

CONVENTION D'AIDE FINANCIERE ET DE RESERVATION DE LOGEMENTS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'E.P.C.I

La Métropole Aix-Marseille-Provence
Le Pharo 58, boulevard Charles-Livon
13007 Marseille

Représenté par

Sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL,
dûment habilitée à signer la présente convention

Ci-après désigné

« La Métropole »

ET

La SA D'HLM LOGIREM
111 Bd National BP 60204
13302 Marseille Cedex 03

Représentée par

Sa Directrice Générale Madame Fabienne ABECASSIS
dûment habilitée à signer la présente convention

Ci-après désigné

« Le Bailleur »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La Métropole s'est dotée, à travers sa politique de l'Habitat, d'une politique ambitieuse en matière d'offre nouvelle de logements sociaux qui affirme sa volonté de solidarité et de cohésion sociale à travers une production mieux répartie et équilibrée sur tout le territoire.

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Métropole a souhaité compléter les subventions de l'Etat qu'elle alloue aux bailleurs sociaux avec une subvention prélevée sur ses fonds propres, de façon à orienter la programmation de logements locatifs sociaux en fonction de ses priorités. Cette subvention d'équilibre répond aux besoins d'une production de logements sociaux équilibrés et s'inscrit dans la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, de renouvellement urbain, d'aménagement durable, d'insertion sociale par le logement, de logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention est destinée à définir les modalités de versement de la subvention et à prévoir le contingent de réservation de logements auquel ouvre droit la subvention.

Le Bailleur réalise une opération de 10 logements locatifs sociaux en VEFA à Saint Zacharie.

La commune de Saint Zacharie se situe au sein de la Métropole Aix Marseille Provence et fait partie de l'ex territoire du pays d'Aubagne et de l'Etoile. C'est une commune attractive avec une forte tension foncière.

Le projet, « Coteau de Favard », se situe avenue du 8 Mai 1945 au sud du village, au sein d'une zone principalement dédiée à l'habitat ou se mixent individuels et petits collectifs.

L'opération est composée d'un immeuble en R+1 pour les maisons et R+2 pour les logements collectifs comprenant au total 10 logements sociaux disposant des caractéristiques suivantes : 4 PLUS (4 individuels) et 6 PLAI (4 collectifs et 2 individuels) - 5 T3, 5 T4.

Le choix architectural est un bâti traditionnel reprenant les codes de l'architecture locale, toiture tuiles 4 pentes, bâti de faible hauteur, R+1 pour les maisons en bande et R+2 pour le collectif, dans un esprit de bastide provençale.

Afin de mener à bien cette opération de qualité prenant en compte les objectifs de développement durable, dont le label HPE, à un niveau de loyer compatible avec les revenus des familles, la SA d'HLM LOGIREM a sollicité une subvention d'équilibre d'un montant de 40 000 euros.

Article 2 : CONTREPARTIE RESERVATAIRE

En contrepartie de la subvention allouée, la Métropole demande la réservation d'un logement par tranche de 50 000 € de subvention.

Pour cette opération, est réservé : 1 logement.

Lors de la première mise en location, la réservation portera sur le logement ci-dessous :

Au sein de l'opération : Coteau de Favard

Type	financement	Adresse / bâtiment
T3	PLAI	Le Coteau de Favard 400 avenue du 8 Mai 1945 83640 Saint Zacharie

Après mise en place de la gestion en flux, la réservation du logement portera sur un logement du patrimoine locatif social du bailleur situé sur le territoire de la Métropole.

Le logement sera attribué à des candidats proposés par la Métropole, selon les modalités fixées à l'article 7.

Le droit à réservation de logement au profit de la Métropole sera d'une durée de 30 ans à compter de la première mise en location du logement susvisé.

Dans l'hypothèse où le bailleur solliciterait et obtiendrait de la Métropole la garantie d'un emprunt contracté pour la réalisation de l'opération visée à l'article 1, la durée du droit à réservation de logement prévu par la présente convention sera équivalente à la période d'amortissement du prêt ainsi garanti par la Métropole. Lorsque l'emprunt garanti par la Métropole sera intégralement remboursé par le Bailleur, celui-ci devra en informer la Métropole et le droit à réservation de logement de la Métropole sera alors prorogé pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt par le bailleur.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENT DE LA METROPOLE AVENIR AU TITRE DE LA SUBVENTION

La Métropole s'engage à accorder au *bailleur* au titre de l'opération décrite ci-dessus une subvention d'équilibre de 40 000 euros maximum.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE REGLEMENT

Le *bailleur* s'engage à fournir à la Métropole:

- **avant l'ouverture du chantier :**
 - l'arrêté du permis de construire
 - les décisions notifiées d'agrément et de subventions des services de l'Etat ;
 - la convention APL conclue avec les services de l'Etat ou son projet ;
 - le prix de revient actualisé ;
 - le plan de financement actualisé ;
 - les surfaces utiles actualisées, par financement PLUS PLAI PLS ; o le calendrier prévisionnel actualisé
- **à l'ouverture du chantier :**
 - l'ordre de service de démarrage des travaux ou la déclaration d'ouverture de chantier ;
- **au cours du chantier :**
 - un certificat de maîtrise d'œuvre signé des parties prenantes stipulant l'état d'avancement en %
- **à l'achèvement des travaux :**
 - le procès-verbal de réception des travaux ou le certificat d'achèvement de ceux-ci ;
 - le prix de revient détaillé, définitif et certifié, de l'opération ;
 - le plan de financement définitif et certifié détaillant l'ensemble des financements contractualisés ;
 - la copie des notifications de subventions des financeurs si besoin.

