

CONVENTION DE PORTAGE IMMOBILIER ET FONCIER

INTERVENTION CIBLEE AU SEIN DE COPROPRIETES DEGRADEES

DE LA METROPOLE Aix MARSEILLE PROVENCE



Sommaire

TITRE I	DEFINITIONS ET INTERPRETATION.....	10
Article 1. Définitions.....		10
Article 2. Interprétations		10
TITRE II	DISPOSITIONS GENERALES	11
Article 3. Objet		11
Article 4. Désignation des lots concernés.....		11
Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention.....		12
Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires		12
Article 7. Recours contre la Convention		13
TITRE III	ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE	14
Article 8. Modalités d'acquisition		14
Article 9. Prix d'acquisition		14
Article 10. Durée de la période d'acquisition.....		14
Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots		14
Article 12. Accompagnement social des anciens propriétaires.....		15
TITRE IV	GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE	16
Article 13. Modalités de gestion technique.....		16
Article 14. Modalités de gestion locative		16
Article 15. Durée du portage locatif.....		16
TITRE V	REVENTE DES LOTS	18
Article 16. Modalités de revente des lots.....		18
Article 17. Calcul du prix de vente.....		19
Article 18. Durée de la période de revente.....		19
Article 19. Modalités de relogement lors de la revente		19
TITRE VI	REGIME FINANCIER	21
Article 20. Financement prévisionnel de l'opération		21
Article 21. Garantie d'emprunt de la Métropole.....		21
Article 22. Modalités financières d'exécution des engagements réciproques		21
1. Absence de rémunération.....		21
2. Compensation versée par la Métropole.....		21

TITRE VII	SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION.....	23
------------------	--	-----------

Article 23. Reporting	23
1. Reporting courant	23
2. Rapport annuel	23
Article 24. Comités de pilotage et de suivi	23
1. Comité de pilotage	23
2. Comité de suivi	24

TITRE VIII	DISPOSITIONS DIVERSES	25
-------------------	------------------------------------	-----------

Article 25. Prévention et règlement des litiges	25
1. Médiation	25
2. Contentieux	25
Article 26. Confidentialité	25

ANNEXES	26
----------------	-----------

I- Plan de financement prévisionnel.....	26
Les Annexes ont valeur contractuelle.	26

PREAMBULE

Par délibération du 13 décembre 2018 le conseil métropolitain a adopté une stratégie de lutte contre l'habitat indigne visant à résorber sur une dizaine d'année le parc de logement indigne de la Métropole grâce à une action renforcée et intégrée, en mobilisant outils et acteurs existants à court terme et en développant à moyen terme des opérateurs et dispositifs dont la création est en cours . Ce parc indigne se concentre majoritairement dans les centres anciens de certaines communes de la métropole et dans les grandes copropriétés d'après guerre.

En mars 2017, la Métropole s'engageait à signer un accord partenarial avec la Ville de Marseille, l'État, l'ANAH, les collectivités territoriales, le Procureur, l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, l'Agence d'information pour le logement des Bouches du Rhône, l'Association Régionale HLM , la Caisse des dépôts et consignations , afin de bâtir des stratégies d'interventions collectives sur les grandes copropriétés dégradées , dont une dizaine nécessite une action prioritaire : Bel Horizon 1 et 2(Marseille-13003), Bellevue(Marseille-3ème), Plombières (Marseille-3ème), , Corot (Marseille- 13ème), Maison Blanche (Marseille-13014), Le Mail-Le MailG et les Gardians (Marseille-14ème), Les Rosiers (Marseille-13014), Kalliste(Marseille-15ème), La Maurelette(Marseille 15ème), Consolat (Marseille-15ème). D'autres grandes copropriétés de la Métropole se trouvent également fragilisées comme celles de la Mariélie à Berre l'Etang ou les Facultés à Aix -en -Provence, mais aussi dans d'autres arrondissements de Marseille (Est Marseillais, Bel Ombre , La Cravache).

L'intervention sur ces grandes résidences privées se met progressivement en place à travers des opérations d'aménagement visant à une appropriation publique des bâtiments les plus dégradés (Kalliste, Corot), des dispositifs opérationnels : Plans de sauvegarde, OPAH copropriétés (Kalliste, Corot, Bellevue, Plombières, La Mariélie, Les Facultés) pour accompagner leur redressement, la désignation d'administrateurs provisoires (Corot, Est Marseillais).

Ainsi le redressement de ces ensembles immobiliers et des bâtiments réhabilitables , passe par toute une série d'actions au premier rang desquelles figurent l'amélioration de la gestion des parties communes et la réalisation de travaux de conservation . Les syndicats de copropriétaires et leurs mandataires doivent donc dégager des moyens pour résorber le plus rapidement possible les dettes des copropriétaires qui ne s'acquittent plus de leurs charges, que se soit par manque de ressources pour certains copropriétaires occupants très modestes ou par choix de rentabilité pour d'autres, et réaliser des travaux de sécurité avec l'aide de l'ANAH et des collectivités.

le Parc Corot (Marseille -13ème arrondissement) :

copropriété de 376 logements répartis en 7 bâtiments sous administration provisoire à l'exception du bâtiment D (50 logements), situé en QPV, retenu d'intérêt national par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Difficultés rencontrées : occupation sociale difficile (y compris squats), mauvais état technique des bâtiments (A et C surtout), fort endettement (jusqu'à plus de 600 % sur le bâtiment A) , administration provisoire pour le syndicat principal et les syndicats secondaires (sauf le D), scission nécessaire.

Deux bâtiments et 162 logements, A (96) et C (66), sont voués à une démolition, condition indispensable à un redressement des bâtiments restants.

La métropole a acté la création d'une opération d'aménagement dont le déficit est évalué à 18 millions d'euros et en confiera la mise en œuvre dans le cadre d'une concession d'aménagement à attribuer après mise en concurrence.

Avancement :

- Choix d'un concessionnaire par la métropole après mise en concurrence:dossier de consultation en cours de constitution
- Elaboration de plans de sauvegarde pour les bâtiments restant avec portage assuré par le futur concessionnaire et financements de l'ANAH.
- travaux urgents évalués à 2,26 millions d'euros TTC avec convention de financement et préfinancement à adopter an mai 2019
- bâtiment A évacué et muré à la suite d'un arrêté d'insécurité des équipements collectifs imminent de novembre 2018
- expert désigné pour constat de carence des bâtiments A et C
- financement du déficit par l'ANAH si constat de carence pris par ordonnance

Le Parc Bellevue (Marseille- 3^{ème}arrondissement) :

cet ensemble immobilier de 814 logements au départ est depuis une scission intervenue en 2008 constitué de plusieurs copropriétés réunis en deux unions syndicales (A1-A2-A4 à A9 et A10-B pour la première, F-G-H/D/E pour la seconde). Les bâtiments A et C ont été transformés en logements sociaux gérés par la Logirem et Marseille Habitat. Il est situé en QPV , d'intérêt national par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Le bâtiment B, immeuble de grande hauteur de 168 logements, est en copropriété avec le bâtiment A10, immeuble de logements sociaux. Marseille Habitat en est copropriétaire majoritaire.

La stratégie d'intervention sur ce bâtiment réside dans sa transformation, avec écrêtage de 2 niveaux, en logements sociaux, avec un financement recherché auprès de l'ANRU.

Pour les autres copropriétés, il est nécessaire de mettre en œuvre des plans de sauvegarde avec un portage ciblé.

Principales difficultés rencontrées :

- la copropriété A10-B est un IGH
- endettement, occupation très sociales, travaux d'urgence nécessaire sur l'ensemble des bâtiments

avancement:

- Choix d'un concessionnaire par la métropole pour la transformation du bâtiment B en immeuble de logement social après écrêtage . Le déficit d'aménagement est à subventionner par l'ANRU .
- Elaboration de plans de sauvegarde en cours pour les bâtiments restant avec portage et financements de l'ANAH. Travaux urgents à mettre en œuvre à hauteur de 1,4 millions d'euros.

La Maurelette(Marseille- 15^{ème}arrondissement)

copropriété de 746 logements gérée par un syndicat unique . Située sur une parcelle de 12 hectares , elle présente des qualités architecturales et paysagères certaines, située en QPV, d'intérêt régional par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

La dette du syndicat atteint 150 % du budget annuel et un arrêté de péril grave et imminent a été pris en décembre 2018, modifié en janvier 2019 pour des risques de chutes de béton de façades.

Les travaux de levée de péril ont été votés en assemblée générale en février 2019.

Le Maire, en accord avec la Métropole, a sollicité auprès du Préfet en février 2019 la désignation d'une commission chargée d'évaluer la situation et élaborer un plan de sauvegarde . La métropole est entrain de désigner un prestataire qui l'accompagnera dans ses travaux.

L'objectif sur cette copropriété est de mettre en place un plan de sauvegarde . Une éventuelle scission constitue un axe de travail.

