DEPARTEMENT DE SAONE-&-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS** **RAPPORT N° III-2** **23SGADL0006**

SEANCE DU
2 MARS 2023

Nombre de conseillers en exercice : **71**

Nombre de conseillers présents : **57**

Date de convocation : **24 février 2023**

Date d'affichage : **3 mars 2023**

OBJET :
Avenant n°1 à la convention opérationnelle entre Action Logement - Ville de Montceau-les-Mines - CUCM - Action Coeur de Ville - Volet immobilier avec réservation prévisionnelle de concours financiers

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 67

Nombre de Conseillers ayant voté pour : 67

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 10**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 4**

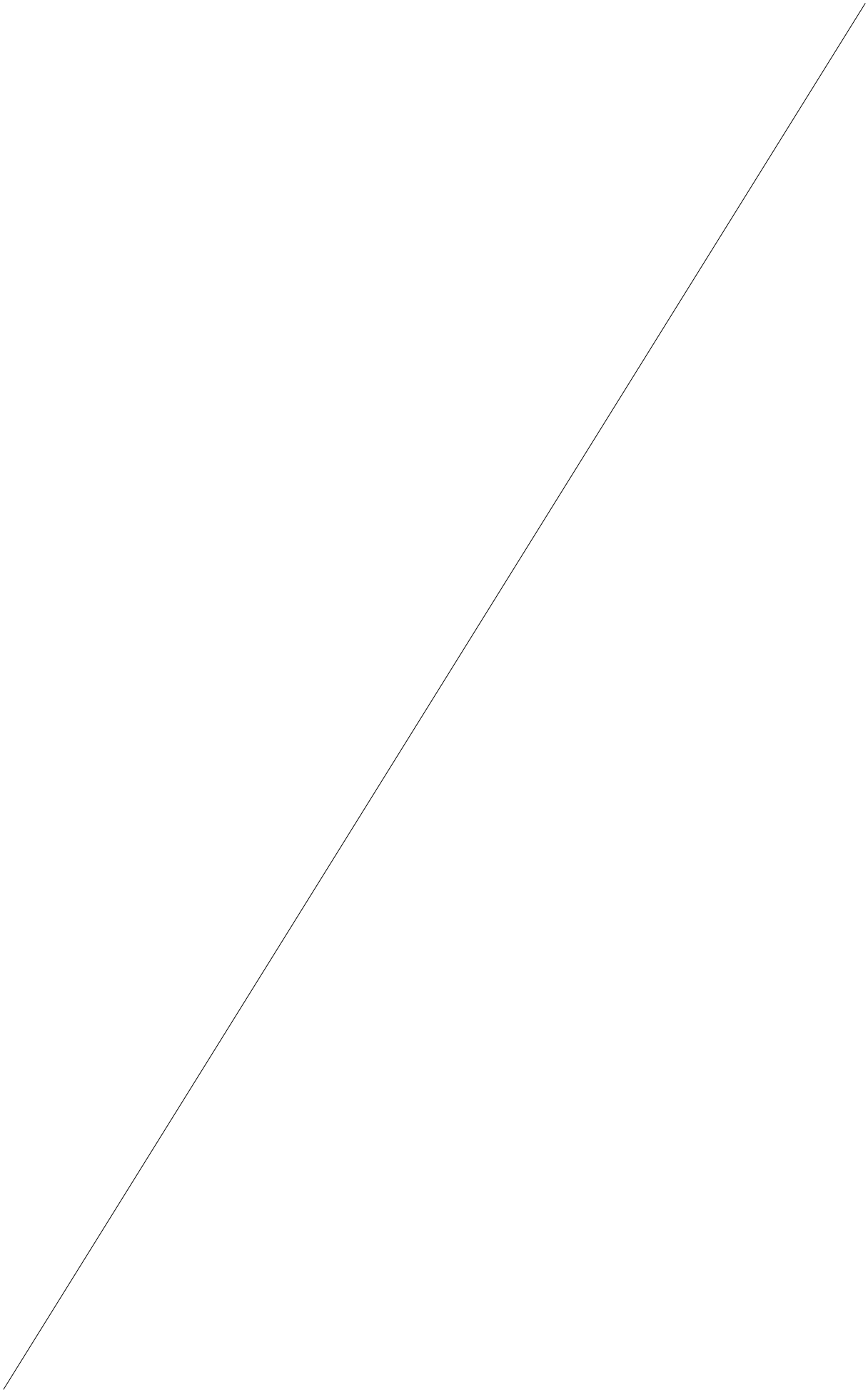
L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, le 02 mars à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle de l'Alto - 71200 LE CREUSOT , sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :
M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Jérémy PINTO - Mme Monique LODDO - M. Guy SOUVIGNY - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Georges LACOUR - M. Jean-Claude LAGRANGE - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Cyril GOMET - Mme Frédérique LEMOINE - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Daniel MEUNIER
VICE-PRESIDENTS

