

CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT

Entre,

D'une part,

La Métropole Aix-Marseille-Provence représenté par sa Présidente Madame Martine VASSAL, habilitée aux présentes par délibération n°

Ci-après désignée « la Métropole »

Et,

D'autre part,

Le BAILLEUR XXX dont le siège social est situé XXX, représentée par XXX en qualité de XXXX habilité XXXX.

Ci-après désignée « le Bailleur »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

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

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a souhaité compléter sur le territoire de Marseille Provence les subventions de l'Etat qu'elle alloue aux bailleurs sociaux avec des aides prélevées sur ses fonds propres, de façon à orienter la programmation de logements locatifs sociaux en fonction de ses priorités. Par délibération du 24 septembre 2019, le Conseil de Territoire Marseille Provence a approuvé la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence et adopté un nouveau règlement, afin d'accélérer la production de logements sociaux et de mettre en cohérence ce dispositif d'aides avec les enjeux actuels, dont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain, l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie. Enfin, par délibération du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022 ce règlement a été adapté pour prendre en compte l'application de la RER2020 à compter du 1^{er} janvier 2022, préciser et moduler les financements pour la réhabilitation notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain et permettre le cofinancement des maîtrises d'œuvre urbaines et sociales lorsqu'elles bénéficient d'un financement dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre

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

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

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

Pour les logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS :

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

Pour les réhabilitations de logements locatifs sociaux :

- un forfait de 2 000 € par logement réhabilité si les logements atteignent le niveau BBC rénovation ou que le bailleur social est engagé dans une démarche globale ,
- un forfait de 5 000 € par logement en cas de petite restructuration améliorant significativement le confort résidentiel,
- un forfait de 10 000 € par logement restructuré, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Les équipes de MOUS liées à des opérations de réhabilitation ou de démolition (en dehors des Projets de Renouvellement Urbain ANRU) pourront bénéficier d'un financement jusqu'à parité de la subvention Etat instruite dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, prioritairement si l'opération s'inscrit dans un projet d'ensemble.

Les aides directes concernent toutes les opérations de production nouvelle et de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux, qu'elles le soient dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, voire d'un simple prêt

contracté auprès de la Caisse des Dépôts. Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 €). Un logement sera réservé par la Métropole par tranche consommée de 50 000 € de subvention attribuée, calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAI et hors logements-foyers et logements étudiants.

Article 1 : Objet de la convention

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

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

Le programme intitulé XXX, sis XXXAdresse Opération consistant en XX logements sociaux
XX
XX

Nom de l'opération	Adresse	Commune (et arrdt pour Marseille)	PLUS	PLAI	PLS	Réhab.	Total logts financés
OPERATION	Adresse Opération	COMMUNE	Nb	Nb	Nb	Nb	Nb

La Métropole s'engage à aider financièrement cette opération selon les critères d'attribution définis par délibération du Conseil de Territoire Marseille Provence du 24 septembre 2019 et adapté par délibération du Conseil de Territoire Marseille Provence du 27 juin 2022.

L'opération relève des critères d'attributions suivants :

- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX

soit une subvention de : XXXX €

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

Article 2 : Contrepartie réservataire

En contrepartie de la subvention allouée, la Métropole demande la réservation d'un logement par tranche de 50 000 € de subvention calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAI et hors logements-foyers et logements étudiants. Conformément à l'article R. 441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la durée de ces droits de réservation est de cinq années supplémentaires à compter du remboursement intégral du ou des emprunts garantis par la Commune et/ou de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Pour cette opération, sont réservés XXX logement(s) au sein de l'opération XXXX :

Type	PLUS/PLAI/PLS/autre	Adresse / bâtiment
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X

Les réservations s'exerceront à la livraison des logements.

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

Article 3 : Modalités de réservation

Le cas échéant, un mois avant la disponibilité des logements, le Bailleur transmettra à la Métropole une notification précisant la date de libération des logements réservés, jusqu'au passage à la gestion en flux. La Métropole fait ensuite connaître ses propositions de candidatures.

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

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

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

Article 4 : Dispositions particulières

En cas d'apport partiel d'actifs, de dissolution, fusion, liquidation du Bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés de la présente convention seront de plein droit transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Article 5 : Modalités de versement de la subvention

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

- un acompte de 30 % est versé sur justification du démarrage des travaux (ordres de service de démarrage des travaux ou, dans le cas d'une acquisition en VEFA, fourniture de l'acte authentique, d'un état des paiements faits par le bailleur et d'une attestation du maître d'œuvre sur l'avancement du chantier),

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

La Métropole peut suspendre les versements de l'acompte ou du solde de la subvention, remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le reversement de tout ou partie de la subvention en cas de non-réalisation de l'opération ou de modification substantielle des conditions d'exécution de la présente convention par le Bailleur.

Article 6 : Contrôle

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

Article 7 : Communication

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

Article 8 : Durée de la convention

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

Article 9 : Résiliation

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 10 : Litige

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

Fait à Marseille, le

En 2 exemplaires

La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Pour la Société XXXX

Mme Martine VASSAL

XXXXXX

Annexe : Plan de financement prévisionnel de l'opération

Plan de financement