Le Grand Mail (Marseille- 14^{ème} arrondissement)

ensemble immobilier de 403 logements et deux copropriétés, situé en QPV, d'intérêt national pour l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). . Le Grand mail a déjà fait l'objet d'un plan de sauvegarde sur la période 2003-2007 qui a permis la réalisation de travaux d'améliorations des parties communes, décidés dans le cadre d'un plan de sauvegarde adopté en 2003 : chaufferie et chauffage collectif, façades, toiture, antennes collectives, menuiserie extérieures , revêtements muraux et sols pour un montant global de 3,832 millions d'euros.

L'endettement est à nouveau préoccupant, l'occupation est très modeste et un nouveau diagnostic est en cours pour arrêter une stratégie d'intervention.

Marseille Habitat et la ville de Marseille sont copropriétaires de plusieurs lots.

L'Est Marseillais (Marseille- 10^{ème} arrondissement) :

ensemble immobilier de 328 logements répartis en 3 copropriétés , sous administration provisoire depuis novembre 2017, situé en QPV.

Création d'une association syndicale libre , aucune instance n'était alors en charge de la gestion des équipements communs aux trois copropriétés.

Le bâti et les équipements communs, en particulier les réseaux , nécessitent des travaux pour limiter les frais de gestion (ascenseurs, étanchéité, réseaux fuyards,...). L'occupation est majoritairement locative . La dette des copropriétés atteignait près de 200 % du budget de fonctionnement, avec une incapacité à recouvrer les impayés de manière contentieuse du fait 'une répartition des charges non réglementaires .

Un diagnostic complémentaire à celui de l'administration provisoire va être engagé pour définir les axes d'actions , les modalités de financement et le dispositif opérationnel le plus adapté. La consultation est en cours de mise au point.

La Mariélie (Berre l'Etang)

ensemble immobilier de 247 logements situé en QPV. L'occupation se fragilise depuis une vingtaine d'années alors que le besoin en travaux devient important. Si la proportion de propriétaires occupants reste majoritaire, le profil économique des accédants est majoritairement composé de ménages à faibles ressources. L'endettement de la copropriété s'il demeure préoccupant est toutefois en train de diminuer.

Un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration sur la base d'un diagnostic en cours d'actualisation qui va permettre de dégager les principaux axes de travail : travaux urgents, action sociale, évolution de la domanialité, contrôle de la gestion et du contentieux .

Face à cette situation, la métropole souhaite renforcer ses dispositifs publics d'un outil immobilier de portage afin d'enrayer la dégradation de ces copropriétés et d'assurer leur redressement.

Le groupe SNI, rebaptisé CDC Habitat depuis le 1er juin 2018, constitue le pôle immobilier d'intérêt général de la Caisse des Dépôts dont il est filiale à 100 %. Partie prenante de la Banque des Territoires, CDC Habitat apporte son expertise à cette dernière afin de renforcer sa capacité d'action au service des territoires et joue ainsi un rôle central dans les missions et métiers de la Caisse des Dépôts. Le groupe CDC Habitat est le premier bailleur de France avec près de 495 000 logements gérés. Investi dans la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel, il s'est restructuré afin d'être en mesure de faire face aux impacts financiers de la RLS et aux conséquences de la loi ELAN et entend maintenir une présence territoriale aux côtés des acteurs locaux des politiques publiques de l'habitat.

Interpelé par les pouvoirs publics dans le cadre de la préparation du plan Initiative Copropriétés, CDC Habitat a décidé de s'engager de manière volontariste aux côtés de l'Etat, de l'ANAH, de l'ANRU et des collectivités locales pour les besoins de ce plan en développant une offre de services spécifique grâce au soutien financier de son actionnaire. La question du portage foncier constituant un enjeu prioritaire des opérations de requalification des copropriétés en grande voire en extrême difficulté, CDC Habitat propose d'acquiescer et porter provisoirement, à la demande des acteurs locaux, près de 5 000 logements dans des copropriétés dégradées via sa filiale CDC Habitat Social et une société de portage spécifiquement créée pour les besoins du plan initiative copropriétés et dotée de 100 M€ de capital par un abondement des fonds propres de CDC Habitat par la CDC.

CDC HABITAT SOCIAL, société anonyme d'habitation à loyer modéré, filiale de CDC HABITAT, est engagée dans la mise en œuvre des stratégies d'intervention publiques en faveur de la dignité de l'habitat et, conformément aux dispositions de l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation, peut être chargée d'un service d'intérêt général lorsqu'elle assure la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Aussi, dans le contexte d'urgence qui vient d'être rappelé, il est apparu nécessaire d'établir une coopération entre ces deux entités afin de mettre leurs moyens et savoir-faire respectifs au profit d'une stratégie commune de redressement des copropriétés susvisées.

La présente convention a ainsi pour objet de fixer les modalités de cette coopération via une intervention foncière de CDC Habitat Social sur un volume prévisionnel de 210 lots des copropriétés susvisées en vue de la satisfaction des objectifs d'intérêt général suivants :

- Lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété et contribuer à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés en difficulté ;

- Mettre en œuvre lorsque cela est nécessaire un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants ;
- Favoriser la mixité sociale lors de la revente des lots.
- Lutter contre l'indignité de l'habitat ;

Pour l'exécution de la présente convention, chacune des parties agit dans le cadre de la mission d'intérêt public qu'elle poursuit, en dehors de toute recherche d'un quelconque profit.

Ceci étant rappelé, il a été conclu le présent contrat entre :

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL , dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Métropolitain en date du rendue exécutoire le.....

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

La société CDC HABITAT SOCIAL, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 2 959 968,00 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 046 484 dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, représentée par XXX, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil de Surveillance, en date du XXX

Ci-après dénommée « CDC HABITAT SOCIAL »

D'autre part,

Ci-après dénommées « Les Partenaires ».

TITRE I DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Article 1. Définitions

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employés dans la présente convention (également intitulée « **Convention** ») ont la signification qui leur est attribuée par le présent Article.

« **Année** » désigne, sauf exception stipulée par la présente convention, toute année commençant le 1^{er} janvier et s'achevant le 31 décembre.

« **Annexe** » désigne une Annexe à la Convention. Les Annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante de la présente Convention sauf mention contraire expresse.

« **Article** » désigne un Article de la Convention, voire une subdivision d'Article.

« **Métropole** » désigne la Métropole Aix Marseille Provence.

« **Convention** » désigne le présent contrat et ses annexes.

« **Date d'Entrée en Vigueur** » désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention telle que définie à l'**Article 3 du Titre II**.

« **Partenaires** » désigne les signataires de la présente Convention.

« **Propriétaires Bailleurs** » désignent les propriétaires d'un lot qui n'occupent pas le logement et louent celui-ci au jour de l'acquisition.

« **Propriétaires Occupants** » désignent les propriétaires d'un lot qui occupent le logement au jour de son acquisition.

Article 2. Interprétations

Sauf stipulation contraire dans la présente Convention :

- (a) les titres attribués aux titres, articles et annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient être invoqués en vue de leur interprétation ;
- (b) les termes définis à l'**Article 1** sont employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque le sens ou le contexte l'exigent ;
- (c) toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit sans préjudice des modalités particulières selon laquelle intervient cette succession ;
- (d) en cas de divergence ou de contradiction entre les stipulations de la Convention et ses Annexes, la présente Convention prévaut ; en cas de divergence ou de contradiction entre les Annexes, les stipulations particulières priment sur les stipulations générales ;
- (e) les renvois à une convention ou autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet ;
- (f) les renvois faits à des articles, titres ou annexes sans indication complémentaire s'entendent comme des renvois à des articles, titres ou annexes de la Convention.

TITRE II DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 3. Objet

La présente Convention a pour objet de définir les modalités de coopération entre la Métropole Aix Marseille Provence et CDC HABITAT SOCIAL pour la mise en œuvre d'une opération d'intervention immobilière et foncière incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage des lots de copropriété visés à l'**Article 4**.

Cette opération de portage provisoire vise à accompagner le redressement des copropriétés susvisées dans l'attente de la mise en place éventuelle d'une concession d'aménagement ou opération de requalification de copropriété dégradée (ORCOD) envisagée par la Métropole Aix Marseille Provence ayant pour objectif de requalifier durablement les copropriétés susvisées.

Article 4. Désignation des lots concernés

Les lots faisant l'objet de la Convention sont situés au sein des copropriétés des immeubles situés

- Copropriété Corot– 130, avenue Corot, 13013 Marseille, sur la parcelle cadastrée 213 888 section A n°0054 0056 , sur le territoire de la commune de Marseille.
- Copropriété Bellevue –143 rue Félix Pyat 13013 Marseille, sur les parcelles cadastrées 203 813 section B n°0100 et 0102 et section C parcelle n° 0002 sur le territoire de la commune de Marseille.
- Copropriété La Maurelette – 189 rue Le Châtelier/ 193 Bd Simon Bolivar 13015 Marseille sur la parcelle cadastrée 215 902 section B n°0042, sur le territoire de la commune de Marseille.
- Copropriété le Mail – 61 bd Jourdan Marseille – 13014 Marseille, sur la parcelle cadastrée 214 894 section A n°97, sur le territoire de la commune de Marseille et Copropriété Les Gardians , 20 rue des Gardians – Marseille -14^{ème} – sur la parcelle cadastrée 214 894 section A n°0128 constituant l'ensemble résidentiel du grand Mail, sur le territoire de la commune de Marseille .
- Copropriété Est Marseillais – 86,88, Bd de Pont de Viavaux 13010 Marseille , sur les parcelles cadastrées 2010 857 section D n°76,78 et 79 , sur le territoire de la commune de Marseille.
- Copropriété La Mariélie –150, avenue Paul Langevin 13 130 Berre L'Etang, sur la parcelle cadastrée section AL n°142, sur le territoire de la commune de Berre l'Etang .

