

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS POUR DES BAUX A REHABILITATION ET APPROBATION DE CONVENTIONS

Issue d'une proposition faite dans le cadre des Etats Généraux du Logement pour la préparation du deuxième Programme Local de l'Habitat 2012-2018, le Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole a approuvé, par délibération du 29 juin 2012, la création d'un dispositif de soutien au bail à réhabilitation.

Ce dispositif permet à un opérateur de réhabiliter un logement ou un immeuble d'habitation, d'en assurer la gestion, et de le restituer à son propriétaire à la fin du bail, en bon état.

Le bail à réhabilitation peut s'adresser :

- à des propriétaires occupants qui n'arrivent plus à faire face aux travaux à réaliser dans leurs logements.
- à des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer la gestion (particuliers, associations, autres établissements...),
- aux communes propriétaires de logements. Le patrimoine communal peut être confié à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation.

Dans tous les cas, il donne lieu à loyer conventionné ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour des occupants dont les ressources sont plafonnées.

Le bail à réhabilitation peut être conclu par un opérateur agréé par l'Etat pour assurer la maîtrise d'ouvrage de logements. Celui-ci s'engage à prendre le logement à bail pendant une durée minimale de douze ans, à réaliser des travaux, et à le rendre libre d'occupation et en bon état à la fin du bail, une proposition étant faite au locataire trois mois avant l'expiration du bail pour la location d'un logement équivalent (à moins que le propriétaire ne souhaite poursuivre la location).

L'opérateur devient titulaire d'un droit réel immobilier et acquitte donc la taxe foncière pendant la durée du bail.

Le soutien financier apporté par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la mise en œuvre de baux à réhabilitation sur le territoire Marseille Provence répond à quatre objectifs :

- améliorer les logements vétustes ou insalubres,
- développer l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et ainsi améliorer l'insertion de ces logements par la réalisation de petites opérations,
- soutenir les communes de Marseille Provence dans l'amélioration de leur patrimoine.

La nature et le montant de l'aide apportée par la Métropole Aix-Marseille-Provence au bail à réhabilitation sur le territoire Marseille Provence s'appuient sur la réglementation de l'Anah, qui précise les conditions de recevabilité des demandes et la qualité des travaux éligibles à ses subventions.

La Métropole Aix-Marseille-Provence verse à l'opérateur par logement pris en bail à réhabilitation une subvention de 20% du coût des travaux subventionnables par l'Anah plafonnée à 10 000 euros.

Chaque subvention allouée à une opération fait l'objet d'une convention de financement et de partenariat, soumise au Conseil de Métropole.

Les aides proposées selon ces critères à l'approbation de ce Conseil sont décrites dans le tableau ci-annexé. Elles correspondent aux opérations ci-dessous :

- La Ville de Marignane confie pour 50 ans à SOLIHA Provence la gestion et la réhabilitation d'un immeuble situé dans le centre ancien : 2 rue CAZEAUX – deux logements à loyer très social
- Un propriétaire occupant confie pour 20 ans à SOLIHA Provence la gestion et la réhabilitation de son appartement situé Résidence « Plein soleil », 77 boulevard Plombières 13003 Marseille qui devient un logement à loyer très social. Ce propriétaire aux ressources très modestes devient locataire de son logement et pourra percevoir les APL de la CAF.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat, a approuvé lors de ses commissions locales d'amélioration de l'habitat l'octroi de subventions de l'Anah pour la réhabilitation et le conventionnement très social de ces deux opérations.

Il convient d'approuver les subventions sur fonds propres de la Métropole Aix-Marseille-Provence allouées à SOLIHA Provence telles que précisées dans le tableau annexé, et les conventions de financement et de partenariat présentées en annexe.

CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT

Entre,

D'une part,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, représentée par son Président, M. Jean Claude GAUDIN, habilité par la délibérationdu Conseil de Métropole du 2018 ;

Ci-après désignée « la Métropole Aix-Marseille-Provence »

Et,

D'autre part,

L'association agréée dénommée SOLIHA Provence dont le siège social est situé L'ESTELLO, 1, chemin des Grives à Marseille 13013 représentée par Monsieur Jean Jacques HAFFREINGUE, son directeur général, habilité par décision du conseil d'administration du 31 mai 2016.

