



Décision n° 2020/138

<p style="text-align: center;">Cohésion territoriale - Politiques contractuelles - Dispositif " Action Coeur de ville " - Volet immobilier - Convention Action Logement / Ville de Mazamet / Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet</p>
--

Le Président de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet,

Vu l'ordonnance n°2020-391 du 1^{er} avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.5211-10,

Vu la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » de Castres-Mazamet signée le 28 septembre 2018 visant à redonner de l'attractivité aux centres-villes de Castres et de Mazamet en mobilisant les moyens de l'Etat et de ses partenaires, notamment la Caisse des dépôts et consignations (CDC), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et le groupe Action Logement,

Considérant que la Ville de Mazamet porte pour son centre-ville un projet de transformation pour le revitaliser,

Considérant que le groupe Action Logement s'est engagé, 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,

Considérant la nécessité de définir, dans le cadre du volet immobilier du dispositif « Action Cœur de Ville », les conditions d'une intervention commune Action Logement / Ville de Mazamet / Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville inclus dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), 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,

DÉCIDE

De signer, dans le cadre du volet immobilier du dispositif « Action Cœur de Ville », la convention Action logement / Ville de Mazamet / Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville inclus dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), 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, jointe à la présente décision.

Les conseillers communautaires seront informés de la présente décision sans délai et par voie électronique à l'adresse communiquée pour la réception des documents de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet.

La présente décision sera rapportée à la prochaine séance du Conseil,

Fait à Castres, le 23 juin 2020

Acte télétransmis à M. le Sous-Préfet de CASTRES
Le 26 juin 2020
Sous le n°81-248100430-20200623-lmc19607-DE-1-1
Certifié exécutoire Le 26 juin 2020



Pascal BUGIS

CONVENTION – ACTION LOGEMENT / VILLE DE MAZAMET / COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CASTRES-MAZAMET**ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier****ENTRE**

La Ville de Mazamet représentée par son maire Monsieur Olivier FABRE, dûment habilité à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date XXXXX ;

La Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet, représentée par son président, Monsieur Pascal BUGIS, dûment habilité à cet effet en vertu d'un arrêté du Conseil communautaire en date du XXXX ;

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 Guy DURAND, Président du Comité Régional d'Action Logement Occitanie, dûment habilités 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**

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 Mazamet :

- La Ville de Mazamet 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 donnera lieu (ou 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 projet de périmètre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** (annexe 2) sont les suivants :
 1. Habitat
 - Déterminer les modalités d'amélioration des conditions d'habitat en cœur de ville ;
 - Recueillir, analyser et intégrer es exemples de programmes d'habitats pouvant être déployés pour le cœur de ville de Mazamet ;
 - Identifier les leviers et moyens d'action offerts à la ville de Mazamet, dans une démarche partenariale, afin d'impulser une dynamique de reprise des investissements immobiliers contribuant à la reconquête et la mutation du bâti ancien ;
 - Accompagner l'évolution du parc bâti existant afin de le faire correspondre aux besoins d'habiter des populations contemporaines ;
 - Identifier les besoins de logement non satisfaits en cœur de ville tant du point de vue de la qualité de la quantité.

2. Développement économique et commercial

- A partir des données relatives aux comportements d'achat des ménages et de l'analyse du fonctionnement du pôle commercial mazamétain, élargir l'offre de centre-ville actuelle à d'autres activités à développer en cœur de ville ;
- Mobiliser les acteurs économiques de la ville de Mazamet pour l'échafaudage de l'ensemble des propositions de développement ;
- Identifier les secteurs sous-représentés sur la ville de Mazamet, en comparaison avec les communes de strates équivalentes et proposer des modalités d'attractivité concernant ces niches ;
- Elaborer une stratégie d'entreprises visant à permettre la fixation des diplômés du territoire, notamment dans le secteur de l'économie du multimédia et du numérique ;
- Engager des synergies entre les acteurs afin d'améliorer l'émulation économique à l'échelle du cœur de ville, de l'aire urbaine de Mazamet et au sein de l'agglomération.
- Favoriser le déploiement des commerces de proximité en cœur de ville et participation à l'animation de la vie locale.

