



CONVENTION DE PARTENARIAT

Opération de logement social « ARTEA »

La présente convention de partenariat est établie entre :

La Ville d'ASCAIN , représentée par son Maire, M. Jean-Louis FOURNIER,

et

HABITAT SUD ATLANTIC, représenté par son Directeur Général, M. Lausséni SANGARE.

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La Ville d'ASCAIN est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et de son article 55, fixant la part de logement social à 25% du parc total de résidences principales. Commune située en zone tendue, elle est également confrontée à une tension extrême du marché immobilier et foncier où l'accès au logement est problématique pour les ménages locaux.

Afin de développer son parc de logement social, et répondre aux obligations règlementaires de la loi SRU et objectifs triennaux de production, ainsi qu'aux engagements du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays basque, la Ville d'ASCAIN s'engage aux côtés des opérateurs sociaux intervenant sur son territoire.

Aussi, la Ville entend accompagner la mise en œuvre du programme « ARTEA », porté en maîtrise d'ouvrage directe par HABITAT SUD ATLANTIC, à travers un soutien financier sous forme de subvention d'équilibre d'opération.

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention porte sur l'opération « ARTEA », située rue Burdin Bidea à ASCAIN. Ce projet a été définie en concertation avec la commune et portait initialement sur la réalisation de 9 logements neufs dont 5 en accession sociale, sous Bail Réel Solidaire (BRS) et 4 en logements locatifs sociaux. Le terrain acquis dans le cadre d'une procédure de préemption a été estimé sur la base de cette programmation initiale.

Suite à la présentation de plusieurs esquisses du projet, le programme a été ajusté et le nombre de logements diminué passant de 9 à 6 logements, dont 2 en accession sociale en Bail Réel Solidaire et 4 logements locatifs sociaux. Cette modification a entraîné un déséquilibre du plan de financement et une forte augmentation des fonds propres.

La présente convention a pour objet de définir les engagements réciproques de HABITAT SUD ATLANTIC et de la Ville d'ASCAIN dans le cadre de cette opération.

Article 2 – Engagements de HABITAT SUD ATLANTIC

Montage d'opération

HABITAT SUD ATLANTIC définit les caractéristiques et le montage de l'opération en lien étroit avec la commune. Ils s'accordent sur la définition de la programmation et travaillent de concert sur la phase de faisabilité technique et financière de l'opération, avec présentation des bilans d'opération en amont et après consultation des entreprises.

A ce titre, HABITAT SUD ATLANTIC a consulté la Ville en amont de l'engagement opérationnel du projet et avant prise de décision de son Bureau, notamment sur :

- le choix du parti pris architectural, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France intervenant sur ce secteur ;
- le choix de la programmation et les caractéristiques des logements (typologies, dispositions accessoires et annexes, etc.) ;

- le choix des solutions de performances énergétiques et environnementales de l'opération ,
- les niveaux de prix de vente et de redevance foncière projetés, définis au regard des spécificités du territoire et du bilan prévisionnel optimisé de l'opération.

Le Permis de construire a été accepté le 13 septembre 2024. Afin que ce programme puisse être engagé, HABITAT SUD ATLANTIC sollicite l'ensemble des partenaires intervenant en faveur du logement social à ASCAIN pour tenter d'optimiser le bilan financier de l'opération.

Dans l'hypothèse où des ajustements programmatiques devaient être envisagés, ils devraient être validés par la Ville d'ASCAIN avant mise en œuvre.

En phase chantier, HABITAT SUD ATLANTIC s'engage à mener le projet conformément aux autorisations et engagements pris.

Attribution des logements

Les candidats aux produits en accession sociale à la propriété déposent leur dossier directement auprès de HABITAT SUD ATLANTIC. En parallèle, HSA se rapproche de la Ville d'ASCAIN pour compléter sa liste d'éventuels autres candidats s'étant manifestés en Mairie ou au CCAS et les contacte afin de disposer des dossiers de candidature complets.

Une commission d'examen des candidatures est organisée dans la commune, entre HABITAT SUD ATLANTIC, la Ville et le CCAS afin de procéder à la sélection des dossiers.

Article 3 – Engagements de la Ville d'ASCAIN

Montage d'opération

La Ville d'ASCAIN et HABITAT SUD ATLANTIC définissent ensemble les caractéristiques et le montage de l'opération, comme évoqué dans l'article 2.

Compte tenu du déficit financier de l'opération « ARTEA », la Ville réunit des acteurs du logement social engagés sur son territoire (signataires du contrat de mixité sociale) afin d'examiner la situation de blocage et qu'une réponse collective puisse être trouvée pour favoriser la sortie d'opération (optimisation des efforts des parties prenantes, optimisation de l'ingénierie financière, identification de sources de financement complémentaires, etc.).

Aussi, la Ville d'ASCAIN s'engage à attribuer à l'opérateur une subvention d'équilibre de 8 000 € par logement, selon la décision du Conseil municipal du 3 novembre 2025, soit une aide totale de 48 000 €, sous réserve du respect des obligations et engagements de HABITAT SUD ATLANTIC (art. 2 de la présente convention et obligations légales).

Au versement effectif de cette aide, la Ville d'ASCAIN sollicitera, auprès de l'Etat, une réduction du montant de la « pénalité SRU » prélevée aux communes carencées en logement social, au titre de la subvention d'équilibre attribuée à HABITAT SUD ATLANTIC pour l'opération « ARTEA ».

Attribution des logements

Comme dit dans l'article 2, la Ville d'ASCAIN s'engage à transmettre à HABITAT SUD ATLANTIC la liste des candidats ayant déposé, en Mairie ou au CCAS, une demande d'attribution de logement en accession sociale à la propriété, de manière à compléter la liste des dossiers centralisés par HABITAT SUD ATLANTIC et à examiner collectivement.

Elle s'engage à organiser, en Mairie, une commission d'examen qui étudiera les candidatures.

Article 4 – Exécution de la convention

La subvention de 48 000 € (quarante-huit mille euros) attribuée par la Ville D'ASCAIN à HABITAT SUD ATLANTIC pour les 6 logements sociaux de l'opération « ARTEA », sera versée à l'opérateur, suite au vote de la disposition en Conseil municipal le 3 novembre 2025 et après signature de la présente convention de partenariat par les parties.

À ce titre, la Ville d'Ascaïn s'engage à verser à HABITAT SUD ATLANTIC, la participation financière d'un montant total de 48 000,00 €, selon les modalités suivantes :

- Un premier versement de 24 000 € à l'ouverture du chantier (DROC),
- Un second versement de 24 000 € à l'achèvement des travaux (DAT),
- Chaque versement étant conditionné à la fourniture des pièces justificatives correspondantes.

HABITAT SUD ATLANTIC accepte cette subvention et s'engage à formuler les demandes de versement auprès de la commune selon les modalités définies, à compter de la signature du présent accord par l'ensemble des parties.

Dans le cas où le projet devait être abandonné du fait de la maîtrise d'ouvrage (raisons économiques, etc.), HABITAT SUD ATLANTIC rembourserait à la Ville d'ASCAIN la totalité de la subvention d'équilibre versée.

Article 5 – Modification de la convention

Toute modification des conditions et modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Fait à ASCAIN , le

Pour la Ville d'ASCAIN ,

M. Jean-Louis FOURNIER, Maire

Pour HABITAT SUD ATLANTIC,


2, Chemin de
l'Aubépine, Gestac
BAYONNE
Tel. 05 59 53 40 00
**M. Lausséni SANGARE, Directeur
Général**