

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

APPROBATION D'UNE CONVENTION CADRE ENTRE LA MÉTROPOLE ET LES SACICAP DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET RÉNOVATION URBAINE À VOLET COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES CENTRE ANCIEN LA CIOTAT

Par délibération DEVT 003-2964/17/BM du 14 décembre 2017, l'EPCI a approuvé une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation urbaine (OPAH-RU) à volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de La Ciotat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe ainsi qu'une convention financière avec la Région.

Dans le cadre de cette OPAH et considérant que les propriétaires modestes ne peuvent pas tous s'inscrire dans les dispositifs opérationnels déployés par les pouvoirs publics, faute de disposer de ressources financières suffisantes et/ou d'accès aux réseaux bancaires traditionnels, le soutien apporté par la SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété aux syndicats de copropriétés et aux propriétaires occupants prend deux formes :

- des avances de subvention,
- des prêts « missions sociales » complémentaires, sans intérêt pour financer le reste à charge des propriétaires occupants modestes et très modestes.

Il est proposé aujourd'hui d'approuver une convention ayant pour objet de mettre en place un dispositif de préfinancement par la SACICAP des subventions octroyées par la Métropole, ainsi que des subventions de la Région et du Département avancée par la Métropole, en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté ainsi qu'aux propriétaires occupants modestes ou très modestes.

Le préfinancement par la SACICAP de Provence prend la forme d'un prêt sans intérêt, au profit du bénéficiaire éligible, des subventions octroyées par la Métropole, la Région et le Département au sein du périmètre de l'OPAH RU de la Ville de la Ciotat.

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 16 décembre 2021

8709

■ APPROBATION D'UNE CONVENTION CADRE ENTRE LA MÉTROPOLE ET LES SACICAP DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET RÉNOVATION URBAINE À VOLET COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES CENTRE ANCIEN LA CIOTAT

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération DEVT 003-2964/17/BM du 14 décembre 2017, l'EPCI a approuvé une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation urbaine (OPAH-RU) à volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de La Ciotat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe ainsi qu'une convention financière avec la Région.

Les orientations stratégiques sont :

- Soutenir les propriétaires occupants dans l'amélioration de leur logement
- Attirer de nouveaux propriétaires accédant à la propriété
- Conforter la structuration du bâti par une aide directe aux copropriétés
- La production d'une offre de logements adaptés aux besoins des ménages, notamment en termes de typologie et de superficie des biens en facilitant les mutabilités des logements ou immeubles en copropriétés
- Réorientation des rez-de-chaussée afin de supprimer les logements insalubres
- Soutenir les propriétaires bailleurs afin de produire du logement locatif conventionnés ou intermédiaires
- Encourager le confort énergétique et l'utilisation de rénovation du bâti ancien compatible avec les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cadre de cette OPAH et considérant que les propriétaires modestes ne peuvent pas tous s'inscrire dans les dispositifs opérationnels déployés par les pouvoirs publics, faute de disposer de ressources financières suffisantes et/ou d'accès aux réseaux bancaires traditionnels, le soutien apporté par la SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété aux syndicats de copropriétés et aux propriétaires occupants prend deux formes :

- des avances de subvention,
- des prêts « missions sociales » complémentaires, sans intérêt pour financer le reste à charge des propriétaires occupants modestes et très modestes.

Il est proposé aujourd'hui d'approuver une convention ayant pour objet de mettre en place un dispositif de préfinancement par la SACICAP des subventions octroyées par la Métropole, ainsi que des subventions de la Région et du Département avancée par la Métropole, en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté ainsi qu'aux propriétaires occupants modestes ou très modestes. Cette mobilisation financière des SACICAP s'inscrit dans le cadre de l'accord conclu le

19 juin 2018 entre le réseau PROCIVIS et l'État. L'effort de chaque SACICAP a pour limite ses propres moyens et éventuellement les moyens qu'elle aura pu mobiliser auprès d'autres SACICAP dans le cadre de l'exécution de la convention cadre conclue entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (PROCIVIS UES-AP) agissant au nom et pour le compte des SACICAP couvrant la période 2018-2022.