Ces lots correspondent à des logements. CDC HABITAT SOCIAL se portera acquéreur, le cas échéant, des autres lots attachés auxdits logements (caves ou garage). A titre exceptionnel, en accord avec le comité de pilotage décrit à l'article 24, CDC HABITAT SOCIAL pourra se porter de locaux à destination autre que l'habitation si cette acquisition constitue un enjeu particulier pour la requalification de la copropriété visée.

Afin d'accompagner le redressement des copropriétés susvisées, le volume de lots maximal prévisionnel à acquérir est estimé, à titre indicatif, à 210 pour la durée de la convention et se répartit comme suit :

- 80 logements sur la copropriété Corot à Marseille
- 30 logements sur la copropriété Bellevue (hors bâtiment B) à Marseille
- 30 logements sur la copropriété La Maurelette à Marseille
- 40 logements sur la copropriété le Grand Mail à Marseille
- 10 logements sur la copropriété Est Marseillais à Marseille
- 20 logements sur la copropriété La Mariélie à Berre L'Etang

Le choix de ces lots est définitivement fixé, d'un commun accord par les Partenaires, dans le cadre du comité de suivi constitué en application de l'**Article 24.2 du Titre VII**.

Toutefois, les Partenaires décident d'ores et déjà que les lots prioritairement acquis sont ceux :

- des copropriétaires occupants les plus endettés,
- des copropriétaires bailleurs débiteurs de la copropriété présentant les plus forts impayés
- des propriétaires dont les logements font l'objet d'une procédure de mise en adjudication par la copropriété,
- des propriétaires ayant manifesté leur souhait de céder leur logement rapidement.
- des propriétaires identifiés comme marchands de sommeil
- plus généralement, tous les logements facilitant le redressement des copropriétés, y compris ceux appartenant aux syndicats des copropriétaires, aux collectivités et à des bailleurs sociaux.

Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention

La durée de la Convention est de trois 3 ans à compter de sa signature par les Partenaires, date à laquelle elle entre en vigueur.

Elle se décompose en trois périodes :

- Période d'acquisition des lots de copropriétés ;
- Période de gestion technique et locative des lots acquis ;
- Période de revente des lots de copropriétés.

Sous réserve de l'accord des parties, la durée de la Convention pourra faire l'objet d'avenants de prorogation successifs pour des durées comprises entre 1 an et 3 ans et ce, dans la limite, d'une durée totale de 10 ans.

En cas de mise en place d'une concession d'aménagement ou convention d'opération de requalification des copropriétés dégradées sur tout ou partie des copropriétés visées par la présente convention, cette dernière prendra fin avec la cession des lots situés dans lesdites copropriétés par CDC Habitat Social à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de la concession ou de l'ORCOD.

Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires

En vue de la réussite du projet commun de redressement de la copropriété faisant l'objet de la présente Convention, les Partenaires prennent les engagements de coopération réciproques définis ci-dessous.

- Les Partenaires définiront ensemble la stratégie d'acquisition des lots de copropriété.
- CDC HABITAT SOCIAL assurera l'acquisition des lots selon le plan de financement prévisionnel figurant en **Annexe I**.
- La Métropole Aix Marseille Provence inscrira, par l'intermédiaire de sa Présidente, l'octroi d'une garantie d'emprunt à l'ordre du jour du conseil métropolitain pour la mobilisation par CDC HABITAT SOCIAL d'un emprunt issu des fonds d'épargne sur livret A.
- La Métropole définira les orientations des opérations de relogement éventuellement nécessaires.
- CDC HABITAT SOCIAL assurera la gestion technique et locative des lots acquis et accompagnera les opérations de relogement définies par la Métropole.
- La Métropole Aix Marseille Provence mettra en place toute opération ou prestation contribuant à l'accompagnement des syndicats de copropriété et copropriétaires des copropriétés visées par la présente convention telle qu'une mission de suivi-animation d'OPAH ou plan de sauvegarde ou une mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour l'accompagnement individualisé des résidents.

- La Métropole inscrira, par l'intermédiaire de sa Présidente, à l'ordre du jour du conseil métropolitain un projet de délibération visant à instaurer un Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) sur les copropriétés objet de la convention.
- CDC HABITAT SOCIAL assurera la revente des logements dans les conditions prévues au titre V.

Article 7. Recours contre la Convention

Dans l'hypothèse d'un recours, de quelque nature que ce soit, contre la Convention, le Partenaire qui a connaissance le premier ce recours en informe l'autre partie et lui communique l'ensemble des pièces du recours.

A compter de cette communication, l'exécution des engagements prévus à la présente Convention est suspendue pendant une période d'un (1) mois.

Les Partenaires se rencontrent dans les plus brefs délais pour :

- examiner le caractère sérieux du recours ;
- envisager les mesures de régularisation susceptibles de permettre la poursuite du projet.

Sauf accord exprès entre les Partenaires pour constater le caractère non sérieux du recours ou définir les modalités de la poursuite de l'exécution de la Convention, l'exécution des engagements de réalisation de celle-ci demeure suspendue.

La période de suspension ne peut excéder douze (12) mois à compter de l'expiration de la première période de concertation fixée au deuxième alinéa du présent Article.

À tout moment pendant la période de suspension, notamment s'il apparaît que la situation ne peut raisonnablement faire l'objet d'une quelconque régularisation, les Partenaires peuvent décider de résilier la Convention d'un commun accord.

A l'issue de la période de suspension, la Convention est, sauf accord contraire des Partenaires, résiliée de plein droit.

TITRE III ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE

Article 8. Modalités d'acquisition

Préalablement à l'acquisition, tous les lots choisis par le comité de suivi feront l'objet d'une visite préalable, ou d'une rencontre avec les propriétaires vendeurs, par les représentants de CDC HABITAT SOCIAL afin d'établir un premier diagnostic social (conditions d'occupation) et technique (état du logement notamment).

L'acquisition amiable auprès des copropriétaires occupants et des copropriétaires bailleurs est privilégiée. CDC HABITAT SOCIAL peut également avoir recours aux ventes par adjudication en fonction de l'opportunité financière pour la copropriété (montant d'impayés récupérables), du coût de revient de l'opération, de l'état du logement ainsi que de son occupation.

CDC HABITAT SOCIAL pourra également se rendre propriétaire des lots :

- Déjà acquis par les communes de Berre l'Etang et de Marseille et par la Métropole si cette acquisition peut contribuer positivement au redressement des copropriétés,
- Acquis par voie de préemption par la Métropole via le recours au Droit de Préemption Urbain.
- Appartenant aux syndicats de copropriétaires concernés peuvent faire l'objet d'une acquisition après accord du juge suite à une requête de l'administrateur judiciaire ou après décision des copropriétaires en assemblée générale.
- Appartenant à des bailleurs institutionnels (bailleurs sociaux, SEM...)

Article 9. Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition de chaque lot est proposé par CDC HABITAT SOCIAL et doit être validé dans le cadre du comité de suivi constitué en application de l'**Article 24**.

Le prix d'acquisition des logements est basé sur le prix moyen des dernières ventes au sein de la copropriété. Il tient également compte de l'état des logements, de leur occupation éventuelle, de l'estimation du service des domaines et de tout autre élément pertinent pour l'évaluation de ce prix. En outre, pour les Propriétaires Occupants, il prend en considération le souhait éventuel du propriétaire de se maintenir dans les lieux en tant que locataire.

CDC HABITAT SOCIAL devra optimiser le prix d'acquisition pour permettre à la fois le recouvrement des impayés des copropriétés, dans la perspective de leur redressement financier, et la maîtrise des dépenses de l'opération de portage, afin d'atteindre le prix d'équilibre.

Le prix d'acquisition moyen inscrit dans le plan de financement prévisionnel (**Annexe I**) est de 751 €/m².

Article 10. Durée de la période d'acquisition

La période d'acquisition des lots s'étend sur l'ensemble de la durée de la présente convention.

Les actes notariés de vente de ces lots doivent donc être signés entre les vendeurs et CDC HABITAT SOCIAL pendant cette période.

Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots

Lors de l'acquisition des lots, les modalités de relogement suivantes trouvent à s'appliquer.

