



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

SEANCE DU 16 JUIN 2025

Délibération n° D-2025-185

Renforcement du protocole d'accord foncier Ville de Niort-
Semie- Dignéo en vue de la résorption de l'habitat indigne ou
dégradé

Conseillers en exercice : 45

Votants : 32

Convocation du Conseil municipal :
le 10/06/2025

Publication :
le 20/06/2025

Président :

Monsieur Dominique SIX

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT, Monsieur Hugo PASQUET-MAULINARD.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

Excusés :

Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur Sébastien MATHIEU.

Direction Action Coeur de Ville

Renforcement du protocole d'accord foncier Ville de Niort-Semie- Dignéo en vue de la résorption de l'habitat indigne ou dégradé

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La délibération du Conseil municipal 13 décembre 2022 a approuvé le protocole d'accord foncier tripartite, Ville de Niort - SEMIE - DIGNEO, en vue de la résorption de l'habitat indigne ou dégradé signé entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la SEMIE et Foncière Logement le 4 janvier 2023.

La SEMIE désignée en tant qu'opérateur unique conduit son déploiement. Elle a procédé à l'acquisition des biens immobiliers et mené à bien les études préalables nécessaires à l'ensemble des biens visés à partir du groupement d'immeubles se répartissant sur 36 adresses en 2 listes identifiées :

- 1ère liste opérationnelle de 10 625 000 € TTC pour 3 300m²de SHAB cible et une estimation de 60 logements portant sur des immeubles identifiés dans 4 ensembles immobiliers ;
- 2ème liste en veille opérationnelle de 6 250 000 € TTC pour 2 000m² de SHAB cible. Le périmètre d'intervention portant sur des immeubles identifiés dans 3 ensembles immobiliers.

En Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou en Vente d'Immeuble à Réover (VIR), l'ensemble des biens visés s'établissaient selon un ratio estimé à 3 178 € TTC /m², une Surface Habitable Brute (SHAB), soit la production d'environ 5 300 m² SHAB pour un montant global prévisionnel de 16 875 000 € TTC.

Fort de l'effectivité du déploiement du protocole pour l'ensemble des îlots identifiés, il est nécessaire de renforcer la revue opérationnelle pour un affermissement du périmètre d'intervention Dignéo sur des opérations toutes effectives.

Ainsi l'intervention est ramenée à un seul panier d'intervention opérationnel pour près de 75 logements livrés entre fin 2026 et fin 2028. La maîtrise foncière est confirmée à 5350 m² SHAB pour un montant global de 17,2 M€ TTC.

Le 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.

Le Protocole confère à Foncière Logement – Digneo une exclusivité sur l'acquisition des Biens pendant la durée du Protocole.

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 durée du Protocole est de 12 mois à compter de la signature des Présentes.

Le Conseil d'Administration de la SEMIE va acter l'avenant au protocole le 27 juin 2025. De son côté, Dignéo dans son Conseil d'Administration du 17 juin 2025 entérinera les termes du protocole.

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 ou dégradé.

Mesdames Anne-Lydie LARRIBAU, Véronique ROUILLE-SURAUULT, Rose-Marie NIETO, Jeanine BARBOTIN, et Messieurs Jérôme BALOGE, Michel PAILLEY, Elmano MARTINS, Thibault HEBRARD et François GUYON ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, n'ayant pas pris part à la délibération.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	32
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	9
Excusé :	4

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lydia ZANATTA

Dominique SIX



SEMIE

VILLE DE NIORT / SEMIE

**ACQUISITION DE 75 LOGEMENTS AU SEIN DE LA VILLE DE NIORT (BIENS
MAÎTRISÉS)**

**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 XXX.

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 XXX 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 XXX.

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 du Murier ;
 - Ilot des Capucins-Rue de Fontenay ;
 - Ilot Place du Port ;
 - Ilot Colline Saint-André.

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, la SEMIE et la Commune de Niort.

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 2027, elle investira plus de 900 M€ fondés sur de la ressource Action Logement dans l'acquisition et la réhabilitation d'environ 4 000 logements dégradés, indignes, insalubres ou en péril dans les centres-villes.

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 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. 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.

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 de qualité pour les salariés des zones d'emplois voisines des opérations immobilières développées et permet une mixité à l'échelle de l'immeuble.
- 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. AFL 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.

Ceci exposé, les Parties ont conclu le présent Protocole :

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.

Cette convention de coopération été décliné en un premier 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.

Ce second protocole d'accord foncier doit permettre de finaliser la maîtrise foncière des Biens objets des Présentes et ainsi d'aboutir à la signature de contrats de réservation les concernant.

La SEMIE a été identifié 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 « îlot colline Saint-André ».