Le préfinancement par la SACICAP de Provence prend la forme d'un prêt sans intérêt, au profit du bénéficiaire éligible, des subventions octroyées par la Métropole, la Région et le Département au sein du périmètre de l'OPAH RU de la Ville de La Ciotat. Cet apport de trésorerie aux propriétaires et copropriétaires éligibles permet la réalisation des travaux. Une fois les travaux achevés, la SACICAP perçoit les subventions à titre de remboursement du préfinancement accordé.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération DEVT 003-2964/17/BM du 14 décembre 2017, l'EPCI approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation urbaine (OPAH-RU) à volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de La Ciotat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe ainsi qu'une convention financière avec la Région ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence 14 décembre 2021.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver la convention cadre entre la Métropole et la SACICAP.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention cadre entre la SACICAP de Provence, et la Métropole pour la mise en place d'un dispositif de préfinancement par la SACICAP pour l'OPAH RU II centre ancien de la Ville de La Ciotat.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous les actes afférents.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER

**CONVENTION CADRE
ENTRE
LA SACICAP DE PROVENCE,
ET
LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

Dans le cadre de :

**L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE
L'HABITAT**

VOLET COPROPRIETES DEGRADEES

CENTRE ANCIEN DE LA CIOTAT

-

**AIDES AUX FINANCEMENTS POUR
LES COPROPRIETES FRAGILES
OU PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN DIFFICULTE.**

SOMMAIRE

EXPOSE PRELIMINAIRE

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

ARTICLE 2 : COPROPRIETES ELIGIBLES

ARTICLE 3 : PROPRIETAIRES OCCUPANTS ELIGIBLES

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE ET DE LA VILLE

4-1. VERSEMENT DES SUBVENTIONS

4.2. DESIGNATION D'UN REFERENT

4.3. MOBILISATION DE L'OPERATEUR

ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA SACICAP

ARTICLE 6 : ELEMENTS QUALITATIFS CONCERNANT LES PRETS ACCORDES

ARTICLE 7 : DEBLOCAGE DES FONDS PAR LA SACICAP

7.1. POUR LES COPROPRIETES

7.2. POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

ARTICLE 8 : REMBOURSEMENT DU PREFINANCEMENT PAR PERCEPTION DES SUBVENTIONS

ARTICLE 9 : CLAUSES PARTICULIERES

ARTICLE 10 : MODALITES DE PARTENARIAT ENTRE LA METROPOLE, LA VILLE ET LA SACICAP

ARTICLE 11 : DUREE

ARTICLE 12 : CONTROLE

ARTICLE 13 : AVENANT

ARTICLE 14 : RESILIATION

ARTICLE 15 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Métropole Aix Marseille Provence, représentée par Madame Martine VASSAL, agissant en qualité de Présidente, dûment habilitée par délibération du

D'une part

ET

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) de Provence, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 058 801 283, sise 23 rue Roux de Brignoles – 13006 Marseille, représentée par sa Directrice Générale en exercice, Madame Elisabeth REFFAY,

D'autre part

EXPOSE PRELIMINAIRE

Depuis 2014, la Commune de la Ciotat a engagé une démarche de requalification en définissant un programme cohérent d'actions de restructuration urbaine et de modernisation dans le centre ancien.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)-Volet Copropriétés Dégradées- est un des outils essentiels à la réhabilitation de ce quartier afin de rénover l'habitat et le cadre de vie, combattre les fragilités sociales, assurer des conditions de vie décentes aux habitants et accéder à une réelle mixité sociale.

Dans le cadre de l'OPAH, les enjeux retenus résultent d'une stratégie générale d'intervention qui vise une réhabilitation pérenne et complète des habitations. Un travail partenarial de fond est régulièrement mené avec les services municipaux, les agents de la Métropole Aix Marseille Provence, les équipes opérationnelles de la SOLIHA, acteur désigné par la Métropole en juillet 2018, du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) et des représentants du Conseil Départemental des BDR, de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, d'Action Logement, de la Région Sud, de la Caisse Régionale d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail (CARSAT), d'AG2R et de Provence Eco Rénov.