3. Accessibilité, mobilité, connexion

- Recherche d'une mise en cohérence des circulations urbaines à l'échelle de la commune avec la requalification de l'espace public ;
- Développement des liaisons douces et amplification de l'offre proposée par les modes alternatifs à l'automobile ;

4. Mise en valeur des formes urbaines de l'espace public et du patrimoine

- Ouverture de l'espace urbain sur l'Arnette et les grands paysages ;
- Finalisation de l'Arie de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ;
- Requalification des édifices culturels emblématique du cœur de ville (Eglises Notre Dame et Saint Sauveur, réhabilitation et requalification du Temple Neuf) ;
- Recomposition urbaine organisée autour de la dédensification avec la triple perspective suivante : renforcement du maillage d'espaces publics de qualité requalifiant le cadre de vie, constitution d'un stock de foncier nu constructible en cœur de ville, engagement d'opérations de démolition-reconstruction (Ilôt du Galinier).

5. Offre de services, culturelle et de loisirs

- Développer les équipements supports de l'offre culturelle et de loisirs en cœur de ville (accroissement de l'offre cinéma de l'espace Apollo) ;
- Accompagner l'évolution du Temple Neuf vers la création d'une salle de répétition et de spectacles ;
- Déployer une offre de résidence d'artistes ;

- Le projet comporte donc un **volet Habitat** portant sur plusieurs immeubles stratégiques du centre-ville à restructurer et réhabiliter pour y accueillir une offre rénoverée de logement et de commerce.

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 rééquilibre 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 dédie 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.

Article 1 : Objet de la Convention

La ville de Mazamet, la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet 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 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, ANAH et ANRU.

- La ville de Mazamet et la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet s'engagent à définir dans le cadre du volet Habitat du projet Action Cœur de Ville porté conjointement avec son intercommunalité, notamment dans le cadre du Programme Local d'Habitat, 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 : Liste des immeubles concernés par la Convention

Article 2.1. : Maîtrise foncière des collectivités locales

La ville de Mazamet et la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet démarrent une politique de veille foncière active des immeubles « stratégiques » du centre-ville, au sein du périmètre défini en annexe qui doit permettre de mettre en place les éléments suivants :

- Un diagnostic foncier, permettant d'identifier les immeubles mutables
- Des procédures d'appropriations foncière et notamment l'établissement d'un périmètre de préemption (annexe 3), d'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP), d'Opération de restauration immobilière (ORI)...
- Des acquisitions d'immeubles entiers par la Ville, l'EPF, ou tous autres opérateurs

Cette politique foncière doit permettre à la Ville et la Communauté d'Agglomération de recenser un certain nombre d'opportunités foncières répondant aux enjeux de la présente convention.

Article 2.2 : Interventions sur le parc privé

Par ailleurs, la ville et la Communauté d'Agglomération 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 la Communauté d'Agglomération, Action Logement analysera les projets de réhabilitation d'immeubles entiers portés par des investisseurs privés que la ville et la Communauté d'Agglomération considèrent comme stratégiques.

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, de réhabilitation seule, d'immeubles entiers, et des opérations de démolition-reconstruction situés dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation des Territoires

- 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).
- Les opérations 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 d'une offre nouvelle en accession sociale à la propriété.

Article 3.2 : Financement

Le financement est octroyé directement à l'investisseur qui réalise l'opération.

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.

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. Chaque projet y est étudié sous l'angle de deux catégories de critères :

- Evaluation financière de la situation du maître d'ouvrage,
- Analyse de l'offre produite par l'opération à la demande du territoire.

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.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux opérations en accession à la propriété.

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 : Tarn Habitat, 3F Immobilière, SOLIHA, EPFL du Tarn, Office Public HLM de Castres-Mazamet, etc.

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.

Cas spécifique :

Par exception, il est convenu entre les parties que la ville de Mazamet et ou la Communauté d'Agglomération pourront rester propriétaires de certains immeubles dans des cas spécifiques.

Article 5 : Clause de revoyure

Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville de Mazamet, 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 1 fois par an pour examiner le bilan des actions de financement de rénovation immobilière du centre-ville de **Mazamet**, engagées dans le cadre de la présente convention et au regard des besoins des salariés des entreprises :

Exemples :

- La production de logement abordable (social et intermédiaire...)
- 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 est engagée dans une démarche continue de protection des données de ses utilisateurs, en conformité avec la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016. Action Logement Services met en œuvre les mesures techniques et opérationnelles nécessaires afin de répondre à ses obligations. Action Logement Services est tenue au secret professionnel concernant ces données.