Pour les Propriétaires Occupants, les modalités de relogement sont négociées dans le cadre de l'acquisition amiable et peuvent correspondre à l'une des solutions suivantes :

- Soit le maintien dans le logement en qualité de locataire. Le principe et les modalités de la location, notamment la détermination du loyer, sont discutés lors de la négociation en vue de

l'acquisition amiable du logement. Dans ce cas, le Propriétaire Occupant bénéficiera du droit de préemption à l'issue de la période de gestion locative, lors de la revente du logement ;

- Soit le relogement dans le parc social détenu par CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire que la métropole s'engage à mobiliser pour satisfaire au besoin de relogement, sous réserve que le ménage soit éligible au logement social au moment de l'acquisition ;

Le Propriétaire Occupant peut également décider de se reloger par ses propres moyens.

Pour les Propriétaires Bailleurs, le locataire est maintenu dans les lieux à condition :

- Que le logement n'ait pas à faire l'objet de travaux en milieu « vide » ;
- Que le logement corresponde aux besoins du ménage occupant.

Dans ce cas, le bail en cours au jour de l'acquisition se poursuit dans les mêmes conditions avec CDC HABITAT SOCIAL. Toutefois, d'un commun accord entre CDC HABITAT SOCIAL et le locataire, un nouveau bail peut être signé si ce dernier engendre une diminution de loyer.

A défaut de possibilité de maintien du locataire dans le logement, ce dernier est relogé dans le parc social détenu par CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire que la métropole s'engage à mobiliser pour satisfaire au besoin de relogement, selon les possibilités ouvertes selon les cas.

Article 12. Accompagnement social des anciens occupants

CDC HABITAT SOCIAL s'engage à mettre en œuvre un accompagnement social des anciens propriétaires ou locataires le nécessitant.

Cette mission pourra être confiée à un prestataire extérieur spécialisé.

TITRE IV GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE

Article 13. Modalités de gestion technique

CDC HABITAT SOCIAL assure la gestion technique des logements.

Dès qu'il a acquis les lots de copropriété concernés, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à voter favorablement les travaux de mise en sécurité nécessaires des parties communes.

CDC HABITAT SOCIAL fera son affaire de la sollicitation de l'octroi des subventions susceptibles d'être sollicitées auprès de l'ANAH ou de tout autre partenaire financier pour la réalisation des travaux dans les parties privatives et pour la mobilisation des acomptes associés aux subventions obtenues.

Article 14. Modalités de gestion locative

La gestion des logements acquis s'effectue conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. Les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 seront applicables aux contrats de location qui prendront fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur.

Le loyer d'objectif est fixé à 6,1 €/m² de surface habitable correspondant au plafonds « ANAH très social » et il évolue selon la réglementation.

CDC HABITAT SOCIAL fera ses meilleurs efforts pour minimiser les périodes de vacance, afin de maîtriser les dépenses de l'opération. Toutefois, sous réserve d'accord des parties, certains lots d'habitation ou certaines annexes (caves, stationnements...) pourront être maintenus vacants.

Pour les logements devant être occupés, le comité de suivi visé à l'article 24 déterminera les modalités d'attribution et de commercialisation des biens qui pourront être loués :

- A des demandeurs de logement social ou intermédiaire vivant sur le territoire de la Commune et de la Métropole.
- En cas de publication d'annonces sur des sites de location Internet, à des ménages ayant des revenus et une composition familiale cohérents avec les caractéristiques du logement à louer que ces ménages figurent ou pas sur le fichier des demandeurs de logement social,
- A des associations d'intermédiation locative,
- A des associations, fondations ou sociétés visant à favoriser l'accès au logement des jeunes ou des étudiants par la mise à disposition de logements en location ou colocation meublés ou vides.

Au titre de la gestion locative des locataires en place, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à :

- rédiger et à signer les baux d'habitation,
- recouvrer la quittance des logements auprès des locataires,
- traiter les impayés éventuels des locataires et dans ce cadre, à engager et à suivre les procédures judiciaires de libération des logements,
- assurer la gestion des réclamations techniques et administratives des locataires,
- entretenir les logements acquis au titre de ses responsabilités de propriétaire,
- étendre aux logements acquis l'ensemble des contrats et services mis en œuvre dans les parties privatives du parc que la société gère.

Article 15. Modalités de participation au fonctionnement des copropriétés

En tant que copropriétaire, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à :

- assurer le paiement des charges de copropriété, qu'il s'agisse des charges courantes de copropriété ou bien des appels de fonds nécessaires à la réalisation de travaux sur les parties communes...

- s'impliquer dans le fonctionnement de la copropriété pour faciliter son redressement, en participant activement aux assemblées générales en particulier, lors du vote des procédures de recouvrement, et en soutenant activement tout programme de travaux sur les parties communes de nature à améliorer l'état des bâtiments.
- présenter une candidature en vue de l'élection en qualité de membre du conseil syndical.

TITRE V REVENTE DES LOTS

Article 16. Modalités de revente des lots

a) A l'issue de la période de portage locatif, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à vendre les lots dont il est propriétaire à l'opérateur chargé par la Métropole Aix Marseille Provence, le cas échéant avec une ou plusieurs personnes morales de droit public :

- Soit de mettre en œuvre une opération de requalification de copropriétés dégradées au sens de l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Soit de mettre en œuvre une opération d'aménagement, dans le cadre d'une concession conclue en application des dispositions des articles L 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à intégrer dans la convention conclue avec l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération, une obligation de reprise des lots auprès de CDC HABITAT SOCIAL.

Une convention de transfert sera conclue entre CDC HABITAT SOCIAL et l'opérateur à laquelle la Métropole Aix Marseille Provence et, le cas échéant, la ou les personnes morales de droit public qui participent à la mise en œuvre de l'opération seront parties.

La vente des lots à l'opérateur ne peut s'exercer que dans le respect du droit de préemption du locataire tel qu'il résulte de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le congé vaut offre de vente au locataire et reste valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

b) A défaut de mise en œuvre d'une opération visée au premier alinéa du présent Article, les modalités de commercialisation des lots (notamment l'information des habitants du secteur dans lequel se situe la copropriété) seront définies par les Partenaires, dans le cadre du comité de pilotage.

Conformément aux dispositions du 11° de l'article R 321-12 du code de la construction et de l'habitation, elles seront définies dans l'objectif de favoriser la mixité sociale dans la copropriété et de faciliter les parcours résidentiels.

Elles pourront prendre l'une des formes suivantes :

- Cas 1 : CDC HABITAT SOCIAL pourra assurer la revente des lots sur le marché. Dans ce cas, CDC HABITAT SOCIAL respectera le droit de préemption du locataire rappelé au troisième alinéa du présent Article.
- Cas 2 : CDC HABITAT SOCIAL pourra intégrer définitivement les logements acquis dans le patrimoine locatif social détenu par CDC HABITAT SOCIAL via un financement de l'opération sous forme d'acquisition-amélioration en logement social si les conditions de gestion et d'équilibre économique le permettent, si l'autorité compétente en matière d'aides à la pierre le valide et s'il apparaît pertinent de maintenir durablement un bailleur social au sein de la copropriété au regard des perspectives d'évolution de la copropriété. Dans cette hypothèse, la Métropole soutiendra le projet ainsi élaboré.
- Cas 3 : CDC HABITAT SOCIAL pourra céder ces logements à tout autre bailleur social désigné par la Métropole si l'autorité compétente en matière d'aides à la pierre le valide et s'il apparaît pertinent de maintenir durablement un bailleur social au sein de la copropriété au regard des perspectives d'évolution de la copropriété. Dans cette hypothèse, la revente se fera au prix d'équilibre de revente défini à l'article 17.
- Cas 4 : en cas de difficulté de commercialisation constatées par le comité de pilotage, CDC HABITAT SOCIAL pourra céder à la Métropole les lots en lieu et place du versement de la compensation prévue à l'article 22 de la présente convention. La vente des lots à la Métropole s'effectuera alors au prix visé à l'Article 17.

CDC HABITAT SOCIAL fera son affaire de la demande de paiement du solde des subventions sollicitées auprès de l'ANAH au moment de la revente de chaque lot et lui transmet, à ce titre, l'ensemble des pièces nécessaires à leur versement.

Article 17. Calcul du prix de revente

La vente des lots portés dans une copropriété visée par un Plan de Sauvegarde ou une OPAH n'est pas soumise aux règles de vente HLM.

Les lots sont mis en vente sur le marché libre au prix du marché, qui ne saurait être inférieur au prix de revient moyen des lots. Seule une difficulté de vente peut justifier que le prix de revente soit inférieur au prix de revient moyen des lots. Cette baisse du prix est décidée d'un commun accord dans le cadre du comité de pilotage.

Le prix d'équilibre à la revente comprend les éléments suivants :

- Le montant d'acquisition du lot toutes taxes et tous honoraires compris ;
- Le montant des travaux éventuellement réalisés par CDC HABITAT SOCIAL lors de l'acquisition du lot ;
- Le coût du prêt souscrit pour financer l'opération ;
- La rémunération des fonds propres immobilisés par CDC HABITAT SOCIAL pour financer l'opération d'acquisition ;
- Le déficit d'exploitation cumulé éventuel sur la durée du portage.

