



COMMUNE DE LE TEIL

SESSION  
05/07/2021

-----  
**EXTRAIT**

**du Registre des Délibérations du Conseil Municipal**  
-----

Objet :  
Convention avec l'Association  
Foncière Logement Digneo et la  
Communauté de communes  
ARC pour l'étude de faisabilité  
d'îlots au centre-ville de Le Teil

Exercice : 29  
Présents : 20  
Absents : 9

Pour : 29  
Abstentions : ...  
Contre : ...

L'An Deux Mille Vingt et Un, le cinq juillet dans la salle des fêtes de la Mairie, à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni en session ordinaire sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire.

Présents : MM Bornes, Boukal, Buard, Chabaud, Chasson, Chezeau, Diatta Faure-Pinault, Gaillard, Galiana, Garreaud, Gleyze, Griffe, Guillot, Jouve, Lorenzo, Mazellier, Mazeyrat, Michel, Peverelli.

Excusé(e)s : Mme Bayle (pouvoir à Mme Garreaud), M. Dersi (pouvoir à M. Griffe), Mme Durif (pouvoir à Mme Lorenzo), Mme Heyndrickx (pouvoir à M. Jouve), Mme Keskin (pouvoir à Mme Mazellier), M. Noël (pouvoir à M. Michel), Mme Segueni (pouvoir à M. Peverelli), Mme Tolfo (pouvoir à M. Mazeyrat), M. Vallon (pouvoir à Mme Faure-Pinault).

Secrétaire : M. Jouve.  
-----

Vu la délibération n°2020-74 portant signature du contrat du Projet Partenarial d'Aménagement ;  
Vu l'étude urbaine ensemblière confiée au groupement de bureaux d'études dont le mandataire est Agir en ville ;

Suite au séisme du 11 novembre 2019, l'habitat privé a été particulièrement touché. De nombreuses situations de mal logement sont apparues, pour certaines déjà connues et pour lesquelles les collectivités s'étaient engagées dans une démarche de lutte contre l'habitat indigne au travers du dispositif RHI-THIRORI.

Deux îlots d'habitat dégradé ont été identifiés par l'étude urbaine ensemblière, menée dans le cadre du contrat de PPA signé le 16 juillet 2020 :

- l'îlot dit du 92 rue de la République
- l'îlot dit de l'Hôtel de France

Pour les immeubles identifiés, une phase d'études est proposée de façon à préparer un engagement opérationnel à concrétiser dans un protocole ultérieur d'accord foncier. Cette phase d'étude a pour objectif :

- la réalisation d'études de faisabilité et/ou de calibrage,
- l'examen des sujets transversaux identifiés ci-dessous :
  - validation des produits de sortie : typologie des biens et statut ;
  - 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, ...)
  - valorisation du coût d'acquisition des immeubles et des terrains par France Domaine ;
  - évaluation des surcoûts techniques liés aux prescriptions de l'ABF ou situation particulière (risque sismique, PPRI, immeubles adjacents à sécuriser, archéologie, dépollution, problématiques géotechniques, ...).

À l'issue de ces études, au regard de leurs résultats, et dans les six mois qui suivent, un protocole foncier pourra être convenu entre les parties.

La convention de coopération engage la collectivité à donner la priorité d'intervention sur ces deux îlots à l'Association Foncière Logement afin de sécuriser les études engagées par cette dernière.

Il est donc proposé au Conseil municipal d'approuver la signature de la convention de coopération tripartite Association Foncière Logement (AFL)-Digneo/Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron/Commune de Le Teil, jointe à la Délibération.


