

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DU
SAINT-
QUENTINOIS**

OBJET

**EQUILIBRE SOCIAL
DE L'HABITAT -
Mise en œuvre du
partenariat avec Action
Logement dans le cadre
du programme Action
Cœur de Ville.**

—

**RAPPORTEUR
M. le Premier
Vice-Président**

Date de convocation :
20/03/19

Date d'affichage :
09/04/19

Nombre de Conseillers
en exercice : 76

Quorum : 39

Nombre de Conseillers
présents ou représentés : 68

Nombre de Conseillers
votant : 67

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS**

Séance du 26 MARS 2019 à 18h00

en la salle des sports avenue Eric Jaulmes à 02100 ROUVROY.

Sont présents :

M. Xavier BERTRAND, M. Roland RENARD, Mme Frédérique MACAREZ, M. Guy DAMBRE, M. Jean-Marc WEBER, Mme Denise LEFEBVRE, M. Jérôme LECLERCQ, M. Alain VAN HYFTE, Mme Colette BLERiot, M. Jean-Michel BERTONNET, M. Christian MOIRET, Mme Agnès POTEI, M. Paul GIRONDE, M. Gilles GILLET, M. Michel BONO, M. Jean-Claude DUSANTER, M. Sylvain VAN HEESWYCK, M. Benoît LEGRAND, M. Jean-Marie ACCART, M. Roland MORTELLI, M. Alain RACHESBOEUF, M. Claude VASSET, Mme Danielle LANCO, M. Christian PIERRET, Mme Guylaine BROUTIN, Mme Patricia KUKULSKI, M. Jean-Marc BERTRAND, M. Bernard DESTOMBES, M. Hugues VAN MAELE, M. Jean-Marie GONDRY, M. Fabien BLONDEL, M. Elie BOUTROY, M. Jean-Pierre MENET, M. Patrick MERLINAT, M. Christophe FRANCOIS, Mme Anne CARDON, M. Philippe LEMOINE, Mme Monique RYO, Mme Françoise JACOB, M. Frédéric ALLIOT, M. Alexis GRANDIN, Mme Marie-Laurence MAITRE, Mme Monique BRY, M. Vincent SAVELLI, Mme Yvonne SAINT-JEAN, M. Bernard DELAIRE, M. Thomas DUDEBOUT, M. Philippe CAMELLE, Mme Mélanie MASSOT, Mme Carole BERLEMONT, M. Jacques HERY, M. Olivier TOURNAY, M. Roger LURIN, M. Michel LEFEVRE, M. Denis LIESSE.
Monsieur Hugues DEMAREST suppléant de M. Richard TELATYNSKI, Mme Edith FOUCART suppléant de M. Paul PREVOST

Sont excusés représentés :

M. Freddy GRZEEICZAK représenté(e) par Mme Colette BLERiot, M. Jean-Louis GASDON représenté(e) par M. Jean-Marie GONDRY, M. Michel LANGLET représenté(e) par M. Jérôme LECLERCQ, M. Christian HUGUET représenté(e) par M. Alexis GRANDIN, M. Philippe VIGNON représenté(e) par Mme Monique RYO, M. Dominique FERNANDE représenté(e) par Mme Frédérique MACAREZ, Mme Sylvie ROBERT représenté(e) par Mme Denise LEFEBVRE, Mme Sylvette LEICHNAM représenté(e) par Mme Agnès POTEI, M. Karim SAÏDI représenté(e) par Mme Yvonne SAINT-JEAN, Mme Sandrine DIDIER représenté(e) par Mme Mélanie MASSOT, Mme Marie-Anne VALENTIN représenté(e) par Mme Carole BERLEMONT

Absent(e)s :

Mme Myriam HARTOG, M. Damien NICOLAS, M. José PEREZ, Mme Djamila MALLIARD, M. Yannick LEJEUNE, Mme Sylvie SAILLARD, Mme Christine LEDORAY, M. Jean LEFEVRE

Secrétaire de séance : Thomas DUDEBOUT

Le programme Action Cœur de Ville permet la mobilisation exceptionnelle de moyens provenant de l'Etat, de la Caisse des Dépôts et Consignations, de l'Agence nationale de l'Habitat et d'Action Logement.

Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois et la Ville de Saint-Quentin ont noué un partenariat avec Action Logement dans le but de réhabiliter des immeubles d'habitation du centre-ville de Saint-Quentin.

Les partenaires ont convenu de définir de manière conventionnelle les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques, afin d'y développer une offre locative d'habitat et de commerce rénovée permettant d'accroître l'attractivité du centre-ville.

Dans la convention de partenariat, dont le projet est joint en annexe, les collectivités recenseront les opportunités foncières des immeubles.

De son côté, Action Logement s'engage à analyser les opérations, instruire les demandes de financement des opérateurs sociaux ou privés qui se porteront investisseurs, pour faciliter la réalisation des opérations.

Le financement d'Action Logement interviendra en complément de celui de l'Etat, de ses établissements publics et autres partenaires éventuels, et ce, sous forme de deux types de financements possibles :

- Un préfinancement court terme pour le portage amont de l'immeuble assis sur la valeur d'acquisition et des frais induits ;
- Un financement long terme des travaux de restructuration et réhabilitation de l'immeuble (prêt et subvention selon l'économie du projet).

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil :

- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention dont le projet est présenté ci-joint, ainsi que toutes les pièces afférentes à son exécution.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 66 voix pour et 1 abstention, adopte le rapport présenté.

M. Xavier BERTRAND ne prend pas part au vote (par vote présent ou par pouvoir).

S'est abstenu(e) (par vote présent ou par pouvoir) : M. Olivier
TOURNAY

Pour extrait conforme,



Le Président

Xavier BERTRAND

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

002-200071892-20190326-45234-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/04/19

Publication : 09/04/19

Pour l'"Autorité Compétente"
par délégation



**CONVENTION – ACTION LOGEMENT / VILLE DE SAINT-QUENTIN / AGGLOMÉRATION DU
SAINT-QUENTINOIS
ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier**

Entre d'une part,

la Ville de Saint-Quentin, représentée par son Maire en exercice, Frédérique MACAREZ, habilitée par délibération en date du

et la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, représentée par son Président en exercice, Xavier BERTRAND, habilité par délibération en date du

et d'autre part,

Action Logement, représentée par son Président du Comité Régional des Hauts-de-France en exercice, Frédéric ROUSSEL,

Il est 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, l'ANRU 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 sont accompagnées dans leur projet de redynamisation de territoire dans les conditions définies par une convention cadre pluriannuelle signée entre la Ville et son Agglomération d'une part et l'Etat et les partenaires financeurs d'autre part.

Le projet du centre-ville de la Ville de Saint-Quentin :

- La Ville de Saint-Quentin 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.
- **Les principaux enjeux du projet global porté par la collectivité**, qui a vocation à s'inscrire dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation du 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 un **volet Habitat** portant sur la mise en œuvre de plusieurs actions, dont une intervention concertée avec Action Logement sur plusieurs immeubles stratégiques du centre-ville à restructurer et réhabiliter pour y accueillir une offre renouvelée de logements et de commerces.

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 et d'accession sociale sécurisée** 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 logements sociaux ou les investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers** incluant les pieds d'immeuble, considérés comme **stratégiques** par les collectivités, 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) un montant total 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, l'Agglomération du Saint-Quentinois 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 les collectivités.