Le déficit d'exploitation correspond à l'écart entre les dépenses et recettes suivantes :

- dépenses : frais de gestion de la société, charges de copropriété non récupérables, charges de copropriété récupérables non récupérées, coûts de maintenance et d'entretien courant, taxe foncière et autres taxes non récupérables, travaux dans les logements en sus des travaux réalisés lors de l'acquisition, assurances, coûts d'accompagnement social, frais d'ingénierie de projet
- recettes : loyers recouverts, subventions (ANAH notamment) perçues.

Le montant du déficit d'exploitation pris en compte est basé sur les frais réels.

Le coût de revient de l'opération permettra de définir un prix moyen prévisionnel de revente estimé à ce jour à 991 euros/m² (**Annexe I**) qui permettrait d'atteindre l'équilibre.

L'établissement du prix de vente de chaque lot se fait sur la base du prix d'équilibre à la revente de l'ensemble de l'opération et non lot par lot.

Toutefois, le prix de revente pourra être affiné lot par lot au regard des caractéristiques du logement afin que le cumul des prix permette à CDC HABITAT SOCIAL d'atteindre l'équilibre de l'opération. L'acceptation par CDC HABITAT d'une offre d'achat en dessous ou au-dessus du prix de revient moyen des lots est soumise à l'accord du comité de pilotage.

Article 18. Durée de la période de revente

A défaut de mise en œuvre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées ou d'une concession d'aménagement, la revente des lots doit s'effectuer au sein d'une période qui ne peut excéder 2 ans à l'expiration de la durée de période de gestion locative.

Article 19. Modalités de relogement lors de la revente

Les locataires qui n'auraient pas accepté l'offre de vente du logement occupé seront relogés par CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de la Métropole Aix Marseille Provence qui s'engage à mobiliser tout dispositif (contingent de réservation, accord collectif départemental, charte de relogement, dispositif DALO) à même de faciliter ce relogement. Dans ce

cadre, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à leur formuler, au maximum, deux propositions de logement adaptées à leurs capacités et besoins.

CDC HABITAT SOCIAL ou tout autre bailleur social se substituant à la société pour le logement, veillera donc, en conformité avec les règles des commissions d'attribution de logements, à proposer une localisation liée aux besoins de chaque ménage et un type de logement adapté à la composition familiale et aux situations de vieillissement ou de handicap, en recherchant à maîtriser le reste-à-charge financier des ménages.

Les frais de logement et d'installation ne seront pas pris en charge par CDC HABITAT SOCIAL.

En cas de refus des deux propositions, le locataire devra libérer les lieux.

TITRE VI RÉGIME FINANCIER

Article 20. Financement prévisionnel de l'opération

Le plan de financement prévisionnel de l'opération défini par les Partenaires figure en **Annexe I**.

Pour le financement de l'acquisition des lots, CDC HABITAT SOCIAL pourra souscrire auprès de la Banque des Territoires, pour tout ou partie du montant des acquisitions et travaux associés, un emprunt sur fonds d'épargne de type prêt Gaïa ou équivalent d'un montant maximal de 5 834 955 euros. Ce prêt pourra bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par la Métropole Aix Marseille Provence.

L'opération bénéficiera également de subventions versées par l'ANAH en vertu du 11° de l'article R 321-12 du code de la construction et de l'habitation et en application du règlement général de l'agence. Ces subventions peuvent porter sur les travaux réalisés, la gestion urbaine de proximité du site ou le déficit de portage de l'opération.

Les Partenaires s'engagent à solliciter de concert toute subvention qui serait rendue nécessaire au financement de l'opération auprès de l'ANAH ou de tout autre organisme ou collectivité compétente à même de réduire le coût « net » de l'opération.

Article 21. Garantie d'emprunt de la Métropole

La Métropole s'engage à ce que le président inscrive à l'ordre du jour d'un prochain conseil métropolitain une délibération relative à l'octroi d'une garantie d'emprunt à hauteur de 100% du prêt visé à l'Article précédent.

Article 22. Modalités financières d'exécution des engagements réciproques

1. Absence de rémunération

Les Partenaires agissant dans le cadre de leur mission d'intérêt public afin de satisfaire des objectifs communs ne perçoivent aucune rémunération au titre de l'exécution des engagements pris dans le cadre de la Convention.

2. Compensation versée par la Métropole

Le prix de revente des lots par CDC HABITAT est fixé afin d'atteindre l'équilibre de l'opération et de couvrir le coût de revient de l'opération, sans réalisation d'aucun bénéfice commercial.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation et de la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106 paragraphe 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, dans le seul cas où CDC HABITAT SOCIAL rencontrerait des difficultés de commercialisation empêchant l'équilibre de l'opération et la couverture des coûts nets occasionnés par l'exécution des engagements pris dans le cadre de la Convention, la Métropole s'engage à lui verser une compensation.

Afin d'éviter toute surcompensation, cette somme correspond à la différence entre le prix de revente à l'équilibre déterminé en fonction des coûts nets d'exécution des engagements pris dans le cadre de la présente Convention et le prix effectif de revente de l'ensemble des lots.

Ces difficultés sont constatées dans le cadre du comité de pilotage, sur la base d'un bilan financier présenté par CDC HABITAT SOCIAL couvrant l'ensemble des lots effectivement portés. Le montant définitif de la compensation est arrêté par le comité de pilotage.

CDC HABITAT SOCIAL s'engage à séparer, dans le cadre de sa comptabilité interne, les coûts et les recettes liés à l'opération et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes.

La Métropole peut faire le choix de substituer au versement de la compensation susvisée, le rachat des lots n'ayant pu faire l'objet d'une revente au prix permettant l'équilibre de l'opération, dans les conditions visées à l'Article 17.

TITRE VII SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION

Article 23. Reporting

1. Reporting courant

Chacune des Parties informe l'autre de tout évènement notable survenu dans l'exécution de la Convention.

2. Rapport annuel

Afin de justifier de la bonne exécution des conditions financières et techniques de la Convention, CDC HABITAT SOCIAL produit chaque année à la Métropole un rapport détaillé retraçant les opérations afférentes à l'exécution de la Convention.

A minima, le rapport comporte :

- Une note de synthèse des principales actions effectuées par CDC HABITAT SOCIAL ;
- Un bilan financier actualisé faisant apparaître l'état détaillé des recettes et des dépenses ;
- Les acquisitions et cessions effectuées et celles restant à effectuer ;
- Les travaux de réhabilitation effectués et ceux restant à effectuer.

Le rapport annuel de l'année est remis à la Métropole au plus tard le 30 juin de l'année n+1.

Il est présenté par CDC HABITAT SOCIAL dans le cadre du prochain comité de suivi suivant la date de remise du rapport.

Article 24. Comités de pilotage et de suivi

1. Comité de pilotage

L'opération de portage fait l'objet d'un pilotage commun entre CDC HABITAT SOCIAL et la Métropole.

Ainsi, il est constitué entre les Parties un comité de pilotage composé des représentants de CDC HABITAT SOCIAL et des représentants de la Métropole et des communes de Marseille et de Berre l'Etang lesquels peuvent être des membres du conseil métropolitain.

L'administrateur provisoire de la copropriété, le syndic de copropriétaires, l'ANAH ainsi que tout autre partenaire du projet peuvent être invités par l'un des membres du comité de pilotage à assister aux réunions de ce dernier en fonction notamment de leur ordre du jour. Les représentants de la Métropole s'engagent à inviter obligatoirement les communes de Marseille et de Berre l'Etang à assister au comité.

Le comité de pilotage a pour mission d'arrêter les orientations stratégiques du projet et de débattre de toutes les questions concernant le pilotage de ce dernier afin de satisfaire au mieux l'objectif de redressement de la copropriété.

Le comité de pilotage est notamment chargé d'arrêter :

- La stratégie d'acquisition des lots ;
- Le nombre des lots devant être acquis par CDC HABITAT SOCIAL sur chacune des copropriétés visées par la présente convention ;
- Le montant moyen cible des acquisitions ;
- La stratégie et les modalités de revente des lots ;
- Le principe d'un éventuel prolongement de la durée de la convention.

Le comité de pilotage est également chargé de valider :

- Toute acquisition de lot n'ayant pas pour usage principal l'habitation ;
- Toute évolution significative du bilan financier de l'opération et ses conséquences pour les Partenaires.

Le comité de pilotage se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et *a minima* au démarrage du projet de portage.

Chaque réunion du comité de pilotage fait l'objet d'un compte-rendu établi par CDC HABITAT SOCIAL. Le secrétariat est assuré par un représentant de cette dernière. Les comptes-rendus sont adressés à la Métropole par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception. La Métropole dispose d'un délai de quinze (15) Jours pour émettre ses observations à compter de la réception.

2. Comité de suivi

L'opération de portage fait l'objet d'un suivi par les deux Parties.

Ainsi, il est constitué un comité de suivi composé de représentants de CDC HABITAT SOCIAL et des représentants de la Métropole.

L'administrateur provisoire de la copropriété, le syndic de copropriétaires, l'ANAH ainsi que tout autre partenaire du projet peuvent être invités par l'un des membres du comité de suivi à assister aux réunions de ce dernier. A ce titre, les représentants de Métropole s'engagent à inviter obligatoirement les Communes de Marseille et de Berre l'Etang à assister au comité.