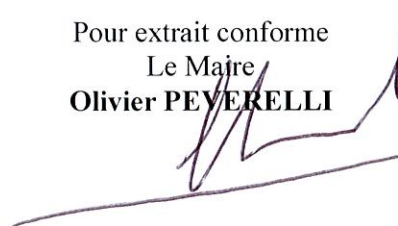
Le Conseil municipal,  
Après en avoir délibéré,

**APPROUVE** la convention de coopération tripartite Association Foncière Logement (AFL)-Digneo/Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron/Commune de Le Teil ;

**AUTORISE** le Maire à signer la convention ;

**DONNE** pouvoir au Maire pour toutes les démarches et signatures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme  
Le Maire  
**Olivier PEYERELLI**



## **Convention de Coopération « Investissement et MIXITE »**

### **Le Teil**

### **Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron**

-

### **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 commune du Teil**, représenté par Monsieur Olivier PEVERELLI, dûment autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal le 05 Juillet 2021 ;

Ci-après dénommée « Le Teil » ou « la Collectivité » ,

**2 / La Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron**, représentée par Yves BOYER, dûment autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire le 15 Juillet 2021 ;

Ci-après dénommée « La Communauté de Communes » ,

**3 / L'Association dénommée Association Foncière Logement, à travers son dispositif « Foncière Logement – Digneo »**, association déclarée régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 modifiée dont le siège social est à Paris, 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 juin 2021,

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

## **Article 1 : Objet de la convention**

Foncière Logement – Digneo, en tant qu'investisseur immobilier d'intérêt général et Le Teil et la Communautés de Communes Ardèche Rhône Coiron, en tant que collectivité territoriale, compétente en matière d'habitat, sont toutes trois fortement engagées dans la lutte contre l'habitat indigne.

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.

## **Article 2 : Les enjeux de l'habitat indigne sur le territoire du Teil**

La collectivité et la Communauté de Communes sont engagées dans la lutte contre l'habitat indigne depuis maintenant plusieurs années.

Au-delà de leur inscription au sein du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, et fortes de leur expérience précédente en matière d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (2014-2019), elles poursuivent leur accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leur logement dans le cadre d'une nouvelle OPAH-RU (2020-2025). Suite au séisme du 11 novembre 2019, cette opération intègre un soutien exceptionnel aux propriétaires sinistrés avec la mise en place par l'Anah de dérogations spécifiques (déplafonnement, suppression de l'ancienneté de 15 ans du logement...). Une opération d'aides au ravalement des façades vient compléter l'OPAH-RU en participant directement à l'attractivité des centres-bourgs de la Communauté de Communes.

En parallèle, la collectivité et la Communauté de communes ont mis en place, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, le permis de louer, de manière expérimentale, sur le centre-ville du Teil. Au travers de ce dispositif, elles cherchent à pérenniser leurs investissements et s'assurer de la qualité des logements loués par des propriétaires privés sur ce quartier.

Au-delà des dispositifs incitatifs en matière de lutte contre l'habitat indigne, la Communauté de Communes s'attèle à intervenir de manière coercitive sur l'habitat privé dégradé. En effet, depuis 2016, elle est engagée dans le portage d'opérations de recyclage d'îlots d'habitat dégradé, aujourd'hui au nombre de quatre. Trois d'entre elles se trouvent sur le centre-ville du Teil et s'inscrivent dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU (signée en décembre 2018). Parmi ces îlots on compte celui dit du 92 rue de la République.

La présente convention de coopération participe de la politique de l'habitat des collectivités par la conclusion de partenariats innovants pour lutter contre l'habitat indigne et s'intègre dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement avec l'Etat suite au séisme du 11 novembre 2019.

Une étude urbaine ensemblière a été menée sur Le Teil, entre juillet 2020 et mai 2021. Le diagnostic post-séisme a révélé des chiffres alarmants : 300 logements dégradés suite au séisme viennent s'ajouter aux 276 logements déjà recensés avant le séisme. Pour agir sur une partie de ces logements, des opérations de recyclage sont envisagées dans les quartiers les plus touchés avec pour principe premier d'améliorer l'habitabilité et le cadre de vie du quartier en procédant à des opérations de dé-densification, de recyclage d'îlots (démolition/reconstruction) et en développant des logements de qualité (logements avec espaces extérieurs systématiques voire stationnement intégré à l'opération). Aussi, des opérations nouvelles (apparues suite au séisme) ont été fléchées par les élus comme étant prioritaires, parmi lesquelles l'Hôtel de France.

