

Annexe I

PRESENTATION DETAILLEE DE L'OPERATION

Adresse du projet : 7 Impasse Emery 13005 MARSEILLE

I – Historique : l'association PACT 13 représentée par M. Jean-Jacques HAFFREINGUE, son Directeur, a acquis une maison d'habitation élevée d'un étage située dans le quartier du Camas à Marseille, proche de tous commerces et d'équipements, afin de la réhabiliter et produire 2 Logements Conventionnés Très Sociaux.

Seul le 1^{er} étage est concerné par la demande de subvention départementale, le logement du rez de chaussée étant occupé par la propriétaire devenue locataire dans le cadre d'un bail à réhabilitation d'une durée de 32 ans et ce afin de la maintenir dans son logement. De plus, cette personne étant reconnue adulte handicapée, son logement sera adapté à sa mobilité réduite.

Après travaux, la maison sera constituée à chaque niveau (RDC et 1^{er} étage) de 2 logements de type 2 de 44.63 m² et 37.18 m².

Le logement du 1^{er} étage, accessible par l'escalier des parties communes, sera composé d'un séjour-cuisine américaine, d'une chambre et d'une salle de bains.

II – Description des travaux :

Les travaux consistent en :

- la restauration de la couverture de l'immeuble,
- la création de cloisons redistributives,
- l'isolation de l'enveloppe extérieure du bâti avec remplacement des fenêtres et des volets,
- l'isolation thermique et phonique intérieure pour les murs, combles, et planchers,
- la création d'une salle de bains avec production d'eau chaude par ballon thermodynamique,
- la réfection complète de l'électricité,
- l'installation du chauffage par panneaux électriques rayonnants,
- la pose d'une VMC hygro A.

L'immeuble est actuellement en classe énergétique de niveau G (451 kWh/m³). Ces travaux permettront d'atteindre une étiquette énergétique de niveau C à minima (132 kWh/m³).

III – Plan de financement prévisionnel :

Coût de l'opération	
Montant de l'opération T.T.C. (travaux + honoraires + acquisition)	115 117 €
Plafond des travaux H.T.	91 578 €
Plafond des travaux T.T.C.	99 873 €
Plan de financement	
Subvention Anah	47 326 €
Subvention Métropole	10 000 €
Subvention Conseil Régional	12 220 €
Subvention Fondation Abbé Pierre (FAP)	11 514 €
Subvention Conseil Départemental	13 000 €⁽¹⁾
Apport personnel	21 057 €
Total financement	115 117 €

(1) dont 2 000 € d'éco-prime et 3 000 € de prime de 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 :

L'association PACT des Bouches-du-Rhône
Représentée par son Directeur, M. Jean-Jacques HAFFREINGUE

Adresse : L'Estello
1, chemin des Grives
13013 MARSEILLE

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 des 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 du logement en faveur du Département, le 18 mai 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 **13 000 €** par délibération n°... du 9 septembre 2016 à l'association PACT des Bouches-du-Rhône représentée par son Directeur, M. Jean-Jacques HAFFREINGUE, pour son projet de réalisation d'un L.C.T.S. détaillé ci après.

Article 2 : Présentation de l'opération

Adresse du projet : 7 Impasse Emery 13005 Marseille

Nombre de logements subventionnés : 1 logement au 1^{er} étage

Description du (ou des) logements conventionnés :

	<u>Surface fiscale</u>
• 1 T2	37.18 m ²

Prix au m² maximum de surface utile (valeur au 13 juin 2016) :
6.26 € (*)

Loyer mensuel prévisionnel, sans les charges, après travaux : 232.75 € (*)

(*) 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, l'association PACT des Bouches-du-Rhône représentée par son Directeur, M. Jean-Jacques HAFFREINGUE, en tant que bénéficiaire de l'aide départementale s'engage :

◆ à conventionner en Loyer Conventionné Très Social (L.C.T.S.) avec l'Anah le logement aidé dans le respect du montant du loyer applicable.

◆ à mettre à disposition le logement L.C.T.S. subventionné 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 du logement aidé,
- ❖ 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 du logement.

Article 4: Les engagements du Département

1. Montant de l'aide départementale

Le Département s'engage à verser à l'association PACT des Bouches-du-Rhône l'aide départementale pour un coût prévisionnel H.T. de travaux subventionnables de 91 578 €, attribuée à hauteur globale de **13 000 €**, selon le détail suivant :

- **8 000 €** pour accompagner les travaux éligibles pour le 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.

2. Modalité de versement de l'aide départementale

a) L'aide aux travaux

- 30% du montant de l'aide aux travaux (soit 2 400 €) 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 le logement aidé, 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
Association PACT des Bouches-du-Rhône

La Présidente du Conseil Départemental
des Bouches-du-Rhône

Jean-Jacques HAFFREINGUE

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 €	13 000 €	37 000 €
N° d'opération : 1012778 Dont imputation budgétaire IB : 204-72-20423		24 000 €	13 000 €	37 000 €
Date de la dernière commission permanente ayant voté une affectation concernant cette autorisation de programme : n° 108 et 110 du 27 mai 2016				