

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT
AU CONSEIL DE TERRITOIRE**

**Plan de Sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille -
Approbation de deux conventions de préfinancement avec la SACICAP : une
convention avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des
bâtiments C, E, F, G et H ; et une convention avec le syndicat secondaire du
bâtiment D, dans le cadre du financement des travaux urgents**

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Malpassé-Corot », dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille. L'assemblée délibérante a décidé en 2019 de recourir à une concession d'aménagement. Il a été acté en priorité des travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties et des équipements communs. La SACICAP Midi-Méditerranée et la SACICAP de Provence assurent conjointement le préfinancement des aides publiques attribuées sous forme de prêt sans intérêt. Cet engagement entre la Métropole, les deux SACICAP susnommées, l'ANAH et les syndicats principaux et secondaires du Parc Corot se traduit dans deux conventions :

- Une convention de préfinancement du financement des travaux d'urgence conclue entre l'ANAH, la SACICAP Provence, la SACICAP Midi Méditerranée, le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, H ;
- Une convention de préfinancement du financement des travaux d'urgence conclue entre l'ANAH, la SACICAP Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat secondaire du bâtiment D ;

Il reste à finaliser les éléments de clôture (solde des demandes de subvention...) sur le bâtiment C. En outre, les travaux sur D, E, F, G, H seront terminés au cours du 1^{er} trimestre 2022 en raison de décalages de programmation sur une période marquée par la crise sanitaire. Il est proposé de proroger la durée de ces deux conventions de 12 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

La convention de préfinancement du syndicat secondaire du bâtiment D prévoit un montant de travaux de 389 100 euros (335 200 euros de subvention engagée par l'ANAH et 53 900 euros pour la Métropole). Or, l'ANAH a notifié 343 200 euros en 2020 soit 8 000 euros supplémentaires. Il est nécessaire d'établir une nouvelle convention de préfinancement pour être conforme à la notification de l'Anah et pour permettre à la SACICAP de verser l'avance. La subvention de la Métropole de 53 900 euros est inchangée par rapport à la convention d'origine mais sera versée au prorata des travaux effectivement réalisés (soit 53 409 euros) Il est donc proposé de corriger le montant de préfinancement du syndicat secondaire du bâtiment D en faisant passer celui-ci de 389 100 euros à 397 100 euros.

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

■ Séance du 10 mars 2022

17384

■ Plan de Sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille - Approbation de deux conventions de préfinancement avec la SACICAP : une convention avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H ; et une convention avec le syndicat secondaire du bâtiment D, dans le cadre du financement des travaux urgents

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

Le Parc Corot est un ensemble immobilier comprenant 376 logements, localisé dans le quartier prioritaire « Malpassé-Corot », 130 avenue Corot, dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.

Cet ensemble est constitué de 7 bâtiments d'habitation, gérés par 1 syndicat principal et 7 syndicats secondaires, les immeubles A, C, D, E, F, G et H. L'emprise foncière de la résidence inclut également un petit centre commercial et des garages.

Le 22 janvier 2016, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris un arrêté « portant création du plan de sauvegarde (PDS) sur la copropriété du Parc Corot », dont la 1^{ère} commission d'élaboration s'est tenue en novembre 2016.

Le 21 décembre 2017 a été signé par la Métropole le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), qui prévoit des interventions sur le Parc Corot dans le cadre du plan de sauvegarde (PDS).

Par délibération n° DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017, la Métropole a approuvé la signature d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels. Ce protocole recense notamment le Parc Corot comme une des copropriétés à enjeu dont le traitement est prioritaire.

Par délibération n° DEVT 001-2082/17/CM du 18 mai 2017, la Métropole a approuvé le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022, permettant notamment de saisir le Juge en vue de la désignation d'un administrateur judiciaire pour la gestion du Parc Corot.

Le 30 août 2018, le Cabinet AJA a été désigné administrateur judiciaire sur le syndicat principal et sur les bâtiments A,C,E,F,G et H. Par ordonnances du 19 février 2019 et du 7 mars 2019, les pouvoirs de l'administrateur provisoire ont été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat du bâtiment D reste géré par un syndic professionnel (Foncia).

Le Parc Corot est un des 14 sites bénéficiant d'un suivi national dans le cadre du plan « Initiative

Copropriétés » engagé par l'Etat fin 2018 en fonction de l'urgence de leur situation. Dans ce contexte ils font l'objet d'un suivi particulier de la part de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Ce plan a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018, qui en a validé les modalités de mise en œuvre, notamment la majoration du taux des subventions pour les travaux urgents.

Par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, la Métropole a approuvé la création d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L-300-1 du Code de l'Urbanisme, afin d'intervenir pour remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot.

Le 26 septembre 2019, par la délibération n° DEVT 006-6812/19/CM, l'assemblée délibérante a émis la décision de recourir à une concession d'aménagement sans transfert de risque au sens du Code de la commande publique ainsi qu'aux articles L. 1414-1 à L. 1414-4 du code général des collectivités territoriales et aux articles L.300-1, L.300-4, R300-11 et suivants du code de l'urbanisme.

Il a été décidé en priorité un engagement sur des opérations de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs des différents immeubles constitués en syndicats secondaires, ainsi que des travaux sur les parties communes générales gérées par le syndicat général. La Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de Madame la Préfète à l'Egalité des Chances en date du 19 mars 2019 a validé ce programme de travaux et son estimation financière. Le mode de financement repose sur des subventions Anah et Métropole à hauteur de 100% afin que le reste à charge pour les copropriétaires soit nul.

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux et à leur poursuite, il a été prévu que la SACICAP Midi-Méditerranée et la SACICAP de Provence (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) assurent conjointement le préfinancement des aides publiques attribuées dans le cadre des travaux d'urgence sous forme de prêt sans intérêt. Cet engagement entre la Métropole, les deux SACICAP susnommées, l'ANAH et les syndicats principaux et secondaires du Parc Corot se traduit dans deux conventions :

- Une convention de préfinancement du financement des travaux d'urgence conclue entre l'ANAH, la SACICAP Provence, la SACICAP Midi Méditerranée, le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, H ; approuvée en conseil Métropolitain par la délibération DEVT 001-6954/19/BM du 24 octobre 2019.
- Une convention de préfinancement du financement des travaux d'urgence conclue entre l'ANAH, la SACICAP Provence, la SACICAP Midi Méditerranée et le syndicat secondaire du bâtiment D ; approuvée en conseil Métropolitain par la délibération DEVT 003-7461/19/BM du 19 décembre 2019.

Aujourd'hui, les travaux sur le bâtiment C ont pris fin en juillet 2021, il reste à finaliser les éléments de clôture (trésorerie, solde des demandes de subvention...). Les travaux prévus sur les bâtiments D, E, F, G, H seront terminés au cours du 1^{er} trimestre 2022 en raison de décalages dans la programmation de passation de marché sur une période marquée par la crise sanitaire.

Or les deux conventions de préfinancement citées ci-dessus ont pris fin au 31 décembre 2021, il est donc proposé l'approbation de deux nouvelles conventions de préfinancement afin de tenir compte du délai supplémentaire nécessaire pour solder les comptes sur l'année 2022.

Concernant la convention initiale signée avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, H, la nouvelle convention de préfinancement est identique à la convention initiale à l'exception de l'article 9 portant sur une date de fin fixée au 31/12/2022 ou lors du dernier remboursement du prêt à la SACICAP.

Par ailleurs, la convention de préfinancement initiale du syndicat secondaire du bâtiment D indiquait un montant prévisionnel de subvention ANAH de 335 200 euros, or celle-ci a notifié 343 200 euros le 12 mars 2020 soit 8 000 euros supplémentaires. Il est donc nécessaire de corriger la nouvelle convention du montant de la convention de préfinancement pour la rendre conforme à la notification de l'Anah et ainsi permettre à la SACICAP de verser l'avance au syndicat secondaire.

