

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

ATTRIBUTION D'AIDES DIRECTES POUR LE LOGEMENT SOCIAL - APPROBATION DE CONVENTIONS DE FINANCEMENT ET DE PARTENARIAT

En complément de la délégation des aides à la pierre, qui permet d'allouer les financements de l'Etat aux opérations de logements locatifs sociaux que la Métropole choisit de réaliser, le Conseil de Territoire Marseille Provence a approuvé par délibération du 24 septembre 2019 la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence et adopté un nouveau règlement, afin d'accélérer la production de logements sociaux et de mettre en cohérence ce dispositif d'aides avec les enjeux actuels, dont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain, l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

Les critères d'attribution des aides métropolitaines directes pour le logement social sur le territoire de Marseille-Provence sont les suivants :

Pour les logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAII :

- des forfaits de base PLUS et PLAII, différenciés selon 5 catégories de commune ou d'arrondissement classés selon les prix médians de vente au mètre carré des appartements, allant de 1 000 à 5 000 euros pour un logement PLUS et de 3 000 à 7 000 euros pour un logement PLAII.
- 4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du Territoire Marseille Provence :
 - pour performance énergétique et environnementale (1 000 euros par logement),
 - pour l'adaptation au handicap (2 000 euros par logement),
 - pour la réalisation de logements locatifs sociaux PLAII adaptés ou à loyer minoré (10 000 euros par logement),
 - pour les opérations de logements réalisés en acquisition-amélioration, 4 niveaux de prime de 3 000 à 18 000 euros par logement voire au-delà selon le montant des travaux réalisés.

Pour les logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS :

Un forfait de 3 000 euros pour les logements PLS étudiants et logements familiaux en secteur de renouvellement urbain (les PLS étant à loyer minoré).

Pour les réhabilitations de logements locatifs sociaux :

- un forfait de 2 000 euros par logement réhabilité si les logements atteignent un bon niveau de performance énergétique et environnementale,
- un forfait de 10 000 euros par logement restructuré, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 euros).

Selon ces critères, il est proposé dans ce rapport d'allouer des aides directes pour les opérations éligibles et d'approuver les conventions afférentes :

Opération Panier Abadie – Tranche 2 - Marseille 2ème, bailleur social CDC HABITAT SOCIAL

L'opération compte 22 logements sociaux en acquisition-amélioration (4 PLUS, 8 PLAII, 10 PLS), sur 5 bâtiments, Marseille 2e : 20-22 Montée des Accoules, 21 et 29-31 rue du Poirier, 6-8 rue de l'Hôtel-Dieu, 7-9 montée St Esprit. Les 12 logements PLUS et PLAII bénéficient d'un financement de l'ANRU et de subventions des collectivités locales. Le coût des travaux étant très élevé du fait d'une

intervention sur plusieurs bâtiments étroits et très dégradés disséminés dans le quartier du Panier, la subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence est proposée à hauteur de 360 000 euros (majoration exceptionnelle de la prime travaux jusqu'à un financement de 30 000 euros par logement PLUS ou PLAI).

Opération Zoccola, Marseille 15^{ème}, bailleur social ADOMA

L'opération compte 170 logements sociaux PLAI neufs en résidence sociale, acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Elle bénéficie d'un financement de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et d'une subvention de la Ville de Marseille. Elle est située 56, traverse du Liban, Marseille 15e, au sein du périmètre d'extension de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée et permettra notamment de reconstituer l'offre de logements démolis de la résidence sociale ADOMA située 54 avenue Félix Zoccola. La subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence est proposée à hauteur de 500 000 euros (3 000 euros par logement PLAI, subvention plafonnée à 500 000 euros).

Opération de réhabilitation La Blancarde, Marseille 12^{ème}, bailleur social Habitat Marseille Provence

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de logements sociaux de 241 logements située 19 traverse de la Trévaresse, Marseille 12e. L'amélioration de la performance énergétique permettra l'atteinte du niveau Bâtiment Basse Consommation - Rénovation hors panneaux photovoltaïque. La subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence est proposée à hauteur de 482 000 euros (2 000 euros par logement).

