

CONVENTION – ACTION LOGEMENT / VILLE DE BAGNOLS-SUR-CEZE / COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
GARD RHODANIEN
ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier

ENTRE

La Ville de Bagnols-sur-Cèze représentée par son maire Monsieur Jean-Yves Chapelet ;

La Communauté d'agglomération, Gard Rhodanien, représentée par son président, Monsieur Jean-Christian Rey ;

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, Représenté par Guy Durand, Président du Comité Régional Action Logement Occitanie, 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 Bagnols-sur-Cèze :

- La Ville de Bagnols-sur-Cèze 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.
- 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 signée le 8 octobre 2018.
- **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. Habitat
 2. Développement économique et commercial
 3. Accessibilité, mobilité, connexion
 4. Mise en valeur des formes urbaines de l'espace public et du patrimoine
 5. Offre de services, culturelle et de loisirs
- 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 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 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 dédie 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 Bagnols-sur-Cèze, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien 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 Bagnols-sur-Cèze a défini dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville porté conjointement avec son intercommunalité, la liste des immeubles entiers qu'elle 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, afin de faciliter la réalisation de ces opérations.

Article 2 : Liste des immeubles concernés par la Convention

Article 2.1. : Maitrise foncière des collectivités locales

La ville de Bagnols-sur-Cèze et la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien démarrent une politique de veille foncière active des immeubles « stratégiques » du centre-ville, au sein du périmètre défini 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 foncière et notamment l'établissement d'un périmètre de préemption (à décrire), 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 la Communauté d'Agglomération de recenser un certain nombre d'opportunités foncières répondant aux enjeux de la présente convention.

En effet, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville de Bagnols-sur-Cèze, une étude approfondie pré-opérationnelle OPAH-RU a révélé un centre ancien d'une grande qualité patrimoniale protégé par le règlement « Site Patrimonial Remarquable ». Cependant, il est relevé un état de dégradation avancé et inadapté à la demande actuelle sur de nombreux immeubles. Ce qui a généré une vacance structurelle importante de 24 % sur le centre-ville.

La Ville de Bagnols-sur-Cèze mène alors une politique de rénovation de l'habitat majeure par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine lancée en septembre 2021.

Dans ce cadre, un programme d'actions sera déployé à partir de 2022 par l'identification d'immeubles et d'îlots à restaurer en vue de mobiliser des outils spécifiques habitat : RHI-THORORI, ORI, DUP. Selon l'état et la configuration du bâti, un type d'outil particulier sera désigné.

Article 2.2 : Interventions sur le parc privé

Par ailleurs, la mise en place de l'OPAH-RU propose des actions destinées à accompagner les propriétaires privés dans leurs projets de réhabilitation de leur patrimoine, voire de restructuration complète d'immeubles. En concertation avec la ville et la Communauté d'Agglomération, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs privés que la ville et la Communauté d'Agglomération considèrent comme stratégiques.

C'est dans ce cadre que des propriétaires/investisseurs ont été ciblés par l'opérateur OPAH-RU pouvant être orientés par les dispositifs Action Logement.

En annexes : une carte et une liste de 8 immeubles à rénover et 2 projets dédiés à un public spécifique.

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, 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 NPNRU, Action Logement Services et la Ville se rapprochent afin d'organiser la cohérence et la synergie du projet NPNRU 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 de l'Opération de Revitalisation des Territoires

- 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 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.

Les opérateurs concernés sont les suivants : EPF Occitanie

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 Bagnols-sur-Cèze, 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 collectivité et la direction régionale d'Action Logement.

Il se réunit 1 fois par an pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville de **Bagnols sur Cèze** engagées dans le cadre de la présente convention et au regard des besoins des salariés des entreprises :

Exemples :

- La production de logement abordable (social et intermédiaire....)
- La mise aux normes énergétiques et l'accessibilité
- Le logement des jeunes.....
- Le cas échéant, l'articulation des programmes NPNRU et Cœur de Ville

Article 7 : Communication

Afin de 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 municipaux...).

Article 8 : 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 9 : Durée

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

Article 10 : 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 Nîmes seront compétentes pour connaître du litige.

Article 11 : 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

2022

en 3 exemplaires

Jean-Yves CHAPELET

Le Maire

Jean Christian REY

Le Président

Action Logement

Guy DURAND

Président du CRAL Occitanie

PROJET