Ci-après désignée « l'Opérateur »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'Etat a délégué à la Métropole Aix-Marseille-Provence la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

La délibération du 29 juin 2012 de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée, au 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence, a validé l'intérêt d'encourager un nouvel outil d'intervention en habitat ancien, dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 : le bail à réhabilitation.

Le bail à réhabilitation peut s'adresser :

- à des propriétaires occupants qui n'arrivent plus à faire face aux travaux à réaliser dans leurs logements. Avec le bail à réhabilitation, ils se retrouvent locataires d'un opérateur qui réhabilite et gère pour leur compte leur logement en les maintenant dans les lieux,
- à des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer la gestion (particuliers, associations, autres établissements...),
- aux communes propriétaires de logements. Le patrimoine communal (correspondant notamment aux logements prévus pour les instituteurs et qui n'ont plus lieu d'être proposés aux professeurs des écoles) peut être confié à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation.

Dans tous les cas, il donne lieu à loyer conventionné à l'APL pour des occupants dont les ressources sont plafonnées.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a souhaité sur le territoire Marseille Provence compléter les subventions de l'Anah qu'elle alloue aux opérateurs du dispositif « Bail à réhabilitation » avec des aides prélevées sur ses fonds propres de façon à :

- améliorer les logements vétustes ou insalubres,
- réhabiliter les logements dégradés de propriétaires occupants en assurant leur maintien à domicile,
- développer l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et ainsi améliorer l'insertion de ces logements par la réalisation de petites opérations,
- soutenir les communes de MPM dans l'amélioration de leur patrimoine

La nature et le montant de l'aide apportée au bail à réhabilitation s'appuient sur la réglementation de l'Anah, qui précise les conditions de recevabilité des demandes et la qualité des travaux éligibles à ses subventions.

La Métropole Aix-Marseille-Provence versera à l'opérateur par logement pris en bail à réhabilitation une subvention de 20% du coût des travaux subventionnables par l'Anah plafonnée à 10 000 euros.

Définis au Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 29 juin 2012, les critères d'attribution des aides directes pour le Bail à Réhabilitation sont les suivants :

- Dossier éligible aux aides de l'Anah dans les conditions précisées du Programme d'Action du délégataire,
- Faisant l'objet d'un acte notarié de bail à réhabilitation.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles la Métropole Aix-Marseille-Provence participe au financement de l'opération de bail à réhabilitation décrite ci-dessous.

Au titre de la programmation 2017 des réhabilitations du parc privé ancien et dégradé de la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'opérateur réalise une opération de Bail à réhabilitation disposant des caractéristiques suivantes :

Nom de l'opération	Adresse	Commune (et arrondissement pour Marseille)	LCS	LCTS	Total logements financés
77 plombières	Résidence plein soleil 77 Bd plombières	13003 Marseille		1	1

En complément des aides attribuées par délégation de l'Anah, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à aider financièrement cette opération selon les critères d'attribution définis par délibération du Conseil de Communauté du 29 juin 2012.

- La subvention retenue s'élève à 20% des travaux éligibles plafonnés à 10 000 €, soit 10000 € pour 1 logement.

Article 2 : Dispositions particulières

En cas d'apport partiel d'actifs, de dissolution, fusion, liquidation de l'opérateur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés de la présente convention seront de plein droit transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Article 3 : Modalités de versement de la subvention

Les modalités de versement à l'opérateur de la subvention prévue à l'article 1^{er} sont les suivantes :

- un acompte de 40 % de la subvention, versé à la suite de la notification d'engagement du dossier,
- le solde de 60 % suite au versement du solde de la subvention de l'Anah.

La Métropole Aix-Marseille-Provence peut suspendre les versements de l'acompte ou du solde de la subvention, remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le reversement de tout ou partie de la subvention en cas de non réalisation de l'opération ou de modification substantielle des conditions d'exécution de la présente convention par l'opérateur.

Article 4 : Contrôle

Les représentants de la Métropole Aix-Marseille-Provence auront accès au chantier à tout moment et sur simple demande et pourront se faire présenter tout document se rattachant à l'opération.

Article 5 : Communication

L'opérateur s'engage à apposer le logo de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou à faire mention de sa contribution sur tous les supports de communication assurant la promotion de l'opération subventionnée.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à sa notification à l'opérateur par la Métropole, et se termine au versement du solde de la subvention.

