

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
ISTRES-UEST PROVENCE**

N° 16/17

Objet de la délibération

Attribution d'un concours financier pour la réhabilitation énergétique de logements locatifs sociaux pour l'opération Cité " 217 ZAC de Rassuen " - Quartier le Prépaou à Istres et approbation de la convention afférente avec 13 Habitat.

L'an deux mille dix-sept et le 17 mai, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

Secrétaire de séance :

Mme Muriel GINIES

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Mme Simone ALOY, M. Alain ARAGNEAU, Mme Martine ARFI, M. François BERNARDINI, M. Philippe CAIZERGUES, Mme Aline CIANFARANI, Mme Monique CISELLO, Mme Laëtitia DEFFOBIS, M. Gaëtan FERNANDEZ, M. Gilbert FERRARI, M. Daniel GAGNON, Mme Chantal GAMBI, Mme Muriel GINIES, M. Gérald GUILLEMONT, M. Jean GUILLON, M. Jean HETSCH, M. Daniel HIGLI, Mme Nicole JOULIA, M. Philippe MAURIZOT, M. Louis MICHEL, Mme Claudie MORA, M. Paul MOUILLARD, Mme Hélène PHILIP de PARSCAU, M. Ange POGGI, Mme Monique POTIN, Mme Monique TRINQUET, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

M. Martial ALVAREZ par M. Philippe CAIZERGUES, M. Eric CASADO par M. François BERNARDINI, M. Jean Marc CHARRIER par M. Gaëtan FERNANDEZ, Mme Anne-Caroline CIPREO par Mme Simone ALOY, M. Jean Louis DEROT par Mme Nicole JOULIA, Mme Béatrix ESPALLARDO par M. Paul MOUILLARD, M. Yves GARCIA par Mme Claudie MORA, Mme Sonia GRACH par Mme Aline CIANFARANI, Mme Elisabeth GREFF par M. Alain ARAGNEAU, Mme Fabienne GRUNINGER par M. Yves VIDAL, Mme Véronique IORIO par M. Ange POGGI, M. Philippe POMAR par Mme Monique POTIN, Mme Emmanuelle PRETOT par Mme Muriel GINIES, M. René RAIMONDI par M. Jean HETSCH, Mme Maryse RODDE par M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient absents et excusés Messieurs :

M. Alain DELYANNIS, M. Michel LEBAN

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le Comité Syndical du SAN Ouest Provence par délibération n°449/10 du 7 octobre 2010, prévoit expressément d'accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc de logements existants aux impératifs du développement durable.

A ces fins, il est précisé qu'il convient de prendre en compte les impératifs de performance énergétique et de baisse des charges locatives dans les projets de réhabilitation du parc HLM, en particulier dans les quartiers de la Politique de la Ville, avec un objectif de maîtrise de la quittance (loyer+charges) pour les locataires.

Concernant ce dernier point, et en vue de jouer un véritable effet levier auprès des bailleurs sociaux, les aides spécifiques de la collectivité doivent s'inscrire dans la dynamique développée par le Grenelle de l'Environnement concernant la rénovation à l'échelle nationale de 800 000 logements locatifs sociaux d'ici 2020.

Cette action du PLH a un double objectif :

- réduire les émissions de gaz à effets de serre (GES) dont le secteur du bâtiment est le deuxième émetteur (25%) après celui des transports,
- réduire les charges locatives.

Acteur historique du logement social depuis plus de 90 ans, 13 Habitat est à la tête d'un parc de plus de 34 000 logements dans les Bouches-du-Rhône, dont 80 % des résidences ont plus de 40 ans.

Ce bailleur conduit actuellement une démarche d'éco-rénovation de son parc de logements sociaux.

A travers cet engagement, 13 Habitat s'efforce d'atteindre, pour la rénovation de son patrimoine le plus ancien, une haute performance dans plusieurs domaines :

- Confort des locataires,
- Préservation des ressources énergétiques (eau, électricité...),
- Amélioration de la qualité de l'air,
- Amélioration du confort acoustique.

Dans le cadre de son plan de rénovation énergétique et technique, 13 Habitat a décidé de réhabiliter la Cité « 217 ZAC de Rassuen », quartier Le Prépaou à Istres, soit un ensemble immobilier de 9 bâtiments comprenant 217 logements construits entre 1972 et 1974.