Mme Viviane PERRIN - Mme Alexandra MEUNIER - M. Noël VALETTE - M. Sébastien CIRON - M. Michel CHARDEAU - M. Charles LANDRE - Mme Marie-Thérèse FRIZOT - M. Jean-Paul BAUDIN - M. Jean GIRARDON - M. Denis CHRISTOPHE - Mme Séverine GIRARD-LELEU - Mme Laëtitia MARTINEZ - M. Sébastien GANE - M. Gérard DURAND - M. Felix MORENO - M. Michel TRAMOY - M. Philippe PRIET - M. Yohann CASSIER - M. Gilbert COULON - M. Marc MAILLIOT - M. Thierry BUISSON - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Jean PISSELOUP - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Jean-Paul LUARD - M. Laurent SELVEZ - M. Roger BURTIN - M. Eric COMMEAU - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Christophe DUMONT - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - M. Bernard FREDON - Mme Chantal LEBEAU - M. Didier LAUBERAT - Mme Barbara SARANDAO - M. Frédéric MARASCIA - Mme Paulette MATRAY - M. Gérard GRONFIER - Mme Salima BELHADJ-TAHAR
CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :
M. Denis BEAUDOT
M. Lionel DUPARAY
Mme Christelle ROUX-AMRANE
M. Abdoulkader ATTEYE
M. CHAVOT (pouvoir à M. Michel CHARDEAU)
M. BALLOT (pouvoir à M. Felix MORENO)
Mme JARROT (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)
Mme PICARD (pouvoir à M. Cyril GOMET)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Marie-Thérèse FRIZOT)
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à M. Bernard FREDON)
M. GRAND (pouvoir à Mme Séverine GIRARD-LELEU)
Mme LE DAIN (pouvoir à Mme Pascale FALLOURD)
Mme SARANDAO (pouvoir à Mme Barbara SARANDAO)
Mme MATHOS (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)

SECRETAIRE DE SEANCE :
Mme Viviane PERRIN



Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29 ;

Vu la convention « Action Cœur de Ville » de Montceau-les-Mines du 7 décembre 2018 et son avenant n°1 du 21 janvier 2020 ;

Vu la convention du 18 décembre 2019 conclue entre la Ville de Montceau-les-Mines, la Communauté Urbaine Creusot Montceau et Action Logement portant sur le volet immobilier du programme Action Cœur de Ville ;

Le rapporteur expose :

« La convention cadre pluriannuelle Action cœur de ville (ACV) de la ville de Montceau-les-Mines a été signée le 7 décembre 2018 par la Ville, la Communauté Urbaine, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Anah et Action Logement pour la période 2018-2022.

Elle comporte un volet Habitat avec pour objectif de favoriser la restructuration et la rénovation d'immeubles dans le périmètre Action cœur de ville, permettant l'émergence d'une offre renouvelée de logements, apte à répondre aux besoins des actifs, et de favoriser l'attractivité résidentielle de la centralité.

