



CONVENTION OPERATIONNELLE
ACTION LOGEMENT / VILLE DE TOUL / COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES TOULOISES

ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier

Entre la Ville de Toul et la Communauté de Communes Terres Toulouses, 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 »

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes » ou « ville intermédiaires » regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi. Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, en métropole comme en Outre-Mer, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

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 programme doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « cœurs de ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

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

- La Ville de Toul 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, le 28 septembre dernier, à la mise en place d'une convention cadre pluri annuelle 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 de Territoire (ORT)** sont les suivants, déclinés par axe thématique auxquelles répondent des actions identifiées par les parties :

1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l’habitat en centre-ville

- Résorber le bâti dégradé : Habitat fortement délabré, notamment en secteur médiéval (cartographie de recensement du bâti dégradé, réhabilitations publiques : Immeuble 20 Rue des Tanneurs et privées : Immeubles 15 Rue Baron Louis, 43 Rue Joly, Porte de Metz).
- Réintroduire la mixité sociale : Parc de logements en mauvais état, doublé d’une qualité résidentielle médiocre et d’un environnement déqualifié (requalification parc social Toul Habitat : ancienne gendarmerie, Quai de la Glacière).
- Diversifier l’offre de logements : Appauvrissement de la diversification de l’offre de logements en centre médiéval : le découpage à outrance d’immeubles anciens sacrifiés au bénéfice de petits logements souvent consommateurs au plan énergétique, a eu raison du marché locatif en centre-ancien / améliorer le parcours résidentiel avec la production de logements adaptés à chaque âge de la vie des Toulousains (requalification privée ancienne Ecole Paul Bert).
- Enrayer la vacance : L’appauvrissement de l’offre de logements, aggravée d’une piètre qualité de rénovation d’immeubles parfois à l’état d’abandon, ont donc conduit à une désertification des habitants et à un taux de vacance élevé dans ce secteur de la commune, au bénéfice de la périphérie urbaine. De nombreux immeubles du centre ancien ne sont aujourd’hui plus habités et accentuent l’image dégradée de cette partie de la Ville (mise en œuvre d’un parcours de métiers d’art pour le emploi de biens ne remplissant plus les conditions d’habitabilité moderne / Galerie d’art « la Petite Boucherie » / Acquisition 14 Place du Marché).

2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- Travailler une offre alimentaire diversifiée (Développement de cellules commerciales type « boutiques à l’essai »).
- Accompagner l’installation de nouvelles activités, artisanales notamment, faisant défaut à TOUL faute d’initiative privée au travers de condition incitatives (acquisition de cellules artisanales Place du Couarail).
- Travailler sur la qualification des linéaires commerciaux (instauration du Droit de Prémption commercial).
- Affiner les fonctionnalités du centre-ville : parcours urbain, entrée de ville.
- Traiter de façon circonstanciée la vacance commerciale afin d’enrayer les situations de vacance chronique, Améliorer l’environnement de l’activité commerçante (L’habillage des locaux disponibles).

3 – Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions

- Favoriser la mobilité douce, les transports en commun et autres alternatives à la voiture individuelle (Pôle multimodal gare SNCF / gare routière, actions en faveur de mobilité douce sur le boulevard urbain et l’électromobilité à vélo - bornes de recharge vélo, mise en accessibilité + abris bus pour l’offre de transports en commun - Arrêt TED à recréer sur l’axe Keller / Victor Hugo au niveau de la gare routière).

- Poursuivre les actions déjà engagées en matière de déplacements en centre historique : piétonisation, schéma directeur de liaisons douces et bandes cyclables, espaces partagés, ... (mise en accessibilité piétonne de la Rue Michâtel et des perpendiculaires, Aménagement Ilot Keller).
- Optimiser le stationnement résidentiel en centre ancien : Repenser la question du stationnement résidentiel au profit d'une réflexion d'avenir à plus long terme, afin d'atténuer le déséquilibre historique Nord/Sud lié à la présence de la Nationale 4 au sud de la commune, qui a attiré commerces, services et activités (parkings Champ de Foire, Poincaré).
- Garantir l'insertion paysagère des projets et concevoir des aménagements vertueux sur le plan de l'aménagement durable par la réduction des surfaces imperméabilisées, et leur substitution par des techniques drainantes ou végétalisées (placette du collège).
- Améliorer la signalétique (signalétique piétonne des monuments en centre-ville).

