



Envoyé en préfecture le 17/02/2020

Reçu en préfecture le 17/02/2020

Affiché le



ID : 017-211704150-20200205-2020_2COEURVILL-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 5 FEVRIER 2020

Délibération

DG/LS

2020 – 2. SIGNATURE DE LA CONVENTION TRIPARTITE (ACTION LOGEMENT, CDA DE SAINTES ET VILLE) ACTION CŒUR DE VILLE – VOLET IMMOBILIER

Président de séance : Monsieur Jean-Philippe MACHON

Etaient présents : 31

Jean-Philippe MACHON, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Liliane ARNAUD, Marcel GINOUX, Céline VIOLLET, Dominique ARNAUD, Gérard DESRENTE, Jacques LOUBIERE, Danièle COMBY, Jean ENGELKING, Dominique DEREN, Christian SCHMITT, Christian BERTHELOT, Marylise MOREAU, Philippe CREACHCADEC, Marie-Line CHEMINADE, Bruno DRAPRON, Nicolas GAZEAU, Caroline AUDOUIN, Claire CHATELAIS, Mélissa TROUVE, Aziz BACHOUR, Brigitte BERTRAND, Romain GUERIVE, François EHLINGER, Laurence HENRY, Renée BENCHIMOL-LAURIBE, Serge MAUPOUET.

Excusés ayant donné pouvoir : 3

Philippe CALLAUD à François EHLINGER, Josette GROLEAU à Serge MAUPOUET, Erol URAL à Marcel GINOUX

Absente excusée : 1

Brigitte FAVREAU

Secrétaire de séance : Marcel GINOUX

Date de la convocation : 30 janvier 2020

Date d'affichage : 17 FEV. 2020

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan),

Vu la délibération n°2018-63 du Conseil Municipal de Saintes du 27 juin 2018 relative au lancement du programme Action Cœur de Ville et à la sollicitation des partenaires du programme pour un soutien financier,

Vu la signature de la convention Action Cœur de Ville de Saintes intervenue le 25 septembre 2018,



Vu la délibération n°2019-68 du Conseil Municipal de Saintes du 26 juin 2019 relative à l'avenant à la convention Action Cœur de Ville de Saintes – actualisation en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire,

Vu l'avenant n°1 de la Convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Saintes, co-signé le 12 juillet 2019, notamment par le Maire de la Ville de Saintes, par le Président de la Communauté d'Agglomération de Saintes et par le Président du Comité Régional Action Logement Groupe de Nouvelle Aquitaine,

Vu le projet de convention tripartite relative au renouvellement de l'offre de logement locative, dans le cadre et le périmètre de la Convention Opération de Revitalisation du Territoire, annexé à la présente délibération,

Considérant que dans le cadre de la convention Opération de Revitalisation du Territoire, signée notamment par l'Etat, la Ville de Saintes, l'Agglomération de Saintes et le groupe Action Logement, la Ville souhaite contribuer au renouvellement de l'offre de logement locative,

Considérant que pour ce faire, en partenariat avec l'Agglomération de Saintes et dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville, la Ville s'engage à fournir une liste d'immeubles entiers maîtrisés (collectivités, opérateurs publics fonciers, opérateurs privés) dont la réhabilitation peut être soutenue par le financement d'Action Logement Services,

Considérant l'objet de la convention évoquée qui, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Saintes, est de favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du cœur de ville, inclus dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce rénovée,

Considérant que l'attractivité du centre, dans le cadre du projet global de transformation, porté par la Ville et l'Agglomération, sera accrue avec les aides financières qui seront amenées, par Action Logement, auprès des opérateurs sociaux et/ou privés qui se porteront investisseurs.



Après consultation de la Commission « Dynamiser » du jeudi 23 janvier 2020,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'autorisation donnée à Monsieur le Maire, ou à son représentant, à signer la convention, ainsi que tous les documents y afférents et à exécuter les actions qui y sont énoncées.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité cette proposition.