Les aides directes s'élèvent au montant total de 1 342 000 euros pour 3 opérations représentant 423 logements.

CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT

Entre,

D'une part,

Le Conseil de Territoire Marseille Provence, agissant par délégation du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence suivant délibération n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016, représenté par son Président Monsieur Jean MONTAGNAC, habilité aux présentes par délibération n°

Ci-après désignée « la Métropole »

Et,

D'autre part,

La société CDC HABITAT SOCIAL, sis 22 allée Ray Grassi 13008 Marseille, représentée par le Directeur Interrégional PACAC, par délibération du 01/01/2019,

Ci-après désignée « le Bailleur »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'Etat a délégué à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour une durée de 6 ans (2017-2022) la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social (à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)) et de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). La délégation des aides à la pierre permet notamment à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'allouer les financements de l'Etat aux opérations de logements sociaux qu'elle choisit de réaliser sur le territoire de Marseille-Provence.

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a souhaité compléter sur le territoire de Marseille Provence les subventions de l'Etat qu'elle alloue aux bailleurs sociaux avec des aides prélevées sur ses fonds propres, de façon à orienter la programmation de logements sociaux en fonction de ses priorités. Par délibération du 24 septembre 2019, le Conseil de Territoire Marseille Provence a approuvé la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence et adopté un nouveau règlement, afin d'accélérer la production de logements sociaux et de mettre en cohérence ce dispositif d'aides avec les enjeux actuels, dont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain, l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

Les critères d'attribution des aides métropolitaines directes pour le logement social sur le territoire de Marseille-Provence sont les suivants :

Pour les logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAII :

- des forfaits de base PLUS et PLAII, différenciés selon 5 catégories de commune ou d'arrondissement classés selon les prix médians de vente au mètre carré des appartements, allant de 1 000 € à 5 000 € pour un logement PLUS et de 3 000 € à 7 000 € pour un logement PLAII.
- 4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du Territoire Marseille Provence :
 - pour performance énergétique et environnementale (1 000 € par logement),
 - pour l'adaptation au handicap selon les préconisations du cahier des charges élaboré par l'association Handitoit Provence, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est partenaire (2 000 € par logement),
 - pour la réalisation de logements locatifs sociaux PLAII adaptés ou à loyer minoré (10 000 € par logement),
 - pour les opérations de logements réalisés en acquisition-amélioration, 4 niveaux de prime de 3 000 € à 18 000 € par logement voire au-delà selon le montant des travaux réalisés. Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 € HT de travaux au m² de surface utile les plus difficiles à équilibrer, la prime au logement pourra être majorée au-delà de 18 000 €. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et des financements mobilisables.
Par ailleurs, lorsque la réhabilitation est rendue impossible et qu'il convient de démolir pour reconstruire, une prime spécifique en fonction de l'équilibre d'opération pourra être accordée dans la limite de 12 000 € par logement.

Pour les logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS :

Un forfait de 3 000 € pour les logements étudiants réalisés en PLS à loyer et charges maîtrisés et pour les logements familiaux réalisés en PLS dans les communes ou arrondissements où le taux de logements sociaux est supérieur à 25 % et participant d'une démarche de renouvellement urbain, ce forfait étant conditionné à l'application d'un loyer PLS minoré.

Pour les réhabilitations de logements locatifs sociaux :

- un forfait de 2 000 € par logement réhabilité si les logements atteignent un bon niveau de performance énergétique et environnementale,
- un forfait de 10 000 € par logement restructuré, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Les aides directes concernent toutes les opérations de production nouvelle et de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux, qu'elles le soient dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, voire d'un simple prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts. Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 €). Un logement sera réservé par la Métropole par tranche consommée de 50 000 € de subvention attribuée, calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAII et hors logements-foyers et logements étudiants.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles la Métropole participe au financement de l'opération de logement social décrite ci-dessous.