La Commune de la Ciotat s'inscrit pleinement dans ce dispositif et soutient financièrement l'acquisition de logements ainsi que la réalisation de travaux dans le périmètre de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées :

- Des parties communes des copropriétés fragiles et en difficulté.
- Des parties privatives pour les propriétaires modestes ou très modestes occupant un logement.
- Des travaux dans le cadre de l' «Aide à l'embellissement des façades et paysages de Provence » mis en place par le Conseil Départemental 13.

Les enjeux opérationnels de l'OPAH RU La Ciotat se déclinent de la façon suivante :

- Faciliter l'organisation des travaux de réfection des logements pour traiter les situations d'habitat indigne et lutter contre la vacance,
- Proposer les modalités d'une amélioration thermique et fonctionnelle pour renforcer le confort de l'habitat,
- Favoriser le parcours résidentiel en développant l'aménagement de logements plus spacieux (jumelage d'appartements destiné à l'accession selon la composition du ménage),
- Développer des aides à la copropriété pour les travaux en parties communes en incluant le traitement des pieds d'immeubles, sur des copropriétés repérées par l'équipe du POPAC après passage en commission où l'ensemble des intervenants feront une analyse selon quatre critères retenus : l'état du bâti, des finances, l'organisation et l'occupation,
- Favoriser les réhabilitations qualitatives et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural,
- Intervenir sur les façades autour de secteurs prioritaires,
- Inciter l'arrivée de nouveaux propriétaires occupants afin de passer d'un quartier « subi » à un quartier « choisi » où la qualité de vie est intrinsèquement liée à la dynamique locale en termes d'aires de chalandise, de dessertes piétonnes, de services à la population, d'équipements scolaires, culturels et d'espaces d'échanges et de solidarités à travers une cohésion sociale soutenue.

A cet effet l'OPAH La Ciotat comprend un volet « Copropriétés Dégradées » qui permet de mobiliser des subventions aux copropriétés en difficulté ou propriétaires occupants modestes.

Considérant que les populations modestes ne peuvent pas toutes s'inscrire dans les dispositifs opérationnels déployés par les pouvoirs publics, faute de disposer de ressources financières suffisantes et/ou d'accès aux réseaux bancaires traditionnels, le soutien apporté par la SACICAP aux Syndicats de Copropriétés et aux propriétaires occupants prend deux formes :

- Des prêts missions sociales sans intérêt pour financer le reste à charge.
- Des avances de subvention.

La présente convention-cadre valide les axes d'intervention autour desquels la Commune et la SACICAP se sont accordées afin d'apporter une aide aux financements pour les Syndicats de Copropriétés ou propriétaires occupants en difficulté matérielle dans le périmètre de l'OPAH RU - Volet Copropriétés Dégradées- du Centre Ancien de La Ciotat. Une convention Ville SACICAP a été signée en Avril 2021.

Cette mobilisation financière des SACICAP s'inscrit dans le cadre de l'accord conclu le 19 juin 2018 entre le réseau PROCIVIS et l'État. L'effort de chaque SACICAP a pour limite ses propres moyens et éventuellement les moyens qu'elle aura pu mobiliser auprès d'autres SACICAP dans le cadre de l'exécution de la convention cadre conclue entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (PROCIVIS UES-AP) agissant au nom et pour le compte des SACICAP couvrant la période 2018-2022

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de mettre en place un dispositif de préfinancement par la SACICAP des subventions octroyées par la Métropole , ainsi que des subventions de la Région et du Département avancée par la Métropole, dans le cadre l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat » en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté ainsi qu'aux propriétaires occupants modestes ou très modestes.

Par ailleurs, les modalités du préfinancement des subventions octroyées par la Métropole, la Région et le Département selon les besoins de chaque copropriété ou de chaque propriétaire occupant bénéficiaire ainsi que les modalités de remboursement des subventions sont également précisées ci-dessous.

Ces aides concernent uniquement les ménages dont l'habitation est située dans le périmètre de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat ».

ARTICLE 2 : COPROPRIETES ELIGIBLES

Sont éligibles les copropriétés où des difficultés financières structurelles sont repérées par l'équipe opérationnelle de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat ». Les travaux d'urgence, de rénovation énergétique, de mise en sécurité, et toute mesure jugée comme indispensable au bon fonctionnement de la copropriété seront susceptibles d'être inscrits dans le dispositif conjointement mené par la Ville, la Métropole la Région et le Département et la SACICAP.

