

CONVENTION –ENTRE

ACTION LOGEMENT / VILLE D'ALBI/ COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGOIS

ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier

ENTRE

La **Ville d'Albi** représentée par son maire, Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, dûment habilitée à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 16/12/2019 ;

La **Communauté d'Agglomération de l'Albigeois** représentée par sa présidente, Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, dûment habilitée à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du 17/12/2019 ;

d'une première 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, Représenté par Monsieur Guy DURAND, Président du Comité Régional Action Logement Occitanie, dûment habilité à l'effet des présentes ;

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

1/ Exposé des motifs

1.1 Le programme Action Cœur de ville

Le programme national « Action cœur de ville », présenté le 14 décembre 2017 lors de la Conférence des territoires a fait de la préservation et de la dynamisation des centres villes des villes moyennes une des priorités de l'Etat, associant Action Logement, la Caisse des Dépôts et l'Agence Nationale de l'Habitat en leur qualité de financeurs.

Ce programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

2.2 Le projet du cœur de ville d'Albi

La ville d'Albi s'est portée candidate à ce dispositif en janvier 2018 et a été retenue par le Ministère en charge de la Cohésion des Territoires le 6 avril 2018 dans la liste des 222 villes éligibles au programme « Action cœur de ville ». A ce titre, une convention-cadre pluriannuelle a été signée le 17 août 2018 avec toutes les parties prenantes (ville d'Albi, communauté d'agglomération de l'Albigeois, l'Etat, Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Caisse des dépôts et Consignations, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn et la région Occitanie).

Les orientations stratégiques du programme Action cœur de ville d'Albi répond à une double ambition :

- améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants ;
- conforter son rôle de moteur de développement du territoire, en participant à la consolidation et au développement de la dynamique d'attractivité résidentielle et d'emploi.

Pour ce faire, la convention cadre de la ville d'Albi comporte 5 axes structurants :

- axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics.

L'axe 1 portant sur le développement d'une offre attractive de l'habitat en centre-ville repose sur plusieurs enjeux :

- diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins du plus grand nombre de ménages et permettre aux populations dans toutes leurs diversité (actifs, familles, étudiants, personnes âgées, etc) de se loger selon leurs modes de vie et leurs objectifs d'évolution de leur parcours résidentiel ;
- diversifier l'occupation sociale pour de meilleurs équilibres territoriaux ;
- diminuer la vacance résidentielle et commerciale ;

- réhabiliter et améliorer la performance énergétique des ensembles immobiliers pour une meilleure qualité de vie et d'usage des ménages dans leurs conditions d'habiter.

Pour ce faire, et face aux enjeux identifiées sur la ville d'Albi et aux champs d'intervention d'Action Logement dans le cadre du dispositif Cœur de ville, le volet habitat du programme Action cœur de ville d'Albi doit permettre de favoriser une production de nouveaux logements en mobilisant notamment les potentialités du tissu urbain existant :

- mobilisation des immeubles et locaux vacants ;
- transformation de bâtis existants obsolètes ;
- réinvestir le tissu urbain existant par la transformation d'usage.

2/ 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 rééquilibrage 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, 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 sociaux ou investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers incluant les pieds d'immeubles, considérés comme stratégiques par les collectivités, 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 Milliard 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 d'Albi, la communauté d'agglomération du Grand Albigeois 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 Action cœur de ville, afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce rénovée, pour accroître l'attractivité du centre et la qualité de son bâti existant, permettant de répondre aux besoins en logements des ménages.

Ces engagements sont partie intégrante du programme Action cœur de ville initié par l'Etat et les partenaires du programme : Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ANAH.

- la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'engagent à identifier dans le cadre du volet habitat du projet Action cœur de ville, la liste des immeubles qu'elle maîtrise ou qui sont maîtrisés par des opérateurs publics fonciers, ou des opérateurs sociaux ou 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 d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois, afin de faciliter la réalisation de ces opérations.