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 et l'Agglomération du Saint-Quentinois s'engagent à définir dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville la liste des immeubles entiers maîtrisés par la Ville ou qui sont maîtrisés par des opérateurs publics fonciers ou encore par 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 ainsi qu'un périmètre d'action prioritaire (voir annexe 3).
- 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 : Liste des immeubles concernés par la Convention

Article 2.1. : Maîtrise foncière de collectivités locales

La Ville et l'Agglomération du Saint-Quentinois mettent en place une politique de maîtrise foncière des immeubles « stratégiques » du centre qui pourra s'appuyer sur les éléments suivants :

- Un diagnostic foncier préalable, qui permet d'ores et déjà d'identifier 7 immeubles mutables (voir annexe 1),
- Des procédures d'appropriation foncière et notamment l'établissement d'un périmètre de préemption, d'Opération de restauration immobilière (ORI), etc,
- Des procédures d'acquisition d'immeubles entiers.

Ces procédures permettront 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 : les conditions de leur maîtrise future seront précisées ultérieurement 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'Agglomération du Saint-Quentinois conduisent, dans le cadre de la politique de l'habitat du territoire, des actions destinées à accompagner les propriétaires privés dans leurs projets de réhabilitation de leur patrimoine. En concertation avec la Ville et l'Agglomération du

Saint-Quentinois, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs privés.

La Ville de Saint Quentin a d'ores et déjà listé 2 projets de propriétaires privés à accompagner dans le cadre de la présente convention (voir annexe 2).

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, l'Agglomération du Saint-Quentinois 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 un secteur prioritaire d'intervention, qui sera inclut dans le périmètre de l'ORT (voir annexe 3).

- Les immeubles financés ont vocation à être affectés à de l'habitation, pour leur plus grande part. La transformation en logements de locaux ayant un autre usage entre également 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 en pieds d'immeuble).
- L'acquisition suivie de travaux ou les travaux seuls doivent permettre la production d'une offre nouvelle de logements locatifs libres, intermédiaires ou sociaux, respectant les normes d'habitabilité et de performance énergétique et répondant aux besoins des salariés ou de logements en accession sociale sécurisée.

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.

Pour les opérations d'accession, un financement dédié pourra être accordé sous conditions définies en application des directives émises par Action Logement.

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 tout opérateur public foncier la cession des immeubles qu'ils porteraient 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.

Les immeubles seront cédés 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.

La liste des biens pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 5 : Clause de revoyure

Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville de Saint-Quentin, 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 pourront 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 représentant chacune des parties aux présentes dès la signature de la présente convention. Il a lieu lors du comité local de projet Action Cœur de Ville.

Il se réunit 4 fois par an pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville de **Saint-Quentin**, engagées dans le cadre de la présente convention et au regard des besoins des salariés des entreprises :

Exemples :

- La production de logement abordable,
- 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 Services, 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 Services et, le cas échéant, à ses sous-traitants, prestataires et partenaires, à Action Logement Groupe et à l'ANCOLS. 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 Services 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, 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, peuvent être exercés 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 du Tribunal d'Administratif d'Amiens 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.

Fait à Saint-Quentin, le

Ville de Saint-Quentin	Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois	Action Logement
Frédérique MACAREZ, Maire	Xavier BERTRAND, Président	Frédéric ROUSSEL, Président du Comité Régional Hauts-de-France

Annexe 1 :

Liste des immeubles identifiés dans le cadre des opérations confiées à Clesence et pouvant faire l'objet d'une acquisition.

adresse	référence cadastrale
11 rue de la Préfecture	AB0172
89 rue d'Isle	AD0254
99 rue d'Isle	AD0249
123 rue d'Isle	AD0242
11 rue d'Isle	AD0369
44 rue d'Isle	AE0078
74 rue Michelet	AD0414

Tout nouvel immeuble situé dans le périmètre d'intervention prioritaire joint en annexe.

Annexe 2 :

Liste des projets de propriétaires privés.

- "PASDELOUP", opération située rue du petit butin, parcelle AT53
- "Résidence de la Paix", opération située place du 8 octobre et rue Michelet, parcelles AD222 & AD223

Tout nouvel immeuble situé dans le périmètre d'intervention prioritaire joint en annexe.

Annexe 3

Secteur prioritaire d'intervention