L'objectif du comité de suivi est de débattre de toutes les questions concernant l'exécution de la présente Convention.

Le comité de suivi a notamment pour objet de valider :

- Le principe d'acquisition d'un lot auprès d'un propriétaire ;
- Les modalités d'acquisition des lots faisant l'objet d'une procédure de mise en adjudication ;
- Le prix d'acquisition de chaque lot ;
- Les modalités de mise en œuvre du relogement des ménages le nécessitant ;
- La vente d'un lot à un prix inférieur au prix de revient moyen des lots.

Le comité de suivi se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et *a minima* une (1) fois par an.

Chaque réunion du comité de suivi fait l'objet d'un compte-rendu établi par CDC HABITAT SOCIAL. Le secrétariat est assuré par un représentant de cette dernière. Les comptes-rendus sont adressés à la Métropole par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception. La Métropole dispose d'un délai de quinze (15) Jours pour émettre ses observations à compter de la réception.

TITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25. Prévention et règlement des litiges

1. Médiation

Les différends qui résultent de l'interprétation ou de l'application de la Convention font l'objet d'une tentative de médiation conformément aux dispositions des articles L.213-1 et suivants du Code de justice administrative et dont la charge est partagée, à parts égales, entre les Parties.

A défaut de la désignation d'un médiateur dans un délai de deux (2) mois à compter de la constatation du litige par lettre recommandée avec accusé de réception, la Partie la plus diligente peut soumettre le litige directement à la juridiction administrative compétente.

2. Contentieux

Les litiges relatifs à l'interprétation, à la validité et à l'exécution de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Marseille.

Article 26. Confidentialité

CDC HABITAT SOCIAL et la Métropole qui, à l'occasion de l'exécution de la présente Convention, ont connaissance d'informations ou reçoivent communication de documents ou d'éléments de toute nature, signalés comme présentant un caractère confidentiel et relatifs, notamment aux moyens à mettre en œuvre pour l'exécution du présent contrat, au fonctionnement des services de CDC HABITAT SOCIAL ou de la Métropole sont tenus de prendre toutes mesures nécessaires afin d'éviter que ces informations, documents ou éléments ne soient divulgués à un tiers qui n'a pas à en connaître. Une partie ne peut demander la confidentialité d'informations, de documents ou d'éléments qu'elle a elle-même rendus publics.

ANNEXES

Seront annexés à la présente Convention, les documents suivants :

I- Plan de financement prévisionnel

II- Délibération du conseil d'administration de l'ANAH sur l'aide au portage

Les Annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le.....

Pour la Métropole Aix Marseille Provence,	Pour CDC HABITAT,
---	-------------------

Nom de l'opération		MAMP	
Nombre de logements maximum	210	Type d'opération	Portage de redressement
Surface moyenne des logements/m² SHAB	58	Mode d'intervention	Convention d'urgence CDC Habi
Prix de revient	13 695 246 €	Prix moyen d'acquisition	752 €
Dont coût d'acquisition	9 230 800 €	Prix de revente à l'équilibre	991 €
<i>dont fonds propres sur acquisition</i>	<i>3 395 845 €</i>	Prix de marché en fin d'opération	Concession
<i>dont emprunts sur acquisition</i>	<i>5 834 955 €</i>	Montant du loyer hors charges	6,12 €
Montant subvention Anah (portage, travaux, recyclage)	3 517 955 €	Simulation 1 - Portage jusqu'à concession	
Montant subvention ANRU (déficit d'opération)	0 €		
Montant de la participation des collectivités	0 €		

FLUX DE TRESORERIE (en K€)

SYNTHESE PROJET GLOBAL	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	TOTAL
Parc de logements acquis nouvellement	37	98	75	0	210
Parc de logements démolis au cours de l'année	0	0	0	0	0
Parc de logements cédés	0	0	210	0	210
Parc de logements gérés au 31/12/N	37	135	210	0	0
Surface nouvelle	2 116	5 720	4 444	0	0
Surface consolidée	2 116	7 836	12 280	0	12 280
Flux d'exploitation :					
Loyers nouvelles acquisitions	26 206 €	137 616 €	142 154 €	0 €	305 976 €
Loyers parc constant	0 €	52 411 €	327 643 €	0 €	380 054 €
Perte de loyer liée à la vacance	-5 241 €	-38 005 €	-93 960 €	0 €	-137 206 €
Perte de loyer liée aux impayés	-5 241 €	-38 005 €	-93 960 €	0 €	-137 206 €
Perte de loyer liée aux démolitions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Perte de loyer liée aux cessions	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Loyers perçus	15 723 €	114 016 €	281 879 €	0 €	411 618 €
Subventions ANAH portage	560 376 €	0 €	1 369 660 €	0 €	1 867 918 €
Charges récupérables non récupérées	-51 718 €	-132 450 €	-170 758 €	0 €	-354 925 €
Charges directes par lot non récupérables	-2 863 €	-20 750 €	-51 263 €	0 €	-74 875 €
Honoraires de gestion logements PM (890 €/lgt)	-16 465 €	-76 540 €	-153 525 €	0 €	-246 530 €
Budget maintenance	-18 500 €	-67 500 €	-105 000 €	0 €	-191 000 €
TFPB	-34 914 €	-129 294 €	-202 620 €	0 €	-366 828 €
Charges totales	-124 459 €	-426 534 €	-683 165 €	0 €	-1 234 158 €
Solde d'exploitation	451 640 €	-312 518 €	968 374 €	0 €	1 107 496 €
Flux d'investissements / démolition :					
Coûts d'achat des logements	-1 168 120 €	-4 305 200 €	-3 757 480 €	0 €	-9 230 800 €
Coûts frais de notaires	-87 609 €	-322 890 €	-281 811 €	0 €	-692 310 €
Coûts des travaux REL à l'achat	-180 000 €	-945 000 €	-975 000 €	0 €	-2 100 000 €
Coût des travaux de neutralisation	-31 000 €	-91 500 €	-102 500 €	0 €	-225 000 €
Coûts des travaux d'urgence en parties communes	0 €	0 €	-969 036 €	0 €	-969 036 €
Coût des travaux de rénovation des parties communes	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coûts relogement	0 €	0 €	-175 000 €	0 €	-175 000 €
Mission d'accompagnement social	-25 980 €	-136 395 €	-140 725 €	0 €	-303 100 €
Coûts de démolition des logements	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Coûts des travaux d'aménagement public	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total des flux d'investissements / démolition	-1 492 709 €	-5 800 985 €	-6 401 552 €	0 €	-13 695 246 €
Flux de cessions :					
Prix de revente des lgts transformés en lgts sociaux/concessionnaire	0 €	0 €	12 171 462	0 €	12 171 462 €
Prix de revente des lgts non sociaux revendus à l'unité	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Revente des droits à construire (logements sociaux)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Revente des droits à construire (logements libres & LLI)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total des flux de cessions	0 €	0 €	12 171 462 €	0 €	12 171 462 €
Flux de financement :					
Dettes totales à apurer après négociation avec les créanciers	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais internes outil de portage / aménagement	-252 602 €	-284 556 €	-284 556 €	0 €	-821 715 €
Subventions ANAH travaux d'urgence & REL achat	63 000 €	330 750 €	341 250 €	0 €	735 000 €
Subventions ANAH travaux rénovation parties communes	0 €	0 €	915 036 €	0 €	915 036 €
Fonds propres	298 542 €	1 160 197 €	1 280 310 €	0 €	2 739 049 €
Rémunération fonds propres	-6 717 €	-32 822 €	-61 629 €	0 €	-101 167 €
Levée / remboursement de l'emprunt	1 194 167 €	4 640 788 €	-5 834 955 €	0 €	0 €
Frais financiers (intérêts et IRA)	-17 913 €	-87 524 €	-205 429 €	0 €	-310 866 €
Total des flux de financement	1 278 477 €	5 726 833 €	-3 849 972 €	0 €	3 155 338 €
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE HORS DEFICIT & REFINANCEMENT	237 408 €	-386 670 €	2 888 311 €	0 €	0 €
Subventions ANRU déficit (80%)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Déficit résiduel à régler (collectivités locales, ANAH, ANRU...)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Remboursement fonds propres	0 €	0 €	-2 739 049 €	0 €	-2 739 049 €
Remboursement du refinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Charge financière du refinancement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE APRES REGLEMENT DU DEFICIT & REFINANCEMENT	237 408 €	-386 670 €	149 262 €	0 €	0 €
TRESORERIE CUMULEE APRES REGLEMENT DU DEFICIT & REFINANCEMENT	237 408 €	-149 262 €	0 €	0 €	0 €

Conseil d'administration du 5 octobre 2016

Évolution du régime d'aide relatif au dispositif de portage ciblé en copropriété

Point n° : 4

Délibération

Evolution du régime d'aide relatif au portage ciblé en copropriété

Exposé des motifs

1) Contexte

La Loi ALUR¹ renforce les actions de prévention et de redressement des copropriétés en difficulté en créant les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), en expérimentant la carence partielle et en renforçant les dispositifs nécessaires à l'efficacité du portage ciblé, dont elle confie expressément la responsabilité du financement à l'Anah, aux termes de l'article L. 321-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Préalablement, les propositions du rapport Braye « *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés* » de janvier 2012, destinées à agir sur le cadre de fonctionnement et la gouvernance de la copropriété et à renforcer les actions publiques sur les copropriétés fragiles et en difficulté, avaient notamment identifié la nécessité d'élargir le financement de l'Agence à une mesure dédiée exclusivement aux copropriétés en difficulté et visant au « *portage de redressement ciblé* »², les mesures de financement en vigueur étant limitées au financement des travaux.