La subvention de la Métropole notifiée de 53 900 euros est inchangée

Il est ainsi proposé de d'augmenter de 8 000 euros le montant de préfinancement du syndicat

secondaire du bâtiment D en faisant passer celui-ci de 389 100 euros à 397 100 euros.

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 ;
- L'arrêté préfectoral du 22 janvier 2016, « portant création du plan de sauvegarde (PDS) sur la copropriété du Parc Corot » ;
- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), signé le 21 décembre 2017 par la Métropole ;
- Les ordonnances des 13 janvier 2017, du 30 août 2018, et du 16 février 2019, par jugement du Tribunal de Grande Instance de Marseille, désignant AJA, administrateur judiciaire des bâtiments A, C, D, E, F, G et H du Parc Corot en remplacement de la SCCP Gillibert, démissionnaire ;
- La délibération DEVT 004-1839/17/CM du 30 mars 2017, relatif à l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et les partenaires institutionnels ;
- La délibération n° DEVT 001-2082/17/CM du 18 mai 2017 approuvant le troisième protocole pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022,
- La délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018, approuvant la création d'une opération d'aménagement pour remédier aux graves difficultés de la copropriété du Parc Corot ;
- La délibération DEVT 001-6147/19/BM du 20 juin 2019, approuvant six conventions pour le financement de travaux d'urgence pour les syndicats de copropriété des bâtiments C,E,F,G,H et le syndicat principal de la copropriété du Parc Corot ;
- La délibération DEVT 002-7460/19/BM du 19 décembre 2019, approuvant une convention pour le financement de travaux d'urgence pour le syndicat de copropriété du bâtiment D de la copropriété du Parc Corot ;
- La délibération DEVT 001-6954/19/BM du 24 octobre 2019, approuvant, dans le cadre du plan de sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille, la convention de préfinancement avec la SACICAP pour le financement de travaux d'urgence pour le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, H ;
- La délibération DEVT 003-7461/19/BM du 19 décembre 2019, approuvant la convention de préfinancement avec la SACICAP pour le financement de travaux d'urgence pour le syndicat secondaire du bâtiment D dans le cadre du plan de sauvegarde pour la copropriété du Parc Corot à Marseille 13ème
- 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 du 7 mars 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- Qu'il est nécessaire d'intervenir dans le cadre d'un accord partenarial pour aider au

- redressement des copropriétés dégradées ;
- Que la résidence du « Parc Corot » est identifiée dans l'accord partenarial sur les copropriétés comme appartenant au premier cercle par ordre de priorité d'intervention ;
 - Que la Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde a validé le programme de travaux sur le parc Corot, son estimation financière et son mode de financement en date du 19 mars 2019 ;
 - Que l'administrateur provisoire a adopté le programme de travaux, son enveloppe financière et son mode de financement ;
 - Que l'administrateur provisoire a sollicité l'aide financière de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence sur les bâtiments C, E, F, G, H et les parties communes générales du Parc Corot ;
 - Que le syndic de copropriété a sollicité l'aide financière de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence sur le bâtiment D du Parc Corot.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de préfinancement de la SACICAP avec le syndicat principal et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G, et H du parc Corot (ci-annexée).

Article 2 :

Est approuvée la convention de préfinancement de la SACICAP syndicat secondaire du bâtiment D du Parc Corot (ci-annexée).

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer les avenants des conventions ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

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

David YTIER

PARC COROT
SYNDICAT PRINCIPAL
ET LES SYNDICATS SECONDAIRES DES BATIMENTS C, E, F, G, H
REALISATION DE TRAVAUX D'URGENCE
CONVENTION DE PREFINANCEMENT
DE L'AIDE FINANCIERE ACCORDEE PAR LA METROPOLE
ET L'ANAH AUX SYNDICATS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Agence Nationale de l'Habitat,

8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Établissement public à caractère administratif, représenté en application d'une délégation de compétence en date du par , au profit de Dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « Anah »

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du

Ci-après dénommée « la Métropole »

La SACICAP DE PROVENCE

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), à capital variable,

23 rue Roux de Brignoles – 13006 Marseille

Représentée par Madame Elisabeth REFFAY, en qualité de Directrice Générale, dûment habilitée à signer la présente convention,

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 058 801 283

La SACICAP MIDI MEDITERRANEE

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), à capital variable,

11, rue Armény – 13006 - Marseille,

Représentée par Monsieur Stéphane BONNOIS, Président Directeur Général ou son représentant, dûment habilité à signer la présente convention,

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 059 800 235,

Ci-après dénommées ensemble « la SACICAP »

ET

Le Syndicat principal de la copropriété « PARC COROT » et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H,

Représenté par la SELARL AJAssociés au capital de 2 892 000 €,

Dont le siège social est situé 10 et 12 allée Pierre de Coubertin – 78000 Versailles.

Immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 423 719 178.

Agissant en qualité d'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 du syndicat principal de la copropriété du Parc Corot et des syndicats secondaires des bâtiments sus désignés en vertu des ordonnances rendues par le TGI de Marseille en date du 31 août 2018, du 19 février 2019 et du 1^{er} Mars 2019.

Représenté par Nicolas DESHAYES et Franck MICHEL dûment habilités aux fins des présentes,

Ci-après dénommés « les Syndicats »

Préambule

Aux termes des articles L. 215-1 à L. 215-8 du Code de la Construction et de l'habitation définissant le statut des SACICAP, et plus particulièrement de l'article L. 215-7, l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP) représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des SACICAP pour l'accession à la propriété.

Composé de 52 SACICAP, le réseau PROCIVIS s'est engagé par convention conclue avec l'État le 19 juin 2018 pour une durée de cinq ans dans le financement de la rénovation du parc privé de logements et s'inscrit dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique et de l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté.

Cet engagement prend notamment la forme d'un préfinancement des subventions de l'ANAH et des collectivités ou EPCI partenaires aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficultés. Le financement du reste à charge collectif peut également être assuré.

Le préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux.

Contexte

La copropriété du « Parc Corot » est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal 376 lots
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages)

La Ville de Marseille a sollicité du Préfet des Bouches-du-Rhône la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde de la copropriété « Parc Corot ». La Commission, chargée d'en élaborer le projet, a été installée par arrêté du 22 janvier 2016 qui en a fixé la composition.

Suite au diagnostic technique élaboré par Citémétrie pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU), et compte tenu de l'état de dégradation des parties communes, il est nécessaire de prévoir un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du Parc Corot à l'exception du bloc « A » frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 qui a entraîné son évacuation et sa neutralisation. Ces travaux à mener d'urgence ont pour objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des habitants et sont décrits à l'article 2.

Le financement de cette opération est assuré à 100% du montant TTC par l'ANAH et la Métropole. Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux d'urgence de la Résidence Parc Corot, la SACICAP propose le préfinancement d'une partie des aides publiques attribuées sous forme de prêt sans intérêt.

Le syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment D, est resté sous le régime courant d'administration des copropriétés.

Parallèlement, l'étude pré-opérationnelle réalisée par le cabinet Urbanis en 2015 souligne les graves dysfonctionnements, tant financiers et sociaux que techniques. La Ville de Marseille a demandé la nomination d'un Administrateur Provisoire aux conditions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 afin de pourvoir à l'administration du syndicat principal et des syndicats secondaires des bâtiment A,C, E, F, G, H.

Cet Administrateur – Maître Vincent Gillibert - a été désigné par une ordonnance du 13 janvier 2017 pour une durée de 3 ans. Depuis, un nouveau cabinet – **AJAssociés** – a été désigné en remplacement de Vincent Gillibert par ordonnance en date du 31 août 2018.