Les copropriétés éligibles sont donc :

1) **Les copropriétés fragiles.**

Les copropriétés dites « fragiles » répondent aux deux critères suivants :

- Une classification énergétique entre D et G
- Un taux d'impayés en N-2 compris entre 8 et 25% selon la taille de la copropriété.

2) **Les copropriétés en difficulté**

Les copropriétés « en difficulté » correspondent aux copropriétés connaissant des difficultés importantes sociales, techniques et/ou financières. Elles relèvent aussi d'une procédure spécifique liée à un arrêté ou aux dispositifs ANAH (Plan de Sauvegarde, OPAH- copropriété, péril, injonction de travaux au titre du risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire).

Pour les copropriétés qui souhaitent mettre en place un préfinancement avec la SACICAP, les critères requis sont les suivants :

- Être bénéficiaire des subventions octroyées par l'ANAH et la Métropole et/ou la Région et/ou le Département dans le cadre de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat ».
- Ne pas disposer de la trésorerie suffisante leur permettant de payer l'intégralité des différentes échéances de règlement des travaux, y compris la part couverte par les subventions accordées.
- Justifier de leur capacité à financer le « reste à charge » des travaux.
- Fournir l'intégralité des pièces administratives et financières. Une aide sera fournie par l'opérateur en charge du suivi et de l'animation de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat ».

Le versement/remboursement de l'aide sera réalisé directement auprès de la SACICAP. Cette dernière s'engage à préfinancer ces subventions par des avances de trésorerie sans aucun frais et sans intérêts. Elles seront versées uniquement au Syndicat des copropriétaires.

La SACICAP se réserve le droit de refuser un préfinancement en raison d'un risque financier potentiel ou réel lié aux travaux souhaités par le syndic de copropriétés. En assumant les risques matériels de ces opérations de préfinancement, elle sera seule décisionnaire quant aux aides octroyées : garanties d'emprunt, modalités de remboursement, montant du prélèvement, durée du prêt.

ARTICLE 3 : PROPRIETAIRES OCCUPANTS ELIGIBLES

Pour être éligibles au financement Missions Sociales des SACICAP, les ménages propriétaires occupants doivent répondre aux critères suivants :

1- Le revenu fiscal de référence doit être inférieur au plafond de ressources « modestes Province » fixé par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat.

2- Être bénéficiaire d'une subvention octroyée par l'ANAH et la Métropole et/ou la Région et/ou le Département et/ou la Ville dans le cadre de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat » pour propriétaire occupant portant notamment sur :

Les enjeux suivants :

- La résorption de l'habitat indigne et la mise aux normes d'un habitat décent.
- L'amélioration et l'adaptation du logement pour le maintien à domicile des personnes âgées.
- L'adaptation du logement à un handicap tel que l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- La lutte contre la précarité énergétique.

Les travaux suivants :

- Réhabilitation intérieure.
- Cages d'escaliers.
- Mise aux normes énergétiques dans la perspective d'une maîtrise des consommations.
- Rénovation de façades.
- Réfection de toiture.

3- Ne pas disposer de la trésorerie suffisante leur permettant de régler l'intégralité des travaux, y compris la part couverte par les subventions accordées

4- Justifier de leur capacité à financer la part restant à leur charge.

5- Fournir à la SACICAP une partie des pièces administratives demandées ou tout autre document nécessaire à l'instruction du dossier. L'autre partie des documents sera transmise par l'opérateur en charge du suivi et de l'animation de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat ».

La SACICAP se réserve le droit de refuser un préfinancement en raison de l'appréciation d'un risque potentiel ou réel compromettant la réalisation complète du projet de travaux ou mettant en danger le budget mensuel du ménage.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE

4-1. VERSEMENT DES SUBVENTIONS

La Métropole s'engage, dans le cadre de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat » à effectuer le versement des subventions octroyées par la Métropole, la Région et le Département ayant fait l'objet d'un préfinancement directement soit :

- A la SACICAP de Provence pour toutes les subventions octroyées au Syndicat des copropriétaires et aux propriétaires occupants

La Métropole s'engage également à transmettre à toutes les parties, avant le dernier déblocage du préfinancement par la SACICAP, le montant des subventions recalculé sur la base du montant total définitif des travaux.

