

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 09/03/2023
Reçu en préfecture le 09/03/2023
Publié le 15/03/2023
ID : 974-249740101-20230309-2023_006_BC_6-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 6 mars 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE SIX MARS à 14 h 00, le Bureau Communautaire s'est réuni au siège du TCO au Port, salle de réunion du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 12
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 2

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2023_006_BC_6
Avenant à la convention liant la Ville du Port, le TCO et Action Logement dans le cadre du dispositif Action Coeur de Ville

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Bruno DOMEN - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

Nombre de votants : 14

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Olivier HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
28 février 2023

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE procuration à Mme Mireille MOREL-COIANIZ

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
13/03/2023

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 6 MARS 2023

AFFAIRE N°2023_006_BC_6 : AVENANT À LA CONVENTION LIANT LA VILLE DU PORT, LE TCO ET ACTION LOGEMENT DANS LE CADRE DU DISPOSITIF ACTION COEUR DE VILLE

Le Président de séance expose :

I) Contexte

Lancé par l'État en 2018, le programme « Action Cœur de Ville » (ACV) vise à donner un nouvel élan à 234 villes moyennes, et plus précisément à développer l'activité et l'attractivité de leurs centres-villes.

Action Logement, partenaire financier du programme ACV, s'est engagé auprès de la Ville de Le Port et du TCO à financer la rénovation immobilière du centre-ville portois. L'enjeu pour cet organisme est de contribuer au renouvellement de l'offre de logement afin de répondre d'une part aux demandes des salariés, et notamment des jeunes actifs mobiles, et d'autre part aux besoins des entreprises sur le territoire pour accompagner la dynamique de l'emploi.

La convention signée en date du 17 décembre 2020 pour une durée de 2 ans (cf. annexe 1), entre la Ville de Le Port, Action Logement et le TCO précise les modalités d'intervention des signataires ainsi que l'enveloppe financière allouée par Action Logement (8 707 400 €).

Au terme de ces 2 années, le constat est que les maîtres d'ouvrages des opérations immobilières fléchées dans la convention ont mobilisé d'autres types de financements plus avantageux (proposés par Action Logement), notamment le Plan d'Investissement Volontaire Outre-mer (PIV DROM) pour la production de logements intermédiaires.

Toutefois, l'implication d'Action Logement dans le cadre d'ACV a permis de financer les opérations ci-après à hauteur de 3 573 884 € :

- Dupleix (SIDR) : 48 PLS
- Sumba-Palaos (SIDR) : 25 LLS et 31 PLS

Il est à noter que les financements d'Action Logement ont été essentiellement attractifs pour le Prêt Social Locatif en Accession (PSLA). Par conséquent il a été décidé d'allouer une réservation de crédits de 2 946 000 € au territoire portois pour la production des PSLA pour la période 2023-2026 (cf. annexe 2).

La convention étant arrivée à son terme, il est proposé de valider sa prolongation.

Ces modifications impliquent la rédaction d'un avenant à la convention opérationnelle dans la mesure où :

- Les montants alloués sont impactés,
- La durée de la convention est modifiée.

Il est rappelé que la Ville de Le Port est signataire de la convention de Revitalisation de Territoire (ORT) intercommunale portée par le TCO Coeur de Ville.

II) Contenu de l'avenant

Dans le cadre de l'article 3 « Modalités de financement des opérations de restructuration – réhabilitation par Action Logement », il est prévu de modifier le point 4 intitulé « Réserve prévisionnelle de concours financiers » qui sera libellé comme suit :

... « 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 2 946 000 €. Ces financements sont affectés aux projets décrits dans l'annexe n°1... ».

L'article 5 « Clause de revoyure » est modifié par l'ajout du paragraphe suivant :

« Sans préjudice de la faculté de réviser ponctuellement les dispositions de la présente convention, il est convenu que les parties se rencontreront, en vue d'examiner l'opportunité d'adapter par avenant leur situation contractuelle, notamment dans le cadre d'une modification à l'initiative de l'Etat des principes énoncés dans le cadre de la convention quinquennale à venir entre Action Logement et l'Etat pour la période 2023-2027. »

La durée de la convention étant arrivée à son terme (article 9), il est proposé la modification qui suit :

« La convention est conclue pour une durée allant jusqu'au 31/12/2026 ».

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 23/02/2023.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 09/02/2023.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Oùï l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- VALIDER le contenu de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle entre Action Logement, la Ville de Le Port et le Territoire de la Côte Ouest portant sur le volet immobilier du programme Action Coeur de Ville ;

- AUTORISER le Président à signer l'Avenant n°1 à ladite convention opérationnelle entre Action Logement, la Ville de Le Port et le Territoire de la Côte Ouest.

**AVENANT N° 01 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE du 17 décembre 2020
ENTRE**

**ACTION LOGEMENT / VILLE DE LE PORT / COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST**

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

**Entre la Ville de Le Port et la Communauté d'agglomération Territoire de la Côte Ouest (TCO),
d'une part**

Et Action Logement, d'autre part

Il a été rappelé ce qui suit :

Exposé des motifs :

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 Le Port :

- La Ville de Le Port 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 pluriannuelle avec toutes les parties prenantes, signée le 15/01/2019.