Il est précisé que ce quartier est référencé comme quartier prioritaire de la Politique de la Ville.

13 Habitat a déposé un dossier de demande de subvention pour la réhabilitation de son patrimoine destinée principalement à améliorer l'isolation thermique des bâtiments, les ventilations et les installations existantes de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Préalablement, le bailleur social a signé un accord collectif de location avec les représentants des locataires. Cet accord est destiné à acter la réalisation de travaux d'amélioration du confort énergétique, avec le double objectif d'améliorer le cadre de vie des locataires, tout en réduisant de manière significative les charges liées aux consommations énergétiques des logements.

La majorité des locataires a donné son accord, sachant que ces travaux entraîneront une hausse maximale des loyers de 12 %. Néanmoins, cette hausse devrait être largement compensée par des économies d'énergie réalisées sur le poste chauffage.

L'audit énergétique permet de conforter les choix de travaux énergétiques en prévoyant de passer d'une étiquette D à une étiquette B, soit un gain de deux classes énergétiques.

A titre complémentaire, il est précisé que le marché de travaux prévoit une clause d'insertion professionnelle. Dans ce cadre, 13 Habitat a désigné un référent et prévu une organisation spécifique d'accompagnement pilotée par une chargée de mission « clause d'insertion » de la Maison de l'Emploi Ouest Provence.

Ainsi, ce programme remplit parfaitement les conditions de mise en oeuvre de l'action en faveur de la réhabilitation du parc social inscrite dans le Programme Local de l'Habitat de notre territoire.

Le coût prévisionnel global des travaux est estimé à 7 473 113 € TTC.

Le plan de financement se décompose comme suit :

- Métropole Aix-Marseille-Provence : 100 000 €,
- Conseil Régional : 896 774 €,
- Conseil Départemental : 1 200 821 €,
- 13 Habitat (emprunt et fonds propres) : 5 275 518 €.

En contre-partie de cette participation, l'intercommunalité bénéficiera de la réservation de 4 logements au sein du parc de 13 Habitat sur la commune d'Istres.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire,

VU

Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

La délibération n° HN 143-274/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ;

Où le rapport ci-dessus

DELIBERE

A l'unanimité des membres présents et représentés,

Article 1 :

Est approuvée l'attribution d'un concours financier pour la réhabilitation énergétique de logements locatifs sociaux pour l'opération Cité « 217 Zac de Rassuen », quartier Le Prépaou à Istres, pour un montant de 100 000 €.

Article 2 :

Est approuvée la convention afférente ci-annexée.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits dans l'Etat spécial de territoire, chapitre 4581 17 5 011, nature 4581, 17 5 011, code opération 2017501100.

Article 4 :

Monsieur le Président du Conseil de Territoire est habilité à signer la convention afférente à la présente délibération.

Certifié conforme,

Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

**CONVENTION RELATIVE A L'ATTRIBUTION D'UN CONCOURS FINANCIER
POUR LA REHABILITATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
A ISTRES CITE « 217 ZAC DE RASSUEN »**

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence/Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, représenté par le Président du Conseil de Territoire en exercice régulièrement habilité à signer la présente convention par la délibération n° du 2017 du Conseil de Territoire,
Dont le siège est situé : Chemin du Rouquier – BP 10647, 13 808 ISTRES Cedex

Ci-après désignée « le Conseil de Territoire »,

ET

Le bailleur social **13 HABITAT**, dont le siège se situe 80, rue Albe – BP 31 – 13234 MARSEILLE, représenté par son Directeur Général en exercice, dûment autorisé à signer la présente convention par délibération de son Conseil d'Administration en date du 23 février 2015,

Ci-après dénommé « 13 Habitat »,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de :

- préciser les conditions dans lesquelles le Conseil de Territoire participe au financement d'une opération de réhabilitation de 217 logements locatifs sociaux Cité « 217 ZAC de Rassuen » à Istres,
- préciser les modalités du droit de réservation de 4 logements que 13 Habitat consent en faveur de la Métropole en contrepartie de sa participation au financement de l'opération.

