

**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 rénoverée 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 rénoverée, 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 Parny (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 Parny (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