

**Copropriété « Résidence Plombières »**

**Réalisation de la Phase 2 des travaux**

**Convention de financement**

La présente convention est établie :

## **ENTRE**

### **La Ville de Marseille**

Quai du Port

13002 Marseille

Représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, régulièrement habilité à signer la présente convention par délibération n°.....

Ci- après dénommée « **La Ville** »,

### **La Métropole Aix-Marseille-Provence**

58, boulevard Charles Livon

13007 MARSEILLE

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

Ci-après dénommée « **la Métropole** »,

Et

### **Le Syndicat des copropriétaires de la « Résidence Plombières »,**

27 Boulevard de la Révolution

13003 Marseille

Représenté par le cabinet CITYA CARTIER (RCS N° 347 503 583), désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de la résidence Plombières du 30 avril 2019,

Ayant son siège social au 66 Avenue du Prado – 13006 Marseille,

Et représenté par son gérant,

Ci-après dénommés « **le Syndicat** »

## **Contenu**

<u>Préambule</u> .....	4
<u>Article 1 : Objet</u> .....	4
<u>Article 2 : Engagements des parties</u> .....	5
<u>Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux de ravalement</u> .....	5
<u>Article 4 : Financement des travaux</u> .....	6
<u>Article 5 : Gestion des financements</u> .....	6
<u>Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur</u> .....	6
<u>Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au Syndicat</u> .....	6
<u>Article 6 : Modalités de versement de la subvention</u> .....	7
<u>Article 6-1 : Versement d'un acompte</u> .....	7
<u>Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux</u> .....	7
<u>Article 7: Reddition des comptes</u> .....	8
<u>Article 8 : Durée de la convention</u> .....	8
<u>Article 9 : Révision de la convention</u> .....	8
<u>Article 10 : Résiliation de la convention</u> .....	8
<u>Article 11 – Intangibilité des clauses</u> .....	8
<u>Article 12 : Résolution des litiges</u> .....	9
<u>ANNEXES</u> .....	10

## **Préambule**

Par convention n° 18/0339 signée le 20/06/2018, la Ville, la Métropole, le Département des Bouches-du-Rhône, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'État et l'ANAH ont décidé la réalisation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en copropriété de la « Résidence Plombières ».

Cette opération constitue une des actions prioritaires dans le cadre de l'accord partenarial pour la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, actée entre l'Etat, l'Anah, la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Région, le Département et les partenaires institutionnels.

L'OPAH copropriété « Résidence Plombières » est un dispositif d'aide technique et financière en faveur des propriétaires privés, bailleurs ou occupants, en vue de la réalisation de travaux sur logements sur le nouveau quartier prioritaire de la politique de la ville dénommé « Centre-Ville/Canet/Arnavaux/Jean Jaurès ».

Les principaux enjeux liés à cette opération sont la réduction des clivages sociaux spatiaux en lien avec l'intégration de la nouvelle opération Cardot dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine Saint-Mauront, l'amélioration du vivre ensemble au sein même des bâtiments de la copropriété, la maîtrise des charges et du fonctionnement de copropriété, la mise en sécurité des équipements et la pérennisation de l'ensemble immobilier.

L'atteinte des objectifs s'organisent en deux temps :

- d'abord le redressement de la copropriété et la réalisation des travaux de parties communes concernant la sécurité des équipements communs.
- ensuite la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Dans cette première catégorie des travaux à mener concernant la mise en sécurité des équipements communs, des travaux de mise en sécurité des façades sont en cours et s'achèveront fin 2019. Ils font l'objet d'une première convention de financement n° 18/0523 conclue entre la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Plombières, adoptée par délibération DEVT 003-4209/18/CM du 28 juin 2018.

La présente convention conclue entre la Ville, la Métropole et le Syndicat des copropriétaires de la « Résidence Plombières » a pour objet le financement de travaux de ravalement de façade après mise en sécurité et viennent de ce fait pérenniser les travaux de mise en sécurité.

## **Article 1 : Objet**

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Ville et de la Métropole pour la réalisation des travaux de ravalement de façade après mise en sécurité tels que votés par les copropriétaires lors de l'assemblée générale spéciale du 16 juin 2017 dont le procès-verbal est joint en annexe.

Elle fixe également les modalités de gestion et de versement de ces financements au Syndicat pour la réalisation de ces travaux.

## **Article 2 : Engagements des parties**

Par la présente convention, le Syndicat s'engage à assurer la réalisation des travaux de ravalement des façades conformément au programme défini dans la convention d'OPAH jointe en annexe.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux.