Article 7 : Résiliation

En cas de non respect par l'une ou l'autre des parties des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 8 : Litige

En cas de litige, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Marseille

Fait à Marseille, le

en 3 exemplaires

Le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence

SOLIHA Provence

FICHE DE SYNTHESE DU DOSSIER

La présente fiche de synthèse est à remettre en complément du dossier de demande de subvention et de conventionnement du logement auprès de l'Anah.

I - IDENTIFICATION

Demandeur (Opérateur) :

Propriétaire du logement : ☐ Occupant, ☒ x Bailleur, ☐ Commune de,
☐ Autre (préciser)

Situation du logement concerné par la demande de subvention :

N° : ...77..... Voie : 77 Bd Plombières....

Bâtiment : B..... Escalier : Porte : Étage : 1.....

Code postal : 13003..... Commune : Marseille.....

Surface habitable du logement : 84.25m2.....

II - TYPE DE CONVENTIONNEMENT

Conventionnement Social : ☐

Durée de la Convention : 15 ans.....

Conventionnement Très Social : ☒ x

III. CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT ET PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

	avant travaux	après travaux
Étiquette de performance énergétique du logement :	C	B
Étiquette des émissions de gaz à effet de serre :	D	C
Production d'énergie renouvelables :		

Types de travaux réalisés : réhabilitation complète du logement.....

Montant des travaux subventionnables : 69 638 € HT.....

Taux de subvention : ☐ Anah : 70 % ☐ MPM : 20 % ☐ Commune : .. %
☐ CR PACA 10 % ☐ CG 13 : .. % ☐ Autre : .. %

Date de prise d'effet de la location : 01 / 12. / 2018

Loyer maximal de la convention hors charges : 4.61€ au m2

Loyer mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives : 425.....€

CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT

Entre,

D'une part,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, représentée par son Président, M. Jean Claude GAUDIN, habilité par la délibérationdu Conseil de Métropole du 2018 ;

Ci-après désignée « la Métropole Aix-Marseille-Provence »

Et,

D'autre part,

L'association agréée dénommée SOLIHA Provence dont le siège social est situé L'ESTELLO, 1, chemin des Grives à Marseille 13013 représentée par Monsieur Jean Jacques HAFFREINGUE, son directeur général, habilité par décision du conseil d'administration du 31 mai 2016.

Ci-après désignée « l'Opérateur »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'Etat a délégué à la Métropole Aix-Marseille-Provence la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

La délibération du 29 juin 2012 de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée au 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a validé l'intérêt d'encourager un nouvel outil d'intervention en habitat ancien, dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 : le bail à réhabilitation.

Le bail à réhabilitation peut s'adresser :

- à des propriétaires occupants qui n'arrivent plus à faire face aux travaux à réaliser dans leurs logements. Avec le bail à réhabilitation, ils se retrouvent locataires d'un opérateur qui réhabilite et gère pour leur compte leur logement en les maintenant dans les lieux,
- à des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer la gestion (particuliers, associations, autres établissements...),
- aux communes propriétaires de logements. Le patrimoine communal (correspondant notamment aux logements prévus pour les instituteurs et qui n'ont plus lieu d'être proposés aux professeurs des écoles) peut être confié à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation.

Dans tous les cas, il donne lieu à loyer conventionné à l'APL pour des occupants dont les ressources sont plafonnées.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a souhaité sur le territoire Marseille Provence compléter les subventions de l'Anah qu'elle alloue aux opérateurs du dispositif « Bail à réhabilitation » avec des aides prélevées sur ses fonds propres de façon à :

- améliorer les logements vétustes ou insalubres,
- réhabiliter les logements dégradés de propriétaires occupants en assurant leur maintien à domicile,
- développer l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et ainsi améliorer l'insertion de ces logements par la réalisation de petites opérations,
- soutenir les communes de MPM dans l'amélioration de leur patrimoine

La nature et le montant de l'aide apportée au bail à réhabilitation s'appuient sur la réglementation de l'Anah, qui précise les conditions de recevabilité des demandes et la qualité des travaux éligibles à ses subventions.

La Métropole Aix-Marseille-Provence versera à l'opérateur par logement pris en bail à réhabilitation une subvention de 20% du coût des travaux subventionnables par l'Anah plafonnée à 10 000 euros.

