

CONVENTION – 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 représentée par son maire Olivier HOARAU,

La Communauté d'agglomération, Territoire de la Côte Ouest (TCO), représentée par son président, Emmanuel SÉRAPHIN,
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 François Caillé, Président du Comité Territorial d'Action Logement de la Réunion, dûment habilité 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 Isabelle SANTUS, Directrice Régionale, dûment habilitée 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 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 pluri annuelle avec toutes les parties prenantes signée le 15 janvier 2019.
- **Les principaux enjeux du projet global**, portés par la collectivité, qui a vocation à s'inscrire dans le **périmètre Action Cœur de Ville** (cf. carte en annexe n°3) 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
6. Image de la commune de Le Port

L'objectif de l' « Axe 1 – Habitat » est de proposer une nouvelle offre diversifiée de logement pour répondre notamment aux besoins aux 15 000 actifs qui viennent chaque jour travailler sur le territoire de Le Port. Le centre-ville doit offrir une mixité et une attractivité résidentielle pour favoriser l'installation de nouveaux habitants.

- Le projet comporte donc un **volet Habitat** portant sur les emprises foncières ou 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 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 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 Le Port, le TCO et Action Logement conviennent de définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'emprises foncières ou immeubles stratégiques du centre-ville, inclus dans le périmètre d'Action Cœur de Ville, 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 Le Port et le TCO s'engagent à définir dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville porté conjointement avec son intercommunalité, la liste des emprises foncières ou 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 emprises foncières ou immeubles concernés par la Convention

Article 2.1. : Maîtrise foncière des collectivités locales

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

- Un diagnostic foncier, permettant d'identifier 5 fonciers mutables, soit 7 opérations en locatif intermédiaire ou en accession sociale à la propriété (cf. liste annexée). Cette offre nouvelle répond aux enjeux de diversification résidentielle et de mixité sociale dans la ville du Port.
- Des procédures d'appropriations foncière et notamment l'établissement d'un périmètre de préemption, d'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP), pour mettre en œuvre les opérations d'aménagement du centre-ville
 - Acquisition directe par la Ville d'un foncier (cf. fiches annexées)
 - Acquisition confiée à l'aménageur de la ville SIDR de 4 fonciers et immeubles (cf. fiches annexées)

Trois de ces opérations, dont les opérateurs sont identifiés ou en passe de l'être, doivent prochainement démarrer (« tranche 1 » dans 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 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 Le Port et le TCO 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, se porteront acquéreur de ces emprises foncières ou 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 d'Action Cœur de Ville.

- 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 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 8 707 400€. 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, 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 emprises foncières et 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 à ce stade d'avancement des projets sont les suivants : SIDR.

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 Le Port, 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 Le Port, 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

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 : 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 décembre 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 Saint-Denis de La Réunion 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.

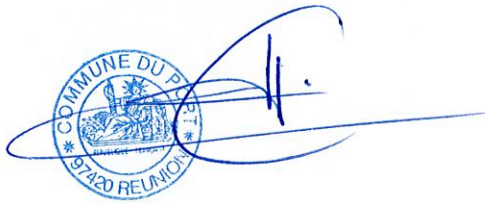
Convention signée le *17 dec.* 2020 en 4 exemplaires

Ville de Le Port

CA du Territoire de la Côte Ouest

Olivier HOARAU

Le Maire



A blue ink signature of Olivier Hoarau, written over a circular official stamp of the Commune du Port de la Réunion.

Olivier HOARAU

Action Logement Groupe



A blue ink signature of François Caille, written over a circular official stamp of Action Logement Groupe.

François CAILLE

Président du Comité Territorial
d'Action Logement de la
Réunion

Emmanuel SERAPHIN

Le Président



A blue ink signature of Emmanuel Seraphin, written over a circular official stamp of the Territoire de la Côte Ouest.

Action Logement Services



A blue ink signature of Isabelle Santus.

