

CONVENTION 19/0482 DE PORTAGE IMMOBILIER ET FONCIER

INTERVENTION CIBLEE AU SEIN DE COPROPRIETES DEGRADEES

DE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

AVENANT N°2

Sommaire

TITRE I	DEFINITIONS ET INTERPRETATION.....	11
Article 1. Définitions		11
Article 2. Interprétations		11
TITRE II	DISPOSITIONS GENERALES	13
Article 3. Objet		13
Article 4. Désignation des lots concernés		13
Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention.....		14
Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires		14
Article 7. Recours contre la Convention		15
TITRE III	ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE	16
Article 8. Modalités d'acquisition		16
Article 9. Prix d'acquisition		16
Article 10. Durée de la période d'acquisition.....		16
Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots		17
Article 12. Accompagnement social des anciens propriétaires		17
TITRE IV	GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE	18
Article 13. Modalités de gestion technique.....		18
Article 14. Modalités de gestion locative		18
Article 15. Durée du portage locatif.....		19
TITRE V	REVENTE DES LOTS	20
Article 16. Modalités de revente des lots		20
Article 17. Calcul du prix de vente		21
Article 18. Durée de la période de revente.....		22
Article 19. Modalités de relogement lors de la revente		22
TITRE VI	REGIME FINANCIER	23
Article 20. Financement prévisionnel de l'opération		23
Article 21. Garantie d'emprunt de la Métropole.....		23
Article 22. Modalités financières d'exécution des engagements réciproques		23
1. Absence de rémunération.....		23
2. Compensation versée par la Métropole.....		23

TITRE VII	SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION.....	25
Article 23. Reporting		25
1. Reporting courant		25
2. Rapport annuel		25
Article 24. Comités de pilotage et de suivi		25
1. Comité de pilotage		25
2. Comité de suivi		26
TITRE VIII	DISPOSITIONS DIVERSES	27
Article 25. Prévention et règlement des litiges		27
1. Médiation	27	
2. Contentieux	27	
Article 26. Confidentialité		27
ANNEXES	28	
I- Plan de financement prévisionnel		28
II- Les Annexes ont valeur contractuelle.		28

AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PORTAGE 2019/482

Par délibération du 16 mai 2019, le conseil métropolitain a adopté, dans le cadre de sa stratégie de lutte contre l'habitat indigne dans les grandes copropriétés dégradées, une convention de portage immobilier et foncier avec CDC Habitat social, afin que cet organisme puisse acquérir 210 lots dans 6 copropriétés dégradées : Corot (80 lots), Bellevue (30 lots), La Maurelette (30 lots), le Grand Mail (40 lots), Est Marseillais (10 lots), La Mariélie (20 lots). Ces acquisitions seront conduites auprès de copropriétaires endettés afin d'engager rapidement une baisse des dettes des syndicats de copropriétés et dégager ainsi des moyens de gestion. Cette convention 19/0482 est exécutoire à compter du 9 juillet 2019.

Un avenant n°1 à cette convention a été validé par les parties afin d'intégrer la copropriété Les Facultés à Aix-en-Provence avec un objectif de portage de 40 logements.

La durée de la convention de portage et de son avenant est de 3 ans à compter du 9 juillet 2019, reconductible par période de 1 à 3 ans sous réserve de l'accord des parties, sans pouvoir excéder au total 10 ans.

Cette action s'inscrit dans le cadre de l'accord partenarial signé 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 3ème), Bellevue (Marseille 3ème), Plombières (Marseille 3ème), Corot (Marseille 13ème), Maison Blanche (Marseille 14ème), Le Mai I- Le Mail G et les Gardians (Marseille 14ème), Les Rosiers (Marseille 14ème), 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 tels que des Plans de sauvegarde ou OPAH copropriétés (Kalliste, Corot, Bellevue, Plombières, La Mariélie, Les Facultés) pour accompagner leur redressement, la désignation d'administrateurs provisoires (Corot, Est Marseillais, Bellevue).

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 ce 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.

Outre l'intervention menée par CDC Habitat Social dans le cadre de la convention 19/0482, des opérateurs fonciers chargés d'acquérir et gérer des lots de copropriété sont déjà présents à Kallisté, Plombières, Bellevue bâtiment B (Marseille Habitat), Maison Blanche (Etablissement public foncier PACA), Bel Horizon (Etablissement Public Euroméditerranée), Parc Corot (CDC Habitat Action Copropriétés).

