

Annexe I

PRESENTATION DETAILLEE DE L'OPERATION

Adresse du projet : 26 avenue du Général de Gaulle à CHATEAURENARD

I – Historique : La SCI LES MYOSOTIS représenté par M. BOURGOIN, propriétaire bailleur, a acquis un immeuble de 3 niveaux situé en centre-ville, proche de tous commerces afin de le réhabiliter et produire quatre Logements Conventionnés Très Sociaux.

Cette maison d'habitation est composée d'un rez de chaussée élevé de deux étages. Une pharmacie appartenant au propriétaire se trouve en RDC. Un passage couvert sécurisé par une grille permet l'accès aux logements.

Chaque niveau (1^{er} et 2^{ème} étage) compte 2 logements de type 2. Les combles seront également aménagés pour la création des chambres des 2 logements du 2^{ème} étage (duplex).

Après travaux, l'immeuble sera constitué de quatre T2 de 31 à 51 m² avec salon-salle à manger, cuisine américaine, une chambre, un dressing et une salle de bains. Il se situe dans le périmètre de la future OPAH que souhaite mettre en place la commune de Châteaurenard. Cependant, le propriétaire de la SCI ne souhaite pas attendre la mise en œuvre effective de l'OPAH et préfère déposer sa demande de subvention départementale.

II – Description des travaux :

Les travaux consistent en :

- la réfection de la toiture en panneaux isolants,
- la création de cloisons redistributives,
- l'isolation de l'enveloppe extérieure du bâti avec remplacement des fenêtres en double vitrage et des volets bois,
- l'isolation thermique intérieure pour les plafonds, planchers et cloisons,
- la création de salles de bains avec bac à douche,
- l'installation complète de l'électricité et du chauffage par la pose d'une pompe à chaleur air-air,
- l'installation d'une VMC.

III – Plan de financement prévisionnel :

Coût de l'opération	
Montant de l'opération T.T.C. (travaux + honoraires)	269 866 €
Plafond des travaux Anah H.T.	235 826 €
Plafond des travaux T.T.C.	259 559 €
Plan de financement	
Subvention Anah	80 633 €
Subvention Conseil Départemental	48 000 €⁽¹⁾
Apport personnel	141 233 €
Total financement	269 866 €

(1) dont 4 000 € d'éco primes et 12 000 € de primes à la réservation

**Convention de participation du Conseil Départemental des Bouches du Rhône
en complément d'une subvention Anah
dans le cadre du financement L.C.T.S. (Logement Conventionné Très Social)**

ENTRE,

Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, représenté par sa Présidente,
Mme Martine VASSAL, habilitée par la délibération de la Commission Permanente n°
en date du 9 septembre 2016
et dénommé ci-après " Le Département "
sis 52 Avenue de St Just
13256 MARSEILLE Cedex 20

ET,

Le propriétaire bailleur :
SCI LES MYOSOTIS
Représentée par son gérant, M. Michel BOURGOIN
Adresse :
Chemin de la Couderie
Route de St Andiol
13630 EYRAGUES

PREAMBULE

Dans le cadre de son intervention facultative en faveur de l'habitat, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône a décidé, par délibération n° 95 du 22 juillet 2011, d'accompagner la production de logements conventionnés très sociaux (L.C.T.S.), en sortie de vacance depuis plus d'un an, afin de répondre aux besoins territoriaux en logements de ménages disposant de faibles ressources et relevant des publics reconnus prioritaires par le Conseil Départemental dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D.).

A cet effet, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône a prévu de participer au financement de certains travaux engagés par les propriétaires bailleurs selon le détail fixé par délibération sus visée. Le signataire de la présente convention en a eu connaissance lors de la signature du pré engagement de réservation des logements en faveur du Département, le 22 juin 2016.

L'aide départementale est octroyée sous la forme de **primes** :

- **8 000 €** pour accompagner les travaux éligibles en L.C.T.S.,
- **2 000 €** dès lors que les travaux engagés permettent un gain de deux classes énergétiques, apprécié au vu de la production d'un Diagnostic de Performance Energétique avant et après travaux,
- **3 000 €** au titre de la réservation du logement au Conseil Départemental des Bouches du Rhône.