L'Anah, de par ses modalités d'intervention en faveur du traitement et du redressement des copropriétés en difficulté, soutient les collectivités locales dans leurs actions lorsqu'elles s'appuient sur les dispositifs programmés suivants : Plans de sauvegarde, OPAH-Copropriétés, volet copropriété d'une OPAH et ORCOD.

Elle a été missionnée par la Ministre chargée du logement pour impulser et piloter un plan triennal en faveur des copropriétés fragiles et dégradées. Dans son axe 2, ce plan prévoit de renforcer la mise en œuvre des actions de redressement et, surtout, d'en faciliter l'usage par les collectivités locales et leurs opérateurs afin d'en améliorer l'efficacité.

2) Définition du portage ciblé de redressement

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété tel que défini à l'article R. 321-12 11° du CCH est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Les conditions de revente sont définies dans un objectif de mixité sociale.

Ce dispositif est une action ciblée dont la stratégie d'intervention est construite à l'échelle de la copropriété du fait des caractéristiques de leurs propriétaires (copropriétaires lourdement endettés ou impécunieux ne pouvant se maintenir dans la copropriété). Il vise à améliorer la situation de la copropriété (d'un point de vue financier ou concernant son fonctionnement), tout en apportant une réponse à une situation sociale difficile.

3) Limites actuelles des actions de portage et évolutions réglementaires en cours

On dénombre aujourd'hui peu d'opérations de portage alors même que les retours d'expérience sont plutôt positifs et qu'il semble constituer un outil utile et efficace.

1 Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

2 Cf. point 3.5.6.1.1. du rapport BRAYE susmentionné.

Deux raisons principales sont évoquées :

- le manque de définition de la stratégie de portage et donc d'analyse préalable des risques,
- une activité déficitaire dans la plupart des opérations qui génère des risques financiers pour les organismes porteurs.

En effet, jusqu'à présent, peu d'opérateurs s'engagent dans cette démarche de portage ciblé du fait de financements ne couvrant pas l'ensemble des dépenses du portage et engendrant des risques, a fortiori lorsque le redressement de la copropriété est complexe. Il est cependant considéré comme un outil indispensable au redressement de la copropriété car permettant de faciliter le traitement de la dette de la copropriété en offrant un soutien aux propriétaires les plus endettés (par le rachat de leur bien), en accompagnant des actions coercitives (rachat de logements sous arrêté d'insalubrité par exemple) ou en prévenant les risques d'acquisition de lots d'habitation par des propriétaires indécidés.

Enfin, l'outil de portage n'est aujourd'hui réglementairement possible qu'en copropriété située en plan de sauvegarde, ce qui restreint considérablement son champ d'action.

Or, la loi ALUR prévoit l'usage de ce dispositif pour traiter les difficultés les plus importantes que connaissent les copropriétés, en particulier sur le plan organisationnel et technique. Il est particulièrement adapté pour les copropriétés rencontrant de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques.

L'ensemble des dispositifs programmés ayant pour objet le traitement de copropriétés dégradées doivent pouvoir s'appuyer sur toute la panoplie des outils disponibles car il s'agit d'interventions complexes et calées en fonction de la spécificité de chaque copropriété.

C'est pourquoi un projet de décret prévoit de modifier les dispositions de l'article R. 321- 12 11° du CCH afin de permettre le financement du portage ciblé, non plus seulement en Plan de sauvegarde, mais également aux autres dispositifs opérationnels de redressement (OPAH-Copropriétés dégradées, volet copropriétés des OPAH et ORCOD). Les bénéficiaires éligibles au financement du portage seront par ailleurs étendus : les Sociétés publiques locales -SPL- et les Sociétés publiques locales d'aménagement -SPLA- s'ajouteront aux Organismes d'habitation à loyer modéré -OPHLM- et aux Sociétés d'économie mixte -SEM- actuellement éligibles au dispositif.

4) Les propositions d'évolution du régime d'aide

Actuellement, seules les dépenses de travaux de remise en état des logements sont financées, mais elles ne représentent qu'une faible part des dépenses engagées au titre d'une opération de portage.

En effet, un opérateur de portage doit faire face en plus à des dépenses de charges de copropriété, d'ingénierie, d'accompagnement, de gestion locative, de sécurisation, de commercialisation, etc...

En conséquence, il est proposé de faire évoluer le régime d'aide afférent au dispositif de portage ciblé, en intégrant dans l'assiette de dépenses les frais d'ingénierie comprenant les postes suivants :

Maîtrise d'ouvrage et conduite de projet	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts liés à la conduite de projet, y compris les charges de personnel dédié. - Charges liées à la gestion administrative et financière (montage de dossiers de financement, frais de notaire et d'huissiers...) et à l'assistance technique (relevés de géomètres, états de lieux, vérifications de conformité...). - Assistance juridique.
Accompagnement social et relogement	<ul style="list-style-type: none"> - Définition d'un plan de relogement et d'un programme d'accompagnement social en fonction de l'étude des situations familiales et des besoins ou souhaits en matière de relogement. - Mise en œuvre du plan de relogement (frais de déménagement et de réinstallation, d'hébergement provisoire et d'accompagnement social avec suivi individualisé et adapté...).
Frais de gestion liés au portage	<ul style="list-style-type: none"> - Assurance Responsabilité civile de propriétaire/de maître d'ouvrage. - Charges courantes de copropriété non récupérées ou non récupérables.

Ainsi, le financement du portage porterait sur l'aide aux travaux dans les conditions équivalentes à celles existantes actuellement³ mais également sur une subvention à l'ingénierie de portage afin que l'opérateur n'ait plus qu'à assumer le risque lié à la commercialisation en fin d'opération. Les risques liés à des difficultés de gestion, à des aléas voire des erreurs de gestion ne sont pas davantage pris en compte.

Les dépenses subventionnables retenues pour le calcul de la subvention sont celles correspondant à des prestations qui ont été commencées ou réalisées à compter de la date de dépôt de la demande de subvention et pendant une durée maximale de 6 ans. L'assiette de ces dépenses d'ingénierie est plafonnée à 30 000 €.

Le taux de subvention retenu est de 70 % correspondant au taux de subvention accordé par l'Agence pour les opérations d'ingénierie complexes.

5) Mode opératoire

5.1) Définition d'une stratégie

La collectivité locale maître d'ouvrage du dispositif opérationnel établit dans les études pré-opérationnelles les outils nécessaires au redressement de la copropriété.

Le portage ciblé fera alors l'objet d'une attention particulière et il sera nécessaire d'en étudier l'opportunité, la faisabilité, la capacité à faire des opérateurs potentiels, le modèle économique le plus sécurisé tant pour la collectivité locale que pour l'opérateur, afin d'en garantir les conditions de réussite.

Les dispositions retenues figurent dans la convention de programme ou dans les textes définissant les modalités du plan de sauvegarde.

5.2) La convention de portage

L'opérateur et la collectivité maître d'ouvrage du dispositif programmé signent une convention de portage qui reprend les objectifs généraux du portage tels que :

- la solvabilisation du syndicat des copropriétaires via la récupération des créances accumulées par le précédent copropriétaire et le paiement régulier des charges ;
- l'amélioration du fonctionnement général de la copropriété (participation aux instances de gestion) ;
- l'apport de solutions concernant, d'une part, les ménages en incapacité d'assumer leurs charges de copropriétaires ou les futurs travaux liés du plan de redressement et, d'autre part, la lutte contre les propriétaires bailleurs indécis.

³ 35 % du montant des dépenses subventionnables, plafonnées à 30 000 € HT par lot d'habitation (le taux pouvant être exceptionnellement porté à 50 % dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne).

Les missions de l'opérateur sont reprises dans la convention de portage. Elles consistent en :

- l'acquisition des lots d'habitation ;
- l'accompagnement social des ménages occupants (maintien dans les lieux ou relogement) ;
- la remise en état ou l'amélioration des lots acquis (parties communes et privatives) avant revente ;
- la participation au fonctionnement général de la copropriété en vue de faciliter son redressement.

5.3) Programmation des interventions par l'Agence

Les missions de l'opérateur étant assimilables à des missions de propriétaire bailleur durant la phase de portage, le financement accordé par l'Agence sera pris dans cette ligne d'intervention.

Le recensement des besoins se fera dans le cadre de la programmation annuelle et du dialogue de gestion qu'organise l'Agence avec les DREAL.

