d'action permettant d'agir sur la résorption de l'habitat indigne et du mal logement.

C'est dans ce contexte, que la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, la SEMIE et l'AFL-DIGNEO ont signé, le 22 juillet 2022, une convention de coopération définissant les modalités d'intervention du dispositif DIGNEO de l'AFL contribuant à la réalisation de la stratégie de Lutte contre l'habitat. Cette convention permet d'enrichir le panel d'outils opérationnels de traitement de l'habitat indigne et dégradé au service de politique niortaise de requalification de l'habitat indigne et dégradé.

Il est ainsi proposé de décliner cette convention de coopération à travers l'élaboration d'un protocole foncier sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Niortais, et plus précisément sur la commune de Niort entre la SEMIE et l'AFL-DIGNEO sur le traitement d'un premier panier d'immeubles à l'initiative de la CAN et de la Ville de Niort.

La SEMIE a été identifiée par la Ville de Niort comme opérateur unique de la mise en œuvre opérationnelle de la convention de coopération, dans une logique d'élargissement en cours de ses capacités d'intervention, notamment sur le recyclage de l'habitat ancien dégradé.

La SEMIE, société immobilière d'économie a pour objet toute opération d'aménagement au sens de l'article "L 300-1" du Code de l'urbanisme, notamment les opérations visant la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat anciens dégradés sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les missions d'intérêt général qui lui sont confiées par ses actionnaires, collectivités territoriales, sont définies dans le cadre de convention d'études, de concession d'aménagement, de mandats ou autres, qui en précisent notamment le contenu.

Afin de résoudre les difficultés récurrentes générées dans le parc de logements vétustes et obsolètes, il est apparu nécessaire de mettre en œuvre des moyens spécifiques d'interventions lourdes permettant la requalification durable des secteurs concentrant la dégradation du bâti, manque de confort des logements, découpage important des immeubles, vacance de longue durée, voire insalubrité des logements.

Dans le cadre de ces missions, la SEMIE s'est rendue propriétaire des immeubles faisant l'objet des présentes ou s'en rendra propriétaire. Ces immeubles sont situés dans le centre-ville de la Ville de Niort. Les îlots pré-identifiés sont les suivants : « îlot Saint-Jean », « îlot du Murier », « îlot des Capucins-Rue de Fontenay », « îlot Place du Port » et « Ilot Saint-Gelais », « Îlot Capucins » ainsi que des adresses diffuses en centre-ville.

Ceci exposé, les Parties ont conclu le présent Protocole



## **Article 1 - OBJET DU PROTOCOLE**

Le présent Protocole est une première déclinaison de la convention de coopération signée entre la Ville de Niort, la CAN, la SEMIE et Foncière Logement le 22 juillet 2022. Ce protocole d'accord a pour objet de décliner l'investissement au service du recyclage immobilier et de renouvellement urbain et de fixer :

- Les conditions d'intervention de Foncière Logement – Digneo en vue de permettre le traitement des Biens objet du Protocole ;
- Les conditions des futures promesses de vente et/ou des contrats de réservation ;
- La durée du protocole.

Etant ici précisé que ce Protocole confère à Foncière Logement – Digneo une exclusivité sur l'acquisition des Biens pendant la durée du Protocole.

## **Article 2 - DÉSIGNATION DES BIENS, OBJET DU PROTOCOLE**

En application de la convention et à la demande de la Communauté d'Agglomération du Niortais, et de la Ville de Niort, les Parties s'engagent sur une première liste opérationnelle de 31 adresses à Niort et leurs stationnements associés dans le cadre des concessions d'aménagement confiées à la SEMIE pour la mise en œuvre d'un programme de recyclage de l'habitat ancien dégradé.

Certaines adresses peuvent contenir plusieurs immeubles.

Il est précisé que sur les 31 adresses, la SEMIE est propriétaire de 4 adresses, la Ville de Niort de 23 adresses et des propriétaires privés de 4 immeubles. Aussi, l'ensemble des biens, objets du présent protocole, ne sont pas propriétés de la SEMIE à la date de signature du présent.

Une deuxième liste de veille opérationnelle est composée de 12 adresses.

La SEMIE, identifiée comme opérateur unique par les différentes parties de la présente, s'engage à être le propriétaire unique des différents biens immobiliers. L'AFL-Digneo s'engage en retour à acquérir ces biens auprès de la SEMIE une fois les biens transformés en vue d'y déployer des logements locatifs.

