

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 24 JANVIER 2023**

Délibération n°2023.01.023

Action Cœur de Ville : avenant n°2 prorogation de la convention opérationnelle Action Logement, ville d'Angoulême et GrandAngoulême

LE VINGT QUATRE JANVIER DEUX MILLE VINGT TROIS à 17 h 30, les membres du Conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 18 janvier 2023

Secrétaire de Séance: Nathalie DULAIS

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **56**

Nombre de pouvoirs: **12**

Nombre d'excusés: **7**

Membres présents :

Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Valérie DUBOIS, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Lionel MAHERAULT, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean-Philippe POUSSET, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir :

Sabrina AFGOUN à Monique CHIRON, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Françoise COUTANT à Jacky BONNET, Jean-François DAURE à Zahra SEMANE, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Gérard LEFEVRE à Sandrine JOUINEAU, Raphaël MANZANAS à Christophe DUHOUX, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, Pascal MONIER à Philippe VERGNAUD, Catherine REVEL à Gérard DESAPHY, Jean REVEREAULT à Gérard ROY, Zalissa ZOUNGRANA à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU,

Excusé(s):

Catherine BREARD, Frédéric CROS, Françoise DELAGE, Chantal DOYEN-MORANGE, Jean-Luc FOUCHIER, Fabienne GODICHAUD, Valérie SCHERMANN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_23-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 JANVIER 2023

**DÉLIBÉRATION
N° 2023.01.023**

HABITAT

Rapporteur : Monsieur ZIAT

ACTION CŒUR DE VILLE : AVENANT N°2 PROROGATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE ACTION LOGEMENT, VILLE D'ANGOULEME ET GRANDANGOULEME

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 1 : accès à un logement
 ODD 11 : accès au logement décent et adapté, construction et rénovations durables, reconquête des centralités
 ODD 13 : réduction des consommations d'énergie

Par délibération n° 221, du 28 juin 2018 le conseil communautaire a approuvé la convention cadre de l'Action Cœur de Ville portée en partenariat avec la commune d'Angoulême.

Un avenant n°1 a ensuite été approuvé fin 2019, visant la réservation de 10 millions d'euros de crédits au bénéfice de projets portés par les organismes de logements sociaux et par les bailleurs privés s'engageant sur de l'investissement locatif comportant des travaux de restructuration lourds. L'enjeu était de contribuer en priorité au renouvellement de l'offre locative pour accompagner la dynamique de l'emploi et contribuer aux objectifs de mixité sociale.

Pour rappel, les opérations finançables sont les suivantes :

- acquisition en vue de l'amélioration d'immeubles entiers,
- acquisition de locaux ou d'immeubles en vue de leur transformation en logements,
- démolitions, reconstructions de logements ou de locaux en vue de leur transformation en logements,
- construction d'immeubles, de logements dans des dents creuses suite à une démolition antérieure,
- réhabilitation d'immeubles entiers dans le parc privé.

In fine, il est visé la production d'une offre de locatifs sociaux, locatifs intermédiaires, locatifs privés (sous conventionnement ANAH) et de logements en accession sociale à la propriété. A ce jour et depuis la validation du partenariat, 15 projets ont été accompagnés, dont 6 portés par des bailleurs privés et 9 par les organismes de logements sociaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_23-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023
 Affichage : 06/02/2023

L'ensemble représente une offre nouvelle de 170 logements locatifs à loyers modérés et 8 730 966 € de crédits mobilisés par Action logement.

La convention court jusqu'au 31 décembre 2022. Aussi, il est proposé de la proroger jusqu'au 31 décembre 2026. A travers ce projet d'avenant, et sous réserve de confirmation de son Comité d'Engagement, Action Logement s'engagera à réserver des concours financiers à hauteur de

9 140 175 €, dédiés aux projets d'investissement du cœur de ville d'Angoulême. La ville et GrandAngoulême s'engagent, en contrepartie, à inciter les opérateurs immobiliers à faire toute diligence pour déposer les demandes de financement auprès d'Action Logement Services.

Une liste d'immeubles pressentis, correspondant à la production (ou réhabilitation lourde) potentielle de 250 logements, est attachée au projet d'avenant. Par voie d'avenant ultérieur celle-ci pourra évoluer. En effet, dans l'hypothèse où de nouveaux projets émergeraient, des réservations complémentaires de concours financiers pourront être sollicitées. Sont d'ores et déjà identifiés six immeubles potentiellement éligibles et susceptibles de porter l'enveloppe à 12 M€.

Je vous propose :

D'APPROUVER le projet d'avenant n° 2 à la convention opérationnelle Action Logement – Ville d'Angoulême – GrandAngoulême,

D'AUTORISER Monsieur le Président, ou toute personne dûment habilitée, à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour : 68 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
-----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_23-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

AVENANT N° 02 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE

**ACTION LOGEMENT / VILLE D'ANGOULEME / COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE GRANDANGOULEME**

ACTION CŒUR DE VILLE

Volet immobilier avec réservation prévisionnelle de concours financiers

Entre la Ville d'Angoulême et la communauté d'agglomération de GrandAngoulême, d'une part

Et Action Logement, d'autre part

Il a été rappelé ce qui suit :

Exposé des motifs :

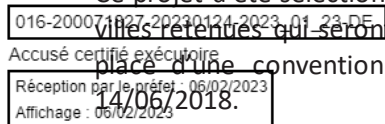
Le programme Action Cœur de ville initié par l'Etat et associant Action Logement, la Caisse des Dépôts et l'ANAH en leur qualité de financeurs, a inscrit comme **priorité nationale**, la lutte contre la fracture territoriale et la redynamisation des villes moyennes.