La Métropole effectuera le versement de toutes les subventions préfinancées y compris celles de la Région et du Département sur le compte de la SACICAP :

N°08011188267 :

IBAN : FR76 1131 5000 0108 0111 8826 773

BIC : FRTP 131

CEPAC – 10 Place de la Joliette - 13002 MARSEILLE

La Métropole tiendra informé la SACICAP du nom du bénéficiaire concerné, le montant et la date du virement.

Le Syndicat s'engage à envoyer les demandes de déblocage des subventions dès que l'avancement des travaux le permet. La SACICAP sera en copie des envois.

A compter de la date d'envoi de la demande de subvention par les bénéficiaires (Syndicat des copropriétaires ou propriétaires occupants), la Métropole dispose de 60 jours calendaires pour contester la demande ou demander des pièces complémentaires. Le silence gardé pendant 60 jours calendaires sur une demande vaut décision d'acceptation.

Enfin la Métropole a un délai complémentaire de 60 jours calendaires à compter de la date d'acceptation de la demande pour verser leurs subventions. Ainsi, à l'expiration de ces délais, des intérêts moratoires et une indemnité de 40 € pour frais de recouvrement seront dus dès le lendemain de la date d'échéance et jusqu'à la date de mise en paiement incluse.

La formule de calcul des intérêts moratoires est la suivante : intérêts moratoires = montant TCC dû x taux d'intérêts moratoires x (nombre de jour de retard / 365).

Les intérêts moratoires et l'indemnité forfaitaire sont exigibles sans qu'un rappel soit nécessaire, c'est-à-dire sans qu'il soit nécessaire d'envoyer une lettre recommandée afin de déclencher le droit de percevoir des pénalités de retard.

Les intérêts moratoires et l'indemnité forfaitaire sont exigibles sans qu'un rappel soit nécessaire, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin d'envoyer une lettre recommandée afin de déclencher le droit de percevoir des pénalités de retard.

4.2. DESIGNATION D'UN REFERENT

La Métropole désignera un référent administratif qui aura un lien privilégié avec l'équipe opérationnelle de la SACICAP, notamment au niveau du versement des subventions octroyées dans le cadre de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat » et des dossiers retenus par la SACICAP dans le cadre de la présente convention.

4.3. MOBILISATION DE L'OPERATEUR

La Métropole sollicitera l'opérateur retenu qui exerce une mission de suivi et d'animation dans le cadre l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat » afin qu'il assiste, conseille le ménage, qu'il formalise le dossier complet, recueille les justificatifs d'attribution des subventions et financements complémentaires, assure le suivi et la bonne exécution des travaux, rédige un certificat d'achèvement des travaux et s'assure de remettre les factures de fin de travaux acquittées. L'ensemble des éléments seront transmis par l'opérateur désigné à la SACICAP.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA SACICAP

La SACICAP s'engage à étudier :

Tous les dossiers transmis par l'opérateur mandaté par les collectivités territoriales dans le cadre de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat » et au regard des subventions octroyées par la Métropole et la Ville dans ce dispositif selon la typologie suivante :

- Copropriétés fragiles ou en difficulté sur le plan matériel.
- Propriétaires occupants modestes ou très modestes

La faisabilité technique et opérationnelle d'une demande de prêt destiné à financer le reste à charge des propriétaires occupants modestes ou très modestes

La SACICAP s'engage également à :

- Accompagner les actions définies en faisant principalement l'avance des subventions accordées par la Métropole et la Ville aux ménages bénéficiaires. Le cas échéant, un prêt complémentaire sans intérêt peut être mis en place au profit des propriétaires occupants pour financer le coût des travaux restant à leur charge.
- Informer par écrit la Métropole, la Ville et l'opérateur mandaté par les collectivités territoriales dans le cadre de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat » des décisions prises sans les justifier et des caractéristiques des prêts attribués.

Enfin, la SACICAP informera par écrit la Métropole des demandes reçues et de l'avancement de leur instruction. La SACICAP tiendra un tableau de suivi des préfinancements décaissés et des remboursements de subventions reçus.

ARTICLE 6 : ELEMENTS QUALITATIFS CONCERNANT LES PRETS ACCORDES

Ces éléments s'articulent autour de deux items :

- Le préfinancement des subventions : il n'y a pas de minimum ni de maximum. Il est différé de 23 mois. Le ménage ne paie aucun frais de gestion.

