

AVENANT A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE

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

ACTION CŒUR DE VILLE Volet immobilier avec réservation prévisionnelle de concours financiers

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 14/12/2020 ;

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 15/12/2020 ;

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 ;

Action Logement Services, société par actions simplifiée au capital de 20.000.000 euros, dont le siège social est situé 19/21 quai d'Austerlitz – 75013 Paris, et immatriculée sous le numéro d'identification unique 824 541 148 RCS Paris, Représentée par François Magne, directeur régional Occitanie, dûment habilité à l'effet des présentes.

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 porte pour son **centre-ville un projet de transformation** élaboré en accord avec son intercommunalité pour revitaliser le centre-ville et renforcer la centralité et l'attractivité de l'agglomération.

La ville s'est ainsi portée candidate au dispositif Action Cœur de Ville 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.

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 Banque des Territoires, 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.

C'est dans ce cadre que la ville d'Albi, la communauté d'agglomération de l'Albigois et Action Logement ont convenu aux termes d'une convention signée le 11 février 2020¹ 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 d'Albi, afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce renouvelée, 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.

Aux termes de l'« Article 3.2 : Financement » de la convention signée le 11 février 2020, il est précisé que 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.

¹ Délibération de la ville d'Albi en date du 16 décembre 2019 et délibération de la communauté d'agglomération en date du 17 décembre 2019.

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.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Périmètre

La transformation de la convention Cœur de ville en Opération de Revitalisation du Territoire est en cours de validation. Le périmètre du Cœur de ville d'Albi devrait être élargi.

Ce nouveau périmètre figure dans l'annexe 1 du présent avenant, et se substituera au périmètre Cœur de ville figurant dans l'annexe 1 de la convention signée le 11 février 2020.

Article 2 : Financement

Dans le cadre de l'« article 3 : Modalités de financement des opérations de restructuration – réhabilitation par Action Logement », **il est prévu d'insérer un article 3.4 intitulé « Réservation prévisionnelle de concours financiers »** libellé comme suit :

« Article 3.4 : Réservation prévisionnelle de concours financiers »

Afin de favoriser la mobilisation d'investisseurs immobiliers (opérateurs sociaux et investisseurs privés) et ainsi enclencher plus rapidement le montage des projets, Action Logement, dans le cadre de la présente convention, s'engage à réserver des concours financiers à hauteur de 9 153 000 €. Ces financements sont affectés aux projets décrits dans l'annexe 2.

La ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'engagent en outre à inciter les différents opérateurs immobiliers pressentis à faire toute diligence pour déposer les demandes de financement complètes auprès d'Action Logement Services.

Chaque dossier fera l'objet d'une instruction, immeuble par immeuble, par Action Logement Services et fera l'objet d'une décision d'octroi dans le cadre des instances propres à Action Logement Services conformément à l'article 3.2 de la présente convention.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties qu'en cas de non-engagement de la totalité des concours financiers au terme de la présente convention, ces crédits ne pourront être redéployés vers d'autres projets de la ville d'Albi et de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Par ailleurs, au fur et à mesure de la maturation du projet de revitalisation du centre-ville, la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois pourront proposer de nouveaux projets immobiliers. Ces nouveaux projets immobiliers, assortis d'une réservation complémentaire de concours financiers, feront l'objet d'un avenant aux présentes.

Enfin, pour contribuer à la mise en œuvre de la présente convention, les parties s'engagent à mobiliser les outils et moyens dont elles disposent pour communiquer sur l'intervention et les aides d'Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

A cet effet, le lien vers l'adresse internet <https://www.actionlogement.fr/investir-utile/action-coeur-de-ville> sera notamment inséré sur les différents supports digitaux des collectivités (pages internet, pages Facebook, newsletters, magazines communautaires et municipaux...).»

Article 3 : Suivi de la convention

A l'« article 6 : Modalités de suivi de la convention », est inséré **un alinéa 3 libellé comme suit** :

« En cas de réservation prévisionnelle de concours financiers, le comité de pilotage se réunit deux fois par an afin de dresser un état d'avancement des opérations et le cas échéant adopter les mesures correctives. »

Article 4 : Dispositions diverses

Toutes autres clauses, charges et conditions de la convention signée le 11 février 2020 en ce qu'elles ne sont pas contraires à celle du présent acte, demeurent inchangées.