Définis au Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 29 juin 2012, les critères d'attribution des aides directes pour le Bail à Réhabilitation sont les suivants :

- Dossier éligible aux aides de l'Anah dans les conditions précisées du Programme d'Action du délégataire,
- Faisant l'objet d'un acte notarié de bail à réhabilitation.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles la Métropole Aix-Marseille-Provence participe au financement de l'opération de bail à réhabilitation décrite ci-dessous.

Au titre de la programmation 2017 des réhabilitations du parc privé ancien et dégradé de la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'opérateur réalise une opération de Bail à réhabilitation disposant des caractéristiques suivantes :

Nom de l'opération	Adresse	Commune (et arrondissement pour Marseille)	LCS	LCTS	Total logements financés
2 rue Cazeaux	2 rue Cazeaux	MARIGNANE		2	2

En complément des aides attribuées par délégation de l'Anah, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à aider financièrement cette opération selon les critères d'attribution définis par délibération du Conseil de Communauté du 29 juin 2012.

- La subvention retenue s'élève à 20% des travaux éligibles plafonnés à 10 000 €, soit 20 000 € pour 2 logements.

Article 2 : Dispositions particulières

En cas d'apport partiel d'actifs, de dissolution, fusion, liquidation de l'opérateur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés de la présente convention seront de plein droit transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Article 3 : Modalités de versement de la subvention

Les modalités de versement à l'opérateur de la subvention prévue à l'article 1^{er} sont les suivantes :

- un acompte de 40 % de la subvention, versé à la suite de la notification d'engagement du dossier,
- le solde de 60 % suite au versement du solde de la subvention de l'Anah.

La Métropole Aix-Marseille-Provence peut suspendre les versements de l'acompte ou du solde de la subvention, remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le reversement de tout ou partie de la subvention en cas de non réalisation de l'opération ou de modification substantielle des conditions d'exécution de la présente convention par l'opérateur.

Article 4 : Contrôle

Les représentants de la Métropole Aix-Marseille-Provence auront accès au chantier à tout moment et sur simple demande et pourront se faire présenter tout document se rattachant à l'opération.

Article 5 : Communication

L'opérateur s'engage à apposer le logo de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou à faire mention de sa contribution sur tous les supports de communication assurant la promotion de l'opération subventionnée.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à sa notification à l'opérateur par la Métropole Aix-Marseille-Provence, et se termine au versement du solde de la subvention.

Article 7 : Résiliation

En cas de non respect par l'une ou l'autre des parties des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 8 : Litige

En cas de litige, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Marseille

Fait à Marseille, le

en 3 exemplaires

Le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence

SOLHA Provence

FICHE DE SYNTHESE DU DOSSIER

La présente fiche de synthèse est à remettre en complément du dossier de demande de subvention et de conventionnement du logement auprès de l'Anah.

I - IDENTIFICATION

Demandeur (Opérateur) :

Propriétaire du logement : ☐ Occupant, ☒ X Bailleur, ☐ Commune de,
☐ Autre (préciser)

Situation du logement concerné par la demande de subvention :

N° : ...2..... Voie : Rue Cazeaux

Bâtiment : Escalier : Porte : Étage :

Code postal : 13 700.... Commune : MARIGNANE.....

Surface habitable totale des logements : 169.15 M².....

▫ Logement 1 : 100,19 m²

▫ Logement 2 : 69,96 m²

II - TYPE DE CONVENTIONNEMENT

Conventionnement Social : ☐

Durée de la Convention : ...15....

Conventionnement Très Social : ☒ x

III. CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT ET PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

	avant travaux	après travaux
Étiquette de performance énergétique du logement :	F	...
Étiquette des émissions de gaz à effet de serre :	D	...
Production d'énergie renouvelables :		

Types de travaux réalisés : réhabilitation totale d'un immeuble situé en centre ancien sur la commune de Marignane afin de produire deux logements décents et performants.

Montant des travaux subventionnables : 384 189€ HT

Taux de subvention : x Anah : 44% x MPM : 4% x Commune : 12 %
x CR PACA : 8% ☐ CG 13 : 0 % ☐ Autre : 32%

Logement 1

Date de prise d'effet de la location : Fin 2019

Loyer maximal de la convention hors charges : 4.52€ au m²

Loyer mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives : 466.42€

Logement 2

Date de prise d'effet de la location : Fin 2019

Loyer maximal de la convention hors charges : 4.77€ au m2

Loyer mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives : 367.10€