

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,

La société UNICIL, SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE, dont le siège social est situé 11 rue Armény à MARSEILLE 13006, représentée par Monsieur Eric PINATEL en qualité de Directeur Général, habilité en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 22 juin 2022.

Ci-après désignée « le Bailleur »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La copropriété « Maison Blanche » est identifiée Opération de Priorité Nationale, dans le cadre du Plan Initiative Copropriété et est inscrite dans l'accord partenarial signé le 21 décembre 2017 entre les collectivités locales, l'État, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPF, l'EPAEM, l'AGAM, l'ADIL, le GIP MRU et le TGI, et intitulé « Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille ».

Cet ensemble immobilier fait partie des copropriétés dégradées de plus de 100 lots (230 lots principaux essentiellement à vocation logement), dont le traitement a été reconnu comme prioritaire. Située aux franges de l'actuel périmètre « EuroMéditerranée 2 », elle se caractérise aujourd'hui essentiellement par une concentration de difficultés d'ordre urbain, technique, financier et social.

En 2019, la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF ont convenu d'initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation sur le site dit « Maison Blanche » le temps de l'approfondissement des études nécessaires à la définition du projet d'aménagement. Dans ce cadre une convention a été signée le 24 mai 2019 pour une durée de 4 ans permettant de mobiliser un premier engagement financier de 5 millions d'euros.

Le processus d'intervention sur la copropriété par une opération de réhabilitation lourde et une sortie du régime de la copropriété a été arbitrée en Comité Stratégique de l'Accord Partenarial Copropriétés Dégradées en Préfecture du 21 septembre 2022.

En outre, dans le cadre du plan d'investissement volontaire décrit dans le protocole partenarial de lutte contre l'habitat indigne signé le 11 février 2020 entre UNICIL et la Métropole Aix-Marseille-Provence, UNICIL a proposé en décembre 2022 d'intervenir sur la copropriété Maison Blanche dans une optique de recyclage des 230 lots de la copropriété en logements locatifs sociaux et mobiliser ainsi les aides mises en place par Action Logement.

Par courriers en date du 1^{er} décembre 2022 la Ville de Marseille et la Métropole ont donné leur accord de principe pour engager un partenariat avec UNICIL pour recycler en logements sociaux les 220 logements de Maison Blanche.

Par courriers en date du 12 décembre 2022, 16 décembre 2022 et 28 février 2023, l'EPAEM, la Ville de Marseille et la Métropole ont confirmé leur accord de cession du stock de logements acquis par l'EPF sur Maison Blanche au profit d'UNICIL et sur l'organisation régulière de cession par « paquet » à UNICIL des logements qui seront acquis à l'avenir par l'EPF.

Un avenant à la convention d'intervention foncière signée entre la Métropole, la Ville de Marseille, l'EPAEM et l'EPF a été signé le 20 décembre 2023 afin de prolonger sa durée de 2 ans et d'augmenter son montant à hauteur de 12 millions d'euros, avec l'objectif d'acquérir la totalité des lots de la copropriété. Cet avenant confirme également l'accord de la Métropole, la Ville et l'EPAEM de la cession par l'EPF à UNICIL des lots déjà acquis (60 à fin 2023) ainsi que de ceux qui le seront dans le futur.

Le projet porté par UNICIL prévoit l'acquisition de la totalité des logements de la copropriété suite aux actions d'acquisition et de portage réalisées par l'EPF en vue d'un conventionnement en logement locatif social de la totalité des lots. La programmation envisagée est 40% PLAI, 40PLUS et 20% PLS.

Les logements seront agréés et financés pour les premières acquisitions avec des subventions de l'ANRU grâce au dispositif de reconstitution de l'offre de logement social existant sur la Métropole en lien avec les projets NPNRU menés par ailleurs, et dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat portée par la Métropole pour les acquisitions suivantes.

Pour compléter le plan de financement de l'opération d'acquisition-amélioration UNICIL mobilisera une subvention d'Action Logement Services et un apport en capital d'Action Logement Immobilier. Des subventions complémentaires des collectivités territoriales sont nécessaires pour permettre l'équilibre financier de l'opération.

Le projet porté par UNICIL en lien avec la stratégie de redressement actée pour cet ensemble immobilier prévoit la réhabilitation lourde de l'enveloppe du bâtiment et des parties communes de la copropriété ainsi que la réfection des logements. De plus, la copropriété étant composé pour 88% de logements T3 et présentant des surfaces moyennes inférieures aux valeurs conventionnelles actuelles, un scénario de restructuration de 96 logements est envisagé. Une étude de faisabilité technique et financière sera réalisée par UNICIL courant 2024. Le démarrage de l'étude est prévu pour fin mars/début avril 2024 avec une restitution en septembre 2024. Elle permettra de préciser le programme des travaux et le calendrier.

A ce jour, le calendrier prévisionnel de l'ensemble du projet de recyclage en logement social de la copropriété, de réhabilitation du bâtiment et de restructuration partielle des logements prévoit des acquisitions par l'EPF et cession à UNICIL jusqu'en 2029.

Par ailleurs les travaux de réhabilitation seront réalisés par phase en fonction des urgences liées à la sécurité, des votes de l'Assemblée Générale des copropriétaires pendant la phase où l'immeuble demeure sous le régime de la copropriété, du calendrier des acquisitions et de libération des logements, pour les logements dont les travaux ne pourront être effectués en site

occupé. La livraison des dernières phases de travaux de réhabilitation et de restructuration est envisagée en 2031.

La première phase de cession par l'EPF à UNICIL porte sur 56 logements.

Dans ce cadre, UNICIL a obtenu le 23 novembre 2023 une Décision d'Attribution de Subvention pour l'agrément en PLAI et le financement de 56 logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration. Ces financements sont obtenus dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logement social financé par l'ANRU.