Pour l'adoption : 34

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,

Le Maire,

Jean-Philippe MACHON



En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



CONVENTION – ACTION LOGEMENT / VILLE DE SAINTES / COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier

ENTRE

La Ville de SAINTES, représentée par son maire, Monsieur Jean-Philippe MACHON ;

La Communauté d'Agglomération de SAINTES, représentée par son président, Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE ;

Ci-après, les « Collectivités bénéficiaires » d'une part,

ET

Action Logement Groupe, association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont le siège social est sis 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris, déclarée à la Préfecture de Police de Paris sous le numéro W751236716, et dont le numéro SIREN est le 824 581 623, Représentée par Philippe DEJEAN, Président du Comité Régional d'Action Logement Nouvelle Aquitaine, dument habilités à l'effet des présentes

Ci-après désigné « Action Logement » d'autre part,

Il a été rappelé ce qui suit :

Exposé des motifs :

Le programme Action Cœur de Ville

Le programme Action Cœur de ville initié par l'Etat et associant Action Logement, la Caisse des Dépôts et l'ANAH en leur qualité de financeurs, a inscrit comme **priorité nationale**, la lutte contre la fracture territoriale et la redynamisation des villes moyennes.

Il concerne 222 villes qui seront accompagnées dans leur projet de redynamisation de territoire dans les conditions définies par une convention cadre pluriannuelle entre la Ville et son EPCI d'une part et l'Etat et les partenaires financeurs d'autre part.

Le projet du centre-ville de la Ville de Saintes :

- La Ville de Saintes porte pour son **centre-ville un projet de transformation** élaboré en accord avec sa communauté d'agglomération pour revitaliser le centre-ville et renforcer la centralité et l'attractivité de l'agglomération.
- Ce projet a été sélectionné par le **plan d'Action Cœur de ville**. Il fait partie de la liste des 222 villes retenues qui seront financièrement accompagnées. Il a donné lieu à ce titre à la mise en place d'une convention cadre pluri annuelle avec toutes les parties prenantes.
- **Les principaux enjeux du projet global**, porté par la collectivité, qui a vocation à s'inscrire **dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** sont les suivants :
 1. Amélioration de l'habitat en cœur de ville
 2. Soutien et développement de la dynamique commerciale du centre-ville
 3. Restauration et aménagement Saint Eutrope – Vallée des Arènes



4. Reconversion de Saint-Louis (ancien hôpital)
5. Aménagement du Quartier des musées en cœur de ville
6. Développement des mobilités en centre-ville
7. Reconquête des friches
8. Aménagement du cœur de ville
9. Reconversion du secteur de l'ancien Crédit Agricole
10. Valorisation et aménagement du fleuve Charente
11. Accueil des personnes en situation difficile
12. Développement et aménagement de l'Abbaye aux Dames et de son quartier

- Le projet comporte donc un **volet Habitat** portant sur plusieurs immeubles stratégiques du centre-ville à restructurer et réhabiliter pour y accueillir une offre rénovée de logement et de commerce.

L'intervention d'Action Logement :

- Aux termes de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux, à **financer la rénovation immobilière des centres des villes moyennes**, pour appuyer **les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre** et de rééquilibre de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement.
- L'enjeu pour Action Logement est de contribuer en priorité au **renouvellement de l'offre de logement locative** afin de :
 - Répondre aux demandes des salariés et notamment des jeunes actifs mobiles et aux besoins des entreprises sur ces territoires, pour accompagner la dynamique de l'emploi ;
 - Contribuer aux objectifs de mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc ancien.
- Dans ce cadre, **Action Logement finance les opérateurs de logement sociaux ou investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers** incluant les pieds d'immeuble, considérés comme **stratégiques** par la collectivité, en vue de leur **réhabilitation et de leur remise en location pérenne auprès des salariés**, dans le cadre de **droits de réservations** consentis à Action Logement Services en contrepartie de ses financements.
- Action Logement Services, filiale d'Action Logement Groupe dédiée à cet emploi de la PEEC versée par les entreprises (Participation des employeurs à l'effort de construction) la somme de **1,5 Milliards d'euros sur 5 ans**, pour solvabiliser la part du coût des opérations d'investissement qui ne peut être supportée par l'économie locative des immeubles, en :
 - Préfinançant leur portage amont,
 - Finançant en subventions et prêts les travaux de restructuration et de réhabilitation des immeubles à restructurer.

Article 1 : Objet de la Convention

La Ville de Saintes, la Communauté d'Agglomération de Saintes et Action Logement conviennent de définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville, inclus dans le périmètre de l'ORT, afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce rénovée, pour accroître l'attractivité du centre dans le cadre du projet global de transformation porté par la collectivité. Ces engagements sont partie intégrante du Programme action Cœur de Ville initié par l'Etat et les partenaires du Programme : Action Logement, Caisse des Dépôts, ANAH et ANRU.