Par ordonnance du 19 février 2019, les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire sur les syndicats secondaires ont été élargis à tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ANAH et les Syndicats ont convenu que l'ANAH verse l'intégralité des subventions qu'elle accorde aux Syndicats :

- une avance de 70% des subventions accordées, sera versée avant le démarrage des travaux
- le solde de la subvention à l'achèvement des travaux sur présentation des justificatifs nécessaires.

Pour garantir aux Syndicats la trésorerie nécessaire, le solde de la subvention ANAH, est préfinancé directement par la SACICAP sur ses fonds propres avant l'achèvement des travaux, qui lui sera remboursé par les Syndicats, dès réception du solde versée par l'ANAH.

La présente convention a pour objet d'organiser les modalités du préfinancement par la SACICAP d'une partie des aides attribuées :

- 30% de la subvention ANAH, correspondant au solde de la Subvention.
- 100% de la subvention Métropole

dans le cadre de la réalisation de travaux d'urgence dans les parties communes de la copropriété des Syndicats et du remboursement de ce préfinancement à la SACICAP.

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet de définir les engagements contractuels des signataires pour la mise en œuvre du préfinancement partiel par la SACICAP des aides financières attribuées par l'ANAH et la Métropole aux Syndicats pour la réalisation des Travaux d'urgence définis à l'article 2 de la présente convention.

Article 2 – Périmètre et descriptif des Travaux d'urgence

Le périmètre d'intervention est celui défini par le programme des Travaux d'urgence validé en commission du plan de sauvegarde et confirmé par l'Administrateur Provisoire), ci-après dénommé « **Les Travaux** ».

Les Travaux à considérer ici sont ceux afférents aux parties communes générales et celles des bâtiments C, E, F, G et H du Parc Corot, placés sous la gestion de l'Administrateur Provisoire, représentant le syndicat principal et les syndicats secondaires conformément aux ordonnances du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

La liste des Travaux et leur montant estimatif ont été présentés et validés par la Commission du Plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot en date du 19 mars 2019.

Gros Œuvre	
Voirie et Réseaux Divers (VRD)	Parties communes générales
Préparation du chantier et échafaudage	Bât. C, E, F, G, H
La reprise de maçonneries et éléments rapportés menaçant ruine (reprise des épaufrures et éclatements de béton, scellement des éléments instables).	Bât. C, E, F, G, H
Purge de l'auvent menaçant ruine et remplacement par structure légère	Bât. F
Toiture-Terrasse	
Réfection étanchéité et isolation toiture -terrasse	Bât. G17, G18
Plomberie	
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.	Bât. C, E, F, G, H
Lutte contre l'incendie	
Création d'exutoires de fumée	Bât. C, E, F, G, H
Remplacement des menuiseries des placards techniques par les menuiseries coupe-feu 1h	Bât. C, E, F, G, H
Remplacement des menuiseries des dégagements par les menuiseries coupe-feu 1h + barre anti-panique.	Bât. C, E, F, G, H
Bourrage des traversées de dalles dans les gaines techniques	Bât. E, F, G, H
Circuit d'éclairage indépendant dans les cages d'escaliers	Bât. C, E, F, G, H
BAES Anti vandalisme	Bât. C, E, F, G, H
Détection thermo vélocimétrique + diffuseur sonore	Bât. C, E, F, G, H
Ascenseur	
Réparations hors contrat d'entretien	Bât. C,

Le montant de ces Travaux y compris les honoraires techniques (Maitrise d'Œuvre, Assurance Dommage Ouvrage) sont estimés à **1 462 762.58 € HT – 1 671 452.39 € TTC**.

Article 3 – Financement des Travaux et Préfinancement des subventions par la SACICAP

Article 3-1. Financement des Travaux :

La commission de plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot, du 19 mars 2019, a validé le financement à 100% du montant TTC des Travaux pour chaque bâtiment.

Le montant des subventions octroyées aux Syndicats s'élève à **1 705 763 €**.

La différence entre le montant des travaux et le montant des aides octroyées s'explique par la prise en compte par l'ANAH du coût des assurances dommages-ouvrages. L'ANAH, par ses statuts, ne peut financer que des travaux. En conséquence, le coût des assurances DO sont prises en charge par la Métropole. Il convient donc d'écarter le montant accordé par l'ANAH à la part préfinancée et supportée par la SACICAP, comme mentionné dans le tableau des financements figurant à l'article 3-2.

L'ANAH, par courriers datés du 15 mars 2019, a notifié à chaque Syndicat le montant des aides accordées pour les Travaux, s'élevant à **1 462 763 €**.

Une avance, correspondant à 70% des subventions accordées, soit 1 023 934,10 €, sera versée directement par l'ANAH aux Syndicats avant le démarrage des travaux.

Le solde restant, soit 438 828,90 € (30% des subventions), sera versé par la SACICAP aux Syndicats au titre de préfinancement, avant l'achèvement des travaux.

La Métropole a validé, lors du conseil métropolitain du 20 juin 2019, le montant des aides apportées aux Syndicats pour les Travaux, s'élevant à **243 000 €**.

Dans les conventions de financement signées avec les Syndicats, il est prévu que la Métropole verse ses subventions directement à la SACICAP.

La ventilation des subventions arrêtées et notifiées, est détaillée par syndicat de copropriétaires sur le plan de financement.

Article 3-2. Préfinancement des subventions :

Compte tenu du versement par l'ANAH d'une avance de subvention à hauteur de 70% du montant accordé, le préfinancement des subventions porte exclusivement sur le delta résiduel, détaillé ci-dessous :

Répartition initiale du préfinancement	
Subvention Métropole	243 000.00 €
Solde subvention ANAH	438 828.90 €
Total	681 828.90 €

Toutefois, l'avance de l'ANAH et le préfinancement de la SACICAP (soit 1 705 763 €) ne peuvent être supérieurs au montant des Travaux estimés (1 671 452.39 €). La présente convention limite le préfinancement de la SACICAP à **647 518.29 €**, répartis comme suit :

Répartition initiale du préfinancement limité au montant estimé des Travaux	
Subvention Métropole (100%)	243 000.00 €
Solde subvention ANAH	404 518.29 €
Total	647 518.29 €

Article 4 - Engagements de la SACICAP

Article 4-1 - Définition du Prêt

La SACICAP de Provence, en sa qualité de mandataire des SACICAP partenaires, s'engage à accorder une avance prenant la forme d'un prêt sans intérêt au Syndicat, ci-après le « **Prêt** », dans les conditions suivantes :

- Montant maximum initial: 647 518.29 € - Montant écarté. Le préfinancement de la SACICAP et l'avance faite par l'ANAH ne peuvent être supérieurs au chiffre des Travaux d'urgence ;
- Préfinancement de la subvention de l'ANAH : 404 518.29 € pour répondre uniquement au besoin de financement des travaux estimés ;
- Préfinancement de la subvention de la Métropole : 243 000 €
- Taux contractuel : sans intérêt (0%)
- Durée : La totalité du Prêt sera remboursée à la SACICAP à partir du premier décaissement effectif du Prêt, et au plus tard au dernier jour de validité de la convention de préfinancement sous réserve de réalisation complète des Travaux, ainsi que le prévoient les dispositions de l'article 9.
- La Métropole accepte expressément que le montant de son financement soit versé à la SACICAP de Provence, en remboursement du préfinancement réalisé par la SACICAP aux Syndicats. A ce titre la Métropole s'engage à régler à la SACICAP directement toute somme dont elle est redevable aux Syndicats.
- L'administrateur provisoire dans le cadre de sa mission se substitue à l'assemblée générale des copropriétaires des Syndicat pour donner procuration à la SACICAP de Provence pour percevoir directement la subvention de la Métropole.

Article 4-2 – Modalités de remboursement du Prêt

La présente convention définit les règles de remboursement du capital emprunté par les Syndicats, suivant le plan de trésorerie prévisionnel.

