

CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE
ACTION LOGEMENT / VILLE DE PONTIVY / LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
PONTIVY COMMUNAUTE

ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier

La Commune de Pontivy représentée par son maire Madame Christine LE STRAT, habilité par délibération n° du conseil municipal du xxxxx

La Communauté de communes de Pontivy Communauté représentée par sa présidente Madame Christine LE STRAT, habilité par délibération n° du conseil communautaire du xxxxx

Le groupe Action Logement représenté par Jean-Yves CARILLET et Catherine TANVET, respectivement Président et Vice-Présidente du Comité Régional Action Logement de Bretagne, dûment habilités à l'effet des présentes

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 Pontivy

La Ville de Pontivy porte pour son centre-ville **un projet de transformation** élaboré en lien avec Pontivy Communauté pour le revitaliser et renforcer ses qualités résidentielles et développer l'attractivité du centre-ville de Pontivy ainsi que de l'ensemble du territoire Pontivyen.

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. Le programme s'engage dès 2018 par la signature d'une convention-cadre avec toutes les parties prenantes et par la mise en œuvre des premiers investissements.

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)** s'organise autour de 5 axes :

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

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

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 rééquilibrer 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 Pontivy, Pontivy Communauté 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 locative 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 Pontivy et Pontivy Communauté s'engagent à définir conjointement dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville, 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.

En vue de restaurer un équilibre des statuts d'occupation et de contribuer à la mise en œuvre du PLH, la réalisation d'opérations d'accession sociale sera également étudiée par Action Logement.

Article 2 : Types d'immeubles concernés par la convention

Article 2.1 : Maîtrise foncière des collectivités locales

La Ville de Pontivy et Pontivy Communauté démarrent une politique de veille foncière et active des immeubles « stratégiques » du centre-ville, au sein du périmètre ORT qui doit permettre de mettre en place les éléments suivants :

- Un diagnostic foncier, permettant d'identifier les immeubles mutables,
- Des procédures d'appropriations foncières 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 l'intercommunalité de recenser un certain nombre d'opportunités foncières répondant aux enjeux de la présente convention.

D'ores et déjà, La Ville et ses partenaires ont lancé un certain nombre d'études sur les volets foncier-habitat dans le périmètre de l'ORT du centre-ville.

Celles-ci ont permis à la Ville de recenser un certain nombre d'opportunités répondant aux enjeux de la présente convention.

Ainsi, à ce stade, des premières opérations peuvent être identifiées :

- Le changement de destination de **l'EHPAD LIOT** situé en proximité du futur Pôle d'échange Multimodal, en centre-ville, rue Nationale.
 - Bâtiment de 1980 appartenant à Bretagne Sud Habitat. L'EHPAD actuel s'étend sur 4 niveaux, le bâtiment était à l'origine une résidence pour personnes âgées autonomes, de ce fait il est aujourd'hui peu fonctionnel dans son rôle d'EHPAD.
 - Le projet consisterait à transférer l'EHPAD pour transformer le site :
 - Au rez-de-chaussée des locaux dédiés au secteur tertiaire
 - Dans les étages des petits logements de type T1 et T2
- La réhabilitation de la friche de **l'ancien « Joué Club »** rue du fil
 - Superficie 1 020m² - bâtiment fortement dégradé.
 - Le projet consisterait en :

- Une pépinière commerciale au RdC comprenant 2 cellules
 - Un espace de coworking et Fablab au 1^{er} étage
 - 190m² dédiés à des habitations au 2^{ème} et 3^{ème} étage
 - Une entrée rue du Fil permettrait le passage dans la pépinière commerciale
 - Une entrée indépendante rue du Perroquet permettrait l'accès au Fablab/coworking
- Le changement de destination et la reconstruction du Bar « **Chez Nous** »
 - Bâtiment entièrement détruit par le feu – Récente acquisition de la Ville de Pontivy
 - Le projet consisterait en :
 - Une démolition de l'existant
 - Une reconstruction de logement à destination des familles (type T4)
- La reconstruction du **bâtiment situé à l'angle de la place Anne de Bretagne et de la rue Emile Souvestre**
 - Bâtiment délabré de propriété privée qui pourrait faire l'objet d'une acquisition
 - Le projet consisterait en :
 - Une démolition de l'existant
 - Une reconstruction de logement

Pour les Opérations maîtrisées : Action Logement analysera les dossiers dès leur présentation par les opérateurs.

Pour les Opérations dont la maîtrise n'est pas totalement acquise : dans les 3 mois des présentes les conditions de la maîtrise future seront précisées entre les parties. Action Logement analysera les dossiers éligibles au fur et à mesure de leur maturité.

Article 2.2 : Interventions sur le parc privé

Par ailleurs, la Ville de Pontivy et la Communauté de communes de Pontivy Communauté 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 de Pontivy et Pontivy Communauté, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs privés.

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 la Communauté de communes, se porteront acquéreur de ces immeubles en vue de leur restructuration-réhabilitation.

Les modalités détaillées de financement sont définies aux termes de directives (annexée) 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 liés à des opérations d'acquisition-réhabilitation, ou de réhabilitation seule, d'immeubles entiers situés, **et des opérations de démolition-reconstruction** dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire.

- 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 et s'engage pour un minimum de 10 ans à porter l'immeuble en vue de sa location.

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 séparément ou successivement :

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), de démolition-reconstruction (sous réserve d'une dérogation accordée par Action Logement), 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, notamment le Comité d'Investissement des Personnes Morales compétent. 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.

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 pas 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 Pontivy, 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 à minima deux fois par an pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville de Pontivy, 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 Liberté

Action Logement Services, responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel.

Ces informations seront recensées dans un fichier informatisé et conservées en mémoire informatique. Les données collectées sont destinées aux services concernés d'Action Logement Services et, le cas échéant, à ses sous-traitants, prestataires et partenaires, à Action Logement Groupe et à l'ANCOLS. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme. Action Logement Services est tenue au secret professionnel concernant ces données.

Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée par la loi du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, un droit d'accès, un droit de rectification, un droit d'effacement, un droit de limitation du traitement des données, un droit à la portabilité des données, peut être exercé en s'adressant à Action Logement Services – Code de gestion : CRI75 – P&A CSP IDF – 122, Boulevard Victor Hugo – CS 70001 – 93489 Saint-Ouen Cedex.

Article 8 : Durée

La présente convention prendra fin au 31 décembre 2022 en accord avec les termes de l'article 5 de convention cadre pluriannuelle action cœur de ville de Pontivy.

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 Rennes 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 4 exemplaires

Ville de Pontivy

**La Communauté de communes
Pontivy Communauté**

**Christine LE STRAT
La Maire**

**Christine LE STRAT
La Présidente**

Action Logement

Action Logement

**Jean-Yves CARILLET
Le Président du CRAL**

**Catherine TANVET-
La Vice-Présidente du CRAL**