Plafond minimal de travaux

Les opérations de réhabilitation engagées par le propriétaire doivent porter sur un coût d'opération H.T. représentant a minima 4 fois le montant de l'aide départementale octroyée (hors prime à la réservation).

Dans tous les cas, après déduction de l'ensemble des aides publiques obtenues, le propriétaire doit conserver au moins 20% du coût T.T.C. de l'opération à sa charge (hors prime à la réservation).

Sont exclues du dispositif d'intervention départemental les opérations de relogement ou dites " tiroirs ".

Article 1 : Objet de la présente convention

La présente convention a pour objet de fixer les modalités de mise en œuvre de l'aide départementale octroyée à hauteur de **48 000 €** par délibération n°... du 9 septembre 2016 à la SCI LES MYOSOTIS représentée par son gérant, M. Michel BOURGOIN, pour son projet de réalisation de 4 L.C.T.S. détaillé ci-après.

Article 2 : Présentation de l'opération

Adresse du projet : 26 avenue du Général de Gaulle 13160 CHATEAURENARD

Nombre de logements subventionnés : 4 logements situés au 1^{er} et 2^{ème} étage

Description du (ou des) logements conventionnés :

Type	Surface fiscale (m2)	Prix au m2 de surface utile (€)	Montant loyer sans les charges, après travaux (*)
T2 1 ^{er} étage	36.40	6.93	252.25
T2 1 ^{er} étage	30.80	6.98	215
T2 2 ^{ème} + combles	38	6.91	262.58
T2 2 ^{ème} étage + combles (duplex)	51	6.78	345.78

(*) Ce loyer est donné à titre indicatif. Il est révisable en fonction de la réglementation applicable au moment de la mise en location.

Article 3 : Les engagements du propriétaire bailleur

Le propriétaire, la SCI LES MYOSOTIS représentée par son gérant, M. Michel BOURGOIN, en tant que bénéficiaire de l'aide départementale s'engage :

❖ à conventionner en Loyer Conventionné Très Social (L.C.T.S.) avec l'Anah les logements aidés dans le respect du montant du loyer applicable.

❖ à mettre à disposition les logements L.C.T.S. subventionnés par le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, auprès du service du logement du Département des Bouches du Rhône, dont les coordonnées sont les suivantes :

Hôtel du Département

Direction des Territoires et de l'Action Sociale / Service du logement

4 Quai d'Arenc

13002 Marseille

Tel secrétariat : 04 13 31 23 22 ou 04 13 31 98 70 - Fax 04 13 31 93 67

Contacts à prendre auprès de Mme Aline-Marie HERISSE

alinemarie.herisse@cg13.fr

- tel : 04 13 31 31 79

- ❖ à informer par écrit, 1 mois avant la réception des travaux, le service susvisé de la date prévisionnelle de livraison des logements aidés,
- ❖ à recueillir dans le même délai, les propositions de candidatures des ménages relevant du PDALHPD, auprès du service du logement du Département des Bouches du Rhône,
- ❖ à informer par écrit le service de tout refus de ménage proposé en précisant le(s) motif(s) et lui demander de nouvelles propositions de candidatures,
- ❖ à informer le service du logement du Département des Bouches du Rhône de tout changement de locataires dès réception du préavis, afin de recueillir de nouvelles propositions de candidatures sur la durée du conventionnement des logements.

Article 4: Les engagements du Département

1.Montant de l'aide départementale

Le Département s'engage à verser à la SCI LES MYOSOTIS représentée par son gérant, M. Michel BOURGOIN, l'aide départementale pour un coût prévisionnel H.T. de travaux subventionnables de 235 826 €, attribuée à hauteur globale de **48 000 €**, selon le détail suivant :

- **32 000 €** pour accompagner les travaux éligibles pour le L.C.T.S.,
- **4 000 €** dès lors que les travaux engagés permettent un gain de deux classes énergétiques, apprécié au vu de la production d'un Diagnostic de Performance Energétique avant et après travaux,
- **12 000 €** au titre de la réservation du logement au Conseil Départemental des Bouches du Rhône.