Le préfinancement de la subvention Métropole sera remboursé, au fur et à mesure de l'avancement des travaux justifiant le versement de l'acompte de la subvention de la Métropole, directement à la SACICAP de Provence, conformément aux dispositions prévues dans le cadre des conventions de financement conclues.

Le préfinancement du solde de la subvention ANAH sur les fonds propres de la SACICAP sera remboursé par les Syndicats à l'achèvement des travaux et dès réception des fonds versés par l'ANAH sur les comptes Travaux.

Afin de permettre aux Syndicats de tenir une comptabilité conforme au plan comptable réglementaire, la SACICAP s'engage à fournir à l'Administrateur Provisoire l'ensemble des justificatifs permettant de vérifier le bon encaissement de la subvention accordée par la Métropole au Syndicat

et versée directement sur le compte de la SACICAP.

Article 4-3 - Modalités de versement du Prêt

Le premier versement du Prêt devrait intervenir suivant le plan de trésorerie prévisionnel, soit avant le démarrage des Travaux programmé au 2^{ème} trimestre 2020.

A défaut de respect de la date de démarrage des travaux, la SACICAP aura la faculté de résilier la convention, dans les conditions prévues à l'article 12 des présentes, et sera déchargée de son engagement d'effectuer l'Avance.

Le versement de la totalité du Prêt devrait intervenir au plus tard dans les 18 mois, à compter du premier décaissement effectif, sur les comptes Travaux spécialement ouverts à cet effet par les Syndicats.

En cas de non réalisation des conditions requises pour le déblocage, la SACICAP aura la faculté de réduire le montant du Prêt aux sommes débloquées au jour de l'expiration du délai, par simple notification par lettre recommandée avec avis de réception aux Syndicats et ne pourra être tenue de débloquer le solde.

Le prêt relatif à la bonne exécution des Travaux estimés, et objet de la présente convention, soit 647 518.29 €, sera versé en fonction des besoins en trésorerie de l'opération.

Le 1^{er} déblocage d'un montant de 243 000€ (correspondant à 100% de la subvention Métropole) sera versé avant le démarrage des travaux.

Le second déblocage, d'un montant de 404 518.29 € sera débloqué à 70 % d'avancement des travaux pour répondre au besoin de trésorerie des Syndicats.

Les débloquages du Prêt par la SACICAP, interviendront dans les 8 jours à compter des demandes écrites des Syndicats, validées et visées par les services de la Métropole ou par l'opérateur désigné par cette dernière le cas échéant, sur les comptes Travaux (RIB complet à joindre à la demande) :

	IBAN
Syndicat principal	FR4540031009400000458711Y52
Syndicat secondaire Bât. C	FR3040031009400000458712Z19
Syndicat secondaire Bât. E	FR3440031009400000458713A13
Syndicat secondaire Bât. F	FR1940031009400000458714B77
Syndicat secondaire Bât. G	FR0440031009400000458715C44
Syndicat secondaire Bât. H	FR8640031009400000458716D11

A défaut de respect de ces conditions, la SACICAP pourra refuser le déblocage des fonds.

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 en amont du déblocage des fonds.

Article 5 - Engagements de l'Administrateur Judiciaire et des Syndicats

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés suite à l'ordonnance du TGI de Marseille en date du 31 août 2018, du 19 février 2019 pour les syndicats secondaires et 1^{er} mars 2019 pour le syndicat principal, l'Administrateur Provisoire s'engage à assurer la réalisation des Travaux tels que définis par le programme de travaux confirmé dans les procès-verbaux et repris dans les conventions de financement Métropole.

L'administrateur Provisoire représentant les Syndicats, s'engage à :

- Ouvrir un compte Travaux au nom et pour chacun des Syndicats et à domicilier sur ce compte les versements de la SACICAP au titre du préfinancement des subventions publiques liées à l'opération.
- Fournir à la Métropole ou à l'opérateur retenu par la Métropole le cas échéant la possibilité de consulter en ligne les comptes Travaux, ou à défaut lui transmettre mensuellement les relevés détaillés de ces comptes.
- Demander, conformément aux dispositions prévues dans le cadre des conventions de financement conclues avec la Métropole, le déblocage de l'acompte à hauteur de 50% de la subvention à la Métropole aussitôt que l'avancement du chantier le permet, et le solde des subventions (ANAH et Métropole) dès l'achèvement des Travaux. À cet effet, les Syndicats fourniront aux services de la Métropole ou à l'opérateur missionné par la Métropole, pour visa, les documents nécessaires au paiement des acomptes et soldes de subventions, et notamment, en fin de chantier, les procès-verbaux de réception des Travaux ainsi que les décomptes définitifs des entreprises. La SACICAP sera informée en temps réel de l'avancement de ces démarches. L'acompte et le solde de subvention accordée par la Métropole seront versés directement à la SACICAP. S'agissant de la subvention de l'ANAH, les sommes seront versées directement sur le compte des Syndicats ;
- Ce que les Avances versées par la SACICAP servent exclusivement au paiement des Travaux. À cet effet, tout déblocage de fonds devra être visé préalablement par la Métropole ou par l'opérateur missionné par la Métropole, le cas échéant.
- Effectuer les paiements aux entreprises prestataires, missionnées pour les Travaux réalisés dans le cadre de l'opération, uniquement à partir du Compte Travaux.
- Ne procéder sur le Compte Travaux à aucun prélèvement n'ayant pas pour objet le paiement des Travaux et, d'une manière générale, à ne pas utiliser le Compte Travaux pour désintéresser un tiers créancier de la copropriété.
- Rembourser la SACICAP du montant du préfinancement de la subvention ANAH (404 518.29€), dès réception du solde versé par l'ANAH.
- Fournir aux signataires, à première demande et au moins 15 jours avant chaque commission de suivi, un plan de trésorerie actualisé, accompagné des informations expliquant les décalages constatés et les informer de tout événement susceptible d'occasionner un dépassement en montant et en délai.

En cas de non versement ou de versement partiel des subventions, les Syndicats s'engagent à ce que les sommes prêtées par la SACICAP et non couvertes par les subventions soient intégralement remboursées par les Syndicats au plus tard dans les 18 mois à compter du premier versement du Prêt.

Article 6 – Conditions de financement de la Métropole et de l'ANAH

L'ANAH et la Métropole se sont engagées à soutenir financièrement la réalisation des travaux d'urgence à réaliser par les Syndicats selon les règles définies ou convenues dans le cadre d'une décision du Conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018 et dans le cadre d'une convention de financement en ce qui concerne la Métropole.

La Métropole a fixé, au préalable, avec chaque Syndicat les modalités de versement des subventions

accordées, sur le compte de la SACICAP, dans le cadre d'une convention de financement

Article 6-1. Rappel des principes définis dans les conventions de financement signées entre la Métropole et les Syndicats

Les conventions de financement ont pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation des Travaux.

Elles fixent également les modalités de gestion et de versement de ces financements, ainsi que les modalités de versement des subventions aux Syndicats pour la réalisation de ces travaux.

Les montants prévisionnels des financements des Syndicats suivent la répartition suivante :

Syndicat	Financements prévisionnels
Syndicat Principal	6 000 €
Syndicat Secondaire Bâtiment C	64 500 €
Syndicat Secondaire Bâtiment E	21 400 €
Syndicat Secondaire Bâtiment F	36 400 €
Syndicat Secondaire Bâtiment G	82 900 €
Syndicat Secondaire Bâtiment H	31 800 €
Total	243 000 €

Article 6-2. Intervention de la Métropole et modalités de paiement

Comme indiqué dans l'Article 6 de la convention de financement entre les Syndicats et la Métropole, la Métropole accepte expressément que le montant de son financement soit versé à la SACICAP de Provence, en remboursement du préfinancement réalisé par la SACICAP aux Syndicats.

A ce titre la Métropole s'engage à régler à la SACICAP directement toute somme dont elle est redevable aux Syndicats.