- Le financement des prêts « reste à charge », réservé aux propriétaires modestes ou très modestes, et bénéficiant de l'avance de subventions :
 - Durée : de 1 à 4 ans.
 - Montant accordé : de 1 000 € à 10 000 € maximum.
 - Garantie d'emprunt : si la SACICAP le juge nécessaire. Toutefois, la SACICAP exigera la production du dernier avis d'imposition de l'emprunteur et son engagement sur l'honneur confirmant l'exactitude des renseignements fournis.
 - Assurance emprunteur : facultative.
 - Taux : aucun intérêt.
 - Frais de dossier : aucun.
 - Périodicité d'échéance : le remboursement du prêt se fera par prélèvement mensuel automatique selon le tableau d'amortissement.
 - Remboursement anticipé : aucune indemnité. Le bénéficiaire en informe la SACICAP par LRAR avec un préavis d'un mois en précisant la nature partielle ou totale du remboursement ainsi que la date exacte de(s) l'échéance(s) remboursée (e) par anticipation.

ARTICLE 7 : DEBLOCAGE DES FONDS PAR LA SACICAP

7.1. POUR LES COPROPRIETES :

Le déblocage du préfinancement est effectué :

- Après la signature de la convention spécifique de préfinancement par le Syndicat des copropriétaires, la SACICAP et l'ANAH.
- Après l'ouverture d'un compte « spécial travaux » par le Syndicat des Copropriétaires.
- Sur présentation des notifications de toutes les subventions faisant l'objet du préfinancement par le Syndicat des Copropriétaires.
- Après le versement du reste à charge des copropriétaires sur le compte « spécial travaux » dédié.
- Sur présentation des factures d'acompte transmises par le syndicat des copropriétaires et validées par l'opérateur désigné pour le suivi de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat »
- Par fractionnement au fur et à mesure de la réalisation des travaux et en fonction du plan de trésorerie établi au préalable par le Syndicat des Copropriétaires.
- Directement au Syndicat des Copropriétaires sur un compte « spécial travaux » dédié. Il s'engage à une individualisation rigoureuse dans ses comptes de flux entrée/sortie générés par ces opérations financières.
- Dans la limite du montant des subventions accordées.

7.2. POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS :

Le déblocage du préfinancement est réalisé :

- Après constitution du dossier de demande d'avance de subventions et/ou de prêt « reste à charge » auprès de la SACICAP. Ce dossier comportera un engagement sur l'honneur, le titre de propriété du (des) bénéficiaire(s), la composition du ménage vivant au foyer, l'avis d'impôts sur le revenu de l'année N-1, les 3 derniers relevés bancaires de tous les comptes dont dispose le ménage, un Relevé d'Identité Bancaire, les devis des travaux et la procuration en faveur de l'opérateur qui exerce une mission de suivi et d'animation de

l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat » pour la perception des fonds.

- Après acceptation de l'offre de prêt par le propriétaire
- Après le versement du « reste à charge » à l'opérateur qui exerce une mission de suivi et d'animation de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat » et sur présentation d'un justificatif précisant qu'il a bien reçu les fonds (copie du chèque, de l'ordre de virement bancaire, courrier simple, mail).
- Sur demande de l'opérateur désigné et sur présentation des devis signés et factures d'acomptes des entreprises.

ARTICLE 8 : REMBOURSEMENT DU PREFINANCEMENT PAR PERCEPTION DIRECTE DES SUBVENTIONS

Le préfinancement est remboursé à la SACICAP par la perception directe de chacune des subventions octroyées, au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant les modalités de déblocage des subventions. Cette mesure concerne les syndicats de copropriétés et les propriétaires occupants.

Lorsque la totalité des subventions prévues est perçue :

- Soit elle couvre 100 % du préfinancement et le dossier est soldé. Un courrier simple est adressé par la SACICAP au syndicat des copropriétaires ou au propriétaire occupant pour le lui signifier. Une copie de ce courrier est adressée à la Métropole et à la Ville par la SACICAP.
- Soit le montant des aides est inférieur au montant préfinancé, le Syndicat de copropriété ou le propriétaire occupant s'engage à rembourser la différence suivant les modalités convenues avec la SACICAP. Celles-ci seront définies au cas par cas selon la (les) problématique(s) rencontrée(s) par le syndicat des copropriétaires ou le propriétaire occupant.

