

SEANCE DU
2 MARS 2023

Nombre de conseillers en exercice :
71

Nombre de conseillers présents :
58

Date de convocation :
24 février 2023

Date d'affichage :
3 mars 2023

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

**Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote : 68**

**Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 68**

**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 : 3**

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. Lionel DUPARAY - 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
Mme Christelle ROUX-AMRANE
M. Abdoukader 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 » du Creusot du 28 septembre 2018 et son avenant n°1 du 21 janvier 2020 ;

Vu la convention du 18 décembre 2019 conclue entre la Ville du Creusot, 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 du Creusot a été signée le 28 septembre 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 du Creusot 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 2 172 000 € est à ce jour réservé aux projets de rénovation situés dans le périmètre Action cœur de ville du Creusot, calculé sur la base d'une liste indicative de projets de rénovation d'immeubles 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'immeubles, 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 2023-2027.

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,
DECIDE

- D'approuver les termes de l'avenant portant sur le volet immobilier de la convention cadre pluriannuelle Action cœur de ville du Creusot, entre Action Logement, la ville du Creusot 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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

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

Monserrat REYES



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

Monserrat REYES



AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE
ACTION LOGEMENT / VILLE DU CREUSOT / COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT
MONTCEAU LES MINES

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

Entre

La Ville du Creusot, ayant son siège social Boulevard Henri-Paul Schneider – CS 80091 – 71 206 Le Creusot cedex, représentée par Mme Evelyne Couillerot, 1^{ère} Adjointe, autorisée à signer la présente en vertu d'une délibération en date du

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, dûment 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,

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 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'Etat et les partenaires financeurs d'autre part.

Le projet du centre-ville de la Ville du Creusot :

- La Ville du Creusot 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 28 septembre 2018 et son avenant numéro 1 du 21 janvier 2020 ;
- **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 du Creusot, la Communauté Urbaine Creusot-Montceau et Action Logement ont convenu aux termes d'une convention en date du 18 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'Etat et les partenaires du Programme : Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations, ANAH et ANRU.

Aux termes de l' « Article 3.2 : Financement » de la convention en date du 18 décembre 2019, 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 d'insérer 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 **2 204 000 €**. Ces financements sont affectés aux projets décrits dans **l'annexe n°1 Liste d'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 du Creusot, 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'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 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 en date du 18 décembre 2019 en ce qu'elles ne sont pas contraires à celle du présent acte, demeurent inchangées

Avenant signé le202.. , en 3 exemplaires



Ville du Creusot

**Communauté Urbaine Le
Creusot Montceau**

**Mme Evelyne Couillerot
1ère Adjointe**

**Mr David Marti
Président**

Action Logement Groupe

Action Logement Services

**Mr Sébastien Aujard
Président du CRAL**

**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 m ²	nbre de logts	préfinancement mobilisable	Enveloppe prévisionnelle totale	Date engagement Commission de crédit
Le Creusot	75 rue du Maréchal Foch	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Personne Physique	102	1		32 000 €	
Le Creusot	84 rue du Maréchal Foch	Amélioration	Locatif privé	Personne Physique	390	6		390 000 €	
Le Creusot	8/10 rue Saint Eugène	Amélioration	Locatif privé	Personne Physique	200	4		200 000 €	
Le Creusot	6 rue Hoc	Amélioration	Locatif privé	Personne Physique	80	2		80 000 €	
Le Creusot	71 rue Clémenceau	Acquisition et amélioration	Locatif privé	Personne Physique	250	5		250 000 €	
Le Creusot	14 rue Marceau	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Personne Physique	200	3		200 000 €	
Le Creusot	4 rue de Reims	Amélioration	Locatif privé	Personne Physique	100	1		32 000 €	
Le Creusot	163 rue Maréchal Foch	Amélioration	Locatif privé	Personne Physique	117	1		117 000 €	
Le Creusot	19 rue d'Assas	Amélioration	Locatif privé	SCI	300	6		300 000 €	
Le Creusot	17 rue du Maréchal Foch	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Propriété EPF	133	3		133 000 €	
Le Creusot	11 et 13 rue Maréchal Foch	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Propriété EPF	250	5		250 000 €	
Le Creusot	11 bis et 13 bis rue Maréchal Foch	Acquisition-Amélioration	Locatif Privé	Propriété actuel ville	100	3		100 000 €	
Le Creusot	16 rue des Martyrs de la Libération	Acquisition-Amélioration	Locatif privé	Propriété EPF	120	2		120 000 €	
Total					2 342	42		2 204 000 €	
Cumul déjà imputé									

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

Prévisionnel de financements long terme et préfinancements : **2 204 000 Euros**