Le Bailleur réalise une opération de logements locatifs sociaux disposant des caractéristiques suivantes :

L'opération compte 12 logements sociaux PLUS-PLAI en acquisition-amélioration (4 PLUS, 8 PLAI) ainsi que 10 PLS, sur 5 bâtiments, Marseille 2^e (soit 22 logements au total).. Les 12 logements PLUS et PLAI bénéficient d'un financement de l'ANRU et de subventions des collectivités locales.

Nom de l'opération	Adresse	Commune (et arrondissement pour Marseille)	PLUS	PLAI	PLS	Réhabilitation	Total logements financés
Opération Abadie Panier – Tranche 2,	20-22 Montée des Accoules, 21 et 29-31 rue du Poirier, 6-8 rue de l'Hôtel-Dieu, 7-9 montée Saint Esprit	Marseille 2 ^e	4	8			12

La Métropole s'engage à aider financièrement cette opération selon les critères d'attribution définis par délibération du Conseil de Territoire Marseille Provence du 24 septembre 2019.

Le coût des travaux étant très élevé du fait d'une intervention sur plusieurs bâtiments étroits et très dégradés disséminés dans le quartier du Panier, la subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence est retenue à hauteur de 360 000 euros (majoration exceptionnelle de la prime travaux jusqu'à un financement de 30 000 euros par logement PLUS ou PLAI).

Le plan de financement prévisionnel, signé par le Bailleur, est annexé à la présente convention.

Article 2 : Contrepartie réservataire

Il n'est pas prévu de réservation de logement par la Métropole, la subvention hors prime acquisition-amélioration étant inférieure à 50 000 euros.

Article 3 : Modalités de réservation

Trois mois avant la disponibilité du logement, le Bailleur transmettra à la Métropole une notification précisant la date de libération du logement réservé. La Métropole fait ensuite connaître ses propositions de candidatures.

Les candidats proposés par la Métropole devront satisfaire aux conditions imposées par la réglementation en vigueur, notamment en matière de plafonds de ressources.

La Commission d'attribution du Bailleur garde la responsabilité de la décision d'attribution parmi les candidats proposés par la Métropole.

L'attribution du logement est conclue entre le Bailleur et le locataire selon les dispositions applicables aux organismes HLM ainsi qu'au règlement intérieur du Bailleur.

Article 4 : Dispositions particulières

En cas d'apport partiel d'actifs, de dissolution, fusion, liquidation du Bailleur, 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 5 : Modalités de versement de la subvention

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

- un acompte de 40 % est versé à la notification,
 - le solde après instruction du dossier de demande de clôture de l'opération, la composition du dossier de demande de clôture de l'opération étant fixée par l'arrêté mentionné au premier alinéa de l'article R. 331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce dossier comporte notamment :
 - un plan de financement définitif ;
 - l'état récapitulatif détaillé des dépenses par fournisseurs définitif, certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique ;
 - la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception des travaux, à l'exception des opérations d'acquisition sans travaux.
 - les justificatifs et attestations définitifs relatifs aux primes accordées à l'opération.
- Pour cette opération :
- l'état récapitulatif détaillé des dépenses faisant apparaître le coût HT des travaux + honoraires ;
 - un tableau des surfaces conforme à la convention APL précisant notamment la surface utile de l'opération.

La Métropole 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 le Bailleur.

Article 6 : Contrôle

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

Article 7 : Communication

Le Bailleur s'engage à apposer le logo de la Métropole ou à faire mention de sa contribution sur tous les supports de communication assurant la promotion de l'opération subventionnée.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à sa notification au Bailleur par la Métropole, et se termine au versement du solde de la subvention. La durée estimative de la convention est de 4 ans à partir de la signature.