Il est ainsi proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n° 2016 – XX : régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé (article R. 321-12 - 11°)

La présente délibération fixe les conditions de mise en œuvre d'une opération de portage ciblé prévue au 11° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et ses modalités de financement par l'Anah.

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété tel que défini à l'article R. 321-12 11° du CCH est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Les conditions de revente sont définies dans un objectif de mixité sociale.

1° Conditions générales d'éligibilité aux opérations de portage ciblé

1.1 Le portage ciblé s'inscrit obligatoirement dans le cadre d'un dispositif opérationnel dédié au moins pour partie au redressement des copropriétés en difficulté

Le recours au portage ciblé ainsi que ses objectifs et sa finalité sociale doivent être prévus, définis et identifiés dans l'un des dispositifs opérationnels dédiés au redressement définis au 11° du I de l'article R.321-12 du CCH.

Le besoin de portage ciblé, qui intervient en complémentarité du plan de redressement de la copropriété, doit avoir été préalablement étudié dans le cadre d'études pré-opérationnelles, et identifié comme étant un levier d'intervention pertinent au service de ce redressement.

Si le besoin en portage ciblé apparaît en cours de réalisation d'un dispositif opérationnel, son opportunité et ses conditions de mise en œuvre font l'objet d'une étude ou expertise complémentaire préalable.

1.2 Le portage ne peut concerner qu'un nombre limité de lots d'habitation

Le nombre de lots portés au sein d'une même copropriété doit être limité en proportion du nombre total de lots d'habitation de la copropriété. Cette proportion est définie par une instruction du Directeur général.

1.3 Une convention dite « convention de portage » lie le maître d'ouvrage du dispositif opérationnel et le porteur

Le maître d'ouvrage du dispositif opérationnel de redressement désigne un (ou plusieurs) organisme(s) de portage avec lequel une convention dite « de portage » est conclue.

La convention de portage comporte a minima les éléments suivants :

- un volet acquisition, définissant les types de lots à porter, leurs caractéristiques ainsi que leur nombre prévisionnel ;
- un volet accompagnement social des ménages occupants en fonction de leur situation permettant un maintien dans les lieux ou une solution de relogement adaptée ;
- un volet participation au fonctionnement de la copropriété : l'organisme de portage accompagne le redressement de la copropriété en participant activement aux assemblées générales pendant toute la durée du portage (vote des procédures, vote des travaux en parties communes, mobilisation des copropriétaires et du conseil syndical...) ;
- un volet gestion du bien (sécurisation, location, remise en état ou amélioration des parties privatives, ...) ;
- un volet commercialisation et revente du bien incluant les objectifs de mixité sociale ;
- un volet engagement des collectivités locales (concertation avec les instances de la copropriété, engagements financiers, aide au relogement, appui à l'acquisition et à la commercialisation...) ;
- un volet coûts et délais comportant le plan de financement prévisionnel et la durée globale du

portage.

La convention de portage doit être jointe à la demande de subvention.

1.4 La revente des lots portés doit intervenir dans un objectif de mixité sociale

La revente à l'issue du portage doit s'effectuer dans un objectif de mixité sociale. Cet objectif est défini dans la convention de portage, en cohérence avec le Programme local de l'habitat (PLH), le projet urbain et la stratégie de redressement de la copropriété.

2° Les conditions de financement

Le portage ciblé de lots de copropriété peut faire l'objet de subventions de l'Anah :

- pour le financement de prestations d'ingénierie du portage ;
- pour le financement des travaux d'amélioration réalisés sur parties privatives.

Les travaux en parties communes sont financés par l'Anah au bénéfice du syndicat des copropriétaires dans les conditions fixées par la délibération n°2013-12 du 13 mars 2013 (sans possibilité pour le porteur de bénéficier d'aides individuelles dans le cadre du dispositif d'aides mixtes).

2.1 Caractéristiques des lots d'habitation éligibles au financement

Le(s) lot(s) d'habitation faisant l'objet d'un portage doivent être acquis par l'organisme porteur au cours du dispositif opérationnel comportant la stratégie de redressement de la copropriété en difficulté dans laquelle il s'inscrit.

La demande de subvention au titre du portage doit être déposée au cours de ce dispositif et comporter une copie de l'acte d'acquisition ou attestation notariée.

Par exception, dans le cadre d'un plan de sauvegarde prévu par les dispositions de l'article L. 615-1 et suivants du CCH, les logements acquis par l'organisme porteur dès la constitution, par le représentant de l'État, de la commission prévue à ce même article, sont éligibles au financement de l'Agence dès lors que leur acquisition s'inscrit dans les objectifs du plan de sauvegarde et de la convention de portage.

2.2 Modalités de calcul et précisions sur les dépenses subventionnables au titre de l'ingénierie

2.2.1 Dépenses subventionnables :

Les dépenses subventionnables HT sont les suivantes :

Maîtrise d'ouvrage et conduite de projet	<ul style="list-style-type: none">- Coûts liés à la conduite de projet, y compris les charges de personnel dédié.- Charges liées à la gestion administrative et financière (montage de dossiers de financement, frais de notaire et d'huissiers...) et à l'assistance technique (relevés de géomètres, états de lieux, vérifications de conformité...).- Assistance juridique.
Accompagnement social et relogement	<ul style="list-style-type: none">- Définition d'un plan de relogement et d'un programme d'accompagnement social en fonction de l'étude des situations familiales et des besoins ou souhaits en matière de relogement.- Mise en œuvre du plan de relogement (frais de déménagement et de réinstallation, d'hébergement provisoire et d'accompagnement social avec suivi individualisé et adapté...).
Frais de gestion liés au portage	<ul style="list-style-type: none">- Assurance Responsabilité civile de propriétaire/de maître d'ouvrage.- Charges courantes de copropriété non récupérées ou non récupérables.

Les dépenses subventionnables retenues pour le calcul de la subvention sont celles correspondant à des

prestations qui ont été commencées ou réalisées à compter de la date de dépôt de la demande de subvention auprès de l'Anah au titre de l'ingénierie et pendant une durée maximale de 6 ans.

2.2.2 Taux de subvention et plafond de dépenses subventionnables

Le taux maximal de subvention pouvant être attribuée au titre des prestations d'ingénierie est fixé à 70 % du montant des dépenses subventionnables HT prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € HT par lot d'habitation.

2.3 Modalités de calcul et précisions sur les dépenses subventionnables au titre des travaux

2.3.1 Travaux subventionnables

Les travaux pouvant être éligibles à un financement de l'Anah sont ceux qui entrent dans la catégorie des travaux subventionnables définis par la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010.

Les travaux de restructuration des lots d'habitation sont subventionnables dans la limite, toutefois, des dispositions prévues par l'article R. 321-15 du CCH. Ces travaux peuvent intégrer les lots accessoires et secondaires, même si cela conduit à une augmentation du volume ou de la surface habitable.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

2.3.2 Taux de subvention et plafond de dépenses subventionnables

Le taux maximum de la subvention pouvant être attribuée au porteur est fixé à 35 % du montant des dépenses subventionnables HT prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € HT par lot d'habitation.

Ce taux peut être porté jusqu'à 50 % dans les situations suivantes :

- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du logement, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du Directeur général ;
- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le logement, dans des proportions telles qu'ils justifient à titre exceptionnel l'application d'un taux de subvention majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande de subvention et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

Le taux de financement majoré ne peut porter que sur les travaux nécessaires pour résoudre les situations susmentionnées.

3° Précisions sur les demandes de subvention, les décisions attributives de subvention et les délais d'achèvement des opérations

Les demandes de subvention sont formulées lot par lot. Elles sont instruites dans les conditions énoncées au RGA, propres à chaque nature de subvention : travaux ou ingénierie.

La réalisation de l'opération doit être justifiée et la demande de paiement du solde présentée :

- dans les conditions de délais prévus au RGA pour l'aide au titre de travaux ;
- dans un délai de 6 ans à compter de la décision d'attribution de subvention pour ce qui concerne l'ingénierie, prorogable dans les conditions fixées par le RGA.

Le paiement du solde de la subvention attribuée au titre de l'ingénierie du portage est conditionné par la transmission d'une copie de l'acte de vente ou d'une attestation notariée faisant état de la vente et précisant

le statut du logement et de l'occupant qui découlent de cette vente. Dans le cas où le portage du lot d'habitation donne lieu uniquement à l'attribution d'une subvention au titre de travaux en parties privatives, ces justificatifs de revente conditionnent le paiement de la subvention.

Chaque demande de subvention et demande de paiement du solde est accompagnée d'une « fiche de situation » précisant l'état d'avancement des actions de portage et des opérations de revente. Le contenu de cette fiche est précisé par instruction du Directeur général.

4° Date d'effet

La présente délibération est applicable aux décisions de financement prises à compter de sa date d'entrée en vigueur, dans les conditions de délais de l'article R .321-6 du CCH.

A compter de son entrée en vigueur, la présente délibération abroge la délibération n°2005-27 du Conseil d'administration du 6 décembre 2005.