Pour information, le DPO d'Action Logement Services peut être joint par courrier à l'adresse suivante :

rgpd.ues75@actionlogement.fr - Service conformité, 21 quai d'Austerlitz - CS 41455 - 75643 Paris Cedex 13 ou par mail : rgpd.ues75@actionlogement.fr

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 de la cour d'appel de Toulouse 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.

Convention signée le xxx 2019 en 3 exemplaires

Ville de Mazamet

**Communauté d'Agglomération
de Castres-Mazamet**

**Olivier FABRE
Le Maire**

**Pascal BUGIS
Le Président**

Action Logement

**Guy Durand
Président du CRAL Occitanie**

PROJET

ANNEXE 1

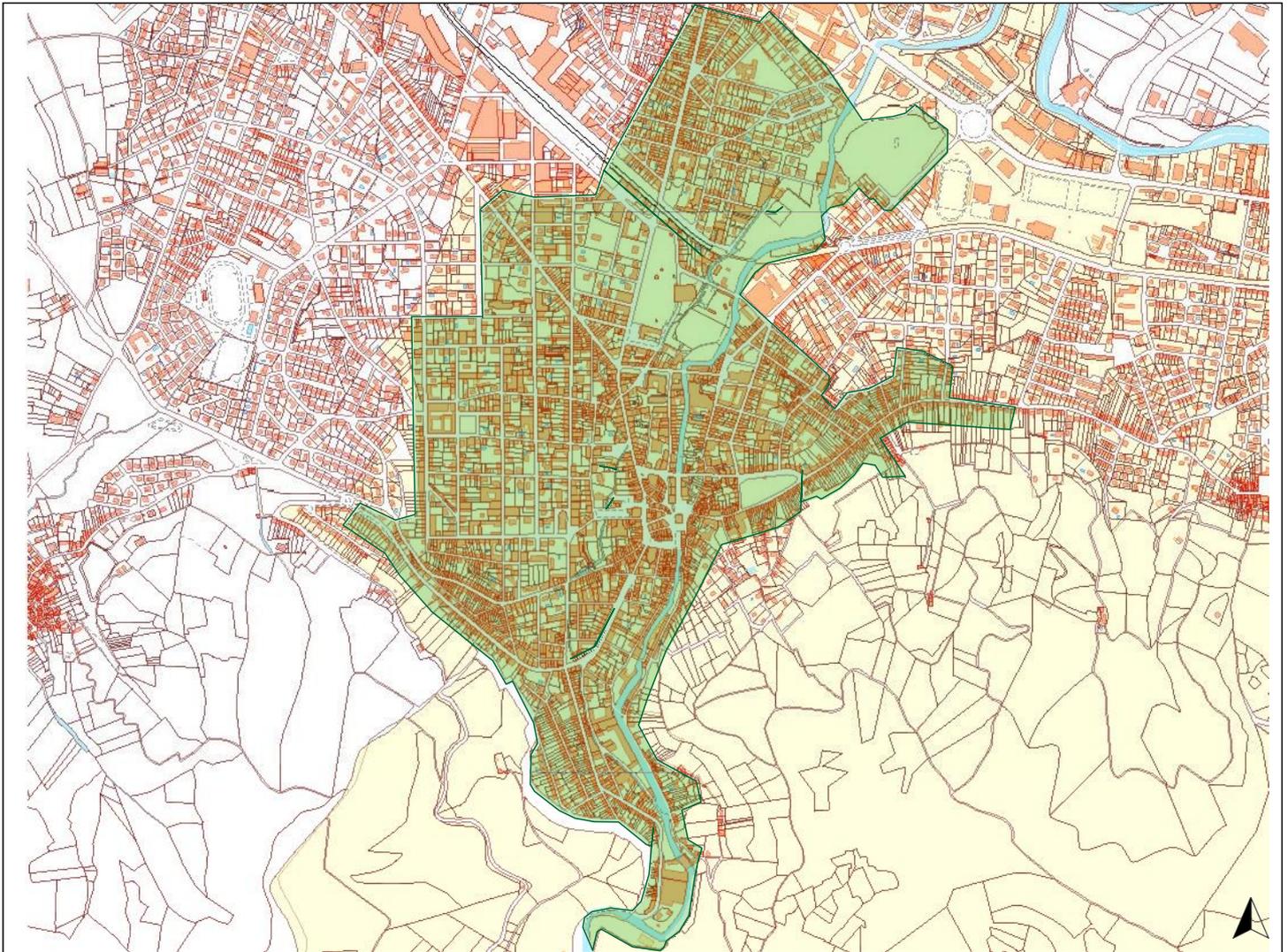
Liste des projets et des immeubles potentiels