Isabelle SANTUS
Directrice Régionale

**Annexe n°1 - Convention opérationnelle
Immeubles ou fonciers identifiés, prévisionnel de financement Action Logement**

N° fiche	Commune	adresse	nature construction	Nature opération	opérateur	SHAB en m²	nbre de logts	préfinancement mobilisable (estimation révisée à partir d'un ratio moyen de 350 €/m²)	Enveloppe prévisionnelle totale
Potentiel tranche 1 : Opérations sur foncier maîtrisé avec opérateurs identifiés									
2	Le Port	36 Avenue du 14 Juillet 1789 - (Ilot Second Croissant / RHI Say Piscines)	Construction-neuve sur dent creuse	Accession sociale (PSLA)	Promoteur : JWH/SPAG OLS (non identifié à ce jour)	924	12	323 400 €	413 400 €
3	Le Port	Avenue des Chagos - Ilot C2 (ZAC du Mail de l'Océan)	Construction-neuve sur dent creuse	Locatif intermédiaire (PLS/LLI)	Promoteur : JWH/SPAG OLS (non identifié à ce jour)	6 372	97		6 372 000 €
				Locatif intermédiaire (LLI)	SHLMR	1 922	25		1 922 000 €
						9 218	134	323 400 €	8 707 400 €
						Total Potentiel tranche 1			

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

Prévisionnel de financements long terme et préfinancements : 8 707 400 euros

Potentiel tranche 2 : Opérations sur foncier maîtrisé ou en cours - opérateurs non identifiés									
4	Le Port	Avenue des Chagos - Ilot C3 (ZAC du Mail de l'Océan)	Construction-neuve sur dent creuse	Locatif intermédiaire (PLS/LLI)	OLS (non identifié à ce jour)	2 230	29		
5	Le Port	25 Rue de Lyon (Ilot Lyon - RHI Multifistes)	Démolition-Reconstruction	Locatif intermédiaire (LLI)	OLS (non identifié à ce jour)	2 768	36		
6	Le Port	Rue Evastie de Parry (Ilots - Portes de l'Océan)	Construction-neuve sur dent creuse	Accession sociale (PSLA)	OLS (non identifié à ce jour)	3 844	50		
				Locatif intermédiaire (LLI)	OLS (non identifié à ce jour)	3 844	50		
						12 686	165		
						Total Potentiel tranche 2			

Le Port - opérations de diversification de l'offre de logement en centre-ville

Opération 1 : îlot Second Croissant / RHI Say Piscine

Logement locatif intermédiaire/PSLA/PLS/Log Jeunes actifs étudiants



Références cadastrales : AH 1322, 1317, 641, 81, 629, 632, 634, 630, 79, 756, 631, 353, 899

Superficie approximative : 10 770 m²

Propriété foncière : SIDR (Aménageur de la Ville)

Règles de construction : PLU (Ud) + Cahier des charges de cession de terrains

Programme

Nombre de logement : 109

Nombre de places de stationnement : 120
(parkings enterrés et sous bâtiment)

Nombre de niveaux : R+6 maximum

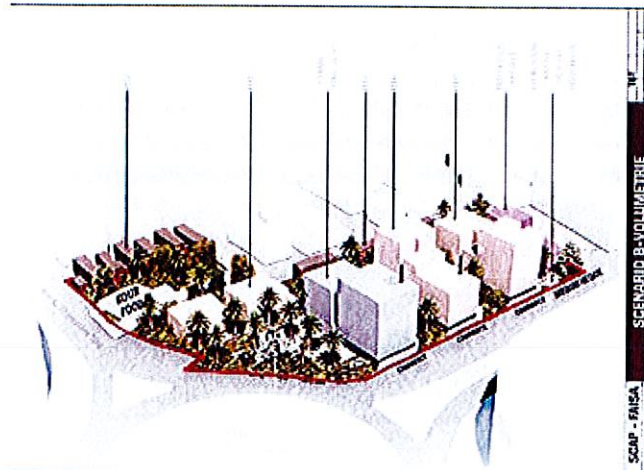
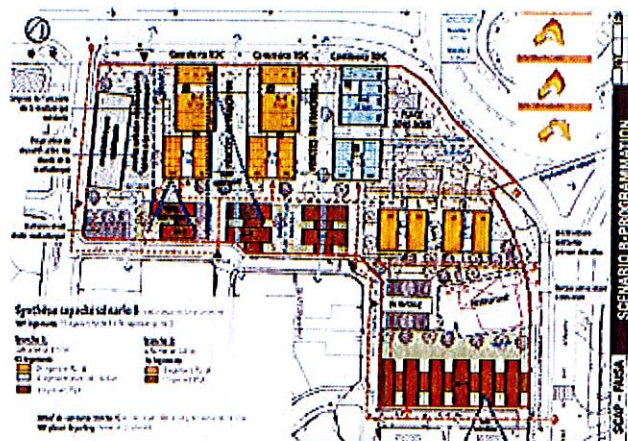
Accès : par la rue Georges Bizet et par la rue Bataille Coqs

Opérateur logement : JWH/SPAG

Ce secteur résidentiel est implanté à proximité immédiate des commerces et services implantés en bordure de l'avenue du 14 Juillet 1789.