Les versements s'effectueront sur le compte de la SACICAP suivant les demandes d'acompte réalisées par les Syndicats, en fonction des factures payées. Le solde sera également versé directement à la SACICAP à l'achèvement des travaux sur demande des Syndicats.

En complément, l'Administrateur Provisoire accepte que la Métropole verse directement à la SACICAP l'intégralité de la subvention accordée.

La Métropole effectuera le versement des aides financières sur le compte N°08011188267 au nom de la SACICAP de Provence :

IBAN: FR76 1131 5000 0108 0111 8826 773
BIC: FRTP 131
CEPAC – 10 Place de la Joliette 13002 MARSEILLE

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Article 6.3 Absence de droits concurrents

Les Syndicats déclarent et garantissent de n'avoir consenti aucune autre délégation, cession de créance

ou gage concernant les sommes indiquées dans l'article 3.2 ci-dessus.

Les Syndicats, la Métropole et l'ANAH déclarent n'avoir reçu aucune opposition à leur accord formalisé et s'engagent, en cas de modification, à en informer la SACICAP par écrit, dans les plus brefs délais.

Article 7 – Suivi et pilotage des Travaux

Il est rappelé que la Métropole, en qualité de pilote de cette opération, assure la coordination du dispositif et le contrôle de l'opérateur retenu pour le suivi et l'animation des Travaux, ci-après l'« **Opérateur** ».

L'Opérateur est notamment chargé :

- D'assister les Syndicats représentés par l'Administrateur Provisoire dans le montage financier de l'opération, ainsi que dans toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération.
- D'assister les Syndicats représentés par l'Administrateur Provisoire, dans l'élaboration et l'actualisation du plan de trésorerie de l'opération, ainsi que dans la mise en place et le suivi du dispositif de préfinancement des subventions, en relation avec la SACICAP.
- Dans le cadre du suivi de l'opération, de faire toute diligence pour l'établissement des demandes d'acomptes et de soldes de subventions. La SACICAP sera informée en temps réel de l'ensemble de ces démarches.
- De transmettre à la SACICAP les demandes de versements établis par les Syndicats, après s'être assuré de leur recevabilité et de la conformité des Travaux au projet.
- De rendre compte du fonctionnement du dispositif devant la commission de suivi visée à l'article 8 de la présente.
- De fournir aux signataires de la présente convention, à première demande et au moins 15 jours avant chaque commission de suivi, un plan de trésorerie actualisé, accompagné des informations expliquant les décalages constatés et les informer de tout événement susceptible d'occasionner un dépassement en montant et en délai.

Article 8 - Commission de suivi

Il est instauré entre l'ANAH, tous les signataires de la présente convention (la Métropole, la SACICAP, les Syndicats) et l'opérateur retenu par la Métropole une commission de suivi qui aura pour rôle de vérifier la mise en œuvre et le fonctionnement du dispositif, d'évoquer tous les cas de changement de copropriétaires, d'examiner, le cas échéant, toute situation particulière liée au dispositif et notamment les cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle de Travaux.

Cette commission se réunira en tant que de besoin à la demande d'un de ses membres, et au moins une fois tous les trois mois, dans le cadre du suivi du dispositif et de l'avancement des Travaux.

Les cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle de travaux seront par ailleurs rapportés devant le Comité de Pilotage et/ou Comité Technique du Plan de Sauvegarde de la « Résidence Parc Corot ».

Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de Travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, la commission de suivi évaluera l'augmentation de la participation financière des partenaires, au regard des capacités propres du Syndicat.

La réévaluation du programme de Travaux et des participations financières des parties prenantes fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'avenants aux conventions de financement des Travaux signées avec la Métropole.

Article 9 - Durée et prise d'effet

La convention prend effet à la date de sa notification à l'ensemble des parties. Elle est conclue pour la

durée de réalisation des Travaux de la copropriété « Parc Corot ». Elle prendra fin au plus tard le 31 décembre 2022 ou lors du dernier remboursement du Prêt à la SACICAP.

Article 10 - Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé dans les mêmes formes par toutes les parties.

Article 11 - Défaillance

En cas de non-respect par les Syndicats des termes de la présente convention, la Sacicap pourra refuser tout déblocage ou tout nouveau déblocage de fonds au titre du Prêt tant que les termes de la présente convention ne seront pas respectés, ce qui ne remet pas en cause la faculté de la SACICAP de résilier la convention, en prévenant les autres parties de son intention, moyennant un préavis de 30 jours, par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 12 : Exigibilité des sommes dues :

Si au terme des 18 mois à compter du 1^{er} versement du Prêt, le Syndicat n'a pas remboursé à la SACICAP l'intégralité des sommes dues et devenues exigibles au titre du Prêt, il reste tenu du règlement de ces sommes jusqu'à complet paiement.

Dans les cas prévus ci-après, la SACICAP pourra déclarer par simple notification écrite aux Syndicats l'exigibilité immédiate de toutes les sommes dues à la SACICAP par les Syndicats au titre de la présente convention de préfinancement tant en principale qu'en intérêts frais et accessoires le cas échéant.

En conséquence le Prêt sera annulé et toutes ces sommes et tous autres montants dus en vertu de la présente convention deviendront immédiatement exigibles de plein droit après mise en demeure préalable adressée par lettre recommandée avec avis de réception par la SACICAP aux Syndicats. Dans cette hypothèse les Syndicats s'engagent à payer à la SACICAP au plus tard dans un délai de 20 jours à compter de l'envoi de la mise en demeure toutes les sommes dues à la SACICAP au titre de la présente convention.

La SACICAP pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate des sommes dues au titre du Prêt dans les cas suivants :

- Mouvements de fonds non-conformes, sur le compte Travaux, aux dispositions des présentes ou de la réglementation ;
- Non affectation des fonds aux Travaux prévus ;
- Non transmission ou absence des justificatifs prévus par la présente convention après mise en demeure par la SACICAP dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure ;
- Non transmission ou insuffisance des pièces justificatives ne permettant pas le versement des subventions par les financeurs ;
- Non transmission des demandes de versement des subventions après mise en demeure par la SACICAP dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure
- Non réalisation des Travaux
- Réalisation partielle des travaux et utilisation partielle des fonds entraînant un versement partiel ou une demande de remboursement des subventions par les financeurs ;

Conséquences de l'exigibilité des sommes dues au titre de l'avance ou de la résiliation :

En cas d'exigibilité des sommes dues au titre du Prêt de la SACICAP ou en cas de résiliation, les Syndicats restent tenus du paiement de l'intégralité de la somme due jusqu'à complet paiement. Les Syndicats

restent, par ailleurs, tenus des engagements pris aux termes de la présente convention visant à la perception des avances, acomptes et solde des subventions permettant le remboursement de l'avance faite par la SACICAP jusqu'à complet remboursement.

Si le Prêt n'a pas été intégralement débloqué à la date de l'exigibilité ou de la résiliation, aucun autre déblocage de fonds ne peut être sollicité.

Article 13- Résiliation judiciaire :

Hormis les cas de résiliation prévus par la convention, chacune des parties à la présente convention pourra saisir la juridiction compétente aux fins de voir prononcée la résiliation judiciaire de la convention, en cas d'inexécution des engagements pris au titre des présentes, constitutifs d'un manquement suffisamment grave pour fonder la résiliation.

Article 14 – Contestation et litiges

En cas de différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable, notamment auprès de la commission de suivi visée à l'article 8 ou du Comité de Pilotage et/ou du Comité Technique du Plan de Sauvegarde de la « Résidence Parc Corot »

À défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir le tribunal compétent.

Fait en 4 exemplaires originaux, à Marseille, le

Pour l'Agence Nationale de l'Habitat

Pour la SACICAP de Provence.

Pour le syndicat principal de la copropriété « PARC COROT » et les syndicats secondaires des bâtiments C, E, F, G et H.

**Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence
La Présidente ou son représentant**

Pour la SACICAP Midi Méditerranée.

PARC COROT

REALISATION DE TRAVAUX D'URGENCE SUR LE BÂTIMENT D

**CONVENTION DE PREFINANCEMENT
DE L'AIDE FINANCIERE ACCORDEE PAR LA METROPOLE
ET L'ANAH AU SYNDICAT SECONDAIRE**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Agence Nationale de l'Habitat,

8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Établissement public à caractère administratif, représenté en application d'une délégation de compétence en date du par , au profit de Dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé « l'ANAH »

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, ou son représentant, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n°/...../..... du Bureau de la Métropole en date du

Ci-après dénommée « la Métropole »

La SACICAP DE PROVENCE

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), à capital variable,

23 rue Roux de Brignoles – 13006 Marseille

Représentée par Madame Elisabeth REFFAY, en qualité de Directrice Générale, dûment habilitée à signer la présente convention,

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 058 801 283

La SACICAP MIDI MEDITERRANEE

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), à capital variable,

11, rue Armény – 13006 - Marseille,

Représentée par Monsieur Stéphane BONNOIS, Président Directeur Général ou son représentant, dûment habilité à signer la présente convention,

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 059 800 235,

Ci-après dénommées ensemble « la SACICAP »

ET

Le Syndicat secondaire des copropriétaires de la copropriété « PARC COROT – BATIMENT D »,

Représenté par son syndic le Cabinet FONCIA OTIM

Société Anonyme Simplifiée au capital de 661 864 €

Siège sociale Rue Edouard Alexander 13 010 Marseille

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 326 991 460

Elle-même représentée par son gérant, Yves LANCELOT, dûment habilité à signer la présente convention,

Habilité à représenter le Syndicat secondaire de « Parc Corot Bâtiment D » par délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 3 Octobre 2019.

Ci-après dénommé « le Syndicat »

Préambule

Aux termes des articles L. 215-1 à L. 215-8 du Code de la Construction et de l'habitation définissant le statut des SACICAP, et plus particulièrement de l'article L. 215-7, l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP) représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des SACICAP pour l'accession à la propriété.

Composé de 52 SACICAP, le réseau PROCIVIS s'est engagé par convention conclue avec l'État le 19 juin 2018 pour une durée de cinq ans dans le financement de la rénovation du parc privé de logements et s'inscrit dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique et de l'accompagnement des copropriétés fragiles et en difficulté.

Cet engagement prend notamment la forme d'un préfinancement des subventions de l'ANAH et des collectivités partenaires aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficultés. Le financement du reste à charge collectif peut également être assuré.

Le préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétés et peut couvrir jusqu'à 100% des aides publiques octroyées au syndicat des copropriétaires.

Contexte

La copropriété du « Parc Corot » est un ensemble immobilier construit dans la fin des années 50 dans le 13ème arrondissement de Marseille et regroupant 376 lots principaux, répartis sur :

- Un syndicat principal 376 lots
- 7 syndicats secondaires (7 bâtiments de 4 à 12 étages)

La Ville de Marseille a sollicité le Préfet des Bouches-du-Rhône pour la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde de la copropriété « Parc Corot ». La Commission, chargée d'en élaborer le projet, a été installée par arrêté du 22 janvier 2016 qui en a fixé la composition.

Suite au diagnostic technique élaboré par Citémétrie pour le compte du GIP Marseille Rénovation Urbaine (MRU), et compte tenu de l'état de dégradation des parties communes, il est nécessaire de prévoir un programme de travaux d'urgence sur l'ensemble du Parc Corot à l'exception du bloc « A » frappé d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs en date du 23 novembre 2018 qui a entraîné son évacuation et sa neutralisation. Ces travaux à mener d'urgence ont pour objectif de répondre aux désordres les plus criants en matière de protection de la santé et de la sécurité des habitants et sont décrits à l'article 2.

Le financement de cette opération est assuré à 100% du montant TTC par l'ANAH et la Métropole. Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage des travaux d'urgence de la Résidence Parc Corot, la SACICAP propose le préfinancement des aides publiques attribuées sous forme de prêt sans intérêt.

La présente convention a pour objet d'organiser les modalités du préfinancement par la SACICAP des aides attribuées par l'ANAH et par la Métropole dans le cadre de la réalisation de travaux d'urgence dans les parties communes du syndicat secondaire du bâtiment D de la copropriété du Parc Corot.

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet de définir les engagements contractuels des signataires pour la mise en œuvre du préfinancement par la SACICAP des subventions publiques attribuées par l'ANAH et la Métropole au Syndicat pour la réalisation des Travaux définis à l'article 2 de la présente convention.

Article 2 – Périmètre et descriptif des travaux

Le périmètre d'intervention est celui défini par le programme des Travaux validés par la Commission du Plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot en date du 19/03/2019 et par le syndicat des copropriétaires, en assemblée générale spéciale de copropriété du 3 octobre 2019.

Le programme de Travaux d'urgence porte sur les parties communes du bâtiment D de la résidence « **PARC COROT** » :

Gros Œuvre
Échafaudage La reprise de maçonneries et éléments rapportés menaçant ruine (reprise des épaufrures et éclatements de béton, scellement des éléments instables).
Toiture-Terrasse
Réfection étanchéité et isolation toiture terrasse
Plomberie
La rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes.
Lutte contre l'incendie
Création d'exutoires de fumée Remplacement des menuiseries des placards techniques par les menuiseries coupe-feu 1h Remplacement des menuiseries des dégagements par les menuiseries coupe-feu 1h + barre anti-panique. Bourrage des traversées de dalles dans les gaines techniques Circuit d'éclairage indépendant dans les cages d'escaliers BAES Anti vandalisme Détection thermo vélocimétrique + diffuseur sonore

Le montant de ces Travaux y compris les honoraires techniques (maitrise d'œuvre, SPS, contrôle technique) est estimé à 397 100 € TTC.

Article 3 - Préfinancement des subventions par les SACICAP

Le préfinancement des subventions accordées par l'ANAH et la Métropole en lien avec ce programme de Travaux, s'élève à la somme de 397 100 €, ci-après l' « **Avance** ».

Seuls les dépenses de travaux et les honoraires techniques peuvent faire l'objet d'un préfinancement, ce qui exclut toutes les dépenses d'études préalables et de gestion qui ne sont pas prises en compte par la SACICAP.

Répartition des financements	
ANAH	343 200 €
La Métropole	53 900 €
Total	397 100 €

Article 4 - Engagements de la SACICAP

Article 4-1 - Définition du Prêt

La SACICAP de Provence, en sa qualité de mandataire des SACICAP partenaires, s'engage à accorder une Avance prenant la forme d'un prêt sans intérêt au Syndicat, ci-après le « **Prêt** », dans les conditions suivantes :

- Montant maximum : 397 100 € - Le montant préfinancé ne pourra pas être supérieur au montant des subventions accordées.
- Préfinancement de la subvention de l'ANAH : 343 200 €
- Préfinancement de la subvention de la Métropole : 53 900 €
- Taux contractuel : sans intérêt (0%)
- Durée : La totalité du Prêt sera remboursée à la SACICAP à partir du premier décaissement effectif du Prêt, ainsi que le prévoient les dispositions de l'article 9
- **La Métropole accepte expressément que le montant de son financement soit versé à la SACICAP de Provence, en remboursement du préfinancement réalisé par la SACICAP aux Syndicats. A ce titre la Métropole s'engage à régler à la SACICAP directement toute somme dont elle est Redevable au Syndicat**
- **Le Syndic dans le cadre de sa mission se substitue à l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat pour donner procuration à la SACICAP de Provence pour percevoir directement la subvention de la Métropole**

Article 4-2 - Modalités de versement du prêt

Le Prêt sera débloqué par la SACICAP de Provence, au profit du Syndicat, après validation des subventions accordées par l'ANAH et la Métropole et mise en place des modalités de règlement.