Identification du porteur de projet ou de l'aménageur	Adresse du projet ou de l'immeubles potentiels	Descriptif succinct du projet
3F Immobilière	35 rue Galibert FERRET, 81200 MAZAMET, section AK, n° 187. Emprise 513 m ²	Immeuble composé de 4 logements mal agencés et ayant besoin d'une restauration globale. Projet de constituer, dans une opération de recomposition, 6 logements de type 2 et 3, plus sollicités et mieux distribués.
Ville de Mazamet	4 rue du Théron, 81200 MAZAMET, section AB, n° 141. Emprise : 135 m ²	Changement d'affectation commerciale du rez-de-chaussée en vue de créer de la restauration sur place. Mise en accessibilité de l'ensemble avec extension et réhabilitation des étages en logements, possibilité de créer 2 T4 ou 4 T2/T3, ou un étage bureaux et un étage logements (2 T2).
Ville de Mazamet	9 place Olombel, 81200 MAZAMET, section AB, n° 209 Emprise : 151 m ²	Réhabilitation d'un rez-de-chaussée commercial et de deux logements, dont un loué : remise aux normes énergétique.
Ville de Mazamet	7 place Olombel, 81200 MAZAMET, section AB, n° Emprise 116 m ²	Réhabilitation globale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial et étages, 2 logements potentiels (T2/T3).
SCI de l'Ancienne Mairie	10 place Georges Tournier, section AB, n° 247. Emprise : 246 m ²	Réhabilitation de logements et d'un rez-de-chaussée commercial (mutation tisanerie vers métiers de bouche)
Ville de Mazamet	14, 16, 18, 20 rue du Galinier /2, 6 et 8 rue du curé Pous, section AB, n° 203, 201p,197, 196, 319, 193, 194, 382 et 381 Emprise : 620 m ²	Acquisitions partiellement réalisées par la commune, restent à acquérir les parcelles AB, n° 319, 193, 194, 381 et 382. L'opération à porter pourrait permettre à la commune de réhabiliter une partie complète

		d'îlot insalubre, par le biais d'une démolition – reconstruction de logements sécurisés en petit collectif, réhabiliter un cœur d'îlot non bâti et créer du stationnement privatif. Les immeubles à réaliser pourrait prendre la forme de maisons de ville ou de petit immeuble avec front de rue. Opérateur à trouver.
Ville de Mazamet	11 et 13 boulevard Soult, 81200 MAZAMET, section AC, n° 22. Emprise : 985 m ²	Réhabilitation de deux immeubles mitoyens, possibilité de créer plusieurs logements T2/T3, entre 8 et 10 logements potentiels. Parcelle partiellement non bâtie. Opérateur à trouver.
Ville de Mazamet	3 rue de la Libération, 81200 MAZAMET, section AL, n° 277. Emprise : 6525 m ²	Réhabilitation de la maison Lagoutine, inscrite au titre des monuments historiques. Possibilité de réaliser plusieurs logements sur 2 niveaux, parc arboré offrant des possibilités constructive. Opération mixte possible. Opérateur à trouver.
Ville de Mazamet	5 rue Frédéric MISTRAL, 81200 MAZAMET, section AK, n° 21. Emprise : 430 m ²	Bâtiment à usage mixte à réhabiliter ou à démolir. Potentiel de création de logements, distribution sur 3 niveaux. Opérateur à trouver.
Congrégation des Clarisses de Mazamet	11 rue du Couvent, 81200 MAZAMET, section AN, n° 241. 11912 m ²	Ancien couvent désaffecté. Opération de réhabilitation possible, possibilités constructives. Opérateur à trouver.

ANNEXE 2

PROJET DE PERIMETRE ORT



Services techniques le 03/12/2019

ANNEXE 3

PERIMETRE DE PREEMPTION

Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 30 juin 2005