ARTICLE 2 : Description de l'opération

Logements : un ensemble immobilier de 9 bâtiments comprenant 217 logements dénommé « 217 ZAC de Rassuen », situé quartier Le Prépaou à Istres,

Travaux : isolation thermique des bâtiments, remplacement des ventilations et amélioration des installations existantes de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

A l'issue de l'opération, une étiquette énergétique à minima de niveau B est attendue.

ARTICLE 3 : Montant de la participation du Conseil de Territoire

La participation du Conseil de Territoire au financement de l'opération s'élève à un montant de 100 000 € (Cent mille euros) en rapport du plan de financement prévisionnel joint en annexe.

ARTICLE 4 : Modalités de paiement

Le versement de la participation financière du Conseil de Territoire s'effectuera suite à l'avis d'appel émis par 13 Habitat, par virement bancaire sur présentation des documents suivants :

- un dossier de clôture comprenant : la demande de subvention, le bilan financier, le bilan des travaux réalisés et le gain énergétique, le bilan de la mise en oeuvre de la clause d'insertion ;
- un RIB.

ARTICLE 5 : Attribution des logements - Réservations

En contrepartie de sa participation au financement de l'opération, la Métropole Aix-Marseille-Provence disposera d'un droit de réservation de 4 logements au sein du parc de 13 Habitat situé sur le territoire d'Istres.

Pour l'attribution des 4 logements, et par la suite à chaque fois qu'ils seront libérés, le Conseil de Territoire sera informé de leur disponibilité dès préavis, pour pouvoir transmettre ses propositions de candidatures.

Ces candidatures seront présentées à la commission d'attribution de 13 Habitat.

ARTICLE 6 : Durée de la convention

Conformément à l'article R421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification

La présente convention est conclue pour une durée minimale de 15 ans. Elle est reconductible ensuite par simple accord tacite entre les parties. Dans cette hypothèse, la convention produira ses effets jusqu'au versement par 13 Habitat, de la dernière échéance liée aux prêts contractés pour cette opération.

13 Habitat s'engage à ne pas vendre avant 10 ans les logements concernés aux occupants ou à d'autres particuliers, au titre de résidence principale, sans l'accord de la Métropole.

La vente de ces logements à une autre personne morale (office public ou société...) ayant vocation à gérer des logements sociaux ne remet pas en cause les clauses de la présente convention qui s'imposent à l'acquéreur.

ARTICLE 7 : Contrôle et suivi de la convention

13 Habitat s'engage à ne pas procéder à un changement d'usage des 217 logements sociaux, objets de la présente convention.

En fonction des éléments présentés, le Conseil de Territoire examinera avec 13 Habitat les conditions de poursuites de la convention pour assurer, en particulier, le respect de l'article 5 susvisé.

ARTICLE 8 : Sanctions

En cas de non respect de ses engagements, 13 Habitat s'engage à rembourser, en fonction de l'échéance, tout ou partie de la participation du Conseil de Territoire, sur les bases suivantes :

- moins de 10 ans : 100 %,
- 10 à 15 ans : 75 %,
- 15 à 20 ans : 50 %,
- 20 à 30 ans : 25 %.

Ces valeurs seront indexées sur l'évolution des loyers des logements concernés pendant la durée de la présente convention, et de son éventuel renouvellement.

ARTICLE 9 : Intangibilité des clauses

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

ARTICLE 10 : Intuitu personae

La présente convention étant conclue «intuitu personae», la société ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit.

ARTICLE 11 : Recours

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal Administratif de Marseille 22-24 rue Breteuil, 13281 Marseille, cedex 06. Cependant les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

Fait àle
(en deux exemplaires)

Le Directeur Général de 13 Habitat

M. Bernard ESCALLE

**Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence**

M. François BERNARDINI

ANNEXE – PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

RENOVATION DE LA CITE « 217 ZAC DE RASSUEN » QUARTIER LE PREPAOU A ISTRES

Conseil Régional	Conseil Départemental	Métropole AMP CT Istres Ouest Provence	13 Habitat <i>(emprunt et fonds propres)</i>	Total opération TTC
12,00%	16,07%	1,34%	70,59%	100,00%
896 774 €	1 200 821 €	100 000 €	5 275 518 €	7 473 113 €