Le premier versement du Prêt devra intervenir suivant le plan de trésorerie et le planning prévu dès la signature de l'ordre de service de démarrage des travaux.

A défaut de respect de la date de démarrage des travaux par le Syndicat, la SACICAP aura la faculté de résilier la convention, dans les conditions prévues aux articles 12 et 13 des présentes, et sera déchargée de son engagement d'effectuer l'Avance.

Dans l'hypothèse où le montant réel de travaux serait inférieur à celui précisé à l'article 2, le montant du dernier versement du Prêt devra être recalculé sur la base du montant réel des travaux et du montant des subventions recalculées, sans dépasser le montant maximal précisé à l'article 4.1 soit 397 100 €

Le versement de la totalité du Prêt interviendra au plus tard dans les 18 mois, à compter du premier décaissement effectif, sur le **compte Travaux spécialement ouvert** à cet effet par le Syndicat.

En cas de non réalisation des conditions requises pour le déblocage, la SACICAP aura la faculté de réduire le montant du Prêt aux sommes débloquées au jour de l'expiration du délai, par simple notification par lettre recommandée avec avis de réception au Syndicat et ne pourra être tenue de débloquer le solde de l'Avance.

L'Avance relative à la bonne exécution des Travaux objets de la présente convention, soit 397 100 €, sera versée en trois fois maximum en fonction des besoins en trésorerie de l'opération. Les débloques du préfinancement par la SACICAP, interviendront dans les 8 jours à compter de la demande écrite du

Syndicat, validée et visée par les services de la Métropole ou par l'opérateur désigné par cette dernière le cas échéant, sur le Compte Travaux (RIB complet à joindre à la demande) :

- Compte Travaux du Syndicat : Compte en cours d'ouverture – Le RIB devra être joint à la demande de déblocage des fonds.

A défaut de respect de ces conditions, la SACICAP pourra refuser le déblocage des fonds.

Article 4-3 – Modalités de remboursement du prêt

La présente convention définit les règles de remboursement du capital emprunté. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux justifiant le versement des subventions, l'ANAH et la Métropole verseront les fonds directement à la SACICAP de Provence, conformément aux dispositions prévues dans le cadre des conventions de cession de créance et de financement conclues et des décisions prévoyant l'attribution des subventions au Syndicat par l'ANAH et la Métropole.

Article 4-4 – SACICAP Partenaires

La SACICAP de Provence intervient 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 en amont du déblocage des fonds.

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

Article 5 - Engagements du Syndicat

Le Syndicat représenté par son Syndic s'engage à assurer la réalisation des Travaux définis à l'article 2 de la présente convention, conformément à la décision d'Assemblée Générale des copropriétaires du 3 octobre 2019 et à la convention de financement des travaux urgents.

Par l'intermédiaire de son syndic conformément au mandat que celui-ci a reçu de l'Assemblée Générale du 3 octobre 2019, le Syndicat s'engage à :

- Ouvrir un compte Travaux au nom du Syndicat et à domicilier sur ce compte les versements de la SACICAP au titre du préfinancement des subventions publiques liées à l'opération.
- Fournir à la **Métropole** ou à l'opérateur missionné par la Métropole pour le suivi-animation la possibilité de consulter en ligne le Compte Travaux, ou à défaut lui transmettre mensuellement les relevés détaillés de ce compte.
- Demander, conformément aux dispositions prévues dans le cadre des conventions de financement conclues et des décisions prévoyant l'attribution des subventions au syndicat par l'ANAH et la Métropole, le déblocage progressif des acomptes de subventions à l'ANAH et la Métropole aussitôt que l'avancement du chantier le permet, et le solde des subventions dès l'achèvement des Travaux. À cet effet, le Syndicat fournira **aux services de la Métropole** ou à l'opérateur missionné par la Métropole pour le suivi-animation, pour visa, les documents nécessaires au paiement des acomptes et soldes de subventions, et notamment, en fin de chantier, les procès-verbaux de réception des Travaux ainsi que les décomptes définitifs des entreprises. La SACICAP sera informée en temps réel de l'avancement de ces démarches. Les acomptes de subventions seront versés directement à la SACICAP. S'agissant de l'ANAH, la première demande de l'acompte est effectuée avant le démarrage des travaux à hauteur de

40% ;

- Signifier à l'agent comptable de l'ANAH, avant toute demande de déblocage du Prêt, la cession de créance relative à la subvention accordée par l'ANAH.
- Envoyer, avant la demande de déblocage du Prêt, la convention de financement avec la Métropole, signée par toutes les parties à la SACICAP.
- Transmettre à la SACICAP copie des marchés travaux validés et signés par le Syndicat
- Ce que les Avances versées par la SACICAP servent exclusivement au paiement des Travaux d'urgence. À cet effet, tout déblocage de fonds devra être visé préalablement par l'opérateur missionné par la Métropole pour le suivi-animation.
- Effectuer les paiements aux entreprises prestataires, missionnées pour les Travaux réalisés dans le cadre de l'opération, uniquement à partir du Compte Travaux.
- Ne procéder sur le Compte Travaux à aucun prélèvement n'ayant pas pour objet le paiement des Travaux et, d'une manière générale, à ne pas utiliser le Compte Travaux pour désintéresser un tiers créancier de la copropriété.
- Fournir aux signataires, à première demande et au moins 15 jours avant chaque commission de suivi, un plan de trésorerie actualisé, accompagné des informations expliquant les décalages constatés et les informer de tout événement susceptible d'occasionner un dépassement en montant et en délai. Une synthèse de tous les travaux avec les marchés signés sera présentée ainsi qu'un état d'avancement des factures payées aux entreprises.
- Régulariser si nécessaire sur simple demande de la SACICAP toute procuration permettant à la SACICAP de percevoir au nom du Syndicat les acomptes, Avances et solde des subventions. Le Syndicat autorise, par ailleurs, la SACICAP à procéder à l'imputation immédiate de toute somme perçue dans ce cadre au remboursement du Prêt.

En cas de non versement ou de versement partiel des subventions, le Syndicat s'engage à ce que les sommes prêtées par la SACICAP et non couvertes par les subventions soient intégralement remboursées par la copropriété « PARC COROT – Bâtiment D » au plus tard dans les 18 mois à compter du premier versement du Prêt au Syndicat.

Article 6 - Engagements de l'ANAH et de la Métropole

L'ANAH et la Métropole s'engagent à soutenir financièrement la réalisation des Travaux de la copropriété « Résidence PARC COROT – Bâtiment D », selon les règles de versement définies, dans les conventions de financement conclues prévoyant l'attribution des subventions au syndicat.

Il est rappelé qu'une cession de créance est signée entre l'ANAH, la SACICAP et le Syndicat, afin de permettre à l'agent comptable de l'ANAH, de verser la subvention directement sur le compte de la SACICAP.

La Métropole a fixé, au préalable, avec le Syndicat les modalités de versement des subventions accordées, sur le compte de la SACICAP, dans le cadre d'une convention de financement.

L'ANAH et la Métropole s'engagent également à transmettre à toutes les parties, avant le dernier déblocage du Prêt par la SACICAP, le montant des subventions recalculé sur la base du montant total définitif des travaux.

Conformément à la décision prise par l'Assemblée Générale spéciale du 3 octobre 2019 donnant procuration à la SACICAP pour percevoir directement l'ensemble des subventions faisant l'objet du

préfinancement, l'ANAH et la Métropole effectueront le versement des subventions sur le compte N°08011188267 au nom de la SACICAP de Provence :

IBAN: FR76 1131 5000 0108 0111 8826 773

BIC: FRTP 131

CEPAC – 10 Place de la Joliette 13002 MARSEILLE

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant, validé par toutes les parties. Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme des travaux (réévaluation des coûts des travaux initialement prévus) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Le Syndicat déclare et garantit n'avoir consenti aucune autre délégation, cession de créance ou gage concernant les sommes indiquées dans la présente convention.

