



Y. elenc + NC.

Monsieur Jérôme VIAUD
Maire de la Ville de Grasse
Place du Petit Puy
06130 GRASSE

La Garde, le 23 octobre 2019

Objet : Action Cœur de Ville – Avenant à la Convention opérationnelle

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-joint trois exemplaires de l'avenant à la convention opérationnelle entre la Ville de Grasse, la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse et Action Logement, dont la signature officielle s'est déroulée le 18 octobre dernier à l'occasion de notre Convention Régionale Annuelle.

Seuls deux exemplaires ayant été signés à cette occasion, nous vous remercions de bien vouloir régulariser le troisième et nous en faire retour.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma meilleure considération.

Le Directeur Régional,
Philippe SAGNES

Direction Régionale PACA-Corse – adresse secrétariat : CS 80586 – 83041 TOULON Cedex 9

Action Logement Services - SAS au capital de 20.000.000 d'euros - Société de financement agréée qui exerce son activité sous la supervision de l'ACPR
Siège social : 66, avenue du Maine 75682 Paris Cedex 14 - 824 541 148 RCS Paris

**AVENANT A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE
ACTION LOGEMENT / VILLE DE GRASSE / COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU PAYS DE GRASSE**

ACTION CŒUR DE VILLE – Volet immobilier

- La Commune de Grasse représentée par son maire Jérôme VIAUD,
- La Communauté d'agglomération du Pays de Grasse représentée par son président Jérôme VIAUD,
- Action Logement Groupe, représenté par Philippe HONORE et Martine CORSO, Président et Vice-présidente du CRAL, du CRAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur - Corse, dûment habilités à l'effet des présentes
- Action Logement Services, représenté par Philippe SAGNES, directeur régional Provence-Alpes-Côte-d'Azur - Corse

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'État 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'État et les partenaires financeurs d'autre part.

Le projet du cœur de ville de Grasse :

La Ville de Grasse porte pour son centre-ville un projet de transformation élaboré en accord avec son intercommunalité pour revitaliser le centre-ville et renforcer 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 14 septembre 2018 à la mise en place d'une convention cadre pluri annuelle avec toutes les parties prenantes.

La Commune **de Grasse** est bénéficiaire du programme. Son cœur de ville présente les enjeux suivants:

- des indicateurs sociaux dans le « rouge », justifiant sa sélection comme Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- un parc de logements anciens très dégradé, peu attractif, marqué par une importante vacance
- une polarité économique en perte de vitesse, des moteurs économiques (la parfumerie et le tourisme) sous-exploités, un manque d'animation du cœur de ville
- une accessibilité contrainte et un manque de lisibilité et d'interconnexions
- des espaces publics, des réseaux et des bâtiments patrimoniaux identitaires à requalifier
- une perception négative du cœur de ville par les grassois, pour qui il a perdu son rôle de centralité, et sa désertion par les ménages et les touristes

Aussi, la Ville et la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ont signé avec l'État la **convention-cadre de ville le 14 septembre 2018**, présentant 5 axes du programme national cœur de ville :

- ✓ Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- ✓ Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- ✓ Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- ✓ Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- ✓ Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Ainsi que sur les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

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

C'est dans ce cadre que la Ville et la Communauté d'Agglomération de Grasse et Action Logement ont convenu aux termes d'une convention en date du 20 novembre 2018 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 20 novembre 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 d'insérer un article 3.4 intitulé « Réservation prévisionnelle de concours financiers » libellé comme suit :

« *Article 3.4 : Réservation 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 1.027 K€. Ces financements sont affectés aux projets décrits en annexes.

La Ville et la Communauté d'Agglomération de Grasse 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 la Communauté d'Agglomération de Grasse.

Par ailleurs, au fur et à mesure de la maturation du projet de revitalisation du centre-ville, la ville et de la Communauté d'Agglomération de Grasse pourront proposer de nouveaux projets immobiliers. Ces nouveaux projets immobiliers, assortis d'une réservation complémentaire de concours financiers, feront l'objet d'un avenant aux présentes. »

Article 2 : Suivi de la convention

A l'« article 7 : Modalités de suivi de la convention », est inséré un alinéa 3 libellé comme suit :

« En cas de réservation prévisionnelle de concours financiers, le comité de pilotage se réunit deux fois par an afin de dresser un état d'avancement des opérations et le cas échéant adopter les mesures correctives. »

Article 3 : Dispositions diverses

Toutes autres clauses, charges et conditions de la convention en date du 20 novembre 2018, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celle du présent acte, demeurent inchangées

Le présent avenant entrera en application après approbation des instances délibérantes de la Ville de Grasse et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

Avenant signé le 18.10. 2019 en 3 exemplaires

Ville de Grasse

X

Communauté d'Agglomération
du Pays de Grasse

X

Jérôme VIAUD
Maire

Jérôme VIAUD
Président

Action Logement Groupe

Action Logement Groupe

Philippe HONORE
Président du CRAL

Martine CORSO
Vice-Présidente du CRAL

Action Logement Services

Philippe SAGNES
Directeur Régional

