



## Avec DIGNEO, investir ensemble pour un habitat digne et durable

Une majorité de métropoles et villes de France rencontrent des problématiques d'habitat indigne ou dégradé, massives, intenses ou diffuses. Les collectivités souvent mobilisées n'ont pas d'investisseur d'intérêt général susceptible de dénouer ces situations complexes qui nécessitent de surinvestir et de porter une dynamique et un risque sur le long terme. Foncière Logement a créé Digneo, un outil qui conjugue une démarche partenariale sur-mesure et un modèle économique novateur susceptible d'intervenir à la bonne échelle.

### LA MISSION DE DIGNEO

#### DÉNOUER DES SITUATIONS COMPLEXES

Foncière Logement réalise, à ses frais, les études d'opportunité et de définition des projets immobiliers, en faisant appel à des experts spécialisés dans les situations de bâti dégradé et de restauration du patrimoine en dialogue le cas échéant avec les Architectes des Bâtiments de France). Elle construit un partenariat actif avec la collectivité et des partenaires compétents en matière d'action foncière ou d'aménagement.

#### PROCURER DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS

Les programmes immobiliers de Foncière Logement proposent majoritairement des logements locatifs libres à loyers décotés, pour les salariés. La moitié des logements est revendue en priorité aux locataires en place à partir de la 10<sup>e</sup> année. Pour respecter les politiques locales de l'habitat, ils peuvent inclure des logements conventionnés (du PLUS au PLS, entrant dans le décompte SRU) et comprendre des surfaces commerciales en rez-de-chaussée.

#### SÉCURISER FINANCIÈREMENT LES PROJETS

Avec un modèle économique d'investisseur sur le long terme, Foncière Logement opère des paniers d'immeubles regroupant plusieurs adresses mixant démolition-reconstruction et réhabilitation-restauration afin de mitiger les coûts d'intervention et d'amortir dans la durée le surcoût propre aux interventions sur le bâti existant. Aucune garantie financière n'est exigée de la collectivité, Foncière Logement assume son engagement et libère la collectivité et ses opérateurs du risque lié au portage des biens. Foncière Logement verse le prix d'acquisition des terrains et immeubles à la collectivité que les conditions économiques du projet négociées avec elle permettent.

#### CONSTRUIRE POUR UNE QUALITÉ DU BÂTI ET D'USAGE

Les logements respectent les standards de qualité élevés de Foncière Logement. Ils sont gérés avec soin par des administrateurs de biens locaux, sélectionnés et encadrés.

### EN CHIFFRES

2020

C'est à cette date qu'a été créé DIGNEO, dispositif créé par Foncière Logement pour remplir sa nouvelle mission de lutte contre l'habitat indigne.

950M€

C'est l'investissement total de Foncière Logement, d'ici à 2023, pour lutter contre l'habitat indigne.

4 000

C'est le nombre de logements qui seront engagés par Foncière Logement, d'ici à 2023 pour lutter contre l'habitat indigne.



# LES PRINCIPALES ÉTAPES DU PARTENARIAT DIGNEO

## ÉTAPE 1

**Présentation** du dispositif.

**Transmission d'une liste d'immeubles dégradés** par la collectivité et formant un potentiel panier d'intervention.

**Analyse de l'éligibilité** des adresses au dispositif.

**CONVENTION DE COOPÉRATION**  
Cadre contractuel permettant à Foncière Logement d'engager des études.

**Réalisation des études par Digneo** pour évaluer les interventions nécessaires pour les remettre à neuf.

## ÉTAPE 2

**Approfondissement** des études techniques.

**PROTOCOLE FONCIER**  
Accord sur un projet immobilier cadrant le prix et le volume du panier.

**Calibrage** d'un panier d'intervention.

**Estimation du coût global de l'opération** et de la charge foncière versée à la collectivité.

**Stabilisation du projet immobilier** (prix, volume du panier et intentions architecturales).

**PROMESSE DE VENTE**

## ÉTAPE 3

**Autorisations** d'urbanisme.

**Finalisation des captations foncières** par la collectivité ou son opérateur foncier.

**Libération** des biens.

### Conditions d'éligibilité des immeubles au dispositif

1. Les immeubles frappés (ou pouvant être frappés) d'arrêté de police administrative ou d'insalubrité.
2. Les immeubles situés dans un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots comprenant un immeuble frappé d'un arrêté.
3. Les immeubles situés dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine.

**Livraison** des logements.

**Réalisation** des travaux.

**ACTES AUTHENTIQUES**

**Emménagement** des locataires.

### UN PROCESSUS LISIBLE, BALISÉ PAR DES ENGAGEMENTS MUTUELS

- La convention de coopération définit le cadre partenarial et les objectifs poursuivis, sous réserve d'éligibilité\* à de l'intervention de DIGNEO.
- Le protocole foncier engage les parties sur ces bases foncières et financières et précise les conditions juridiques et techniques à lever pour enclencher l'opération.
- Les promesses de vente puis les ventes avec chaque propriétaire sont signées une fois les conditions générales précédentes levées.

\* Immeuble frappé d'un arrêté de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne, ou bien îlot ou ensemble cohérent d'îlots comportant un tel immeuble.

**Foncière Logement**  
Groupe ActionLogement

### QUI SOMMES-NOUS ?

Foncière Logement est une association à but non lucratif gérée par les partenaires sociaux, membre du groupe Action Logement. Elle construit et gère des logements abordables pour les salariés du secteur privé. Par ses différentes actions, elle contribue à **améliorer la mixité sociale des villes** en investissant dans les quartiers prioritaires des politiques de la ville, dans les villes carencées en logement social ou en **résorbant l'habitat indigne ou insalubre**. Son patrimoine est destiné, par transfert à titre gratuit, à contribuer au financement des caisses de retraites AGIRC ARCCO.