4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

- Requalifier les espaces publics : Le centre-ville est resserré, les espaces publics y sont souvent mal définis. L'objectif est de redonner un usage et une lisibilité aux espaces de vie en commun afin de favoriser le bien vivre ensemble (requalifications urbaines secteur Tanneurs, passage B...).
- Améliorer le cadre de vie des habitants : Le centre-Ville de Toul se caractérise par une densité bâtie importante et un environnement globalement minéral. L'objectif est de rénover et animer les espaces publics (installation de jets d'eau sur les places publiques République et Poincaré) et de les végétaliser aussi souvent que possible, afin d'amener le végétal au cœur de la vie de ses habitants. Poursuivre la stratégie de verdissement et d'appropriation de la Ville par le végétal (végétalisation des pieds de façades, 4^{ème} fleur).
- Renforcer l'attractivité patrimoniale de la Cité : poursuivre le programme pluriannuel régulier de travaux visant à entretenir et valoriser le patrimoine ancien (Cathédrale Saint Etienne, collégiale Saint Gengoult, ...).
- Renforcer l'attractivité touristique de la Cité : poursuivre une politique d'animation et de valorisation de ce patrimoine bâti, naturel et industriel, ainsi que de l'architecture, participant au rayonnement de Toul (Classement de Toul en Site Patrimonial Remarquable, amélioration de la signalétique du patrimoine Toulais depuis l'A31 dans le sens Nancy Toul visant à renforcer l'attractivité de Toul et du territoire en général : cathédrale / boucle Moselle / côtes de Toul...)
- Rénover et entretenir les propriétés de la Ville afin de garantir leur emploi et leur affectation (Rénovation de 2 logements communaux vacants Villa des Hortensias et Gouvion Saint Cyr, Plan de gestion des casemates Vauban, Requalification de la casemate Gouvion Saint Cyr).

5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

- Maintenir un accès au service public au plus proche des habitants en confortant les nombreux équipements déjà présents en centre-ville : Le Cinéma Municipal CITEA, la MJC, la Médiathèque, le Centre socio-culturel site Michel Dinot, Le Centre Culturel Vauban, la patinoire, projet de mise en place d'un réseau de chaleur à destination des équipements publics du centre-ville, ...
 - Continuer de développer les équipements culturels (confortement du musée d'Art et d'Histoire, Création d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine ...), de loisirs (aménagement des sites de loisirs « Baignade des Chevaux », « Belle Croix », réalisation d'un mini-golf ...) et touristiques (sons et lumières estival « La chambre des merveilles », festival Bach), développer une stratégie de marketing territorial, au service des toulousains et du territoire.
 - Accompagner les projets structurants et soutenir les investissements publics ou privés concourant l'exercice d'une mission de service public (Ouverture d'une Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS), Renforcement du Centre Hospitalier Saint Charles...).
- 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 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 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 logement sociaux ou investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers** incluant les pieds d'immeuble, considérés comme **stratégiques** par la collectivité, 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) la somme 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.

Le projet de la Ville de Toul comporte un volet Habitat portant sur plusieurs ilots urbains et/ou immeubles stratégiques du cœur de ville à restructurer et réhabiliter pour y accueillir une offre renouvelée de logements et de commerces. Ces opérations portent notamment sur des interventions en acquisition-amélioration à enjeu patrimonial. Mais la qualité urbaine et la dégradation de certains ilots nécessitent parfois des démolitions totales ou partielles en vue de reconstruction d'immeubles prioritairement d'habitat et la création d'espaces de respiration.

