

**CONVENTION DE FINANCEMENT
NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU PAYS DE MARTIGUES**

**Opérations
REHABILITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET RESIDENTIALISATION DES ESPACES
EXTERIEURS DE 13 HABITAT A MAS DE POUANE A MARTIGUES**

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon
13007 Marseille

représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, régulièrement habilitée à signer la présente convention par délibération n°..... du Bureau de la Métropole en date du

Ci-après dénommée « **la Métropole** »,

d'une part

et :

13 HABITAT, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Nora PREZIOSI régulièrement habilitée à signer la présente convention, dont le siège est situé 80 rue Albe, 13004 Marseille.

ci-après dénommée « **13 Habitat** »

d'autre part

Ci-après désignées collectivement « **Parties** » et individuellement « **Partie** ».

μ

PREAMBULE

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le quartier de Mas de Pouane a été retenu comme quartier prioritaire d'intérêt régional. Une convention pluriannuelle avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) a été signée par l'ANRU et l'ensemble des partenaires, le 31 mai 2023.

Le projet de renouvellement urbain de Mas de Pouane consiste en la démolition de 64 logements locatifs sociaux, la réalisation d'un programme global de réhabilitation du cadre bâti ainsi que de l'aménagement et la résidentialisation de l'ensemble des espaces extérieurs afin de requalifier ce quartier d'habitat social. Une opération d'accession sociale est également prévue afin de diversification de l'offre existante.

En tant que porteur de projet, la Métropole Aix-Marseille-Provence entend favoriser la réussite de ce projet de renouvellement urbain. Elle entend soutenir le désenclavement du quartier Mas de Pouane en le reliant à la ville et au territoire, en favorisant la mixité fonctionnelle et sa dynamique économique, en améliorant l'attractivité et la qualité de vie et en repensant le tissu urbain existant.

La réhabilitation des logements locatifs sociaux et la résidentialisation des espaces 13 HABITAT en pied d'immeuble contribue à l'amélioration de l'attractivité et la qualité de vie des habitants.

Le programme de réhabilitation consiste en la requalification des 378 logements locatifs sociaux appartenant au bailleur social 13 HABITAT. Le niveau de réhabilitation respecte la norme BBC Rénovation, ce qui correspond aux critères du label 2024 1ère étape. Ce niveau de requalification des logements locatifs sociaux est en phase avec les attentes de l'ANRU en la matière.

En outre, un programme de résidentialisation est également programmé et consiste au traitement des accès d'immeubles par l'amélioration des cheminements piétons, de l'éclairage et de l'accessibilité PMR. Un traitement des voiries de desserte des parkings et des aménagements est prévu ainsi que la création d'un réseau d'arrosage pour les espaces verts.

C'est pourquoi, la Métropole Aix-Marseille-Provence apportera son soutien financier aux opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux et de résidentialisation des espaces extérieurs de 13 HABITAT de Mas de Pouane, à Martigues.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit.

Article 1^{er} : Objet

La présente convention a pour objet de préciser la participation financière de la Métropole en vue de la réhabilitation de 378 logements locatifs sociaux et la résidentialisation des espaces en pied d'immeuble du parc social 13 HABITAT - Mas de Pouane. Ces opérations sont inscrites dans la convention pluriannuelle ANRU du NPNRU des villes de Martigues et de Port-de-Bouc.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ces financements au bénéficiaire pour la réalisation de ces opérations.

Article 2 : Engagements des parties

Par la présente convention, le bénéficiaire s'engage à assurer la réalisation de la réhabilitation des 378 logements locatifs sociaux et la résidentialisation des espaces en pied d'immeuble de son parc social de Mas de Pouane.

A cette fin, il s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux.

Pour sa part, la Métropole s'engage à soutenir financièrement la réalisation de ces opérations de réhabilitation et de résidentialisation pour un montant total de 3 196 758 euros de subventions réparties comme suit :

- 2 446 864 euros (22,00%) pour les travaux de réhabilitation des 378 logements locatifs sociaux
- 749 894 euros (22,52%) pour les travaux de résidentialisation

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des opérations

3.1 La réhabilitation des 378 LLS

Les travaux de réhabilitation revêtent plusieurs enjeux :

Rénovation thermique - niveau BBC Rénovation :

Etanchéité des toitures y compris isolation thermique, évacuation, sécurisation

- Isolation façades par l'extérieur et nettoyage façades
- Isolation planchers bas en sous faces
- Remplacement des menuiseries extérieures, séchoirs, loggias
- Révision des menuiseries PVC des logements
- Remplacement des menuiseries extérieures des communs
- Remplacement des chaudières individuelles
- Mise en œuvre VMC collectives