Il est ici rappelé que l'objet social de Foncière Logement est régi par l'article 313-34 du code de la construction et de l'habitation : « L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des Comptes et de l'Inspection Générale des Finances, est de réaliser des programmes de logements locatifs ou de logements destinés à l'accession à la propriété. Ces programmes contribuent à la mixité sociale des villes et des quartiers, à la diversité de l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne. Ils concernent :

1° D'une part, la réalisation de logements locatifs libres ou destinés à l'accession à la propriété dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine ainsi que dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté pris en application des articles L. 511-1 à L. 511-3 ou dans un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble ; [...] ».

Les parties ont convenu que les biens versés aux présentes sont ou seront conformes à l'objet social de Foncière Logement.

## Article 2.1 - Biens réhabilités : acquisition clé en main par l'AFL-DIGNEO auprès de la SEMIE

La Ville de Niort a identifié une liste opérationnelle de 31 adresses permettant la réhabilitation ou la restructuration lourde par la SEMIE en vue de la résorption de l'habitat indigne ou dégradé dont la liste figure ci-dessous.

ADRESSES		CADASTRE	STATUT 10/22	TYPE OPERATION	CONTRAT	SHAB CIBLE m <sup>2</sup>	PV/M2 € TTC	PV TOTAL € TTC
<b>ILOTS SAINT-JEAN</b>								
<b>Ensemble 1</b>				<b>REHABILITATION</b>	<b>VIR</b>	750	2 800 €	2 100 000 €
44	rue St Jean (1 rue du Murier)	BO0172 -176 - 178	Ville de Niort					
46	rue St Jean	BO0174 - 175	Ville de Niort					
48	rue St Jean	BO0169	Ville de Niort					
<b>Ensemble 2</b>						500	2 700 €	1 350 000 €
60	rue St Jean	BP 90	Ville de Niort					
62	rue St Jean	BP 91	Ville de Niort					
64	rue St Jean	BP 92	Ville de Niort					
66	rue St Jean	BP 93	Ville de Niort					
68	rue St Jean	BP 94	Ville de Niort					
<b>ILOT DU MURIER</b>								
<b>Tranche 1</b>				<b>NEUF (RESTRUCTURATIONS LOURDES PARTIELLES ET PRODUCTION NEUVE)</b>	<b>VEFA</b>	800	3 500 €	2 800 000 €
9	rue du Petit Saint Jean	BO0091	Ville de Niort					
11	rue du Petit Saint Jean	BO0090	Ville de Niort					
13	rue du Petit Saint Jean	BO0089	Ville de Niort					
15	rue du Petit Saint Jean	BO0088	Ville de Niort					
6	rue du Mûrier	BO0103	Ville de Niort					
6bis	rue du Mûrier	BO0104	Ville de Niort					
8	rue du Mûrier	BO0105	Ville de Niort					
10	rue du Mûrier	BO0092	Ville de Niort					
<b>ILOT DES CAPUCINS</b>								
<b>Ensemble 1</b>				<b>NEUF (RESTRUCTURATIONS LOURDES PARTIELLES ET PRODUCTION NEUVE)</b>	<b>VEFA</b>	600	3 500 €	2 100 000 €
35	rue de Fontenay	BN 247	Privés					
37	rue de Fontenay	BN 246	Ville de Niort					
39	rue de Fontenay	BN 245	Ville de Niort					
39B	rue de Fontenay	BN 244	Ville de Niort					
41	rue de Fontenay	BN 239 / 474	Ville de Niort					
41B	rue de Fontenay	BN 575	Ville de Niort					
41D	rue de Fontenay	BN 242	Privés					
43	rue de Fontenay	BN 237	Ville de Niort					
	parking 1 (Fontenay)	BN 516	Ville de Niort					
<b>PLACE DU PORT</b>								
5	Place du Port	BN 34	SEMIE	<b>NEUF</b>	<b>VEFA</b>	650	3 500 €	2 275 000 €
6	Place du Port	BN 35	SEMIE					
7	Place du Port	BN 36	SEMIE					
8	Place du Port	BN 37	Privés					
9	Place du Port	BN 38	Privés					
10	Place du Port	BN 39	SEMIE					
<b>TOTAL OPERATIONS PROTOCOLE FONCIER OPERATIONNEL</b>						<b>3300</b>	<b>10 625 000 €</b>	

## Article 2.2 - Veille opérationnelle sur un temps 2 d'intervention

Une veille opérationnelle est mise en place sur 12 adresses situées dans le centre-ville de Niort dans des opérations pouvant faire l'objet de concession à la SEMIE. Il s'agit de l'îlot Saint Gelais, du site des Capucins et d'adresses diffuses au sein du centre-ville.