ARTICLE 5 : VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Les modalités de versement au Bailleur de la subvention prévue à l'article 3 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.

La subvention attribuée constitue un montant maximum susceptible d'être ajusté au vu de la production des documents sollicités à l'article 4.

Le versement sera sollicité par le bailleur et effectué par mandatement du compte ouvert par ce dernier dont il aura transmis un RIB.

ARTICLE 6 : RESTITUTION DE L'AIDE DE LA METROPOLE

Les sommes qui n'auront pas été utilisées ou auront été utilisées pour un objectif non prévu par la convention seront restituées à la Métropole. En cas de non-présentation des documents et justificatifs demandés, de non-exécution, de retard significatif ou de modification substantielle, sans l'accord écrit de la Métropole, des conditions d'exécution de la convention par le bénéficiaire, *la Métropole* pourra exiger le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention.

ARTICLE 7 : MODALITES DE RESERVATION DES LOGEMENTS

7.1 Première mise en location du logement

Le Bailleur devra transmettre au service attributaire désigné par la Métropole, trois mois avant la fin des travaux, le logement concerné, en précisant sa localisation (immeuble, étage...), la typologie, le financement, ainsi que les montants mensuels des loyers et des charges. A cette fin, le Bailleur remplira et retournera au service attributaire la fiche de réservation de logements.

Lors de cette première mise en location, la Métropole proposera, dans un délai d'un mois, une liste de trois candidats à l'attribution de ce logements réservé, avec ordre de priorité.

A défaut de propositions par la Métropole au terme du délai précité, le logement concerné sera affecté par le Bailleur, dans le respect des règles relatives à l'attribution des logements.

7.2 En cas de vacance de logement

Dans le cas d'un logement devenant vacant, le Bailleur s'engage à informer la Métropole dès réception du préavis notifié par le locataire en lui précisant la date d'effet du congé et en indiquant l'implantation, la typologie, le type de financement (PLAI, PLUS, PLS, ...) ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

Dans les zones mentionnées au premier alinéa du I de l'article 17 modifié de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la Métropole proposera trois candidats au bailleur dans un délai d'un mois à compter du jour où elle sera informée de la vacance du logement. A défaut de propositions au terme de ce délai, le logement concerné sera affecté par le Bailleur dans le respect des règles relatives à l'attribution des logements.

En dehors de ces zones, l'attribution du logement réservé devenu vacant s'effectuera selon les mêmes modalités et conditions que les attributions réalisées lors de la première mise en location du logement, visées à l'article 7.1.

Tout retard imputable au bailleur dans la libération du logement, par exemple en cas de travaux de remise en état des lieux, devra être signalé par écrit au service attributaire.

7.3 Dispositions générales

Le logement doit être proposé en un état conforme à l'usage auquel il est destiné.

Le service attributaire disposera, en outre et préalablement aux commissions d'attribution, d'un droit de visite à exercer tant par les agents chargés de gérer les candidatures que par les locataires potentiels de ce logement.

La commission d'attribution devra retenir, par priorité absolue, les candidats proposés par la Métropole dès lors qu'ils remplissent les conditions d'accès au logement concerné.

En cas de non attribution sur décision motivée de la commission d'attribution ou, sur refus du logement par les candidats, le Bailleur s'engage à remettre à disposition ledit logement pour un second tour à la Métropole, sans que les montants du loyer et des charges afférentes au logement ne puissent être réclamés à la Métropole.

ARTICLE 8 : PRISE D'EFFET – DUREE

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par les parties et une fois accomplies les procédures la rendant exécutoire.

Elle s'appliquera jusqu'à extinction des engagements pris par les parties au titre des articles précédents ; la durée du droit à réservation de logement de la Métropole étant précisée à l'article 2.

Toute modification aux termes de la présente convention est subordonnée à la signature d'un avenant entre *le bailleur et la Métropole*.

ARTICLE 9 : LITIGES

Pour tout litige pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application des clauses de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher tout moyen d'accord amiable, préalablement à tout recours

Toutefois, en cas de désaccord persistant plus d'un (1) mois à compter de la notification de la contestation par l'une des Parties au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception, la Partie la plus diligente portera le litige devant la juridiction compétente.

Tout litige résultant de l'exécution du présent contrat est du ressort du Tribunal Administratif de Marseille 31, rue Jean-François Leca - 13235 MARSEILLE cedex 2

Fait à, le
(En 3 exemplaires originaux)

Pour la SA d'HLM LOGIREM

La Directrice Générale
Madame Fabienne ABECASSIS

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

La Présidente
Madame Martine VASSAL