Sécurité des communs :

- Sécurité incendie : création d'un système de désenfumage
- Remplacement et révision des portes de gaines (résistance au feu)
- Mise en conformité des gardes corps des parties communes y compris mise en peinture
- Remplacement de l'éclairage des cages d'escaliers

Sécurité des logements :

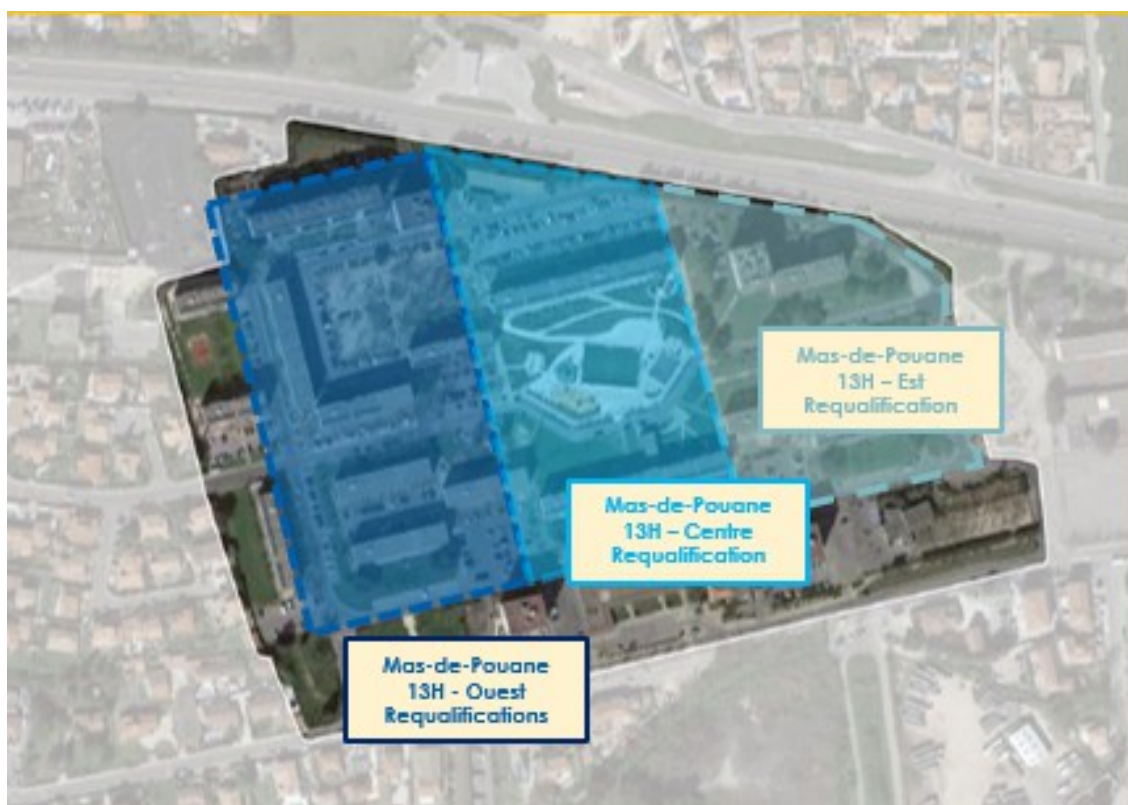
- Mise en conformité de l'électricité, révision tableaux électriques

Confort des logements :

- Réfection des salles de bains : pose meubles lavabos, receveurs avec cabines de douches, déplacement cumulus
- Peinture salles de bains
- Réfection faïence salles de bains
- Réfection sols salles de bain
- Remplacement éviers cuisines
- Réfection des sols des logements

Cette réhabilitation comporte trois phases de travaux échelonnés comme suit (cf : schéma ci-dessous) :

- Phase 1 : juillet 2026 - décembre 2027 – Bâtiments à l’Est du quartier
- Phase 2 : juillet 2027 - septembre 2028 – Bâtiments au centre du quartier
- Phase 3 : avril 2028 - juin 2029– Bâtiments à l’Ouest du quartier



3.2 La résidentialisation

La résidentialisation des espaces en pied d'immeuble du parc social de 13 HABITAT à Mas de Pouane vise à traiter les accès d'immeubles par l'amélioration :

- Des cheminements piétons,
- De l'éclairage,
- De l'accessibilité PMR.