Ceci exposé, les Parties ont conclu le présent Protocole

Article 1 - OBJET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole est un renforcement du premier protocole d'accord foncier signé entre la Ville de Niort, la CAN, la SEMIE et Foncière Logement le 4 janvier 2023. 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 36 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 36 adresses, la SEMIE est propriétaire de 26 adresses, la Ville de Niort de 8 adresses et des propriétaires privés de 2 immeubles. Aussi, l'ensemble des biens, objets du présent protocole, ne sont pas propriétés de la SEMIE à la date de signature du présent.

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 36 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 04/25	TYPE OPERATION	CONTRAT	SHAB CIBLE m ²	PV/m ² SHAB € TTC	PV TOTAL € TTC		
ILOT SAINT-JEAN										
Ensemble 1										
44	rue St-Jean (1 rue du Murier)	BO0172-176-178	SEMIE	REHABILITATION	RESERVATION	750	2 800 €	2 100 000 €		
46	rue St-Jean	BO0174-175	SEMIE							
48	rue St-Jean	BO0169	SEMIE							
Ensemble 2										
60	rue St-Jean	BP90	SEMIE			750	2 700 €	2 025 000 €		
62	rue St-Jean	BP91	SEMIE							
64	rue St-Jean	BP92	SEMIE							
66	rue St-Jean	BP93	SEMIE							
68	rue St-Jean	BP94	SEMIE							
ILOT DU MURIER										
9	rue du Petit Saint Jean	BO0091	SEMIE	NEUF (RESTRUCTURATIONS LOURDES PARTIELLES ET PRODUCTION NEUVE)	RESERVATION	800	3 500 €	2 800 000 €		
11	rue du Petit Saint Jean	BO0090	SEMIE							
13	rue du Petit Saint Jean	BO0089	SEMIE							
15	rue du Petit Saint Jean	BO0088	SEMIE							
6	rue du Murier	BO0103	SEMIE							
6 bis	rue du Murier	BO0104	SEMIE							
8	rue du Murier	BO0105	SEMIE							
10	rue du Murier	BO0092	SEMIE							
ILOT DES CAPUCINS (15 logements)										
35	rue de Fontenay	BN247	Ville de Niort	NEUF (RESTRUCTURATIONS LOURDES PARTIELLES ET PRODUCTION NEUVE)	RESERVATION	1600	3 500 €	5 600 000 €		
37	rue de Fontenay	BN246	Ville de Niort							
39	rue de Fontenay	BN245	Ville de Niort							
39 bis	rue de Fontenay	BN244	Ville de Niort							
41	rue de Fontenay	BN239/474	Ville de Niort							
41 bis	rue de Fontenay	BN575	Ville de Niort							
41 D	rue de Fontenay	BN242	Ville de Niort							
43	rue de Fontenay	BN237	Ville de Niort							
	Parking 1 (Fontenay)	BN516	Ville de Niort							
PLACE DU PORT										
5	Place du Port	BN34	SEMIE	NEUF	RESERVATION	650	3 500 €	2 275 000 €		
6	Place du Port	BN35	SEMIE							
7	Place du Port	BN36	SEMIE							
8	Place du Port	BN37	SEMIE							
9	Place du Port	BN38	SEMIE							
10	Place du Port	BN39	SEMIE							
ILOT COLLINE SAINT-ANDRE (12 logements)										
1	rue du Petit Paradis	BX331	Propriétaires privés	NEUF (RESTRUCTURATIONS LOURDES PARTIELLES ET PRODUCTION NEUVE)	RESERVATION	800	3 000 €	2 400 000 €		
3	rue du Petit Paradis	BX330	Propriétaires privés							
7	rue du Petit Paradis	BY58	SEMIE							
9	rue du Petit Paradis	BY57	SEMIE							
8	rue Mère Dieu	BY35	SEMIE							
18	rue Jean Jacques Rousseau	BW302	SEMIE							
TOTAL OPERATIONS PROTOCOLE FONCIER OPERATIONNEL						5350	17 200 000 €			

Article 2.2 - 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.

Le prix prévu à l'article 3 est établi sous réserve de la confirmation du programme et du descriptif des travaux réalisés.

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 à l'article 2.1, pour la production d'environ 5 350 m2 SHAB, représente un montant global prévisionnel de 17 200 000€ TTC.

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 après signature de contrats de réservation sur chacun des bâtiments concernés par l'opération (cf. article 2 du présent protocole).

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 à l'article 2.1 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 RESERVATION

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).

A la signature des Présentes, seule l'ilot des Capucins n'est pas encore frappé d'un arrêté de police administrative. Un tel arrêté devra être pris sur cet ilot d'ici la signature des promesses de vente correspondantes.

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 à l'article 2.1 et rappelé à l'article 3 du présent protocole. Il sera confirmé dans le cadre des contrats de réservation.

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 – Digneo, 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 – Digneo 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 12 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 Paris, le....., en 3 exemplaires

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