Article 9 : 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 10 : Litige

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

Fait à Marseille, le

En 3 exemplaires

Le Président du Conseil
de Territoire Marseille Provence

Pour la Société CDC HABITAT SOCIAL
Le Directeur Interrégional PACAC

M. Jean MONTAGNAC

M. Pierre FOURNON

Annexe : Plan de financement prévisionnel de l'opération



PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ACTUALISE

13_MARSEILLE_PANIER_Tranche2-X998-PANIER_Tranche2 - S.30

3. Prix de revient LLS

	Total LLS			1 - Logements - PLUS Location			2 - Logements - PLAI Location		
SHAB	715,40	m²		314,5	m²		400,9	m²	
SU	743,65	m²		333,60	m²		410,05	m²	
	€ TTC	€ HT / m² SHAB	%	€ TTC	€ HT / m² SHAB	%	€ TTC	€ HT / m² SHAB	%
Terrain	58 623	60	2%	26 287	76	2%	32 326	73	2%
Frais d'acquisition	4 779	6	0%	2 144	6	0%	2 635	6	0%
Autres charges foncières	223 024	274	7%	100 044	289	7%	122 980	279	7%
Sous-total charge foncière	286 426	348	9%	128 485	371	9%	157 941	358	9%
Bâtiment	2 325 889	2 879	74%	1 022 559	2 956	74%	1 303 330	2 956	74%
Honoraires	276 567	365	9%	124 062	359	9%	152 505	346	9%
Actualisation imprévus	107 165	128	3%	47 277	137	3%	59 888	136	3%
Frais financiers	16 221	23	1%	7 162	23	1%	9 069	23	1%
Direction d'investissement	28 800	55	1%	9 600	31	1%	19 200	48	1%
M.O.D. et A.M.O.	89 208		3%	39 375		3%	49 833		3%
TOTAL TTC	3 130 276	3 798	100%	1 378 520	3 989	100%	1 751 756	3 978	100%
TOTAL HT	2 849 798			1 264 724			1 595 074		

4. Plan de financement LLS

	Total LLS			1 - Logements - PLUS Location			2 - Logements - PLAI Location		
Fonds Propres	488 001	16%		458 001	34%		30 000	2%	
Sub ANRU PLAI	151 174	5%					151 174	9%	
Sub ANRU PLUS	59 034	2%		59 034	4%				
Sub CC13 Convention ANRU	106 600	3%		35 533	3%		71 067	4%	
Sub REGION PACA Convention ANRU	106 600	3%		35 533	3%		71 067	4%	
Sub VILLE Convention ANRU	177 667	8%		106 600	8%		71 067	4%	
Subvention complémentaire Ville									
Subvention Métropole AMP - 30€/logt	360 000	12%		120 000	9%		240 000	14%	
Total subventions hors réserv.	981 076	31%		358 701	26%		604 375	35%	
Total subventions	981 076	31%		358 701	26%		604 375	35%	
Prêts conventionnés	1 216 132	39%		326 629	24%		889 503	51%	
Prêts conventionnés Foncier	225 067	7%		117 189	9%		107 878	6%	
Autres prêts	230 000	7%		110 000	8%		120 000	7%	
Total Emprunts conv. et autres bancaires	1 671 199	53%		553 818	40%		1 117 381	64%	
Total Emprunts	1 671 199	53%		553 818	40%		1 117 381	64%	
Total à financer hors Acquisition	3 130 276	100%		1 378 520	100%		1 751 756	100%	

Marseille le 18/10/2019

Le Directeur Interrégional PACAC

Pierre FOURNON

CDC Habitat social, Société Anonyme d'Hébergement à Loyer Modéré à Directoire et Conseil de surveillance
Siège social 33, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris
Capital social 2 959 999 € - RCS PARIS 552 045 484
Direction Interrégionale Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse - 22, allée Ray Grasse - 13008 Marseille
Tél : 04 91 23 69 00 - <https://www.cdc-habitat.com>

CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT

Entre,

D'une part,

Le Conseil de Territoire Marseille Provence, agissant par délégation du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence suivant délibération n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016, représenté par son Président Monsieur Jean MONTAGNAC, habilité aux présentes par délibération n°

.....

Ci-après désignée « la Métropole »

Et,

D'autre part,

La société d'Economie Mixte ADOMA dont le siège social est situé 100-104 Avenue de France à PARIS (75013), représentée par M. Marc DOLENSKI, Directeur Général Adjoint, habilité par délégation de signature du 1^{er} avril 2019,

Ci-après désignée « le Bailleur »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'Etat a délégué à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour une durée de 6 ans (2017-2022) la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social (à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)) et de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). La délégation des aides à la pierre permet notamment à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'allouer les financements de l'Etat aux opérations de logements locatifs sociaux qu'elle choisit de réaliser sur le territoire de Marseille-Provence.

