



CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE
ACTION LOGEMENT / VILLE DE MARMANDE / VAL DE GARONNE
AGGLOMERATION

ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier

- La Commune de Marmande représentée par son premier adjoint à l'urbanisme et aux espaces publics Philippe LABARDIN, habilité par délibération n° xxxxxxxxxxxx du conseil municipal du xx/xx/xxxx,
- Val de Garonne Agglomération représentée par son président Daniel BENQUET, habilité par délibération n° D2018E22 du conseil communautaire du 05/07/2018,
- Le groupe Action Logement représenté par xxxxxxxx, dûment habilité(s) 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 la ville de Marmande :

- La Ville de Marmande 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 donnera lieu (ou 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 a vocation à s'inscrire **dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** sont les suivants :

La commune de Marmande est bénéficiaire du programme Action Cœur de Ville, dans le cadre d'une candidature commune avec la commune de Tonneins et portée avec Val de Garonne Agglomération. Cette approche territoriale commune poursuit un triple objectif :

- Renforcer l'attractivité résidentielle et économique du centre-ville de l'une des deux locomotives du Val de Garonne,
- Asseoir le rôle de « pôle d'équilibre » du Val de Garonne entre la métropole bordelaise et les aires urbaines de l'ouest du département,
- Engager une réflexion prospective visant à faire de Marmande et Tonneins des centres-villes de demain, au rayonnement régional.

Le cœur de ville de Marmande présente les enjeux suivants :

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'Habitat en centre-ville

- Lutter contre la vacance (13,6% de vacance en centre-ville de Marmande),
- Encourager la réhabilitation des logements situés au-dessus des commerces,
- Favoriser la mixité (13,5 % de + de 75 ans sur Marmande contre 11% en NA /26 % des ménages Marmandais sous le seuil de pauvreté, contre 12,5% en NA),
- Proposer de l'Habitat de qualité et diversifié.

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- Favoriser l'implantation de commerce en centre-ville (plus de 15% de vacance commerciale sur le centre-ville de Marmande),
- Limiter l'implantation de nouveaux commerces en périphérie,

- Accompagner la rénovation ou la modernisation des points de vente,
- Aider les commerces à s'adapter aux nouvelles habitudes/besoins des consommateurs.

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions :

- Favoriser l'intermodalité,
- Faciliter l'accès au cœur de ville, et le stationnement,
- Sécuriser et apaiser les déplacements,
- Développer les modes doux, et les liaisons touristiques.

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine :

- Requalifier les espaces publics,
- Redéfinir une urbanité (mobilité/accessibilité, stationnement, qualité urbaine),
- Appréhender les nouveaux usages et modes de consommation et les traduire spatialement.

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics

- Favoriser le retour/maintien des services en cœur de ville,
- Moderniser les équipements culturels et sportifs,
- Inventer les services de demain.

Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par la collectivité pour surmonter ces difficultés.

- 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 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 rééquilibrage 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 Marmande, Val de Garonne Agglomération 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 Marmande et Val de Garonne Agglomération s'engagent à définir dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville porté conjointement avec son intercommunalité, 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.

Article 2 : Types d'immeubles concernés par la convention

Article 2-1 : Maîtrise foncière par les collectivités locales

La ville de Marmande conduit une politique de maîtrise foncière des immeubles «stratégiques» du centre qui permettra de mettre en place les éléments suivants :

- Un diagnostic foncier, permettant d'identifier précisément les immeubles mutables (document qui sera annexé ultérieurement)
- Les procédures d'appropriations foncières et notamment l'établissement d'un périmètre de préemption, d'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP), d'Opération de restauration immobilière (ORI) sont susceptibles d'être mises en œuvre si le projet le nécessite.
- Il en va de même pour des acquisitions d'immeubles entiers, soit par :
 - o Acquisition directe par la Ville ou l'intercommunalité d'immeubles en vue de leur restructuration ou réhabilitation
 - o Acquisition confiée à un tiers (EPF Nouvelle-Aquitaine, office HLM, SEM...) d'immeubles en vue de leur restructuration ou réhabilitation selon une liste qui sera annexée ultérieurement

D'ores-et-déjà, un projet de réhabilitation de l'ancien conservatoire de musique, en cours d'étude par l'OPH Habitayls, en collaboration avec la SEM47, a pu être identifié. Il s'agirait du réaménagement du bâtiment existant situé au 77 Rue de la Libération à Marmande avec une petite extension permettant la création de 16 nouveaux logements conventionnés en plein cœur de ville.

Cette politique foncière permettra 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 et l'EPCI 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 (démarchage par la commune et projets négociés avec elle). En concertation avec la ville et l'EPCI, 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, 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.

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 ou de réhabilitation seule, d'immeubles entiers 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).
- L'acquisition suivie de travaux ou les travaux seuls doivent permettre la production d'une offre nouvelle de logements locatifs, intermédiaires ou sociaux, respectant les normes d'habitabilité et de performance énergétique et répondant aux besoins des salariés.

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.

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) en prêt long terme et en subvention selon 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 trois catégories de critères :

- Situation financière de l'emprunteur,
- Analyse de la dynamique du territoire (Lien emploi-logement),
- Analyse qualitative du projet.

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.

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 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 Marmande, 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 régulièrement pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville de Marmande, 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, 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 et, le cas échéant, à ses sous-traitants, prestataires et partenaires. 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 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, et au Règlement Général sur la Protection des Données du 27 avril 2016 (en attente nouvelle loi), 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 convention est conclue jusqu'au 31/12/2022 et ne pourra se poursuivre par tacite reconduction.

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 Bordeaux 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 20 novembre 2018 en 3 exemplaires



Ville de Marmande

Val de Garonne Agglomération

Premier adjoint

Président

Action Logement

CRAL