Article 1 : Objet de la Convention

La ville de Toul, la Communauté de Communes Terres Toulloises 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 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.

- La Ville de Toul et la Communauté de Communes Terres Toulloises s'engagent à définir, dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville porté conjointement avec son intercommunalité, la liste des immeubles entiers qu'elle maîtrise ou qui sont maîtrisés par des opérateurs publics fonciers, ou 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.
- 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 : Type d'immeubles et/ou d'ilots entrant dans le champ de la présente convention

Article 2.1. : Maîtrise foncière de collectivités locales

La Ville de Toul et la Communauté de Communes Terres Toulloises ont conduit une politique de maîtrise foncière des immeubles « stratégiques » du centre qui a permis de mettre en place les éléments suivants :

- Un diagnostic foncier, permettant d'identifier au moins 16 immeubles potentiellement mutables (document annexé)
- Des procédures d'appropriations foncières et notamment l'établissement d'un périmètre d'opération de restauration immobilière (ORI) en cours de définition dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU en cours, afin de permettre sa mise en œuvre dès 2019.

- Des acquisitions d'immeubles entiers :

- Acquisition directe par la Ville en vue de sa réhabilitation par des investisseurs privés : Immeuble Porte de Metz
- Acquisition confiée à l'EPF de Lorraine, par voie de convention foncière opérationnelle en vue de sa démolition / reconstruction par l'OPH Toul Habitat – 20 Rue de la Monnaie

Cette politique foncière a permis à la Ville 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 : Dans les 3 mois des présentes les conditions de la maîtrise future seront précisées 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'EPCI conduisent, dans le cadre de leur politique de l'habitat, des actions destinées à accompagner les propriétaires privés dans leurs projets de réhabilitation de leur patrimoine. En concertation avec la Ville et l'EPCI, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs privés.

- Acquisition par des investisseurs privés, en vue de leur requalification 15 Rue Baron Louis, 43 Rue Joly, Ancienne Ecole Paul Bert Rue du Murot

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 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 ou d'ilots situés dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation des Territoires.

Les immeubles seront acquis entiers par les investisseurs de manière à permettre une mise en œuvre de la réhabilitation rapide et de qualité ;

Il est attendu un traitement global des immeubles, à savoir une réhabilitation lourde ou restructuration des parties communes et des parties privatives incluant la rénovation énergétique et visant à garantir une qualité d'habiter et une maîtrise des charges.

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

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.

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 de ses opérateurs publics fonciers, la cession des immeubles qu'ils portent 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 opérateurs concernés sont les suivants : Office Public Toul Habitat, investisseurs privés locaux.

La Ville et ses opérateurs fonciers s'engagent à céder les immeubles 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.

Article 5 : Clause de revoyure

Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville de Toul, 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 pourraient 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 qui sera mis en place par les parties dès la signature de la présente convention. Ce comité de pilotage est animé par la collectivité et la direction régionale d'Action Logement.

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

- Produire des logements abordables au service de la mixité sociale (intermédiaire...)
- Améliorer l'habitat privé, mise aux normes énergétiques et l'accessibilité,
- Assurer le lien entre développement économique et logement : les questions d'emplois et d'habitat doivent s'apprécier conjointement car l'offre de logements doit permettre de répondre aux besoins des salariés et des entreprises. Le développement local dynamique constaté sur le territoire constitue un élément majeur à intégrer aux réflexions. Les besoins en logements générés par la mobilité professionnelle et les mutations doivent également être appréhendés.
- Le logement des jeunes : apprentissage et formation professionnelle.
- Le cas échéant, l'articulation des programmes NPNRU et Cœur de Ville

Article 7 : Traitement Informatique et Liberté

Action Logement, 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 et, le cas échéant, à ses sous-traitants, prestataires et partenaires. 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 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, peut être exercé 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 pour une durée de 4 ans à compter de la signature de la présente convention 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 de la cour d'appel de Nancy 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.

REÇU EN PREFECTURE

le 01/03/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20190228-BU2019_08-D