ARTICLE 9 : CLAUSES PARTICULIERES

La SACICAP de Provence ne dispose pas des moyens financiers suffisants pour financer seule la totalité des besoins en préfinancement des subventions publiques octroyées aux syndicats de copropriétés et propriétaires occupants. Par conséquent, des partenariats « INTER SACICAP » sont indispensables pour répondre aux demandes des ménages.

Ces partenariats seront contractualisés en fonction des besoins et sollicitations reçues. La SACICAP de Provence interviendra en qualité de mandataire des SACICAP partenaires et toutes les opérations de gestion seront réalisées par la SACICAP de Provence pour le compte des SACICAP partenaires, dans le cadre de conventions « INTER SACICAP » signées.

Les autres parties prennent acte du fait qu'en cas de carence de la SACICAP de Provence dans l'exercice des droits et actions qui lui sont conférés par les dispositions de la présente convention et qu'elle exercera en qualité de mandataire, et si cette carence compromet les droits des SACICAP partenaires, chacune pourra exercer lesdits droits et actions directement auprès des autres parties. Dans le cas où une SACICAP partenaire viendrait à participer au préfinancement en cours de projet,

la Métropole et la Ville seront informées. Cette dernière disposera également de la faculté d'exercer ses droits et actions en cas de carence de la SACICAP de Provence.

ARTICLE 10 : MODALITES DE PARTENARIAT ENTRE LA METROPOLE, LA VILLE ET LA SACICAP

La Métropole et la SACICAP auront, avec les autres partenaires signataires de l'OPAH RU Volet Copropriétés Dégradées dans le « Centre ancien de La Ciotat », des rencontres bimestrielles sur l'animation et la mise en œuvre de la présente convention.

La temporalité de ces réunions est susceptible d'être modifiée selon la demande formulée par un des partenaires.

ARTICLE 11 : DUREE

La présente convention prendra effet à compter de sa notification à la SACICAP et se terminera le 31 décembre 2022. Elle pourra être reconduite annuellement par tacite reconduction jusqu'au 31 décembre 2025.

ARTICLE 12 : CONTROLE

Le titulaire de la présente convention s'engage à fournir à la Métropole et à la Ville, tous renseignements sur les éléments techniques et comptables relatifs à la réalisation de la présente convention. Il s'engage également à faciliter la vérification sur pièces et sur place de l'exactitude de ces renseignements par la Métropole et la Ville.

Par ailleurs, la SACICAP devra tenir une comptabilité régulière conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 13 : AVENANT

Toute modification des conditions et modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention.

ARTICLE 14 : RESILIATION

Les parties s'engagent à s'informer sans délai de toute difficulté de nature à compromettre le respect des engagements qu'elles ont pris.

La convention peut être résiliée par les parties avec un préavis d'un mois par LRAR, notamment en cas de non-respect des obligations respectives.

Il est formellement convenu que toutes les clauses insérées dans la présente convention doivent être considérées comme clauses de rigueur et recevoir leur pleine et entière exécution.

Dans l'hypothèse où la SACICAP ne respecterait pas les clauses de cette convention et un mois après qu'une sommation lui rappelant ses obligations lui ait été notifiée et soit restée sans effet, la présente convention serait purement et simplement résiliée sans aucun préavis.

La convention peut être résiliée par les parties et peut intervenir à tout moment avec un préavis d'un mois, à compter de la réception d'une lettre recommandée notifiant la rupture.

Dans le cas d'une résiliation anticipée, la Métropole et la Ville restent tenues du règlement des subventions avancées par la SACICAP jusqu'à la clôture du dossier.

ARTICLE 15 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige portant sur l'interprétation de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal Administratif de Marseille, mais seulement après épuisement des voies amiables.

Fait en deux exemplaires à Marseille, le

La SACICAP de Provence.

La Directrice Générale,

La Métropole Aix Marseille
Provence.

La Présidente ou son
représentant,

Elisabeth REFFAY,

Martine VASSAL