

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 7 février 2023

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 04

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 04

Nombre de votants : 31

OBJET

Affaire n° 2023-003

PROGRAMME ACTION CŒUR
DE VILLE

AVENANT N° 1 A LA
CONVENTION IMMOBILIERE
ACTION LOGEMENT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le mardi sept février, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Jafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, Mme Garicia Latra Abélar par Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, Mme Paméla Trécasse par M. Didier Amachalla, Mme Aurélie Testan par Mme Véronique Bassonville.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Claudette Clain Maillot à 17h 27 (affaire n° 2023-005).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Gilda Bréda, M. Sergio Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 23 janvier 2023.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie le 8 février 2023.

LE MAIRE

Olivier HOARAU

Affaire n° 2023-003

**PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE
AVENANT N° 1 A LA CONVENTION IMMOBILIERE ACTION LOGEMENT**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2018-128 du 4 septembre 2018 approuvant la convention cadre pluriannuelle - Action Cœur de Ville ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2020-144 du 1^{er} décembre 2020 approuvant la convention cadre immobilière Action logement – Action Cœur de Ville ;

Vu la convention cadre pluriannuelle -Action Cœur de Ville du 15 janvier 2019 ;

Vu la convention cadre immobilière de réservation de crédit avec Action Logement et le TCO du 18 décembre 2020 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant l'avis favorable de la Commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 25 janvier 2023 ;

Considérant que dans le cadre du programme Action Cœur de Ville initié par l'Etat et les partenaires du programme (Banque des Territoires, Action Logement, Agence Nationale de l'Habitat), la commune a été sélectionnée pour être accompagnée financièrement dans son projet de redynamisation et de transformation de son centre-ville ;

Considérant qu'à ce titre, une convention cadre pluriannuelle, a été signée le 15 janvier 2019, définissant un plan d'action autour des thématiques de l'habitat, du commerce, de la mobilité, de l'attractivité, de l'accès aux services publics et aux équipements culturels ;

Considérant la convention en date du 18 décembre 2020 entre la ville de Le Port, le TCO et Action Logement arrêtant les modalités d'une intervention commune visant à favoriser la rénovation immobilière du centre-ville. ;

Considérant que ladite convention prévoyait la mobilisation de financements pour des opérations pré identifiées par la commune et qu'elle est arrivée à son terme (durée de 2 ans) ;

Considérant l'attractivité des financements ACV d'Action Logement sur les produits Prêt Social Locatif en Accession (PSLA) et Prêt Locatif Social (PLS), qui sont des programmes de logements amenés à se développer sur le territoire ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'avenant n° 1 à la convention immobilière proposé par Action Logement dans le cadre du projet Action Cœur de Ville, et annexé au rapport ;

Article 2 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



[Handwritten signature in blue ink]
Olivier HOARAU

PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE AVENANT N° 1 A LA CONVENTION IMMOBILIERE ACTION LOGEMENT

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'avenant n°1 à la convention immobilière proposée par Action Logement pour formaliser son partenariat avec la ville de Le Port, dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » (ACV).

A travers ce programme, l'un des principaux enjeux pour le centre-ville est de retrouver une attractivité résidentielle. L'objectif est de favoriser l'installation de nouveaux ménages par le développement d'une offre de logements intermédiaires et en accession à la propriété, en s'appuyant notamment sur une meilleure connaissance des besoins des actifs travaillant sur le territoire de la commune.

Action Logement, partenaire financeur du programme ACV, s'est engagé à financer, aux côtés de la Ville, la rénovation immobilière de son centre-ville. L'enjeu pour cet organisme est de contribuer au renouvellement de l'offre de logement afin de répondre :

- aux demandes des salariés, et notamment des jeunes actifs mobiles,
- et aux besoins des entreprises sur les territoires pour accompagner la dynamique de l'emploi.

Dans ce cadre, Action Logement finance les opérateurs de logements pour les accompagner dans leurs projets sur des immeubles entiers ou des emprises foncières en dent creuse, considérés comme stratégiques par la Collectivité.

Ce partenariat s'est concrétisé à travers la signature d'une convention immobilière le 18 décembre 2020, engageant la Commune, le TCO et Action Logement et permettant de réserver un montant de 8 707 400 € sur une durée de 2 ans afin de financer les opérations pré-identifiées par la commune.

Il est à noter qu'au terme de ces 2 années, les opérations identifiées dans la convention immobilière n'ont pas mobilisé ces financements. La raison de cette non mobilisation par les opérateurs immobiliers réside soit dans un état d'avancement insuffisant pour certains projets, soit dans la mobilisation d'autres types de financements proposés par Action Logement, plus intéressants pour certaines catégories de produits.

Néanmoins d'autres opérations situées dans le périmètre ACV ont été financées sur ce dispositif pour un montant global de 3 573 884 €. Il s'agit des opérations suivantes :

- Duplex (SIDR) : 48 Prêt Locatif Social (PLS)
- Sumba-Palaos (SIDR) : 25 Logement Locatif Social (LLS) et 32 PLS

Ayant fait le constat commun que ces financements ACV d'Action Logement sont attractifs spécifiquement sur les produits Prêt Social Locatif en Accession (PSLA) et PLS, il a été convenu de proroger la convention immobilière jusqu'en 2026 et d'allouer une réservation de crédit de 2 946 000 € au territoire portois pour la production des PSLA/PLS à venir.

Ainsi, en tenant compte des aides hors convention et de celles à venir (objet du présent avenant) le montant total de l'accompagnement d'Action Logement dans le programme Action Cœur de Ville s'élèverait prévisionnellement à 6 519 884 €.

Au regard de l'intérêt que présente ce partenariat pour la redynamisation proposée au conseil municipal :

- d'approuver l'avenant n° 1 à la convention immobilière proposé par Action Logement dans le cadre du projet Action Cœur de Ville, annexé au présent rapport ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Pièce jointe :

- Avenant n°1 à la convention Action Logement – Ville de Le Port - TCO

**AVENANT N° 01 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE 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 renouvelée 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 renouvelée, 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

Envoyé en préfecture le 27/02/2023

Reçu en préfecture le 27/02/2023

Publié le 27/02/2023

ID : 974-219740073-20230207-DL_2023_003-DE



ActionLogement



Ville de Le Port

**CA du Territoire de la Côte
Ouest**

**François CAILLE
Président du CTAL**

**Karen ESTEVE
Directrice Régionale**