

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

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

### **FONDS D'INNOVATION POUR L'HABITAT - PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF CORAIL : ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION ET APPROBATION D'UNE CONVENTION AVEC LA SA D'HLM UNICIL - ANNULATION DE LA CONVENTION PRECEDEMMENT SIGNEE AVEC LOGIREM**

Le Fonds d'Innovation pour l'Habitat a été l'une des propositions retenues à l'occasion des Etats Généraux du Logement en 2011 pour être mise en œuvre dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence. Il permet d'encourager et de soutenir l'expérimentation et l'innovation en matière d'habitat.

Dans ce cadre, par délibération du 17 octobre 2016, la Métropole a approuvé une subvention de 200 000 euros au bailleur social LOGIREM afin de soutenir le projet d'habitat participatif CORAIL situé ZAC Saumaty Séon, Marseille 16e arrondissement. L'opération Corail est innovante par plusieurs aspects : collaboration entre l'association Corail et le bailleur, co-conception du projet, gouvernance coopérative, espaces communs et mutualisés, ambition environnementale.

Par courrier du 17 janvier 2020, le bailleur social LOGIREM a informé l'association CORAIL qu'elle abandonnait le portage du projet. La société UNICIL, également bailleur social, souhaite reprendre ce projet auprès de l'association CORAIL, en conservant l'esprit initial.

Le projet, initialement envisagé en prêt social location-accession (PSLA), sera monté en bail réel solidaire et comptera 8 logements. Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession à caractère social qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements, le foncier étant porté par un office foncier solidaire (dont dispose UNICIL). Le projet privilégiera conception bioclimatique, ossature bois et isolant bio-sourcé.

Il est donc proposé d'annuler la subvention de 200 000 euros accordée pour le projet CORAIL en 2016 à LOGIREM ainsi que la convention afférente et d'accorder au titre du Fonds d'Innovation pour l'Habitat une subvention d'un montant équivalent de 200 000 euros au bailleur social UNICIL pour la réalisation du projet CORAIL et de conclure une convention à cet effet.

La subvention du Fonds d'Innovation pour l'Habitat permettra en particulier de financer les espaces communs mutualisés (pièces multi-usages situées au centre de l'opération, serre-jardin d'hiver, coursives, cave/espace de rangement, atelier-cabanon) et le coût plus élevé de la maîtrise d'œuvre dû à la

**FONDS D'INNOVATION POUR L'HABITAT  
CONVENTION D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION  
A LA SOCIETE UNICIL – PROJET CORAIL A MARSEILLE (16<sup>e</sup>)**

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 004-8076/20/CM du 17 juillet 2020, représenté par son Président Monsieur Roland GIBERTI, habilité aux présentes par délibération n° .....

Ci-après désignée « la Métropole »

Et,

D'autre part,

La société UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE, dont le siège social est à Marseille 13006, 11 rue Armény, immatriculée au Registre du Commerce de Marseille n° 573 620 754, représentée par son Directeur Général, Monsieur Eric PINATEL, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 27 juin 2019

Ci-après désignée « le Bailleur »

Il est convenu ce qui suit :

### **Préambule**

Le Fonds d'Innovation pour l'Habitat a été l'une des propositions retenues à l'occasion des Etats Généraux du Logement en 2011 pour être mise en œuvre dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence. Il permet d'encourager et de soutenir l'expérimentation et l'innovation en matière d'habitat.

Dans ce cadre, par délibération du 17 octobre 2016, la Métropole a approuvé une subvention de 200 000 € afin de soutenir le projet d'habitat participatif CORAIL porté par le bailleur social LOGIREM et situé ZAC Saumaty Séon, Marseille 16<sup>e</sup> arrondissement.

L'opération Corail est innovante par plusieurs aspects : collaboration entre l'association Corail et le bailleur, co-conception du projet, gouvernance coopérative, espaces communs et mutualisés, ambition environnementale.

Par courrier du 17 janvier 2020, le bailleur social LOGIREM a informé l'association CORAIL qu'elle abandonnait le portage du projet.

La société UNICIL a proposé de reprendre ce projet auprès de l'association CORAIL, en en conservant l'esprit initial.

Le projet, initialement envisagé en prêt social location-accession (PSLA), sera monté en bail réel solidaire et comptera 8 logements. Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accèsion à caractère social qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements, le foncier étant porté par un office foncier solidaire (dont dispose UNICIL).

Le projet privilégiera conception bioclimatique, ossature bois et isolant bio-sourcé.

Pour ce projet, la Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé d'accorder une subvention du Fonds d'Innovation pour l'Habitat de 200 000 euros à la société UNICIL.

La subvention du Fonds d'Innovation pour l'Habitat permettra en particulier de financer les espaces communs mutualisés (pièces multi-usages situées au centre de l'opération, serre-jardin d'hiver, coursives, cave/espace de rangement, atelier-cabanon) et le coût plus élevé de la maîtrise d'œuvre dû à la démarche participative.

## **Article 1 : Objet de la convention**

L'objet de cette convention est de fixer les engagements des parties, le pilotage de l'opération et les modalités de versement de la subvention accordée par la Métropole pour la mise en œuvre de cette action retenue au titre du Fonds d'Innovation pour l'Habitat.

## **Article 2 : Engagement des parties**

Le bailleur s'engage à mettre en œuvre le projet avec les dimensions innovantes précisées dans le préambule.

La Métropole s'engage à :

- accompagner le dossier,
- faciliter les contacts avec les partenaires afin de trouver, le cas échéant, les solutions les mieux adaptées à ce projet innovant.

### **Article 3 : Comité de suivi**

Un comité de suivi rassemblant le bailleur, l'association Corail et la Métropole se réunira au moins une fois par an pour faciliter l'avancement du projet.

### **Article 4 : 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 5 : Montant et conditions de paiement**

Le montant de la subvention prévue au titre du Fonds d'Innovation pour l'Habitat est de 200 000 euros. Il sera crédité au compte du bailleur selon les procédures comptables en vigueur après signature de la convention dans les conditions suivantes :

- un acompte de 40 % est versé à la notification de la présente convention,
- le solde de 60 % à la fin de l'opération, après remise du bilan qualitatif détaillé et du bilan financier 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 : Evaluation de la réalisation de l'objectif ou des actions**

Un contrôle, éventuellement sur place, pourra être réalisé par l'administration, avec pour objet d'évaluer les conditions de réalisation de l'objectif ou des actions auxquelles la Métropole a apporté son concours, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

### **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 : 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 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 UNICIL  
Le Directeur Général

**M. Roland GIBERTI**

**M. Eric PINATEL**