La résidentialisation prévoit également :

- Le traitement des voiries de desserte des parkings et des aménagements
- La création d'un réseau d'arrosage pour les espaces verts,
- La reprise des pentes des voiries et des réseaux nécessaires à l'écoulement gravitaire des eaux de surface

Cette résidentialisation comporte trois phases de travaux suivant le même ordonnancement que celui des réhabilitations et échelonnés comme suit :

- Phase 1 : janvier 2028 - juin 2028
- Phase 2 : octobre 2028 - mars 2029
- Phase 3 : juillet 2029 - décembre 2029

Article 4 : Financement de l'opération

Le coût prévisionnel global de l'opération de réhabilitation des logements locatifs sociaux est de 11 122 108 euros HT. Celui des résidentialisations est de 3 329 250 euros HT.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Réhabilitation des 378 logements locatifs sociaux :

	Subvention	Taux de participation %
Métropole Aix-Marseille-Provence	2 446 864 €	22,00 %
13 HABITAT	6 964 377 €	62,62 %
ANRU	0 €	0 %
Région Sud	1 282 000 €	11,52 %
Conseil départemental 13	428 867 €	3,86 %
Coût travaux	11 122 108 €	100 %

Résidentialisations :

	Subvention	Taux de participation %
Métropole Aix-Marseille-Provence	749 894 €	22,52 %
13 HABITAT	1 247 656 €	37,48 %
ANRU	1 331 700 €	40,00 %
Coût travaux	3 329 250 €	100 %

La Métropole s'engage respectivement pour les réhabilitations des logements locatifs sociaux et les résidentialisations à participer à hauteur de 22,00% et 22.52 % du coût total HT aux travaux précisés supra. Ces subventions seront respectivement pour ces deux opérations d'un montant maximum de 2 446 864€ et 749 894 €.

Les montants de ces subventions ne sauraient faire l'objet d'une réévaluation conduisant au dépassement de ces montants.

Article 5 : Modalités de versement de la subvention

Conformément aux dispositions prévues dans le Règlement Budgétaire et Financier de la Métropole, 13 HABITAT procèdera aux appels de fonds auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence, comme suit :

A l'issue de la réalisation de chacune des trois phases de travaux, respectivement pour les opérations de réhabilitation des LLS et de résidentialisation et quand celles-ci auront été considérées comme achevées, c'est-à-dire conformes aux règles de l'art, le bénéficiaire attestera de l'achèvement des travaux.

Le versement des aides de la Métropole sera effectué sur demande du bénéficiaire, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des travaux.

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signé par le représentant légal,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) signée(s),
- l'attestation (ou les attestations) d'achèvement des travaux signée(s),
- un compte rendu financier de l'opération signée,
- la répartition par financeur du coût des travaux faisant apparaître la part des subventions de chaque financeur,
- le RIB du bénéficiaire

Les échéanciers prévisionnels sont les suivants :

Réhabilitation des LLS

- 2026 : 815 621 €
- 2027 : 815 621 €
- 2028 : 815 621 €

Résidentialisations

- 2027 : 249 965 €
- 2028 : 249 965 €
- 2029 : 249 965 €

Pour le cas où le coût réel total des travaux serait inférieur au coût prévisionnel, le montant du solde sera calculé de manière à ce que la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence soit respectivement pour les réhabilitations et les résidentialisations ramenée à 22, 00% et 22,52 % du montant total des travaux réalisés.

Article 6 : Contrôle de l'opération

Le bénéficiaire s'engage à affecter les subventions versées par la Métropole exclusivement à la réalisation des opérations définies à l'article 1 de la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à communiquer les pièces justificatives des dépenses (documents comptables bancaires et administratifs) et tout autre document dont la production serait jugée utile par la Métropole au contrôle de l'utilisation de la subvention reçue conformément à son objet.

Le bénéficiaire s'engage à établir annuellement un compte rendu de gestion de l'opération et à l'adresser à la Métropole à la fin du mois suivant la fin de chaque exercice budgétaire.

Toute modification importante du programme devra préalablement être acceptée par la Métropole.

Article 7 : Communication

Le bénéficiaire s'engage à faire connaître, sur l'ensemble des documents informatifs ou promotionnels, la participation de la Métropole à ces opérations, notamment par l'apposition de son logo durant la réalisation du projet.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties. Elle est conclue pour la durée de la réalisation des travaux d'aménagement mentionnée à l'article 2, sans excéder six ans.

Article 9 : Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 10 : Résiliation / Restitution

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

La subvention ou partie de subvention non utilisée, sera restituée à la Métropole en cas de non-respect des obligations mises à la charge du bénéficiaire.

Article 11 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée par la Métropole, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 12 : Intangibilité des clauses

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

Article 13 : Résolution des litiges

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal Administratif de Marseille 22-24 rue Breteuil, 13281 Marseille, cedex 06.

Cependant les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

A défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir ledit tribunal.

Fait en exemplaires à, le

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,
La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Pour le bénéficiaire
Le représentant légal