2. Modalité de versement de l'aide départementale

a) L'aide aux travaux

- 30% du montant de l'aide aux travaux (soit 9 600 €) à la signature de la présente convention, et sur production du (ou des) ordres de service aux entreprises ou d'une première situation de travaux acquittée ;
- le solde de l'aide aux travaux sera versé à la réception des justificatifs de dépenses au prorata du montant des travaux justifiées par rapport au montant de la dépense subventionnable visée à l'article 4.

Par ailleurs, le Département se réserve le droit de modifier le montant de sa participation lorsque le montant des travaux subventionnables effectués s'avère inférieur au montant prévu, entraînant une diminution du montant de la subvention Anah.

b) L'aide à la rénovation énergétique

D'un montant de 2 000 €, elle sera versée sur production du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) avant et après travaux.

c) La prime à la réservation

Elle sera versée sur production d'une copie du bail de location signé pour les logements aidés, sous réserve de l'obtention de la validation des candidats présentés par le service du logement du Département des Bouches du Rhône.

3. Liste des pièces à fournir à l'appui de la demande de règlement de l'aide départementale

Les pièces suivantes doivent être fournies au service politique de la ville et de l'habitat du Conseil Départemental Hôtel du Département 52 avenue de St Just 13256 Marseille Cedex 20

Tel : 04 13 31 37 60, soit sous format papier, soit sur CD ROM :

- tableau récapitulatif des dépenses
- factures en 3 exemplaires (travaux d'entreprises, honoraires d'architecte, diagnostics plomb, amiante, termite, DPE,...)
- notification d'agrément de la subvention de l'Anah
- copie de la convention de loyer en conventionnement très social
- justificatif de validation des candidats par le service du logement du Département
- RIB ou RIP

4. Durée de validité de l'aide départementale

Le propriétaire s'engage à terminer ses travaux dans le délai de trois ans après la notification de la subvention départementale. Cette durée peut être prolongée d'un an si l'Anah proroge d'autant la durée effective du dossier.

Article 5 : Communication

Le propriétaire bailleur s'engage à apposer, à ses frais, sur tout panneau de chantier, le logo du Conseil Départemental des Bouches du Rhône (charte à récupérer sur site internet) et à mentionner la participation du Conseil Départemental au financement des travaux.

Il associera en outre, pour les projets comportant au minimum quatre logements, la Présidente du Conseil Départemental à toute manifestation d'inauguration de fin de chantier de ces logements.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention couvre la durée de 9 ans associée au conventionnement des logement(s) aidés en L.C.T.S..

Article 7 : Sanctions

En cas de non-respect des obligations définies à l'article 3 de la présente convention, le propriétaire bailleur sera mis en demeure par une lettre recommandée avec accusé de réception de s'y conformer sans délai.

En l'absence de réponse à cette lettre dans un délai d'un mois, le Département procédera au recouvrement de l'aide versée.

De même, en fonction des justificatifs apportés par le bénéficiaire de l'aide départementale, le Département pourra demander le remboursement de tout ou partie de la subvention perçue.

Article 8 : Modification de la convention

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant conclu entre les parties préalablement approuvé en Commission Permanente du Conseil Départemental des Bouches du Rhône.

Article 9 : Attribution de juridiction

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à Marseille, le

Le propriétaire bailleur
SCI LES MYOSOTIS

La Présidente du Conseil Départemental
des Bouches-du-Rhône

Michel BOURGOIN

Martine VASSAL

Fait en deux exemplaires

TABLEAU N° 1 D'AFFECTATION BUDGETAIRE

Imputation budgétaire I.B.	Montant de l'A.P. en M. 52	Total affecté à ce jour	Montant de la nouvelle affectation	Nouveau total affecté en M.52
A.P. : n° 2016-104160	270 000 €	24 000 €	48 000 €	72 000 €
N° d'opération : 1012778 Dont imputation budgétaire IB : 204-72-20423		24 000 €	48 000 €	72 000 €
Date de la dernière commission permanente ayant voté une affectation concernant cette autorisation de programme : n° 108 et 110 du 27 mai 2016				