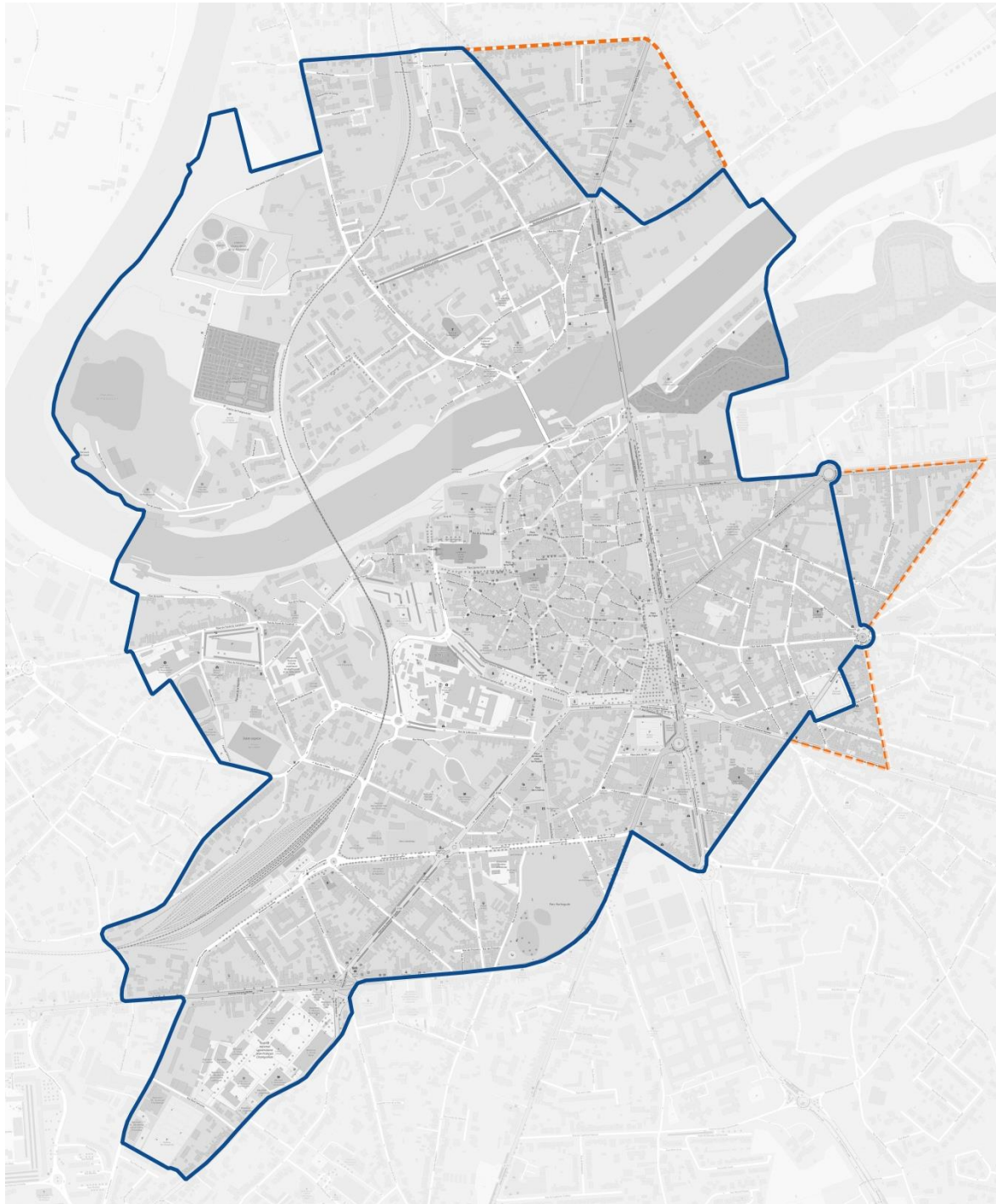
Avenant signé le

en 3 exemplaires

Ville d'Albi	Communauté d'agglomération de l'Albigeois	Action Logement Groupe	Action Logement Services
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL Maire de la ville d'Albi	Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois	Alexia CAILLOUX Vice - Présidente du Comité Régional Action Logement Occitanie	François MAGNE Directeur Régional Action Logement Occitanie

ANNEXE 1

Projet de périmètre de l'ORT de la ville d'Albi



— Périmètre de projet Action Cœur de ville

--- Projet de périmètre ORT

ANNEXE 2

Projets d'immeubles avec financements prévisionnels d'Action Logement

Commune	adresse	nature construction
ALBI	11 rue Peyrolière	Acquisition-Amélioration
ALBI	38-42 rue de Rinaldi	Acquisition-Amélioration
ALBI	5 rue Sainte Claire	Acquisition-Amélioration
ALBI	10 rue du Puits de la Grâce	Acquisition-Amélioration
ALBI	50 rue Croix Verte	Construction Neuve
ALBI	3 rue Jules Rolland	Acquisition-Amélioration
ALBI	48 avenue de Tassigny	Construction Neuve
ALBI	48 avenue de Tassigny	Construction Neuve
ALBI	Place Sainte-Claire	Construction Neuve
ALBI	4 rue d'Engueysse (arrêté de péril)	Acquisition-Amélioration