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 d'Angoulême :

- La Ville d'Angoulême 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



- **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 :
 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 d'Angoulême et la communauté d'agglomération de GrandAngoulême et Action Logement ont convenu aux termes d'une convention en date du 14 juin 2018, modifiée par un premier avenant en date du 12 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 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 14 juin 2018, 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 :

Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

« 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 9 140 175 €. 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 6 : Clause de revoyure », est modifié de la façon suivante :

« Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville d'Angoulême, 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. »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

015-202071807-20200124-2023_01_23-DE

Article 3 : Durée

Accusé certifié exécutoire

Réception en ligne : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

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 14 juin 2018, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celle du présent acte, demeurent inchangées

Avenant signé le **20XX** en 3 exemplaires

Ville d'Angoulême

Communauté d'Agglomération
de GrandAngoulême

Xavier BONNEFONT
Maire

Xavier BONNEFONT
Président

Action Logement Groupe

Action Logement Services

XXXX
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200012200-23-DE
Président du CRA

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

XXXXX
Directeur Régional

Annexe N°1 Avenant 2 à la convention opérationnelle avec réservation prévisionnelle de concours financiers
Immeubles identifiés, prévisionnel de financement Action Logement

Commune	adresse	nature construction	Nature opération	opérateur	SHAB en m ²	nbre de logt	préfinancement mobilisable	Enveloppe prévisionnelle totale
ANGOULEME	rue Pierre Séward	Construction neuve	Locatif social	LOGELIA	525	25		525 000 €
ANGOULEME	rue de Bordeaux (site ENGIE)	Construction neuve (VEFA)	Locatif social	NOALIS	1370	50		1 370 000 €
ANGOULEME	CC BAGF	Acquisition-amélioration	Locatif social	OPH de l'Angoumois	300	5		300 000 €
ANGOULEME	4,6 rue du Petit Maure et 41, 43, Bd Pasteur	Acquisition-amélioration	Locatif social	OPH de l'Angoumois	543	10		543 000 €
ANGOULEME	3 à 9, rue Denis Papin	Acquisition-amélioration	Locatif social	LOGELIA	344	6		344 000 €
ANGOULEME	55, boulevard A. Briand	Acquisition-amélioration	Locatif privé conventionné (ORI)	A définir - opérateur privé	161,6	6		161 600 €
ANGOULEME	14 rue St Roch	Acquisition-amélioration	Locatif privé conventionné (ORI)	A définir - opérateur privé	90	1		32 000 €
ANGOULEME	99, rue de Périgueux	Acquisition-amélioration	Locatif privé conventionné (ORI)	A définir - opérateur privé	136	3		136 000 €
ANGOULEME	2 rue d'Iéna	Acquisition-amélioration	Locatif privé conventionné	Opérateur privé	200	3		200 000 €
ANGOULEME	36-38 rue Gosciny	Acquisition-amélioration	Locatif social ou privé conventionné	A définir	220	3		220 000 €
ANGOULEME	86 rue de Limoges	Acquisition-amélioration	Locatif privé conventionné	Opérateur privé	150	3		150 000 €
ANGOULEME	Ilot du Port - Yellome	Construction neuve (VEFA)	Locatif social	NOALIS	816,4	25		816 400 €
ANGOULEME	Ilot du Port - résid intergénérationnelle	Construction neuve (VEFA)	Locatif social	NOALIS	2197,9	35		2 197 900 €
ANGOULEME	rue Alfred Renolleau	Restructuration lourde	Locatif social	NOALIS	4288	75		2 144 275 €
Total					11 342	250	0 €	9 140 175 €
Cumul déjà imputé								

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

Prévisionnel de financements long terme et préfinancements : 9 140 175 €

Immeubles potentiellement éligibles, non compris dans l'enveloppe prévisionnelle

Commune	adresse	nature construction	Nature opération	opérateur	SHAB en m ²	nbre de logt
Angoulême	124-128 rue de Paris	Réhabilitation seule	Locatif privé conventionné	Opérateur privé	1130	11
Angoulême	13, boulevard de la République et 76-78 rue St Roch	Acquisition-amélioration	Locatif privé conventionné	A définir	1600	35
Angoulême	153 rue de Bordeaux	Acquisition-amélioration	Acquisition-amélioration	A définir	90	1
Angoulême	159, 159 bis, 161, 165 et 167 rue de Bordeaux	Acquisition-amélioration	Acquisition-amélioration	A définir	455	7
Angoulême	53 rue Léonard Jaraud	Acquisition-amélioration	Acquisition-amélioration	A définir	129	2
Angoulême	30 rue de Gosciny	Acquisition-amélioration	Locatif privé conventionné	Opérateur privé	90	1
					3494	57