Pour leur part, la Ville et la Métropole s'engagent à soutenir financièrement la réalisation des travaux de ravalement de façades pour un montant de subventions de : 27 888 euros pour la Ville et de 253 528 euros pour la Métropole.

Il est précisé qu'en application de la convention n°18/00339 « OPAH-Copropriété Résidence Plombières » (articles 5.4.3 et 5.5.3) et de la convention de financement n° 18/00340 du 16 juillet 2018 (délibération DEVT 005-1840/17/CM du 30 mars 2017) conclue entre la Région et la Métropole, la Métropole s'est engagée à préfinancer les aides du Département des Bouches-du-Rhône et de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur auprès du Syndicat des copropriétaires.

Le montant prévisionnel des aides départementales et régionales pour les travaux objets de la présente convention et préfinancées par la Métropole sont les suivants :

- aides départementales : 27 888 euros
- aides régionales : 126 764 euros

La Métropole préfinançant, au titre de la présente convention, les parts départementales et régionales, le montant total prévisionnel qu'elle supporte s'élève à 408 180 euros.

## **Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux de ravalement**

Le périmètre d'intervention est celui qui figure en annexe 1 de la convention OPAH - Copropriété « Résidence Plombières ». Il se définit comme suit :

- Un ensemble immobilier formant une seule copropriété comprenant 6 bâtiments :
  - une tour (A - R+16),
  - deux barres (B - R+5 et C - R+12),
  - un petit bâtiment isolé (D - Rdc), ancien centre médico-social restructuré en 4 logements,
  - un bâtiment de garages (E - Rdc),
  - un bâtiment sous dalle (F -R+1) comprenant des locaux commerciaux et un parking commun, sous dalle et sur dalle.

Les travaux concernés par la présente convention sont ceux de ravalement de façades après mise en sécurité tels que précisés dans le rapport joint à la convocation d'assemblée générale spéciale de copropriété du 16 juin 2017.

Ils comprennent :

- les travaux préparatoires,
- la préparation des fonds,
- le remplacement des garde-corps,
- les revêtements de façade,
- les remises en peinture.

#### **Article 4 : Financement des travaux**

Le coût prévisionnel des travaux de ravalement des façades est 1 427 053,20 euros TTC. Ce montant comprend le montant des travaux eux-mêmes (1 317 088,80 euros TTC), les honoraires de maîtrise d'œuvre d'exécution (65 854,14 euros TTC), les honoraires de mission SPS et contrôle technique (28 736,35 euros TTC) et les honoraires du syndic de copropriété pour le suivi administratif et financier des travaux (15 374,01 euros TTC).

En application de l'article 5 de la convention OPAH – Copropriété « Résidence Plombières », le montant des aides à attribuer au syndicat des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux se répartit comme suit :

- ANAH : 50% du montant HT des travaux et honoraires éligibles aux aides de l'ANAH ;
- Métropole : 20% du montant HT des travaux et honoraires éligibles aux aides de l'ANAH ;
- Région SUD PACA : 10% du montant HT des travaux et honoraires éligibles, correspondant à 50% du montant attribué par la Métropole ;
- Département des Bouches-du-Rhône : la moitié du solde (après l'aide de l'ANAH, de la Métropole et de la Région) du montant HT des travaux et honoraires éligibles ;
- Ville de Marseille : la moitié du solde (après l'aide de l'ANAH, de la Métropole et de la Région) du montant HT des travaux et honoraires éligibles.

Sur la base de ces règles de financement et considérant la base subventionnable en HT, soit 1 267 638 euros HT, excluant les honoraires du syndic et l'assurance dommage ouvrage, les montants prévisionnels des parties à la présente convention sont répartis comme suit :

<b>Parties</b>	<b>Financements prévisionnels (en HT)</b>
Ville de Marseille	27 888 €
Métropole Aix-Marseille-Provence (incluant les avances effectuées pour le compte du Département 13 et de la Région Sud PACA)	408 180 €, dont : - 253 528 € d'aides métropolitaines - 27 888 € d'aides départementales préfinancées - 126 764 € d'aides régionales préfinancées
ANAH	693 276 €

#### **Article 5 : Gestion des financements**

##### **Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur**

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Ville et de la Métropole, cité à l'article 4, sera versé à la SACICAP de Provence, spécialisée dans le préfinancement d'opérations placées sous maîtrise d'ouvrage publique, afin d'en assurer la conservation et d'en garantir le versement au Syndicat de copropriétaires bénéficiaire. Ce préfinancement prend la forme d'un prêt collectif sans intérêt au profit du Syndicat de copropriété, il peut couvrir jusqu'à 100% du coût des travaux et fait l'objet d'une convention spécifique.