- La Ville de Saintes et la Communauté d'Agglomération de Saintes s'engagent à définir, dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville porté conjointement et avant le 30 avril 2020, la liste des immeubles entiers que la Ville de Saintes maîtrise ou qui sont maîtrisés par des opérateurs publics fonciers, ou des opérateurs privés dans des conditions de mutabilité maîtrisées par la Ville, susceptibles de faire l'objet du programme de financement d'Action Logement Services.
- Action Logement Services s'engage à analyser ces opérations pour valider leur conformité à ses objectifs et pour celles qui y répondent, à instruire les demandes de financement portées par les opérateurs sociaux ou privés qui se porteront investisseurs de ces opérations en accord avec la Ville et la Communauté d'Agglomération de Saintes, afin de faciliter la réalisation de ces opérations.

Article 2 : Liste des immeubles concernés par la Convention

Article 2.1. : Maîtrise foncière des collectivités locales

La Ville de Saintes et la Communauté d'Agglomération de Saintes démarrent une politique de veille foncière active des immeubles « stratégiques » du centre-ville, au sein des deux périmètres croisés, celui de l'OPAH-RU et celui de l'ORT, définis en annexe, qui doit permettre de mettre en place les éléments suivants :

- Un diagnostic foncier, permettant d'identifier les immeubles mutables
- Des procédures d'appropriations foncières portées par la Ville et notamment l'établissement d'un périmètre de préemption (OPAH-RU et ORT croisés), d'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP), d'Opération de restauration immobilière (ORI)...
- Des acquisitions d'immeubles entiers par la Ville, l'EPF, ou tous autres opérateurs.

Cette politique foncière doit permettre à la Ville et l'Agglomération de recenser un certain nombre d'opportunités foncières répondant aux enjeux de la présente convention.

Article 2.2 : Interventions sur le parc privé

Par ailleurs, la Ville et l'Agglomération conduisent, dans le cadre de leur politique de l'habitat, des actions destinées à accompagner les propriétaires privés dans leurs projets de réhabilitation de leur patrimoine. En concertation avec la Ville et l'Agglomération, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs privés que la Ville et l'Agglomération considèrent comme stratégiques.

Article 3 : Modalités de financement des opérations de restructuration – réhabilitation par Action Logement

Action Logement Services s'engage à examiner les demandes de financement des investisseurs qui en accord avec la Ville et l'Agglomération, se porteront acquéreur de ces immeubles en vue de leur restructuration-réhabilitation.

Les modalités détaillées de financement sont définies aux termes de directives émises par Action Logement Groupe en application du chapitre II de l'article L 313-18-1 du CCH.



Dans le cadre de l'élaboration et de la conduite des projets OPAH RU, Action Logement Services, la Ville et l'Agglomération se rapprochent afin d'organiser la cohérence et la synergie du projet OPAH RU et du projet Action Cœur de Ville au regard de la stratégie habitat et du marché local du logement.

Article 3.1. : Projets éligibles

Le financement porte sur des travaux liés à des opérations d'acquisition-réhabilitation, de réhabilitation seule, d'immeubles entiers, et des opérations de démolition-reconstruction situés dans le périmètre défini par le croisement de celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire et de celui de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat volet Renouvellement Urbain.

- Les immeubles financés ont vocation à être affectés à de l'habitation, pour leur plus grande part. La transformation en logement de locaux ayant un autre usage, entre dans le champ du dispositif. Le programme Action Cœur de Ville vise également la revitalisation du commerce en centre-ville. A ce titre, les opérations financées peuvent inclure des locaux commerciaux (notamment pieds d'immeubles).
- Les opérations doivent permettre la production d'une offre nouvelle de logements locatifs libres, intermédiaires ou sociaux, respectant les normes d'habitabilité et de performance énergétique et répondant aux besoins des salariés ou d'une offre nouvelle en accession sociale à la propriété.

Article 3.2 : Financement

Le financement est octroyé directement à l'investisseur qui réalise l'opération.

Le financement d'Action Logement Services intervient en complément de celui de l'Etat, de ses établissements publics et des autres partenaires éventuels du projet.

Pour les opérations locatives, deux types de financement sont possibles et peuvent être sollicités :

- Un préfinancement court terme (maximum 3 ans) destiné au portage amont de l'immeuble assis sur la valeur d'acquisition et des frais induits (frais de notaire, droits, études de projet, frais de mise en sécurité, frais de portage...)
- Le financement long terme des travaux de restructuration et de réhabilitation de l'immeuble (parties communes et parties privatives distinctement) en prêt long terme et en subvention selon l'économie du projet.