Le principe de la mise en œuvre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) de droit commun multi-sites a été partagé par la Métropole et ses partenaires en Copil accord partenarial sur les copropriétés dégradées en juin 2021. La Métropole a sollicité une mission d'appui de l'ANAH pour être accompagnée dans la préfiguration de cette ORCOD à l'échelle métropolitaine.

Il est prévu que la convention d'ORCOD soit validée et signée par l'ensemble des partenaires au 1^{er} trimestre 2023 et qu'un appel d'offres soit lancé au 2^{ème} trimestre 2023 pour la désignation d'un ou plusieurs opérateurs fonciers. Les copropriétés de la convention 19/0482 seront intégrées au dispositif de l'ORCOD.

Dans ce contexte, dans l'attente de la désignation du ou des opérateur(s) foncier(s) mentionnée ci-dessus, il est adopté l'avenant n°2 à la convention de portage apportant les modifications suivantes :

1. Le préambule de la convention 2019/482 est remplacé par le préambule suivant :

« 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'années le parc de logements indignes 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 2017, la Métropole a signé 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'intervention collectives sur les grandes copropriétés dégradées, dont une dizaine nécessite une action prioritaire : Bel Horizon 1 et 2 (Marseille 3ème), Bellevue (Marseille 3ème), Plombières (Marseille 3ème), Corot (Marseille 13ème), Maison Blanche (Marseille 14ème), Le Mail - Le Mail G et les Gardians (Marseille 14ème), Les Rosiers (Marseille 14ème), 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 tels que des Plans de sauvegarde ou OPAH copropriétés (Kalliste, Corot, Bellevue, Plombières, La Mariélie, Les Facultés) pour accompagner leur redressement, la désignation d'administrateurs provisoires (Corot, Est Marseillais, Bellevue).

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 ce 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.

Des opérateurs fonciers chargés d'acquérir et gérer des lots de copropriété sont déjà présents à Kallisté, Plombières, Bellevue bâtiment B (Marseille Habitat), Maison Blanche (Etablissement public foncier PACA), Bel Horizon (Etablissement Public Euroméditerranée), Parc Corot (CDC Habitat Action Copropriétés).

Au regard de l'ampleur des difficultés rencontrées par les autres copropriétés de l'accord partenarial, et dans l'attente de la mise en place d'une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) et de la désignation de l'opérateur foncier en charge de sa mise en œuvre, la métropole souhaite renforcer ses dispositifs publics d'un outil immobilier de portage afin d'enrayer la dégradation de 6 copropriétés (Bellevue, La Maurelette, Est Marseillais et le Mail à Marseille, la Mariélie à Berre l'Etang, les Facultés à Aix-en-Provence) 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'acquérir 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 logement 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 170 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. »

2. L'article 1 est complété par l'alinéa suivant :

«**ORCOD** » désigne une opération de requalification des copropriétés dégradées »

3. Le deuxième alinéa de l'article 3 est remplacé par l'alinéa suivant :

« Cette opération de portage provisoire vise à accompagner le redressement des copropriétés susvisées dans l'attente de la mise en place d'une ou de plusieurs concession(s) d'aménagement et/ou de services destinée à mener des interventions foncières de long terme dans le cadre d'un outil opérationnel de type « opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) » envisagée par la Métropole Aix Marseille Provence ayant pour objectif de requalifier durablement les copropriétés susvisées. Pour rappel, un projet de convention d'ORCOD de droit commun à échelle métropolitaine est actuellement en cours de préfiguration et devra faire l'objet d'une validation et signature par l'ensemble des partenaires au 1^{er} trimestre 2023. »

4. L'article 4 est remplacé par l'article suivant :

« Les lots faisant l'objet de la présente convention et de ses avenants sont situés au sein des copropriétés suivantes :

- 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, à l'exception du bâtiment B.
- 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 79e, 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.
- Copropriété Résidence les Facultés – Avenue de l'Europe – 13090 AIX-EN-PROVENCE - sur la parcelle cadastrée CO36, sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence

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 170 pour la durée de la convention pour l'ensemble des six copropriétés.

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.

Il est ici précisé que la copropriété du Parc 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, ne fait plus partie de la convention d'urgence.

Suite au lancement d'une concession d'aménagement portant sur cette copropriété pour laquelle CDC Habitat Action Copropriétés a été désigné titulaire (en groupement) en mai 2020, la copropriété du Parc Corot a fait l'objet d'un retrait de la convention d'urgence. (...)

5. L'article 5 est remplacé par l'article suivant :

La Convention et ses avenants prendront fin le 31 décembre 2023.

La convention 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.