- **Les principaux enjeux du projet global**, porté par la Collectivité, qui s'inscrit **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 renouvelée de logement et de commerce.

C'est dans ce cadre que la Ville de Le Port et la Communauté d'agglomération Territoire de la Côte Ouest et Action Logement ont convenu aux termes d'une convention en date du 17 décembre 2020 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 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 en date du 17 décembre 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.

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 : Financement

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

« Article 3.4 : Réserve 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 2 946 000 €. Ces financements sont affectés aux projets décrits dans l'annexe n°1 .

La Ville et l'EPCI 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 de l'EPCI.

Par ailleurs, au fur et à mesure de la maturation du projet de revitalisation du centre-ville, la Ville et l'EPCI pourront proposer de nouveaux projets immobiliers. Ces nouveaux projets immobiliers, seront présentés formellement lors des revues de projets annuelles (cf. art. 5 de la présente convention), dont le compte-rendu actera officiellement la mise à jour de la liste d'immeuble.

Le cas échéant, une réserve complémentaire de concours financiers pourra être accordée, qui fera l'objet d'un avenant aux présentes. »

Article 2 : Clause de revoyure

L'« article 5 : Clause de revoyure », est modifié de la façon suivante :

« Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville de Le Port, objet de la présente convention, sera réalisée annuellement (« revue de projets »).

En fonction de leur modification et eu égard aux résultats constatés et aux dynamiques locales, les engagements des parties pourraient être révisés par voie d'avenant.

Sans préjudice de la faculté de réviser ponctuellement les dispositions de la présente convention, il est convenu que les parties se rencontreront, en vue d'examiner l'opportunité d'adapter par avenant leur situation contractuelle, notamment dans le cadre d'une modification à l'initiative de l'Etat des principes

énoncés dans le cadre de la convention quinquennale à venir entre Action Logement et l'Etat pour la période 2023-2027. »

Article 3 : Durée

L'« article 9. : Durée » est modifié de la façon suivante :

« La convention est conclue pour une durée allant jusqu'au 31/12/2026. »

Article 4 : Dispositions diverses

Toutes autres clauses, charges et conditions de la convention en date du 17 décembre 2020, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celle du présent acte, demeurent inchangées.

Avenant signé le **2023 en 3 exemplaires**

Ville de Le Port

CA du Territoire de la Côte Ouest

Olivier HOARAU
Le Maire

Emmanuel SERAPHIN
Le Président

Action Logement Groupe

Action Logement Services

François CAILLE
Président du CTAL

Karen ESTEVE
Directrice Régionale

Annexe N°1 Avenant 1 à la convention opérationnelle avec réservation prévisionnelle de concours financiers

Immeubles identifiés, prévisionnel de financement Action Logement

Réf. plan	Commune	Adresse	Nature construction	Nature opération	Opérateur	SHAB en m ²	Nbre de logts	Préfinancement mobilisable	Enveloppe prévisionnelle totale
1	Le Port	Rue Saint-Paul	Construction neuve	Accession sociale (PSLA)	SHLMR	1 111	14	388 850 €	598 850 €
2	Le Port	36 Avenue du 14 Juillet 1789 - (Ilot Second Croissant / RHI Say Piscine)	Construction neuve	Accession sociale (PSLA)	Promoteur : JWH/SPAG OLS : SEMADER	924	12	323 400 €	503 400 €
3	Le Port	Rue Evariste de Parry (Ilot 3 - Portes de l'Océan)	Construction neuve	Accession sociale (PSLA)	OLS non identifié à ce jour	3 125	50	1 093 750 €	1 843 750 €
Total						5 160	76	1 806 000 €	2 946 000 €

Intervention financière long terme maximum Action Logement = **1 000 €/m² de surface habitable**

Prévisionnel de financements long terme et préfinancements :

2 946 000 €

Immeubles potentiellement éligibles, non compris dans l'enveloppe prévisionnelle

Réf. plan	Commune	Adresse	Nature construction	Nature opération	Opérateur	SHAB en m ²	Nbre de logts
2	Le Port	36 Avenue du 14 Juillet 1789 - (Ilot Second Croissant / RHI Say Piscine)	Construction neuve	Locatif intermédiaire	Promoteur : JWH/SPAG OLS : SEMADER	6 372	97
3	Le Port	Rue Evariste de Parry (Ilot 4 - Portes de l'Océan)	Construction neuve	Locatif intermédiaire	OLS non identifié à ce jour	3 844	50
4	Le Port	Avenue des Chagos - Ilot C3 (ZAC du Mail de l'Océan)	Construction neuve	Locatif intermédiaire	SIDR	2 691	35
5	Le Port	Avenue des Chagos - Ilot B1 (ZAC du Mail de l'Océan)	Construction neuve	Locatif intermédiaire	SEMADER	2 219	31