L'îlot se situe en entrée Est du centre-ville, à l'angle de l'Avenue du 14 Juillet 1789 et de l'Avenue du 20 Décembre 1848.

Il constitue le dernier front urbain à créer le long de l'Avenue du 14 Juillet, entre l'opération Mascarine à l'Ouest et les différentes opérations de logements collectifs de la RHI Say Piscine à l'Est (en vis-à-vis de l'Avenue du 20 Décembre).

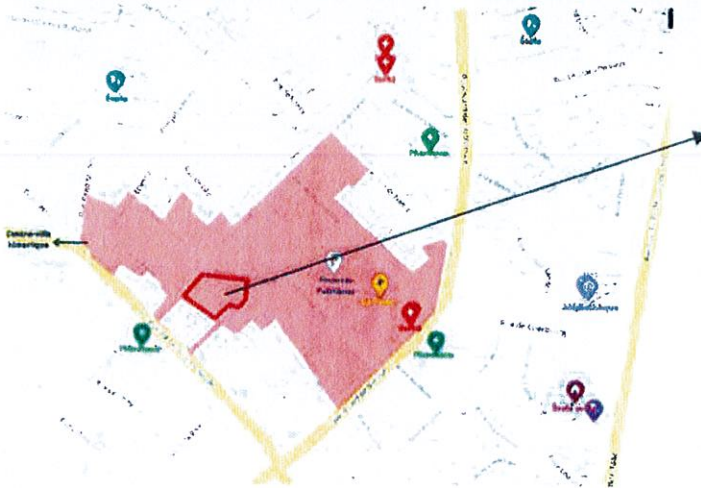


ANNEXE 2

Le Port : opérations de diversification de l'offre de logement en centre-ville

Opération 2 : lot C2 ZAC Mail de l'Océan

Logement locatif intermédiaire



Références cadastrales : AI 1663

Superficie approximative : 1 803 m²

Propriété foncière : SIDR (Aménageur de la Ville)

Règles de construction : PLU (Ud) + Cahier des charges de cession de terrains

Programme

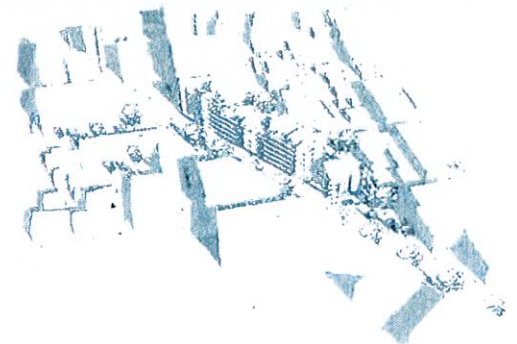
Nombre de logement : 25

Nombre de places de stationnement : 38 (parkings sous bâtiment)

Nombre de niveaux : R+4 + Combles

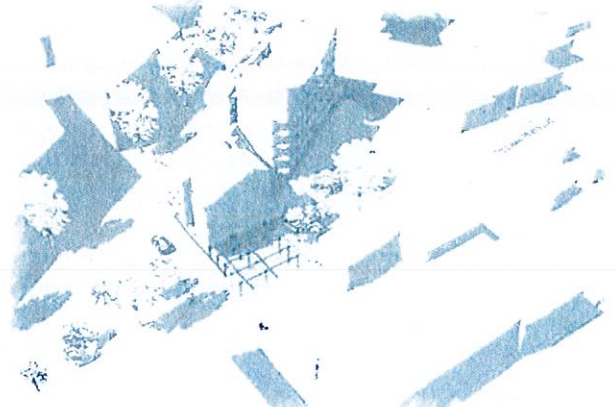
Accès : par la rue de Rouen et accès piéton par la rue de Lyon

Opérateur logement : SHLMR



Cette opération fait partie de la ZAC Mail de l'Océan (Eco quartier), projet d'aménagement majeur du centre-ville destiné à constituer une offre de logement intermédiaire en cœur de ville.

Pour proposer une offre qualitative par rapport à d'autres produits locatifs du secteur ouest, l'arrière des logements sera orienté sur la rue, il y aura également des jardins en cœur d'îlot, ainsi que des varangues ouvertes sur le jardin.



Opérations immobilières soumises au financement Action Logement

Annexe 3