Ces opérations, au moment de la signature, sont à un stade de maturité trop peu avancé (maîtrise foncière incomplète, procédure d'aménagement en cours, etc.) pour faire l'objet d'un accord opérationnel tel que les biens des articles 2 et 2.1.

Les parties sont convenues d'étudier la possibilité de transformer les biens objet de cet article soit en protocole foncier comparable à ceux des articles 2 et 2.1 ou directement en contrat de vente si les conditions de transformation sont réunies d'ici l'extinction du protocole (voir article 10 – durée du protocole).

ADRESSES		CADASTRE	STATUT 10/22	TYPE OPERATION	CONTRAT	SHAB CIBLE m <sup>2</sup>	PV/M2 € TTC	PV TOTAL € TTC
<b>ILOTS SAINT-GELAIS</b>								
132	rue Saint Gelais	BY0157	Ville de Niort	REHABILITATION LOURDE	VEFA	900	3 000 €	2 700 000 €
132 B	rue Saint Gelais	BY0156	Privés					
134	rue Saint Gelais	BY0149	Privés					
138	rue Saint Gelais	BY0148	Privés					
140	rue Saint Gelais	BY0147	Privés					
142	rue Saint Gelais	BY0143	Privés					
73	rue Alsace Lorraine	BY0289 / 292	Ville de Niort					
<b>ILOT DU MURIER</b>								
<b>Tranche 2</b>				REHABILITATION	VIR	500	2 900 €	1 450 000 €
4	rue du Mûrier	BO0164	DSH					
4	rue du Mûrier	BO0165	Ville de Niort					
4	rue du Mûrier	BO0166	DSH					
<b>ILOT DES CAPUCINS</b>								
<b>Ensemble 2</b>				NEUF	VEFA	600	3 500 €	2 100 000 €
54	rue de Fontenay Ste Capucins	EN 318 Ste Capucins	SEMIE Ville de Niort					
<b>TOTAL OPERATIONS EN OPPORTUNITE DU PROTOCOLE DE VEILLE</b>						<b>2000</b>		<b>6 250 000 €</b>

### Article 2.3 - Typologie des logements produits et stationnement

Afin de répondre à sa mission de mixité sociale et d'attractivité des familles, jeunes cadres, etc. Foncière Logement pratiquera des loyers libres ou intermédiaires ajustés par rapport à l'offre du marché locatif privé.

La SEMIE s'engage à accompagner l'AFL-DIGNEO pour l'optimisation des solutions de mobilité dont les mobilités douces aux locataires (garages à vélo électrifiés notamment).

### Article 3 - PRIX DE CESSION DES BIENS IDENTIFIES

Le prix de cession toutes taxes comprises sur l'ensemble des biens inscrit dans l'offre de la SEMIE rappelé aux articles 2.1 et 2.2, pour la production d'environ 5 300 m<sup>2</sup> SHAB, représente un montant global prévisionnel de 16 875 000€ TTC se répartissant comme suit selon les 2 listes identifiées:

- 1<sup>ère</sup> liste opérationnelle de 10 625 000€ TTC (dix millions six cent vingt-cinq mille euros toutes taxes comprises) pour 3 300m<sup>2</sup> de SHAB cible et une estimation de 60 logements.
- 2<sup>ème</sup> liste en veille opérationnelle de 6 250 000€ TTC (six millions deux cent cinquante mille euros toutes taxes comprises) pour 2000m<sup>2</sup> de SHAB cible.

### Article 4 - MODALITÉS DE CESSION À L'AFL-DIGNEO PAR LA SEMIE

Les biens cédés par la SEMIE à l'AFL-DIGNEO seront libres de toute occupation et prêts à accueillir les occupants désignés par l'AFL.

Les cessions seront effectuées selon le modèle VEFA ou VIR en fonction des travaux à réaliser sur chacun des bâtiments concernés par l'opération (cf. article 2 du présent protocole).

Le rythme de signature des avant-contrats et contrats de vente des biens objet du présent protocole s'effectuera en fonction de l'avancée des études de maîtrise d'œuvre. Les contrats de vente à conclure avec la SEMIE comporteront une clause de sort lié permettant l'acquisition par Foncière Logement - DIGNEO de tous les Biens composant le Panier d'adresses.