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a souhaité compléter sur le territoire de Marseille Provence les subventions de l'Etat qu'elle alloue aux bailleurs sociaux avec des aides prélevées sur ses fonds propres, de façon à orienter la programmation de logements locatifs sociaux en fonction de ses priorités. Par délibération du 24 septembre 2019, le Conseil de Territoire Marseille Provence a approuvé la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence et adopté un nouveau règlement, afin d'accélérer la production de logements sociaux et de mettre en cohérence ce dispositif d'aides avec les enjeux actuels, dont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain,

l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

Les critères d'attribution des aides métropolitaines directes pour le logement social sur le territoire de Marseille-Provence sont les suivants :

Pour les logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAII :

- des forfaits de base PLUS et PLAII, différenciés selon 5 catégories de commune ou d'arrondissement classés selon les prix médians de vente au mètre carré des appartements, allant de 1 000 € à 5 000 € pour un logement PLUS et de 3 000 € à 7 000 € pour un logement PLAII.
- 4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du Territoire Marseille Provence :
 - pour performance énergétique et environnementale (1 000 € par logement),
 - pour l'adaptation au handicap selon les préconisations du cahier des charges élaboré par l'association Handitoit Provence, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est partenaire (2 000 € par logement),
 - pour la réalisation de logements locatifs sociaux PLAII adaptés ou à loyer minoré (10 000 € par logement),
 - pour les opérations de logements réalisés en acquisition-amélioration, 4 niveaux de prime de 3 000 € à 18 000 € par logement voire au-delà selon le montant des travaux réalisés. Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 € HT de travaux au m² de surface utile les plus difficiles à équilibrer, la prime au logement pourra être majorée au-delà de 18 000 €. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et des financements mobilisables. Par ailleurs, lorsque la réhabilitation est rendue impossible et qu'il convient de démolir pour reconstruire, une prime spécifique en fonction de l'équilibre d'opération pourra être accordée dans la limite de 12 000 € par logement.

Pour les logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS :

Un forfait de 3 000 € pour les logements étudiants réalisés en PLS à loyer et charges maîtrisés et pour les logements familiaux réalisés en PLS dans les communes ou arrondissements où le taux de logements sociaux est supérieur à 25 % et participant d'une démarche de renouvellement urbain, ce forfait étant conditionné à l'application d'un loyer PLS minoré.

Pour les réhabilitations de logements locatifs sociaux :

- un forfait de 2 000 € par logement réhabilité si les logements atteignent un bon niveau de performance énergétique et environnementale,
- un forfait de 10 000 € par logement restructuré, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Les aides directes concernent toutes les opérations de production nouvelle et de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux, qu'elles le soient dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, voire d'un simple prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts. Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 €). Un logement sera réservé par la Métropole par tranche consommée de 50 000 € de subvention attribuée, calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAII et hors logements-foyers et logements étudiants.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles la Métropole participe au financement de l'opération de logement social décrite ci-dessous.

Le Bailleur réalise une opération de logements locatifs sociaux disposant des caractéristiques suivantes :

Nom de l'opération	Adresse	Commune (et arrondissement pour Marseille)	PLUS	PLAI	PLS	Réhabilitation	Total logements financés
Opération Zoccola	56 traverse du Liban	Marseille 15 ^e		170			170

La Métropole s'engage à aider financièrement cette opération selon les critères d'attribution définis par délibération du Conseil de Territoire Marseille Provence du 24 septembre 2019.

L'opération compte 170 logements sociaux PLAI neufs en résidence sociale, acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Elle bénéficie d'un financement de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et d'une subvention de la Ville de Marseille. Elle est située 56, traverse du Liban, Marseille 15e, au sein du périmètre d'extension de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée et permettra notamment de reconstituer l'offre de logements démolis de la résidence sociale ADOMA située 54 avenue Félix Zoccola. La subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence est proposée à hauteur de 500 000 euros (3 000 euros par logement PLAI, subvention plafonnée à 500 000 euros).