En cas de mise en place d'une ou de plusieurs concession(s) d'aménagement et/ou de services sur tout ou partie des copropriétés visées par la présente convention dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées, 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 cette ou ces concession(s).

6. Après le troisième alinéa de l'article 14 est ajouté l'alinéa suivant :

« Il est ici précisé que les logements faisant l'objet d'arrêtés ou de problématiques particulières notamment liées à la sécurité des occupants ne seront pas remis en location suite à l'acquisition par CDC Habitat Social. C'est notamment le cas pour les logements de la Maurelette (Marseille 15^e) en raison de l'arrêt de péril portant sur l'ensemble de la copropriété et pour les studios des Facultés (Aix-en-Provence) du fait des problématiques de sécurité incendie nécessitant une restructuration des lots avant remise en location. »

7. Le a) de l'article 16 est remplacé comme suit :

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 (ou aux opérateurs) chargé(s) par la Métropole Aix Marseille Provence, le cas échéant avec une ou plusieurs personnes morales de droit public, de mener les interventions foncières prévues par une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) au sens de l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation sur tout ou partie des copropriétés visées par la présente convention.

A ce jour et suite à la validation par l'ensemble des partenaires en comité de pilotage de l'accord partenarial sur les copropriétés dégradées, il est prévu la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel de type ORCOD de droit commun multi-sites.

La Métropole s'engage sur le calendrier suivant :

- Juin 2022 : lancement de la mission d'appui de l'ANAH pour un accompagnement à la préfiguration du dispositif opérationnel de type ORCOD
- 4^e trimestre 2022 : présentation en COPIL accord partenarial sur les copropriétés dégradées du projet de convention d'ORCOD
- 1^{er} trimestre 2023 : validation et signature de la convention d'ORCOD par l'ensemble des partenaires
- 2^e trimestre 2023 : lancement d'un ou plusieurs appels d'offres pour désigner un opérateur foncier
- 3^e trimestre 2023 : désignation d'un ou plusieurs opérateurs fonciers et démarrage opérationnel de l'ORCOD

Ce calendrier permet d'assurer une continuité entre le portage réalisé par CDC Habitat Social dans le cadre de la convention de portage immobilier et foncier et la mise en œuvre opérationnelle du dispositif opérationnel Métropolitaine.

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à intégrer dans la (les) convention(s) conclue(s) avec l'opérateur (ou les opérateurs) chargé(s) 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 (les opérateurs) à laquelle (auxquelles) 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.

8. Le prix d'acquisition mentionné au dernier alinéa de l'article 9 est remplacé par le montant suivant ; 1 069 €.

9. Un dernier alinéa est ajouté à l'article 9 :

En tout état de cause, le montant maximal d'acquisition de la convention ne peut dépasser 10 559 440 € hors frais.

10. Le prix de revente mentionné à l'article 17 est remplacé par le montant suivant : 1 445 €

11. L'annexe I de la convention est remplacée par l'annexe suivante : le bilan financier mis à jour.

12. Du fait des modifications apportées par le présent avenant, la convention 2019/482 modifiée par voie d'avenants est rédigée comme suit :

Ceci étant rappelé, il a été conclu l'avenant n°2 au contrat 19/0482 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 163 940 080,00 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 Jean-Paul CLEMENT, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil de Surveillance, en date du 09 décembre 2021

Ci-après dénommée « CDC HABITAT SOCIAL »

D'autre part,

Ci-après dénommées « Les Partenaires ».

TITRE I DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Article 1. Définitions

L'article 1, modifié, est ainsi rédigé :

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule, employés dans la présente convention 19/0482 (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.

« **ORCOD** » désigne une opération de requalification des copropriétés dégradées

Article 2. Interprétations

La rédaction de l'article 2 est inchangée :

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

L'article 3, modifié, est ainsi rédigé :

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 d'une ou de plusieurs concession(s) d'aménagement et/ou de services destinée à mener des interventions foncières de long terme dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) envisagée par la Métropole Aix Marseille Provence ayant pour objectif de requalifier durablement les copropriétés susvisées. Pour rappel, la convention d'ORCOD de droit commun à échelle métropolitaine est actuellement en cours de préfiguration et devra faire l'objet d'une validation et signature par l'ensemble des partenaires au 1^{er} trimestre 2023.

Article 4. Désignation des lots concernés

L'article 4, modifié, est ainsi rédigé :

Les lots faisant l'objet de la présente convention et de ses avenants sont situés au sein des copropriétés suivantes :

- 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, à l'exception du bâtiment B.
- 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 79e, 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.
- Copropriété Résidence les Facultés – Avenue de l'Europe – 13090 AIX-EN-PROVENCE - sur la parcelle cadastrée CO36, sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence

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 170 pour la durée de la convention pour l'ensemble des six copropriétés.