## **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 2022, elle investira 300 M€ de ressources Action Logement, dans l'acquisition et la réhabilitation ou la production en neuf d'environ **3 000** logements 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 et de leurs outils 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.

Fort 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.

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 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).

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, ...). Dans le contexte du centre-ville du Teil, les logements produits seront des logements locatifs libres.

Afin de reconstituer des ressources d'investissement et d'assurer l'équilibre financier de son intervention, Foncière Logement – Digneo pourra céder à l'unité le parc produit à partir de la 10ème année, au plus tôt, 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 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 et les coûts de travaux.
- 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

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
- 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 de Foncière Logement est éprouvé,

#### **Article 4: Le partenariat Le Teil – Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron - Foncière Logement – Digneo sur l'habitat indigne**

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.

Foncière Logement – Digneo a vocation à acquérir préférentiellement 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.

Pour les immeubles identifiés, une phase d'études est déployée de façon à préparer un engagement opérationnel à concrétiser au d'un protocole d'accord foncier. 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
  - 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, ...)
  - Valorisation du coût d'acquisition des immeubles et des terrains par France Domaine
  - Evaluation des surcoûts techniques liés aux prescriptions de l'ABF ou situation particulière (risque sismique, PPRI, immeubles adjacents à sécuriser, archéologie, dépollution, problématiques géotechniques, ...).

Les parties aux présentes s'engagent à étudier toutes solutions nécessaires pour sécuriser ces sujets, en vue de la formalisation d'un protocole 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 et la Communauté de Communes s'engagent à examiner toutes les solutions envisageables et à en faire un retour, en toute transparence. Foncière Logement – Digneo s'engage à alerter et à être force de proposition. Les parties conviennent de se tenir mutuellement informées des difficultés rencontrées.

#### **Article 5 : Premier déploiement de Foncière Logement – Digneo sur la résorption d'un stock potentiel de 2 adresses**

Considérant les actions engagées par la collectivité et la Communauté de Communes 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 2 adresses ou groupement d'adresses (annexe 2 : liste d'immeubles soumis à l'étude de Foncière Logement – Digneo).

Foncière Logement – Digneo prendra à sa charge la réalisation des études 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.

La collectivité et la Communauté de Communes, par l'entremise de leurs opérateurs dédiés le cas échéant, s'engagent à faire ses meilleurs efforts pour sécuriser la maîtrise complète des biens objets des études. Elles donneront la priorité d'intervention à Foncière Logement – Digneo.

Foncière Logement – Digneo s'engage à produire les études de faisabilité dans un délai de 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, ...) afin de créer les conditions d'un accord sur un volume global portant sur tout ou partie des 2 adresses ou groupements d'adresses visés ci-avant. Les parties conviennent de circonscrire à une durée de 6 mois à partir du rendu des études de faisabilité le temps nécessaire pour convenir des termes du protocole foncier soumis à approbation des instances décisionnaires respectives.

Ce protocole foncier sera un préalable à la signature de promesses de ventes portant sur les biens au titre duquel Foncière Logement – Digneo engagera les études opérationnelles permettant de préciser, avec la collectivité ou ses aménageurs, le projet immobilier (programme, architecture), le prix de revient des opérations, le mode de contractualisation avec un ou plusieurs constructeurs 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 : Durée de la convention**

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 7 : 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 8 : 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.



Pour Le Teil, Olivier PEVERELLI, Maire

Pour La Communauté de Communes  
Ardèche Rhône Coiron, Yves BOYER,  
Président

Pour Foncière Logement - Digneo

## **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 m<sup>2</sup> 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 est supervisée en direct par la Foncière Logement qui conclut des mandats de location, et parfois de vente, 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 :
  - Un accompagnement au financement de l'opération par l'intermédiaire de Projimmo Conseil (structure de courtage du groupe Action 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 : Intervention de Digneo – Foncière Logement sur 2 immeubles ou groupement d'immeubles au Teil**

- Îlot Hôtel de France, parcelles section BD 0253, 0254, 0255, 0256, 0257, 0258, 0259p et 0791
- Îlot 92 rue de la République, parcelles section BD 802, 575 et 577