Article 7 – Suivi et pilotage des travaux

Il est rappelé que la Métropole, en sa qualité de pilote de cette opération, assure la coordination du dispositif et le contrôle de l'opérateur retenu pour le suivi et l'animation des Travaux, ci-après l' « **Opérateur** ».

L'Opérateur est notamment chargé :

- D'assister le Syndicat représenté par son syndic dans le montage financier de l'opération, ainsi que dans toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation et au financement de l'opération.
- De recueillir auprès du Syndicat la copie des notifications d'attribution de subventions publiques au Syndicat et les transmettre à la SACICAP.
- D'assister le Syndicat représenté par son syndic, dans l'élaboration et l'actualisation du plan de trésorerie de l'opération, ainsi que dans la mise en place et le suivi du dispositif de préfinancement des subventions, en relation avec la SACICAP.
- Dans le cadre du suivi de l'opération, de faire toute diligence pour l'établissement des demandes d'acomptes et de soldes de subventions. La SACICAP sera informée en temps réel de l'ensemble de ces démarches.
- De transmettre à la SACICAP les demandes de versements établis par le Syndicat, après s'être assuré de leur recevabilité et de la conformité des Travaux au projet.
- De rendre compte du fonctionnement du dispositif devant la commission de suivi visée à l'article 8 de la présente.
- De fournir aux signataires de la présente convention, à première demande et au moins 15 jours avant chaque commission de suivi, un plan de trésorerie actualisé, accompagné des informations expliquant les décalages constatés et les informer de tout événement susceptible d'occasionner un dépassement en montant et en délai. Un état récapitulatif des travaux avec l'avancement des factures payées par marché signé sera aussi présenté.

Article 8 - Commission de suivi

Il est instauré entre l'opérateur nommé par la Métropole et les signataires : l'ANAH, la Métropole, la SACICAP, le Syndicat, une commission de suivi qui aura pour rôle de vérifier la mise en œuvre et le fonctionnement du dispositif, d'évoquer tous les cas de changement de copropriétaires, d'examiner le cas échéant, toute situation particulière liée au dispositif et notamment les cas de dépassement de

l'enveloppe prévisionnelle de Travaux.

Cette commission se réunira en tant que de besoin à la demande d'un de ses membres, et au moins une fois tous les trois mois, dans le cadre du suivi du dispositif et de l'avancement des Travaux.

Les cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle de travaux seront par ailleurs rapportés devant le Comité de Pilotage et/ou Comité Technique du plan de Sauvegarde de la « Résidence PARC COROT ».

Si l'évolution du contexte budgétaire et du programme de Travaux (réévaluation des coûts de travaux initialement prévus) le nécessite, la commission de suivi évaluera l'augmentation de la participation financière des partenaires, au regard des capacités propres du Syndicat.

La réévaluation du programme de travaux et des participations financières des parties prenantes fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'avenant à la convention de financement des travaux signée avec l'ANAH et la Métropole.

Article 9 - Durée et prise d'effet

La convention prend effet à la date de sa notification à l'ensemble des parties.

Elle ne peut être signée tant que le délai de recours de deux mois courant à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires ayant décidé la souscription du Prêt n'est pas expiré et sous réserve qu'aucun recours n'ait été exercé. Le Syndicat atteste qu'au jour de la signature des présentes, ce délai est expiré et qu'aucun recours n'a été formé.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des Travaux d'urgence de la copropriété « Résidence PARC COROT – Bâtiment D » et a pour terme le 31 décembre 2022 ou la date du dernier remboursement de l'Avance à la SACICAP.

Article 10- Révision de la convention

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé dans les mêmes formes.

Article 11 - Défaillance

En cas de non-respect par le Syndicat des termes de la présente convention, la SACICAP pourra refuser tout déblocage ou tout nouveau déblocage de fonds au titre de l'Avance tant que les termes de la présente convention ne seront pas respectés, ce qui ne remet pas en cause la faculté de la SACICAP de résilier la convention, en prévenant les autres parties de son intention, moyennant un préavis de 30 jours, par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 12 - Résiliation de la convention

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit, par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure, restée sans effet.

Article 13 : Exigibilité des sommes dues :

Si au terme des 18 mois à compter du 1^{er} versement du Prêt, le Syndicat n'a pas remboursé à la SACICAP l'intégralité des sommes dues et devenues exigibles au titre de l'Avance, il reste tenu du règlement de ces sommes jusqu'à complet paiement.

Dans les cas prévus ci-après, la SACICAP pourra déclarer par simple notification écrite au Syndicat l'exigibilité immédiate de toutes les sommes dues à la SACICAP par le Syndicat au titre de la présente convention de préfinancement tant en principale qu'en intérêts frais et accessoires le cas échéant.

En conséquence le Prêt sera annulé et toutes ses sommes et tous autres montants dus en vertu de la présente convention deviendront immédiatement exigibles de plein droit après mise en demeure préalable adressée par lettre recommandée avec avis de réception par la SACICAP au Syndicat. Dans cette hypothèse le Syndicat s'engage à payer à la SACICAP au plus tard dans un délai de 20 jours à compter de l'envoi de la mise en demeure toutes les sommes dues à la SACICAP au titre de la présente convention.

La SACICAP pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate des sommes dues au titre de l'Avance dans les cas suivants :

- Mouvements de fonds non-conformes, sur le compte Travaux, aux dispositions des présentes ou de la réglementation ;
- Non affectation des fonds aux Travaux prévus ;
- Non transmission ou absence des justificatifs prévus par la présente convention après mise en demeure par la SACICAP dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure ;
- Non transmission ou insuffisance des pièces justificatives ne permettant pas le versement des subventions par les financeurs ;
- Non transmission des demandes de versement des subventions après mise en demeure par la SACICAP dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure
- Non réalisation des travaux
- Réalisation partielle des travaux et utilisation partielle des fonds entraînant un versement partiel ou une demande de remboursement des subventions par les financeurs ;

Conséquences de l'exigibilité des sommes dues au titre de l'avance ou de la résiliation :

En cas d'exigibilité des sommes dues au titre de l'Avance de la SACICAP ou en cas de résiliation, le Syndicat reste tenu du paiement de l'intégralité de la somme due jusqu'à complet paiement. Le Syndicat reste, par ailleurs, tenu des engagements pris aux termes de la présente convention visant à la perception des avances, acomptes et solde des subventions permettant le remboursement de l'avance faite par la SACICAP jusqu'à complet remboursement.

Si l'avance n'a pas été intégralement débloquée à la date de l'exigibilité ou de la résiliation, aucun autre déblocage de fonds ne peut être sollicité.

Article 14- Résiliation judiciaire :

Hormis les cas de résiliation prévus par la convention, chacune des parties à la présente convention pourra saisir la juridiction compétente aux fins de voir prononcée la résiliation judiciaire de la convention, en cas d'inexécution des engagements pris au titre des présentes, constitutifs d'un manquement suffisamment grave pour fonder la résiliation.

Article 15 – Contestation et litiges

En cas de différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable, notamment auprès de la commission de suivi visée à l'article 10 ou du Comité de Pilotage et/ou du Comité Technique du Plan de Sauvegarde de la résidence « PARC COROT »

À défaut d'un tel accord dans un délai de deux (2) mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir la juridiction compétente conformément au code de l'organisation judiciaire et au code de procédure civile.

Fait en 5 exemplaires originaux,

A Marseille, le

Pour l'Agence Nationale de l'Habitat

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Pour la SACICAP de Provence

Pour la SACICAP Midi Méditerranée

**Pour le syndicat des copropriétaires de PARC
COROT Bâtiment D**