

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 dénommée LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE (sigle LOGIREM), Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (SA HLM), Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 8 382 927 €, dont le siège est à MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT (13003), 111 boulevard National, identifiée au SIREN sous le numéro 060804770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, représentée par Madame Fabienne ABECASSIS, nommée aux fonctions de Directrice Générale, suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 27 juin 2019 et renouvelée dans son mandat par délibération du Conseil d'Administration en date du 17 juin 2022

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 le secteur de Marseille-Provence. La Métropole établit également la programmation des logements locatifs sociaux financés par l'ANRU en reconstitution de l'offre et la réhabilitation, en lien avec les services de l'Etat compétent pour l'attribution des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Métropole Aix-Marseille-Provence a souhaité compléter sur le secteur 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 le secteur 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 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.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, la Métropole porte avec ses partenaires un Projet de Renouvellement Urbain sur le secteur du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé

L'opération vise la réhabilitation de 120 logements du bâtiment J de la Busserine, dernier bâtiment du quartier à ne pas avoir été traité. 10 logements feront par ailleurs l'objet d'une restructuration lourde.

L'opération de réhabilitation s'inscrit dans le cadre d'une opération plus globale sur le bâtiment J comportant la démolition de 40 logements permettant d'ouvrir un espace public vers la future Plaine des Sports et des Loisirs, ainsi que la résidentialisation des 120 logements restant. La création de la Plaine des Sports et des Loisirs ainsi que le présent projet de réhabilitation, ambitieux, doivent donner une nouvelle attractivité à ce bâtiment

L'opération vise à requalifier un patrimoine ancien, qui souffre en particulier d'un déficit majeur d'isolation et de réseaux particulièrement dégradés (Eaux usées et pluviales, réseau électrique secondaire, ventilation), afin d'offrir à ses habitants des conditions de vie restaurées. Un souci particulier sera apporté sur la diminution des charges locatives. Le bâtiment aujourd'hui classé en étiquette énergétique D atteindra l'étiquette B après travaux. Une certification BBC rénovation ou Effinergie est visée.

Il s'agit de donner une attractivité nouvelle à ce patrimoine, en valorisant la création de la Plaine des Sports et des Loisirs au sud par l'ajout de balcons rapportés de 9 m² sur cette façade. La fermeture des loggias au nord viendra augmenter la surface de ces logements. Le traitement de l'enveloppe comprendra une Isolation Thermique par l'Extérieur et le remplacement de toutes les menuiseries extérieures. L'intérieur des logements fera l'objet d'une modernisation et d'un remplacement des équipements sanitaires. Sur une quarantaine de logements, des adaptations spécifiques au vieillissement seront mises en œuvre.

10 logements font l'objet d'une restructuration avec la restructuration lourde d'une demi-cage d'escaliers au J1 :

- Quatre T6 convertis en T5, un T5 reconverti en T4 pour offrir des séjours et salle-de-bains plus adaptées à la taille des logements. Cela implique le déplacement des pièces humides et la reconfiguration complète des réseaux.
- Un T4 et un T2 seront convertis en deux T3 (afin de supprimer la chambre commandée du T4).
- Trois T3 seront également convertis en grands T2 attractifs pour diversifier l'occupation du bâtiment, avec la démolition d'une cloison et une reprise en sous-œuvre

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 réhabilitation de l'opération logements locatifs sociaux disposant des caractéristiques suivantes :

Le programme intitulé « La Busserine bâtiment J » sis Boulevard Charles Mattei, 13014 Marseille consistant en la réhabilitation de 120 logements sociaux collectif(s), détaillés comme suit :

Nom de l'opération	Adresse	Commune (et arrdt pour Marseille)	PLUS	PLAI	PLS	Réhab.	Total logts financés
<i>La Busserine bâtiment J</i>	<i>Boulevard Charles Mattei</i>	<i>13014 Marseille</i>				<i>120</i>	<i>120</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 :

- Réhabilitation énergétique avec atteinte niveau BBC et labellisation /certification : 120 logement x 2000 €
- Petite restructuration améliorant significativement le confort résidentiel : ajout de balcons pour 92 logements en étage (hors logements faisant l'objet d'une restructuration lourde) : 92 logements x 5000 €
- Restructuration lourde de 5 logements entraînant une modification de la typologie et le déplacement des pièces humides et la reconfiguration complète des réseaux : 5 logements x 10 000 €

soit une subvention de : 750 000 €

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. La durée de réservation pour cette opération de réhabilitation est de 40 ans.

Pour cette subvention, sont réservés 15 logement(s) au sein de l'opération « Busserine Bâtiment J » :

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

Au vu du type de réhabilitation en majorité en milieu occupé, la mise à disposition d'1 logement totalement restructuré de cette opération s'effectuera à la livraison des travaux de restructuration des logements :

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

Par la suite, cette réservation de 15 logements 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 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 :

- un acompte de 30 % est versé sur justification du démarrage des travaux (ordres de service de démarrage des travaux et d'un état des paiements faits par le bailleur),
- le solde après instruction d'un dossier comprenant :
 - 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 ;
 - les justificatifs de la certification définitive relatifs à l'atteinte de la performance énergétique ;
 - le tableau des surfaces définitif ;
 - l'avenant à la convention APL.

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 LOGIREM

Le/La

Mme Martine VASSAL

Annexe : Plan de financement prévisionnel de l'opération

	PLAN DE FINANCEMENT
SUBVENTION METROPOLE	750 000 €
SUBVENTION CD13	187 050 €
SUBVENTION ANRU	2 013 800 €
PRÊTS BONIFIÉS AL	1 756 420 €
FONDS PROPRES LOGIREM	3 979 071 €
TOTAL OPERATION	8 686 341 €

Fait à Marseille, le 13 février 2024

Jeanine FIALON
Responsable du Pôle Renouvellement Urbain - LOGIREM