Article 2 : Types d'immeubles ou d'îlots entrant dans le champ de la présente convention.

2.1 Veille foncière

Afin de répondre aux champs d'intervention d'Action Logement dans le cadre du dispositif Cœur de ville, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a mené dans un premier temps un travail d'identification et de repérage d'immeubles entièrement vacants depuis plus de 3 ans dans le périmètre.

Dans un second temps, et à partir de ce repérage, la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois identifieront les immeubles qui pourraient être prioritairement mobilisables, au regard de la pertinence de leur localisation, en lien avec les autres axes stratégiques du dispositif Cœur de ville.

Dans un troisième temps, la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois se rapprocheront des opérateurs sociaux ou des investisseurs privés qui seraient susceptibles de se porter investisseurs de ces opérations.

Parallèlement, la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois identifieront tous les leviers et outils fonciers mobilisables pour engager un processus de maîtrise foncière des immeubles entièrement vacants ou d'îlots stratégiques.

Article 2.2 : Interventions auprès des opérateurs public et privé

Par ailleurs, les actions menées dans le cadre de la politique locale de l'habitat, notamment le PLH, destinées à soutenir financièrement les opérateurs sociaux et les propriétaires privés conventionnant avec l'ANAH dans leurs projets de réhabilitation seront applicables aux opérations définies dans le périmètre Action cœur de ville de la ville d'Albi. En concertation avec la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des opérateurs sociaux ou des investisseurs privés que la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois considèrent comme stratégiques.

Article 3 : Modalités de financements des opérations de restructuration-réhabilitation par Action Logement

Action Logement Services s'engage à examiner les demandes de financement des investisseurs publics ou privés qui en accord avec la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois, 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.

Article 3.1 : Projets éligibles

Le financement porte sur des travaux, situés dans le périmètre Action cœur de Ville d'Albi, et liés à :

- des opérations d'acquisition-réhabilitation ou de réhabilitation seule d'immeubles entiers ;
- des opérations de démolition-reconstruction ;
- des opérations de construction d'immeuble de logements dans des dents creuses.

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 pilote. 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 financements 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, étude 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, pour les opérations qui feront l'objet d'un financement d'Action Logement au titre du programme Action cœur de ville, à céder les immeubles qu'elle détient en propre et à solliciter de ses opérateurs publics fonciers, la cession des immeubles qu'ils portent pour son 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.

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.

Cas spécifique :

Par exception, il est convenu entre les parties que la ville et ou l'EPCI pourront rester propriétaires de certains immeubles dans des cas spécifiques.

Article 5 : Clause de revoyure

Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville d'Albi 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 réunit la ville d'Albi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et la direction régionale d'Action Logement.

Il se réunit une à deux fois par an, au regard des besoins et avancements des projets, pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville d'Albi engagées dans le cadre de la présente convention et au regard des besoins des salariés des entreprises :

Pourront être analysés :

- La production de logements dans le cadre des opérations locatives relevant du parc social, intermédiaire et privé ;
- La mise aux normes énergétiques et l'accessibilité ;
- Le logement des jeunes,

Article 7 : Traitement Informatique et Liberté

Action Logement Services est engagé dans une démarche continue de protection des données de ses utilisateurs, en conformité avec la Loi Informatique et Libertés 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 professionnels concernant ces données.

Pour information, le DPO d'Action Logement Services peut être joint par courrier à l'adresse suivante : Service conformité 21 quai d'Austerlitz – CS 41455 – 75643 PARIS Cedex13 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 Toulouse 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.

Convention signée le _____ en 3 exemplaires

Ville d'Albi	Communauté d'agglomération de l'Albigeois	Action Logement
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL Maire d'Albi	Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL Présidente de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois	Guy DURAND Le Président du Comité Régional d'Action Logement Occitanie

ANNEXE

Annexe 1 : Périmètre Action Cœur de ville d'Albi