Pour les opérations en accession sociale à la propriété, le financement consiste, de façon générale, en prêt court terme et en subvention selon le montage de l'opération et l'économie du projet.

Le financement d'une opération n'est jamais de droit et doit faire l'objet d'une décision d'octroi au regard de l'éligibilité du projet et dans la limite de l'enveloppe annuelle. Les décisions d'octroi des fonds sont prises dans le cadre des instances de décision d'Action Logement Services. Chaque projet y est étudié sous l'angle de deux catégories de critères :

- Evaluation financière de la situation du maître d'ouvrage,
- Analyse de l'offre produite par l'opération à la demande du territoire.



Article 3.3 : Contrepartie en droits de réservation

Conformément à l'article L 313-3 du CCH, la contrepartie du financement sur fonds PEEC est constituée de droits de réservation tels que définis à l'article L 441-1 du CCH au profit d'Action Logement Services pour loger des salariés. A ce titre, l'engagement du bénéficiaire de l'aide sera formalisé dans une convention de financement.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux opérations en accession à la propriété.

Article 4 : Engagement de cession par la Ville ou ses opérateurs

Pour permettre la réussite du projet, la Ville s'engage à céder les immeubles, figurant sur la liste évoquée, qu'elle détient en propre et à solliciter de ses opérateurs publics fonciers, la cession des immeubles qu'ils portent pour leur compte, aux opérateurs dédiés à la mise en œuvre des opérations de réhabilitation et de portage long terme à des fins locatives de ces immeubles.

Les opérateurs concernés seront identifiés et joints à la liste des immeubles qui sera fournie avant le 30 avril 2020. La Ville et ses opérateurs fonciers s'engagent à céder les immeubles dans des conditions financières permettant d'assurer la faisabilité des opérations, et en tout état de cause à une valeur ne dépassant le coût historique d'investissement.

Article 5 : Clause de revoyure

Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville de Saintes, objet de la présente convention, sera réalisée annuellement.

En fonction de leur modification et eu égard aux résultats constatés et aux dynamiques locales, les engagements des deux parties pourraient être révisés par voie d'avenant.

Article 6 : Modalités de suivi de la convention

Le suivi de la convention est assuré par un comité de pilotage qui sera mis en place par les parties dès la signature de la présente convention. Ce comité de pilotage est animé par la Direction du Projet Action Cœur de Ville de Saintes et la Direction Régionale d'Action Logement.

Il se réunit deux fois par an pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville de Saintes, engagées dans le cadre de la présente convention et au regard des besoins des salariés des entreprises : production de logements abordables, mise aux normes énergétiques, accessibilité...

Article 7 : Traitement Informatique et Liberté

Action Logement Services est engagée dans une démarche continue de protection des données de ses utilisateurs, en conformité avec la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016. Action Logement Services met en œuvre les mesures techniques et opérationnelles nécessaires afin de répondre à ses obligations. Action Logement Services est tenue au secret professionnel concernant ces données.

Pour information, le DPO d'Action Logement Services peut être joint par courrier à l'adresse suivante : rgpd.ues75@actionlogement.fr - Service conformité, 21 quai d'Austerlitz - CS 41455 - 75643 Paris Cedex 13 ou par mail : rgpd.ues75@actionlogement.fr



Article 8 : Durée

La convention est conclue jusqu'au 31/12/2022 et ne pourra se poursuivre par tacite reconduction.

Article 9 : Règlement des différends

Dans l'hypothèse selon laquelle un différend né entre les parties ne pourrait être réglé à l'amiable, les juridictions du ressort de la cour d'appel de Poitiers seront compétentes pour connaître du litige.

Article 10 : Résiliation

Il peut être mis fin à la présente convention par lettre recommandée avec avis de réception de l'une ou l'autre des Parties, sans justification et sans contrepartie financière. La résiliation interviendra au terme d'un délai de trois mois à compter de l'envoi de la lettre de résiliation avec avis de réception.

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties, des engagements respectifs inscrits dans le présent protocole, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de trois mois suivant le dépôt d'une lettre contre récépissé valant mise en demeure.

PROJET



Convention signée le XXX 2020 en 3 exemplaires

Ville de Saintes

Communauté d'Agglomération
de Saintes

Jean-Philippe MACHON
Le Maire

Jean-Claude CLASSIQUE
Le Président

Action Logement

Philippe DEJEAN
Président du CRAL Nouvelle
Aquitaine

PROJET