

CONVENTION – ACTION LOGEMENT / VILLE DE GUERET / EPCI COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET.

ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier

ENTRE

La Ville de Guéret représentée par sa Maire Marie-Françoise FOURNIER habilitée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2020 ;

La Communauté d'agglomération du Grand Guéret, représentée par son Président, Eric CORREIA, habilité par délibération du Conseil communautaire du 10 décembre 2020;

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 _____, 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 Guéret :

- La Ville de Guéret 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.
- **Les principaux enjeux du projet global**, porté par la collectivité et son EPCI, qui a vocation à s'inscrire dans le **périmètre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** sont les suivants :

1. Habitat

La stratégie d'action retenue consiste en la concentration des moyens en faveur de la réhabilitation du logement sur le secteur restreint stratégique du centre ancien de Guéret et sur le quartier prioritaire politique de la Ville.

Dans le cadre de l'OPAH-RU centre-ville il s'agira d'apporter des aides aux travaux de réhabilitation aux propriétaires occupants et bailleurs et intervenir en restructuration et renouvellement urbain sur des îlots dégradés.

Le NPNRU du QPV dit « Albatros » prévoit la réhabilitation de logements, des

aménagement de pieds d'immeubles et de cheminements doux.

L'étude pré-opérationnelle OPAH-RU a identifié plusieurs grands enjeux à la mise en place d'une OPAH-RU sur le centre-ville de Guéret, à savoir :

- L'amélioration des conditions d'habitat des ménages y résidant actuellement : via l'incitation des propriétaires à la réalisation de travaux d'économie d'énergie, ou d'adaptation à la perte d'autonomie ou de handicap, ainsi qu'à la remise aux normes des logements indignes ; et par le développement d'une offre locative de qualité à loyers et charges modérés ;
- La lutte contre la vacance : à travers l'incitation à la remise sur le marché des logements vacants ; l'incitation des propriétaires à réinvestir leur(s) logement(s) par des projets de réhabilitation qualitative et pérenne mais aussi via la mise en application d'outils coercitifs ;
- La requalification des îlots dégradés par la mise en œuvre d'interventions globales qui visent la réhabilitation d'un ensemble d'immeubles au-delà de la simple remise aux normes ;
- Le changement de l'image du centre-ville en favorisant la requalification des façades, en accompagnant et en encadrant les réhabilitations de manière qualitative ;
- A terme, retrouver une mixité sociale dans ce quartier et enrayer le processus de paupérisation et déqualification en cours.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Albatros constitue également un élément central du projet urbain « Guéret 2040 » et du dispositif Action Cœur de Ville. L'OPAH-RU et le NPNRU s'intègrent dans la stratégie de lutte contre la vacance, d'amélioration de la qualité des logements et du cadre de vie, de recherche d'une mixité sociale dans l'habitat privé comme dans le logement social.

La déconcentration du parc social prévue dans le quartier de l'Albatros à travers l'opération de démolition programmée, sera donc partiellement compensée par des opérations d'acquisition-amélioration et le conventionnement ANAH de logements rénovés dans le cadre de l'OPAH-RU.

Toutefois, compte tenu de la « fragilité » du centre ancien, une attention particulière sera portée sur la création de logements locatifs sociaux dans une logique de mixité sociale : le centre ancien connaissant un phénomène de paupérisation il n'est pas souhaitable de reconstituer l'offre de logements locatifs sociaux démolis dans le cadre du NPNRU ou d'en créer une nouvelle trop abondante sur ce secteur (qu'elle soit publique ou privée).

2. Développement économique et commercial

Les enjeux sont :

- de promouvoir une nouvelle image du bassin de vie de Guéret, facteur d'attractivité, et amplifier la qualité d'accueil sur le territoire et en particulier à Guéret ;
- de diversifier les moteurs économiques vers l'économie productive et présente en confortant la consommation locale ;
- de renforcer le pôle d'enseignement supérieur ;
- de dynamiser le commerce et les services, en particulier en centre-ville en confortant et modernisant l'axe marchand (espaces publics et locaux), et en confortant les flux.

A l'échelle du bassin de vie, la stratégie d'action vise à déployer une stratégie d'accueil et de marketing territorial. Dans la centralité Guéret, il s'agira de favoriser l'installation commerciale sur le parcours commercial prioritaire d'hyper centre en agissant pour la rénovation et la restructuration de rez-de-chaussée commerciaux et en déployant un management du développement commercial permettant de consolider et compléter l'offre de commerce.

Le traitement coordonné des étages et rez-de-chaussée commerciaux d'immeubles sera recherché (lien avec le volet habitat). L'intervention en faveur des locaux commerciaux stratégiques est en construction avec les partenaires identifiés (opérateurs EPARECA et EPF).

3. Accessibilité, mobilité, connexion

Enjeu : développer les alternatives à la voiture, faciliter l'accès multimodal vers le centre-ville et favoriser les cheminements doux (piétons, vélo).

Stratégie d'action : Mener l'aménagement urbain du centre-ville pour répondre aux

fonctionnalité des espaces publics et afin d'équilibrer les flux voiture, transports en commun, vélo et piéton : favoriser l'accessibilité (itinéraires voitures vers parkings structurants et cheminements piétons) et le confort de déambulation (zones de circulation apaisée, voies partagées, continuités cyclables, signalétique), mieux relier les espaces publics du parcours commercial prioritaire (lien Place Bonnyaud à la Grande rue et accès à la Place du Marché).

Engager l'étude de programmation urbaine pour l'aménagement et l'accessibilité du centre-ville.