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.

Il est ici précisé que la copropriété du Parc 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, ne fait plus partie de la convention d'urgence.

Suite au lancement d'une concession d'aménagement portant sur cette copropriété pour laquelle CDC Habitat Action Copropriétés a été désigné titulaire (en groupement) en mai 2020, la copropriété du Parc Corot a fait l'objet d'un retrait de la convention d'urgence.

Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention

L'article 5, modifié, est ainsi rédigé :

La Convention et ses avenants prendront fin le 31 décembre 2023.

La convention 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.

En cas de mise en place d'une ou de plusieurs concession(s) d'aménagement et/ou de services sur tout ou partie des copropriétés visées par la présente convention dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées, 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 cette ou ces concession(s).

Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires

La rédaction de l'article 6 est inchangée :

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 Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur les copropriétés objet de la convention et son avenant 2.
- CDC HABITAT SOCIAL assurera la revente des logements dans les conditions prévues au titre V.

Article 7. Recours contre la Convention

La rédaction de l'article 7 est inchangée :

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

La rédaction de l'article 8 est inchangée :

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

L'article 9, modifié, est ainsi rédigé :

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 1 069 €/m².

En tout état de cause, le montant maximal d'acquisition de la convention ne peut dépasser 10 559 440 € hors frais.

Article 10. Durée de la période d'acquisition

La rédaction de l'article 10 est inchangée :

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

La rédaction de l'article 11 est inchangée :

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

La rédaction de l'article 12 est inchangée :

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

La rédaction de l'article 13 est inchangée :

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

L'article 14, modifié, est ainsi rédigé :

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.

Il est ici précisé que les logements faisant l'objet d'arrêté ou de problématiques particulières notamment liées à la sécurité des occupants ne seront pas remis en location suite à l'acquisition par CDC Habitat Social. C'est notamment le cas pour les logements de la Maurelette (Marseille 15^e) en raison de l'arrêté portant sur l'ensemble de la copropriété et pour les studios des Facultés (Aix-en-Provence) du fait des problématiques de sécurité incendie nécessitant une restructuration des lots avant remise en location.

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

La rédaction de l'article 15 est inchangée :

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

L'article 16 a), modifié, est ainsi rédigé :

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 (ou aux opérateurs) chargé(s) par la Métropole Aix Marseille Provence, le cas échéant avec une ou plusieurs personnes morales de droit public, de mener les interventions foncières prévues par une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) au sens de l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation sur tout ou partie des copropriétés visées par la présente convention.

A ce jour et suite à la validation par l'ensemble des partenaires en comité de pilotage de l'accord partenarial sur les copropriétés dégradées, il est prévu la mise en œuvre d'une ORCOD de droit commun multi-sites.

La Métropole s'engage sur le calendrier suivant :

- Juin 2022 : lancement de la mission d'appui de l'ANAH pour un accompagnement à la préfiguration de l'ORCOD
- 4^e trimestre 2022 : présentation en COPIL accord partenarial sur les copropriétés dégradées de la convention d'ORCOD
- 1^{er} trimestre 2023 : validation et signature de la convention d'ORCOD par l'ensemble des partenaires
- 2^e trimestre 2023 : lancement d'un ou plusieurs appels d'offres pour désigner un opérateur foncier
- 3^e trimestre 2023 : désignation d'un ou plusieurs opérateurs fonciers et démarrage opérationnel de l'ORCOD

Ce calendrier permet d'assurer une continuité entre le portage réalisé par CDC Habitat Social dans le cadre de la convention de portage immobilier et foncier et la mise en œuvre opérationnelle de l'ORCOD Métropolitaine.

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à intégrer dans la (les) convention(s) conclue(s) avec l'opérateur (ou les opérateurs) chargé(s) 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 (les opérateurs) à laquelle (auxquelles) 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 recouvrés, 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 1 445 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

La rédaction de l'article 19 est inchangée :

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 relogement adaptées à leurs capacités et besoins.

CDC HABITAT SOCIAL ou tout autre bailleur social se substituant à la société pour le relogement, 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 relogement 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 8 053 707 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

La rédaction de l'article 23 est inchangée :

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

La rédaction de l'article 24 est inchangée :

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

La rédaction de l'article 25 est inchangée :

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

La rédaction de l'article 26 est inchangée :

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.

- ## 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 SOCIAL,
---	--------------------------