L'obtention de ces agréments ainsi que la validation de principe des collectivités ont permis à UNICIL d'acquérir 56 premiers logements auprès de l'EPF le 20 décembre 2023. Cette acquisition est réalisée sous condition résolutoire d'obtention des subventions de la part de la Ville de Marseille et de la Métropole avant le mois de juin 2024.

Afin de soutenir financièrement cette opération, la Métropole s'appuie comme pour toute opération de logement locatif social sur le dispositif d'aide sur ses fonds propres en vigueur sur le secteur de Marseille Provence décrit ci-après, en prenant en compte les caractéristiques spécifiques de l'opération de recyclage de la copropriété Maison Blanche, notamment concernant le non plafonnement de la subvention, l'échéancier de versement et la durée de validité de la subvention.

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1er 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 RE2020 à compter du 1er 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 (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 certifié par un organisme indépendant 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 « Maison Blanche – Tranche 1 », sis 221 boulevard Danielle Casanova 13014 Marseille, consistant en l'acquisition-amélioration de 56 logements sociaux PLAI, détaillés comme suit :

Nom de l'opération	Adresse	Commune (et arrdt pour Marseille)	PLUS	PLAI	PLS	Réhab.	Total logts financés
<i>Maison Blanche – Tranche 1</i>	<i>221 boulevard Danielle Casanova</i>	<i>13014 Marseille</i>	<i>0</i>	<i>56</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>56</i>

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 :

- Un forfait de base PLAI selon localisation de 3000 € par logement PLAI
- Une prime pour la réalisation de travaux dans les opérations en acquisition-amélioration de 18 000 € par logement PLAI, correspondant à un coût des travaux (y compris honoraires) supérieur à 1 500 € par m² de surface utile
- une prime de 1 000 € par logement PLAI pour l'amélioration de la performance énergétique ou environnementale pour l'atteinte du niveau BBC rénovation

soit une subvention de : 1 232 000€

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 3 logement(s) au sein de l'opération Maison Blanche – Tranche 1 :

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

Les réservations s'exerceront à la livraison des logement, par la suite cette réservation sera comptabilisée et gérée dans le cadre de la convention de gestion en flux.

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

Article 3 : Modalités de mise à disposition des logements dans la gestion en flux.

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 du flux mis à disposition. 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 :

- 1^{er} acompte 30% au plus à la signature de l'acte de vente sur justification de l'acte de vente signé et d'un état récapitulatif détaillé des dépenses certifié par le directeur financier.
- 2^{ème} acompte de 15% au plus versé au regard de l'avancement des travaux sur justification d'un état récapitulatif détaillé des dépenses certifiées par le directeur financier et d'une attestation du maître d'œuvre sur l'avancement du chantier ;
- 3^{ème} acompte de 15% au plus versé au regard de l'avancement des travaux sur justification d'un état récapitulatif détaillé des dépenses certifiées par le directeur financier et d'une attestation du maître d'œuvre sur l'avancement du chantier
- 4^{ème} acompte de 15% au plus versé au regard de l'avancement des travaux sur justification d'un état récapitulatif détaillé des dépenses certifiées par le directeur financier et d'une attestation du maître d'œuvre sur l'avancement du chantier

- Solde de 25% versé à la livraison des travaux 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 ;
 - 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.
 - Les justificatifs et attestations définitifs relatifs aux primes accordées à l'opération (montant des travaux réalisés, certification de l'atteinte de la performance énergétique BBC rénovation).

La Métropole pourra exiger toute pièce complémentaires nécessaire à la bonne instruction des demandes de paiement d'acompte et de solde.

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 8 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 le bailleur

Mme Martine VASSAL

Le/La

MAISON BLANCHE
221 BD CASANOVA
13014 MARSEILLE
56 PLAI COLLECTIFS

PRESENTATION DE L'OPERATION :
Adresse
Commune de
Réalisation de

PRIX DE REVIENT / PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNELS

DEPENSES	MONTANT H.T.	MONTANT Déboursé	MONTANT FISCAL	FINANCEMENTS	MONTANT
CHARGES FONCIERES	3 509 633,04 €	4 182 204,40 €	3 702 662,86 €		
CHARGES BATIMENT	5 937 047,00 €	6 263 584,59 €	6 263 584,59 €	SUBVENTION ANRU	963 200,00 €
CHARGES HONORAIRES	1 196 341,88 €	1 244 228,06 €	1 244 228,06 €	SUBVENTION COMMUNE	1 232 000,00 €
REVISIONS	144 804,58 €	152 768,83 €	152 768,83 €	SUBVENTION EPCI	1 232 000,00 €
				SUBVENTION ALS	670 000,00 €
				PRÊT FONCIER PLAI CDC	2 543 116,00 €
				PRÊT CONSTRUCTION PLAI CDC	1 218 280,00 €
				PRÊT BONIFIE ACTION LOGEMENT	1 232 000,00 €
				FONDS PROPRES	2 272 648,34 €
PRIX DE REVIENT FISCAL	10 787 826,50 €	11 842 785,87 €	11 363 244,34 €	TOTAL FINANCEMENTS	11 363 244,34 €

SURFACES	56 PLAI	0 0	TOTAL
SURFACES HABITABLES	2 688,22 €	0,00 €	2 688,22 €
SURFACES UTILES	2 688,22 €	0,00 €	2 688,22 €

FAIT A MARSEILLE, LE 31/01/24

Le Directeur Général

Eric PINATEL



Groups ActionLogement

SA d'HLM à Conseil d'Administration
au capital de 46 277 299,20 €.
rue Armény - CS 30001 - 13286 Marseille Cedex 06
Siret 573 620 754 00092 - APE 6820