4. Mise en valeur des formes urbaines de l'espace public et du patrimoine

L'enjeu est d'améliorer la qualité perçue et la convivialité des espaces publics ; de mettre en valeur la qualité des paysages urbains du centre-ville et accroître la présence végétale en ville ; d'impliquer les acteurs et les citoyens pour co-construire les changements.

Stratégie d'action :

Mener l'aménagement urbain de l'hyper centre-ville pour répondre aux attentes actuelles de qualité et de fonctionnalité des espaces publics : mise en valeur du patrimoine architectural (aide façade) et des espaces publics (programme d'aménagement), mieux relier les espaces publics du parcours commercial (lien Place Bonnyaud à la Grande rue, accès à la Place du Marche).

Engager une étude de programmation urbaine pour l'aménagement du centre ancien et de la Place Bonnyaud.

5. Offre de services, culturelle et de loisirs

Enjeu d'intensification des usages du centre-ville en commerce, services, équipements, loisirs et animations.

Stratégie d'action : Renforcer les équipements de centralité (musée, piscine) ; engager une stratégie d'identification des équipements et services futurs à enjeux pour le centre-ville et anticiper le foncier d'implantation.

Identifier des équipements et services nouveaux, et organiser la veille et l'anticipation foncière pour permettre le développement en centre-ville.

- 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 commerces.

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 (Participation des employeurs à l'effort de construction) versée par les entreprises 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 Guéret, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 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 Guéret et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'engagent à définir dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville porté conjointement, la liste des immeubles entiers qu'elles maîtrisent ou qui sont maîtrisés par des opérateurs publics fonciers, ou des opérateurs privés dans des conditions de mutabilité maîtrisées par la Ville et la Communauté d'Agglomération, 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 de la Ville et de l'EPCI

Le volet renouvellement urbain de l'OPAH-RU repose sur les principes suivants :

- Dédensifier certains îlots urbains pour améliorer la qualité de vie : création d'espaces extérieurs privatifs, amélioration de l'éclairage, végétalisation et limitation des îlots de chaleur...
- Dépasser les mesures purement incitatives pour traiter la très grande dégradation de certains îlots,
- Valoriser le patrimoine comme un facteur d'identité de Guéret.

Plusieurs secteurs concentrant du bâti dégradé ont été identifiés ainsi que quelques immeubles isolés. Compte tenu de l'ampleur du phénomène, la priorisation de 3 îlots a dû être effectuée par la Communauté d'Agglomération et la Ville de Guéret. Les 3 îlots prioritaires sont donc l'îlot Armagnac, l'îlot Grande Rue et l'îlot Carnot. Sur les îlots Armagnac et Grande Rue l'étude pré-opérationnelle proposait plusieurs outils pour assurer le renouvellement urbain de ces îlots dont, entre autre, l'Opération de Restauration Immobilière.

Une étude de faisabilité ORI doit alors être effectuée dès le démarrage de l'OPAH-RU pour évaluer les montages opérationnels et financiers nécessaires. Cette étude ira au-delà des seuls immeubles des îlots Armagnac et Grande Rue et confirmera si d'autres immeubles dégradés du secteur peuvent faire l'objet d'une ORI.

L'étude permettra d'évaluer le risque d'appropriation et d'anticiper la sortie opérationnelle : nature de l'animation, produits immobiliers à remettre sur le marché, constitution d'un réservoir de nouveaux propriétaires privés ou publics, mobilisation des financements THIRORI de l'ANAH. Une évaluation financière préalable de l'ORI sera également produite.

La ville de Guéret et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret démarrent ainsi 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. La convention opérationnelle entre la Ville de Guéret, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, signée le 6 juillet 2018, porte spécifiquement sur la redynamisation du centre-ville de Guéret et prévoit une veille sur les transactions immobilières et l'intervention en acquisition à la demande de la collectivité, sur le périmètre centre-ville. Le conseil

l'agglomération, réuni le 24 Septembre 2020 a validé par avenant la modification de cette convention opérationnelle, portant la possibilité maximale d'engagement financier de l'EPF de 800 000€ HT à 1000 000€ HT).

- des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP), d'Opération de restauration immobilière (ORI)...

- Des acquisitions d'immeubles entiers par la Ville, l'Agglomération, l'EPF, ou tous autres opérateurs.

Cette politique foncière doit permettre à la Ville et l'EPCI 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'EPCI 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'EPCI, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs privés que la ville et l'EPCI 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'EPCI, 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 Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Dans le cadre de l'élaboration et de la conduite des projets NPNRU, Action Logement Services, la Communauté d'Agglomération 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 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 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, l'EPCI ou leurs opérateurs

Pour permettre la réussite du projet, la ville et/ou l'EPCI s'engagent à céder les immeubles qu'ils détiennent en propre et à solliciter de leurs 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 sont les suivants : à déterminer à l'issue de l'étude de faisabilité ORI.

La ville, l'EPCI et leurs 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 (à détailler).

Article 5 : Clause de revoyure

Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville de Guéret, 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 sera animé par la Ville, l'EPCI, la direction régionale d'Action Logement, et se composera de représentants de la Préfecture, la délégation locale de l'ANAH/DDT, l'UDAP, la CCI et autant que de besoin d'autres partenaires.

Il se réunit une fois par an pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville Guéret, 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 : Traitement Informatique et Libertés

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 à compter de la date de signature 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 Limoges 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 la présente convention, celle-ci pourra être résiliée 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 xx janvier 2021 en 3 exemplaires

Ville de Guéret

CA du Grand Guéret

Marie-Françoise FOURNIER
La Maire

Eric CORREIA
Le Président

Action Logement

Président du CRAL Nouvelle
Aquitaine

PROJET