

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.....et dénommé ci-après " Le Département ", sis : 52, Avenue de St
Just 13256 MARSEILLE Cedex 20,

ET,

Le propriétaire bailleur :

L'Association Solidaire pour l'Habitat des Bouches-du-Rhône (SOLIHA), représentée par son
directeur, M. Jean-Jacques HAFFREINGUE, sis : 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 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
du pré engagement de réservation des logements en faveur du Département,
le 26 juin 2017.

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 104 000 € par délibération n° en date du à L'Association Solidaire pour l'Habitat des Bouches-du-Rhône (SOLIHA) représentée par son directeur, M. Jean-Jacques HAFFREINGUE, pour son projet de réalisation de 8 L.C.T.S. détaillés ci-après.

Article 2 : Présentation de l'opération (Annexe I)

Adresse du projet : 33 rue Hélène Boucher 13 800 ISTRES

Nombre de logements subventionnés : 8

Description du (ou des) logements conventionnés :

Type	Surface fiscale (m2)	Prix au m2 de surface utile (€)	Montant loyer sans les charges, après travaux (*)
T3 1 ^{er} étage	70.01	4.84	339
T3 1 ^{er} étage	65.71	4.91	323
T3 1 ^{er} étage	69.43	4.85	337
T3 2 ^{ème} étage	66.34	4.90	325

Type	Surface fiscale (m2)	Prix au m2 de surface utile (€)	Montant loyer sans les charges, après travaux (*)
T3 2 ^{ème} étage	73.74	4.79	353
T3 2 ^{ème} étage	69.20	4.85	336
T2 1 ^{er} étage	48.48	5.32	258
T2 2 ^{ème} étage	48.56	5.32	258

(*) 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 Solidaire pour l'Habitat des Bouches-du-Rhône (SOLIHA) 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 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 :

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE LA SOLIDARITE
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

☞ 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

4.1. Montant de l'aide départementale

Le Département s'engage à verser à l'association solidaire pour l'habitat des Bouches-du-Rhône (SOLIHA) représentée par son directeur, M. Jean-Jacques HAFFREINGUE, l'aide départementale pour un coût prévisionnel de travaux subventionnables de 1 260 028 €, attribuée à hauteur globale de 104 000 €, selon le détail suivant :

- **64 000 €** pour accompagner les travaux éligibles pour le L.C.T.S.

- **16 000 €** 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,
- **24 000 €** au titre de la réservation du logement au Conseil Départemental des Bouches du Rhône

4.2. Modalité de versement de l'aide départementale

a) L'aide aux travaux

- 30% du montant de l'aide aux travaux (soit 19 200 €) 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 justifiés par rapport au montant de la dépense subventionnable visé à l'article 4.1.

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.

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

Les pièces suivantes doivent être fournies à l'adresse indiquée à l'article 3 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

4.4. 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 logements 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
L'Association Solidaire pour l'Habitat
des Bouches-du-Rhône (SOLIHA)
Le Directeur,
M. Jean-Jacques HAFFREINGUE,

Pour le Département,
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL

Fait en deux exemplaires.

Annexe I

PRESENTATION DETAILLEE DE L'OPERATION

Adresse du projet : 33 avenue Hélène Boucher 13800 ISTRES

I – Historique : L'Association Solidaire pour l'Habitat des Bouches-du-Rhône propriétaire bailleur, a acquis un immeuble comportant huit logements. Ces logements seront conventionnés LCTS dans le cadre d'un montage opérationnel en Anah Organisme.

L'opération va consister en la réhabilitation de deux bâtiments, l'un donnant sur l'avenue Hélène Boucher et l'autre s'ouvrant sur une grande cour servant de zone de stationnement accessible depuis la rue.

Après travaux, l'immeuble sera constitué de huit logements, deux T2 et six T3. Réaliser ces 8 logements LCTS sur la commune est une réelle opportunité.

II – Description des travaux :

Les travaux consistent en :

- 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.

Ces travaux de réhabilitation permettront d'arriver à une étiquette énergétique C+ à minima.

III – Plan de financement prévisionnel :

Coût de l'opération	
Montant de l'opération T.T.C. (travaux + honoraires)	1 308 580 €
Travaux subventionnables	1 260 028 €
Honoraires	35 462 €
Plan de financement	
Subvention Anah	461 768 €
Subvention Conseil Départemental	104 000 €
Subvention Fondation Abbé Pierre	130 858 €
Subvention EPCI	48 380 €
Subvention Région	122 200 €
Subvention Ville	32 000 €
Subvention d'Equilibre	60 000 €
Apport personnel	349 374 €
Total financement	1 308 580 €

TABLEAU D'AFFECTION D'AP

	Références	Montant de l'AP	Total affecté	Montant de l'affectation complémentaire
AP	AP2017 27028A	185 000 €	0 €	104 000 €
OPERATION	A créer			
détail dont IB	204-72-20423		0 €	104 000 €
Date de la dernière décision ayant adopté une affectation concernant cette autorisation de programme: 1ère CP ayant à voter en 2017 cette autorisation de programme.				