

Tableau des opérations présentées

Baux à réhabilitation 2016

Nom de l'opération Adresse	Opérateur	Montant de travaux subventionnables par l'Anah	LCS*	LCTS*	total logements financés	Montant de la Subvention <small>(20% du montant des travaux plafonné à 10 000 € par logement)</small>
85 Jean de Bernardy Marseille 1 ^{er}	Pact des Bouches du Rhône	673 393,00 € ht		3	3	30 000 €
7 impasse Emery Marseille 5 ^{ème}	Pact des Bouches du Rhône	181 711,00 € ht		2	2	20 000 €
Totaux		855 104,00 € ht		5	5	50 000 €
Total des subventions pour 5 logements : 50 000 €						

**LCS : Loyer conventionné social*

**LCTS Loyer conventionné très social*



CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT

Entre,

D'une part,

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, représentée par son Président, M. Jean-Claude GAUDIN, habilité par la délibération du Conseil de la Métropole du 2016 ;

Ci-après désignée « la Métropole »

Et

D'autre part,

L'association agréée dénommée PACT des Bouches-du-Rhône 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 délibération du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2014.

Ci-après désignée « l'Opérateur »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'Etat a délégué à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1er janvier 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, pour une durée de 6 ans (2009-2014) 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). Cette délégation a été prorogée par voie d'avenants jusqu'à fin 2016.

La délibération du 29 juin 2012 de Marseille Provence Métropole 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.

Marseille Provence a souhaité 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 dans l'amélioration de leur patrimoine

La nature et le montant de l'aide apportée par la Marseille Provence 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.

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.

Elle a défini les critères d'attribution de ces aides au Conseil de Communauté 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 de la Communauté urbaine MPM, 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 participe au financement de l'opération de bail à réhabilitation décrite ci-dessous.

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
7 Emery	7Impasse Emery	Marseille 5 ^{ème}		2	2

En complément des aides attribuées par délégation de l'Anah, la Communauté urbaine 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 € par logement,

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 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 d'Aix Marseille 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 5 : Communication

L'opérateur 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 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.

I. 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
d'Aix-Marseille-Provence

Pour Le PACT des Bouches-du-Rhône
Le Directeur Général

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Jacques HAFFREINGUE

FICHE DE SYNTHÈSE 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, Bailleur, Commune de

Autre (préciser)

Situation du logement concerné par la demande de subvention :

N° : 7 Voie : Impasse Emery

Bâtiment : Escalier : Porte : Étage :

Code postal : 13 005. Commune : MARSEILLE

Surface habitable du logement : 73,81 m²

II - TYPE DE CONVENTIONNEMENT

Conventionnement Social :

Durée de la Convention : 32 ans.....

Conventionnement Très Social :

III. CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT ET PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

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

Types de travaux réalisés : Réhabilitation d'une maison transformée en deux logements afin de maintenir un propriétaire occupant et réaliser des travaux de performance énergétique.

Montant des travaux subventionnables : 181 711€ HT

Taux de subvention : Anah : .. % AMP/MP : .. % Commune : .. %
 CR PACA : .. % CG 13 : .. % Autre : .. %

Logements	1	2
situation	RDC	1 ^{er} étage
montant des travaux	90 183,17€ HT	91 527,83€ HT
Loyer moyen maximal de la convention hors charges	6,22€/m ²	6,26€/m ²
Loyer moyen mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives	277,60€	232,75€
Date de prise d'effet de la location	A compléter	A compléter



CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT

Entre,

D'une part,

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, représentée par son Président, M. Jean-Claude GAUDIN, habilité par la délibération du Conseil de la Métropole du 2016 ;

Ci-après désignée « la Métropole »

Et

D'autre part,

L'association agréée dénommée PACT des Bouches-du-Rhône 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 délibération du Conseil d'Administration en date du 28 juin 2012.

Ci-après désignée « l'Opérateur »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'Etat a délégué à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1er janvier 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, pour une durée de 6 ans (2009-2014) 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). Cette délégation a été prorogée par voie d'avenants jusqu'à fin 2016.

La délibération du 29 juin 2012 de Marseille Provence Métropole 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.

Marseille Provence a souhaité 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 dans l'amélioration de leur patrimoine

La nature et le montant de l'aide apportée par la Marseille Provence 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.

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.

Elle a défini les critères d'attribution de ces aides au Conseil de Communauté 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 de la Communauté urbaine MPM, 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 participe au financement de l'opération de bail à réhabilitation décrite ci-dessous.

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
85 Jean de Bernard	85 rue Jean de Bernardy	MARSEILLE 1 ^{er}		3	3

En complément des aides attribuées par délégation de l'Anah, la Communauté urbaine 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 € par logement, soit 30 000 € pour 3 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 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 d'Aix Marseille 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 5 : Communication

L'opérateur 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 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
d'Aix-Marseille-Provence

Pour Le PACT des Bouches-du-Rhône
Le Directeur Général

Jean-Claude GAUDIN

Jean-Jacques HAFFREINGUE

FICHE DE SYNTHÈSE 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, Bailleur, Commune de,
 Autre (préciser)

Situation du logement concerné par la demande de subvention :

N° : ...85..... Voie : Rue Jean de Bernardy

Bâtiment : Escalier : Porte : Étage :

Code postal : 13001..... Commune : MARSEILLE.....

Surface habitable du logement : 232,84 m².....

II - TYPE DE CONVENTIONNEMENT

Conventionnement Social :

Durée de la Convention : 42 ans....

Conventionnement Très Social :

III. CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT ET PLAN DE FINANCEMENT

PREVISIONNEL :

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

Types de travaux réalisés : Travaux de réhabilitation complète et réalisation de travaux d'économie d'énergie afin de remettre l'immeuble aux normes de décences et de confort et ainsi obtenir in fine le label BBC Rénovation.

Montant des travaux subventionnables : 965 779 € HT

Taux de subvention : Anah :30 % AMP/MP : 8 % Commune :0 %
 CR PACA : 31 % CG 13 :0 % Autre : 32%

Logements	1	2	3
situation	1 ^{er} étage	2 ^e étage	3 ^e étage
montant des travaux	224 374,55€ HT	247 673,95€ HT	201 344,50€ HT
Loyer moyen maximal de la convention hors charges	4,66€/m ²	4,57€/m ²	4,79€/m ²
Loyer moyen mensuel pratiqué figurant dans le bail hors charges locatives	369,31€	398,92€	333,38€
Date de prise d'effet de la location	Septembre 2016	Septembre 2016	Septembre 2016