Le plan de financement prévisionnel, signé par le Bailleur, est annexé à la présente convention.

Article 2 : Contrepartie réservataire

Il n'est pas prévu de réservation de logement par la Métropole, s'agissant d'un logement-foyer.

Article 3 : Modalités de réservation

Sans objet.

Article 4 : Dispositions particulières

En cas d'apport partiel d'actifs, de dissolution, fusion, liquidation du Bailleur, 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 5 : Modalités de versement de la subvention

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

- un acompte de 40 % est versé à la notification,
- le solde après instruction du dossier de demande de clôture de l'opération, la composition du dossier de demande de clôture de l'opération étant fixée par l'arrêté mentionné au premier alinéa de l'article R. 331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce dossier comporte notamment :
 - un plan de financement définitif ;
 - l'état récapitulatif détaillé des dépenses par fournisseurs définitif, certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique ;
 - la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception des travaux, à l'exception des opérations d'acquisition sans travaux.
 - les justificatifs et attestations définitifs relatifs aux primes accordées à l'opération. Pour cette opération : pas de prime.

La Métropole 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 le Bailleur.

Article 6 : Contrôle

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

Article 7 : Communication

Le Bailleur s'engage à apposer le logo de la Métropole ou à faire mention de sa contribution sur tous les supports de communication assurant la promotion de l'opération subventionnée.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à sa notification au Bailleur par la Métropole, et se termine au versement du solde de la subvention. La durée estimative de la convention est de 4 ans à partir de la signature.

Article 9 : 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 10 : Litige

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

Fait à Marseille, le

En 3 exemplaires

Le Président du Conseil
de Territoire Marseille Provence

Pour la Société ADOMA
Le Directeur Général Adjoint

M. Jean MONTAGNAC

M. Marc DOLENSKI

Annexe : Plan de financement prévisionnel de l'opération

VEFA MARSEILLE Zoccola
Dossier Métropole – septembre 2019

Plan de financement prévisionnel – VEFA MARSEILLE Zoccola

Subvention principale (9,8 k€ / lgt)			1 666 000
Subvention Ville			500 000
Subvention MPM			500 000
TOTAL SUBVENTIONS			2 666 000
Prêt PLAI	2,20%	40	5 764 062
ACTION Logement			800 000
Fonds propres Hors-mobilier			1 025 562
Fonds propres Mobilier			162 400
TOTAL RECETTES			10 418 024

Le 30 septembre 2019



Frédéric GOBE

Directeur d'Etablissement Méditerranée Adjoint en charge du Patrimoine

CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT

Entre,

D'une part,

Le Conseil de Territoire Marseille Provence, agissant par délégation du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence suivant délibération n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016, représenté par son Président Monsieur Jean MONTAGNAC, habilité aux présentes par délibération n° ;

Ci-après désignée « la Métropole »

Et,

D'autre part,

L'Office Public de l'Habitat HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX-MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, établissement à caractère industriel et commercial, enregistré sous le numéro 390 328 623 R.C.S.MARSEILLE dont le siège social est sis 25 avenue de Frais Vallon, 13013 Marseille, et représenté par son Directeur Général, Christian GIL ;

Ci-après désignée « le Bailleur »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'Etat a délégué à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour une durée de 6 ans (2017-2022) la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social (à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)) et de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). La délégation des aides à la pierre permet notamment à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'allouer les financements de l'Etat aux opérations de logements locatifs sociaux qu'elle choisit de réaliser sur le territoire de Marseille-Provence.

