Envoyé en préfecture le 25/11/2020
Reçu en préfecture le 25/11/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201119-C_2020_176-DE

CONVENTION – ACTION LOGEMENT / VILLE DE Draguignan / EPCI DPVa
ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier avec réservation prévisionnelle de concours financiers

ENTRE

La Ville de Draguignan représentée par son maire Richard STRAMBIO ;

La Communauté d'agglomération Dracénie Provence Verdon agglomération (DPVa), représentée par son président, Monsieur Richard STRAMBIO;

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,

Représentée par Monsieur Philippe HONORE, Président du Comité Régional d'Action Logement Provence Alpes Côte d'Azur -Corse, dument habilités à l'effet des présentes

et 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 Philippe SAGNES, directeur régional Provence Alpes Côte d'Azur -Corse, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après désignés « 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 Draguignan :

- La Ville de Draguignan 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, qui s'inscrit **dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** sont les suivants **:**

PROJET

Envoyé en préfecture le 25/11/2020
Reçu en préfecture le 25/11/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201119-C_2020_176-DE

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 logements 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 les 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 Draguignan, Dracénie Provence Verdon agglomération (DPVa) 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 Draguignan et DPVa ont défini 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 maitrisés par des opérateurs publics fonciers, ou des opérateurs privés dans des conditions de mutabilité maitrisées 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.

PROJET

Envoyé en préfecture le 25/11/2020
Reçu en préfecture le 25/11/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201119-C_2020_176-DE

Article 2 : Liste des immeubles concernés par la Convention

Article 2.1. : Maitrise foncière des collectivités locales

La ville et DPVa ont conduit une politique de maîtrise foncière des immeubles « stratégiques » du centre qui a permis de mettre en place les éléments suivants :

- Un diagnostic foncier, permettant d'identifier 11 immeubles mutables (document annexé)
- Des procédures d'appropriations foncières au moyen d'une ZAD
- Des acquisitions d'immeubles entiers :
    - Acquisition directe par la Ville ou l'intercommunalité de 5 immeubles en vue de leur restructuration ou réhabilitation selon liste annexée
    - Acquisition confiée à l'EPF ou la SAIEM de Draguignan de 6 immeubles en vue de leur restructuration ou réhabilitation selon liste annexée

Cette politique foncière a permis à la Ville de recenser un certain nombre d'opportunités foncières répondant aux enjeux de la présente convention.

- Opérations maîtrisées : Action Logement analysera les dossiers dès leur présentation par les opérateurs
- Opérations dont la maitrise 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 et DPVa 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 DPVa, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs privés que la ville et la DPVa

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, 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 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 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

PROJET

Envoyé en préfecture le 25/11/2020
Reçu en préfecture le 25/11/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201119-C_2020_176-DE

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 3.4 : Réservation prévisionnelle de concours financiers

Afin de favoriser la mobilisation d'investisseurs immobiliers (organismes HLM 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 2 555 000 €. Ces financements sont affectés aux projets décrits dans l'annexe jointe à la présente convention.

La Ville et DPVa 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 et DPVa.

Par ailleurs, au fur et à mesure de la maturation du projet de revitalisation du centre-ville, la ville et DPVa pourront

PROJET

Envoyé en préfecture le 25/11/2020
Reçu en préfecture le 25/11/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201119-C_2020_176-DE

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

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, PACA et SAIEM de Draguignan ou autre bailleur.
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, 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 Ville de Draguignan et la direction régionale d'Action Logement.

Il se réunit 2 fois par an pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville, 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…..
- L'articulation avec le programme Action Cœur de Ville.

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 7 : 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

PROJET

Envoyé en préfecture le 25/11/2020
Reçu en préfecture le 25/11/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201119-C_2020_176-DE

Article 8 : Durée

La convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter du 01/12/2020 et ne pourra se poursuivre par tacite reconduction

PROJET

Envoyé en préfecture le 25/11/2020
Reçu en préfecture le 25/11/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201119-C_2020_176-DE

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 d'Aix en Provence 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.

PROJET

Envoyé en préfecture le 25/11/2020
Reçu en préfecture le 25/11/2020
Affiché le
ID : 083-248300493-20201119-C_2020_176-DE

Convention signée le xxx 2020 en 3 exemplaires

Ville de Draguignan

Richard STRAMBIO
Le Maire

Dracénie Provence Verdon agglomération

Richard STRAMBIO
Le Président

Action Logement Groupe

Philippe HONORE
Président du CRAL Provence Alpes Côte d'Azur -Corse

Action Logement Groupe

Martine CORSO
Vice-Présidente du CRAL Provence Alpes Côte d'Azur Corse

Action Logement Services

Philippe SAGNES

Directeur Régional

Provence Alpes Côte d'Azur Corse

PROJET