En appui de ce volet habitat, Action Logement a conclu en date du 18 décembre 2019, avec la ville de Montceau-les-Mines et la Communauté Urbaine, une convention définissant les conditions d'une intervention commune visant à favoriser le développement de cette nouvelle offre.

Dans ce cadre, le financement d'Action Logement porte sur des travaux liés à des opérations dans les parcs privé et social, d'acquisition-réhabilitation, de réhabilitation seule, d'immeubles entiers et des opérations de démolition- reconstruction, situés dans le périmètre Action cœur de ville.

L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires a annoncé la prolongation d'ACV pour la période 2023-2026. En parallèle, Action Logement propose d'étendre la durée de la convention du 18 décembre 2019, portant sur le volet immobilier, par voie d'avenant jusqu'au 31 décembre 2026. Afin de garantir le financement des futurs projets, Action Logement prévoit dans le cadre de l'avenant, un volet "Réservation prévisionnelle de concours financiers".

Un montant prévisionnel de 4 594 000 € est à ce jour réservé aux projets de rénovation, sur la base d'une liste indicative de projets de rénovation d'immeubles, situés dans le périmètre Action cœur de ville de Montceau-les-Mines, et d'une intervention maximale d'Action Logement de 1 000 € par m² de surface habitable (prêt et subvention). Etant précisé que chaque dossier fait l'objet d'une instruction et d'une décision spécifique d'Action Logement, que ces crédits sont spécifiquement dédiés au programme Action cœur de ville et ne peuvent être redéployés vers d'autres projets de la Ville ou de la Communauté Urbaine.

Les financements sont octroyés directement aux opérateurs et représentent une aide complémentaire à celles de l'Etat et de ses établissements publics.

Les décisions d'octroi des fonds sont prises dans le cadre des instances de décision d'Action Logement.

Il est prévu une clause de revoyure qui pourra permettre de réviser l'engagement d'Action Logement sur la base d'un suivi annuel des projets de rénovation d'immeuble identifiés dans le cadre d'Action cœur de ville, et dans le cadre de la convention quinquennale à venir, entre Action Logement et l'Etat pour la période 2023-2026.

Je vous remercie de bien vouloir autoriser Monsieur le Président à signer le projet d'avenant joint en annexe.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
Etant précisé que M. Lionel DUPARAY intéressé à l'affaire, n'a pas pris part au vote

DECIDE

- D'approuver les termes de l'avenant portant sur le volet immobilier de la convention cadre pluriannuelle Action cœur de ville de Montceau-les-Mines, entre Action Logement, la ville de Montceau-les-Mines et la Communauté Urbaine.

- D'autoriser Monsieur le Président ou l'élu ayant délégation à signer ladite convention.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 3 mars 2023
et publié, affiché ou notifié le 3 mars 2023

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Monserrat REYES

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Monserrat REYES

AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE

ACTION LOGEMENT / VILLE DE MONTCEAU LES MINES / LA COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT – MONTCEAU (CUCM)

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

---

Entre

La Ville de Montceau-les-Mines, ayant son siège social 18 rue Carnot - 71300 Montceau-les-Mines, représentée par son Maire, Mme Marie-Claude Jarrot

La Communauté Urbaine Creusot Montceau, ayant son siège social Château de la Verrerie – BP 90069 – 71206 Le Creusot, représentée par son Président Monsieur David Marti

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, Représenté par Monsieur Sébastien AUJARD, Président du Comité Régional d'Action Logement Bourgogne-Franche-Comté, 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 Florent TRUBLET, Directeur Régional Bourgogne Franche Comté, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après désigné « Action Logement » d'autre part,

Exposé des motifs :

Le programme Action Cœur de ville initié par l'État et associant Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations 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'État et les partenaires financeurs d'autre part.

Le projet du centre-ville de la Ville de Montceau-les-Mines

- La Ville de Montceau-les-Mines 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 7 décembre 2018.
- **Les principaux enjeux du projet global**, porté par la collectivité 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 rénovée de logement et de commerce.