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a souhaité compléter sur le territoire de Marseille Provence les subventions de l'Etat qu'elle alloue aux bailleurs sociaux avec des aides prélevées sur ses fonds propres, de façon à orienter la programmation de logements locatifs sociaux en fonction de ses priorités. Par délibération du 24 septembre 2019, le Conseil de Territoire Marseille Provence a approuvé la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence et adopté un nouveau règlement, afin d'accélérer la production de logements sociaux et de mettre en cohérence ce dispositif d'aides avec les enjeux actuels, dont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain,

l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

Les critères d'attribution des aides métropolitaines directes pour le logement social sur le territoire de Marseille-Provence sont les suivants :

Pour les logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI :

- des forfaits de base PLUS et PLAI, différenciés selon 5 catégories de commune ou d'arrondissement classés selon les prix médians de vente au mètre carré des appartements, allant de 1 000 € à 5 000 € pour un logement PLUS et de 3 000 € à 7 000 € pour un logement PLAI.
- 4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du Territoire Marseille Provence :
 - pour performance énergétique et environnementale (1 000 € par logement),
 - pour l'adaptation au handicap selon les préconisations du cahier des charges élaboré par l'association Handitoit Provence, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est partenaire (2 000 € par logement),
 - pour la réalisation de logements locatifs sociaux PLAI adaptés ou à loyer minoré (10 000 € par logement),
 - pour les opérations de logements réalisés en acquisition-amélioration, 4 niveaux de prime de 3 000 € à 18 000 € par logement voire au-delà selon le montant des travaux réalisés. Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 € HT de travaux au m² de surface utile les plus difficiles à équilibrer, la prime au logement pourra être majorée au-delà de 18 000 €. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et des financements mobilisables.
Par ailleurs, lorsque la réhabilitation est rendue impossible et qu'il convient de démolir pour reconstruire, une prime spécifique en fonction de l'équilibre d'opération pourra être accordée dans la limite de 12 000 € par logement.

Pour les logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS :

Un forfait de 3 000 € pour les logements étudiants réalisés en PLS à loyer et charges maîtrisés et pour les logements familiaux réalisés en PLS dans les communes ou arrondissements où le taux de logements sociaux est supérieur à 25 % et participant d'une démarche de renouvellement urbain, ce forfait étant conditionné à l'application d'un loyer PLS minoré.

Pour les réhabilitations de logements locatifs sociaux :

- un forfait de 2 000 € par logement réhabilité si les logements atteignent un bon niveau de performance énergétique et environnementale,
- un forfait de 10 000 € par logement restructuré, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Les aides directes concernent toutes les opérations de production nouvelle et de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux, qu'elles le soient dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, voire d'un simple prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts. Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 €). Un logement sera réservé par la Métropole par tranche consommée de 50 000 € de subvention attribuée, calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAI et hors logements-foyers et logements étudiants.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles la Métropole participe au financement de l'opération de logement social décrite ci-dessous.

Le Bailleur réalise une opération de logements locatifs sociaux disposant des caractéristiques suivantes :

Opération de réhabilitation La Blancarde, bailleur social Habitat Marseille Provence Aix-Marseille Provence Métropole

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de logements sociaux de 241 logements située 19 traverse de la Trévaresse, Marseille 12e. L'amélioration de la performance énergétique permettra l'atteinte du niveau Bâtiment Basse Consommation - Rénovation hors panneaux photovoltaïque. La subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence est proposée à hauteur de 482 000 euros (2 000 euros par logement).

Nom de l'opération	Adresse	Commune (et arrondissement pour Marseille)	PLUS	PLAI	PLS	Réhabilitation	Total logements financés
Opération La Blancarde	19 traverse de la Trévaresse	Marseille 12 ^e				241	241

La Métropole s'engage à aider financièrement cette opération selon les critères d'attribution définis par délibération du Conseil de Territoire Marseille Provence du 24 septembre 2019.

L'amélioration de la performance énergétique permettra l'atteinte du niveau Bâtiment Basse Consommation - Rénovation hors panneaux photovoltaïques. La subvention de la Métropole Aix-Marseille-Provence est à hauteur de 482 000 euros (2 000 euros par logement).

Le plan de financement prévisionnel, signé par le Bailleur, est annexé à la présente convention.