Dans le cas où les biens du panier, objets des présentes, étaient modifiés (altération non prévisible ou transformation non concertée de l'état d'un des biens, substitution d'un bien, suppression d'un des biens etc.), les Parties conviennent de se revoir pour convenir des suites à donner aux Présentes.

Il est ici précisé que les prix référencés en article 3 se basent sur une logique d'intervention comprenant plusieurs immeubles, configurant ainsi un « panier ».

Par conséquent, les contrats de vente à conclure entre les parties s'appuieront sur la réalisation intégrale de chaque ensemble ou tranche d'opération tel que décrit aux articles 2.1 et 2.2 des présentes.

#### **Article 5 - PÉRIODE D'EXCLUSIVITÉ**

Pendant toute la durée du Protocole, la Ville de Niort et la SEMIE, et leurs ayant droits et ayant cause, s'interdisent de mener toute discussion ou négociation avec un tiers portant sur la cession de tout ou partie des Biens.

#### **Article 6 - DOCUMENTATION À FOURNIR À L'AFL-DIGNEO EN VUE DE LA SIGNATURE DES CONTRATS DE RÉSERVATION**

Conformément à la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement visant notamment à lutter contre la dégradation de l'habitat ancien et à la résorption de l'habitat indigne, la SEMIE s'engage à fournir les arrêtés de police (insalubrité et/ou péril) si les immeubles sont concernés par une telle procédure.

La SEMIE transmettra les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique relative aux opérations de restauration immobilières ou les fiches immeubles effectuées par la SEMIE à l'AFL-DIGNEO.

#### **Article 7 - CONDITIONS DES FUTURES CONTRATS DE RÉSERVATION**

##### **Article 7.1 - Conditions financières**

###### **7.1.1- Prix de cession**

Le prix de cession est validé selon les conditions définies aux articles 2.1, 2.2 et rappelé à l'article 3 du présent protocole.

###### **7.1.2- Dépôt de garantie**

Aucun dépôt de garantie ne sera versé par Foncière Logement - Digneo.

#### **Article 7.2 - Etat des biens cédés**

Les biens seront cédés libres de toute occupation, réhabilités ou construits.

#### **Article 7.3 - Faculté de substitution**

##### **Côté AFL-Dignéo :**

La réalisation des contrats de réservation pourra avoir lieu, soit au profit de l'Association Foncière Logement soit encore de toutes sociétés que cette association contrôle (sociétés créées ou à créer).

Il est bien entendu que dans le cas de réalisation au profit d'une personne autre que le Foncière Logement – Dignéo, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées, solidairement avec l'acquéreur qu'il se sera substitué.

##### **Côté Semie :**

La réalisation des contrats de réservation pourra avoir lieu, soit par contrat émis par la Semie soit encore de toutes sociétés que la société contrôle (sociétés à créer).

Il est bien entendu que dans le cas de réalisation au profit d'une personne morale autre que la Semie, celle-ci restera tenue de toutes les obligations contractées, solidairement avec le vendeur qu'il se sera substitué.

#### **Article 7.4 - Conservation en propriété et gestion des biens**

La cession des appartements ne pourra constituer plus de 50% des immeubles ou des regroupements d'immeubles réalisés par Foncière Logement sur l'ensemble de la Commune au sein de structures de copropriétés dédiées afin de conserver la majorité des tantièmes.

Foncière Logement – Dignéo assurera la gestion des immeubles tant qu'elle demeurera propriétaire.

#### **Article 8 - SUIVI PROGRAMMATIQUE ET FONCIER**

La SEMIE sera chargée du suivi de l'avancement et de l'aboutissement du Programme, sous sa maîtrise d'ouvrage.

#### **Article 9 - LITIGES**

Tout litige lié à l'interprétation ou à la mise en œuvre du Protocole relèvera de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Niort.

Les Parties conviennent toutefois de ne recourir à la voie juridictionnelle qu'après échec des discussions pour trouver une solution amiable au litige.

#### **Article 10 - DURÉE DU PROTOCOLE**

La durée du Protocole est de 18 mois à compter de la signature des Présentes.

Dans l'hypothèse où une promesse de vente ou des contrats de réservation ne pouvaient pas être signés dans le délai de validité du Présent protocole, une prorogation par avenant de la présente pourrait être convenue.

**Article 11 - DOMICILIATION**

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête du Protocole pour chacune d'elles.

Fait à XXXX, le XX/XX/2022, en 3 exemplaires

Pour la Ville de Niort	Pour la SEMIE
Pour Foncière Logement-Digneo	