C'est dans ce cadre que la ville de Montceau Les Mines, la CUCM et Action Logement ont convenu aux termes d'une convention en date du 17 décembre 2019 de définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville, inclus dans le périmètre d'ACV et dans celui de l'ORT à venir, 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'état et les partenaires du Programme : Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations et l'ANAH.

Aux termes de l'« Article 3.2 : Financement » de la convention date du 17 décembre 2019, il est précisé que le financement d'Action Logement Services intervient en complément de celui de l'État, 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 d'insérer un article 3.4 intitulé « Réservation prévisionnelle de concours financiers » libellé comme suit :

« 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 4 594 000 €.*** *Ces financements sont affectés aux projets décrits dans* ***l'annexe n°1 Liste immeubles****.*

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 réservation 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 Lons-le-Saunier, 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 deux 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'État des principes énoncés dans le cadre de la convention quinquennale à venir entre Action Logement et l'État pour la période 2023-2027. »

Article 3 : Durée

L' « article 8 : 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 date du 17 décembre 2019, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celle du présent acte, demeurent inchangées.

Avenant signé le ……. 202.. , en 3 exemplaires,

Ville de Montceau Les Mines	**Communauté Urbaine Le Creusot - Montceau**
Mme Marie-Claude JARROT	**Mr David MARTI**
Maire	**Président**

Action Logement Groupe

Mr Sébastien Aujard
Président du CRAL

Action Logement Services

Mr Florent Trublet
Directeur Régional

Annexe - Avenant à la convention opérationnelle

Immeubles identifiés, prévisionnel de financement Action Logement

Commune	adresse	nature construction	Nature opération	opérateur	SHAB en m²	nbre de logts	préfinancement mobilisable	Enveloppe prévisionnelle totale	Date engagement Commission de crédit
Montceau-les-Mines	12 rue du Petit Bois	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Personne physique	71	1		32 000 €	
Montceau-les-Mines	5 rue de Verdun	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	SAS	509	8		509 000 €	
Montceau-les-Mines	8 rue Gaston Crémieux	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	SCI familiale	180	2		180 000 €	
Montceau-les-Mines	7 rue du Docteur Jeannin	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	SCI familiale	265	4		265 000 €	
Montceau-les-Mines	37 rue de la Coudraie	Amélioration	Locatif privé	Personne physique	220	3		220 000 €	
Montceau-les-Mines	21 rue de la Bruyère	Amélioration	Locatif privé	SCI	200	3		200 000 €	
Montceau-les-Mines	Rue de Mâcon	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Personne physique	150	4		150 000 €	
Montceau-les-Mines	23 rue Jean Bouveri	Amélioration	Locatif privé	SCI familiale	240	3		240 000 €	
Montceau-les-Mines	12 Rue du Docteur Jeannin	Amélioration	Locatif privé	Personne physique	270	6		270 000 €	
Montceau-les-Mines	23 rue de Brest	Amélioration	Locatif privé	Personne physique	70	1		32 000 €	
Montceau-les-Mines	15 bis rue de la République	Amélioration	Locatif privé	SCI	50	1		32 000 €	
Montceau-les-Mines	2 rue Lamartine	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Propriété EPF	200	1		32 000 €	
Montceau-les-Mines	3 rue Victor Hugo	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Propriété EPF	200	2		200 000 €	
Montceau-les-Mines	12 rue des Oiseaux	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Propriété EPF	50	1		32 000 €	
Montceau-les-Mines	18 rue des Oiseaux	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Propriété EPF	100	2		100 000 €	
Montceau-les-Mines	5 Quai Gauthey	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Propriété EPF	100	2		100 000 €	
Montceau-les-Mines	Quartier Bois du Verne	Construction	Locatif social	Bailleur social	2 000	27		2 000 000 €	
Total					**4 875**	**71**		**4 594 000 €**	
Cumul déjà imputé									

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

Prévisionnel de financements long terme et préfinancements : **4 594 000 euros**