Article 2 : Contrepartie réservataire

En contrepartie de la subvention allouée, la Métropole demande la réservation d'un logement par tranche de 50 000 € de subvention. Conformément à l'article R. 441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la durée de ces droits de réservation est de cinq années supplémentaires à compter du remboursement intégral du ou des emprunts garantis auprès de la Ville de Marseille et/ou de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Pour cette opération, sont réservés 9 logements au sein de l'opération :

- 2 type 2 Surface habitable moyenne : 45 m²
- 3 type 3 Surface habitable moyenne : 55 m²
- 2 type 4 Surface habitable moyenne : 68 m²
- 2 type 5 Surface habitable moyenne : 80 m²

Les réservations s'exerceront à la relocation du logement.

Les logements seront attribués à des candidats proposés par la Métropole, selon les modalités ci-dessous.

Article 3 : Modalités de réservation

Trois mois avant la disponibilité du logement, le Bailleur transmettra à la Métropole une notification précisant la date de libération du logement réservé. La Métropole fait ensuite connaître ses propositions de candidatures.

Les candidats proposés par la Métropole devront satisfaire aux conditions imposées par la réglementation en vigueur, notamment en matière de plafonds de ressources.

La Commission d'attribution du Bailleur garde la responsabilité de la décision d'attribution parmi les candidats proposés par la Métropole.

L'attribution du logement est conclue entre le Bailleur et le locataire selon les dispositions applicables aux organismes HLM ainsi qu'au règlement intérieur du Bailleur.

Article 4 : Dispositions particulières

En cas d'apport partiel d'actifs, de dissolution, fusion, liquidation du Bailleur, 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 5 : Modalités de versement de la subvention

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

- un acompte de 40 % est versé à la notification,
- le solde après instruction du dossier de demande de clôture de l'opération, la composition du dossier de demande de clôture de l'opération étant fixée par l'arrêté mentionné au premier alinéa de l'article R. 331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce dossier comporte notamment :
 - un plan de financement définitif ;
 - l'état récapitulatif détaillé des dépenses par fournisseurs définitif, certifié par le directeur financier pour un organisme à comptabilité de commerce ou le comptable public pour un organisme à comptabilité publique ;
 - la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception des travaux, à l'exception des opérations d'acquisition sans travaux.
 - les justificatifs et attestations définitifs relatifs aux primes accordées à l'opération. Pour cette opération :
 - l'attestation d'atteinte du niveau de performance énergétique BBC Rénovation (hors panneaux photovoltaïques) établi par un bureau d'études spécialisé.

La Métropole 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 le Bailleur.

Article 6 : Contrôle

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

Article 7 : Communication

Le Bailleur s'engage à apposer le logo de la Métropole ou à faire mention de sa contribution sur tous les supports de communication assurant la promotion de l'opération subventionnée.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à sa notification au Bailleur par la Métropole, et se termine au versement du solde de la subvention. La durée estimative de la convention est de 4 ans à partir de la signature.

Article 9 : 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 10 : Litige

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

Fait à Marseille, le

En 3 exemplaires

Le Président du Conseil
de Territoire Marseille Provence

Le Directeur Général de L'Office Public de
l'Habitat HABITAT MARSEILLE PROVENCE AIX-
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

M. Jean MONTAGNAC

M. Christian GIL

Annexe : Plan de financement prévisionnel de l'opération

Habitat Marseille Provence
Aix Marseille Provence Métropole

Octobre 2019

AMELIORATION de LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

OBJET : TRAVAUX DE REHABILITATION		
OPERATION :	LA BLANCARDE 13012 MARSEILLE	Nombre de logements : 241
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL		
INVESTISSEMENT PREVISIONNEL		Montant TTC
Au titre de l'amélioration de l'Habitat		4 155 845 €
Dépense Globale		4 155 845 €
Soit une dépense moyenne par logement égale à :		17 244 €
Nombre de logements concernés par cette dépense :		241
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL		Montant TTC
Métropole	Taux 11,60%	482 000 €
Conseil Départemental	10,83%	450 000 €
Région Sud	10,83%	450 000 €
Emprunts	56,75%	2 358 260 €
Fonds Propres	10,00%	415 585 €
MONTANT TOTAL FINANCEMENT		4 155 845 €

Le Directeur Général

Christian GIL