##### **Article 5-2 : Organisation du suivi de l'attribution des subventions au Syndicat**

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation de l'OPAH - Copropriété « Résidence Plombières » est accomplie par la société Urbanis retenue par la Métropole Aix-Marseille-

Provence, maître d'ouvrage de l'OPAH, à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

L'équipe de suivi animation sera notamment chargée de mobiliser les différentes sources de financement des travaux sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat. A ce titre, elle sera chargée, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, de la constitution et la vérification des dossiers justifiant le versement des subventions. La Métropole et la Ville verseront les fonds directement à la SACICAP de Provence.

### **Article 6 : Modalités de versement de la subvention**

Sous réserve de signature de la convention de préfinancement citée à l'article 5 de la présente convention, la Métropole et la Ville effectueront les versements sur un compte ouvert au nom de la SACICAP de Provence, n°08011188267 :

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

### **Article 6-1 : Versement d'un acompte**

Le Syndicat pourra solliciter des acomptes à valoir sur les paiements déjà effectués, et dans la limite de 80% du montant des aides de la Ville et de la Métropole, telles que visées à l'article 4. Ce versement interviendra à la demande expresse du bénéficiaire.

Dans cette limite, ces acomptes seront au nombre de trois maximum.

La demande d'acompte devra comporter :

- La demande de versement signée par le syndicat,
- La situation de travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- La répartition par financeur du coût des travaux réalisés, établie et visée par l'équipe de suivi animation de l'OPAH-Copropriété « Résidence Plombières » faisant apparaître la part des subventions de chaque collectivité financeur et le reste à charge du syndicat des copropriétaires,
- Un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- Le RIB de la SACICAP Provence.

L'intégralité des pièces sera contrôlée par l'équipe de suivi animation de l'OPAH-Copropriété « Résidence Plombières ».

### **Article 6-2 : Versement du solde à l'issue des travaux**

A l'issue de la réalisation des travaux et quand ceux-ci auront été considérés comme achevés, c'est-à-dire conformes aux règles de l'art, le Syndicat, le maître d'œuvre et l'entreprise (ou les entreprises) réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

Le versement des aides de la Ville et de la Métropole sera effectué sur demande du Syndicat, signée par son représentant légal qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à la réalisation des travaux.

La demande précisera notamment les références, dates et montants des factures, marchés et actes payés au titre de l'opération subventionnée, le nom du fournisseur et la nature exacte des prestations réalisées.

A ce titre, la demande comportera notamment les pièces justificatives suivantes :

- la demande de versement signée par le syndicat,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndicat,
- l'attestation (ou les attestations) d'achèvement des travaux signée(s),
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- la répartition par financeur du coût des travaux faisant apparaître la part des subventions de chaque financeur,
- le RIB de la SACICAP de Provence.

### **Article 7: Reddition des comptes**

Conformément à l'article 10 al.6 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000, le Syndicat devra fournir à la Ville et à la Métropole le compte rendu financier de l'emploi des subventions, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

En application de l'article L. 2313-1-1 du CGCT issu de l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005, si les subventions annuelles sont supérieures à soixante-quinze mille euros (75 000 euros) ou représentent plus de 50% du budget total du syndicat des copropriétaires, le Syndicat devra transmettre ses comptes certifiés à la collectivité financeur concernée.

Le Syndicat devra faciliter à tout moment le contrôle par la Ville et la Métropole de la réalisation de l'objectif, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout autre document dont la production serait jugée utile.

### **Article 8 : Durée de la convention**

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification, après signature par les parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux visés aux articles 3 et 4, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndicat à l'encontre de la Ville et de la Métropole et constaté dans la trésorerie du Syndicat.

La durée prévisionnelle des travaux de ravalement de la copropriété est de 18 mois. La durée de la présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 30 mois à compter de la date de sa date de notification.

### **Article 9 : Révision de la convention**

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 10 : Résiliation de la convention**

La présente convention pourra être résiliée par la Ville ou Métropole, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 11 – Intangibilité des clauses**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

**Article 12 : Résolution des 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.

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.

Fait en trois exemplaires à Marseille, le .....

Pour la Métropole

Aix-Marseille-Provence

La Présidente, ou son représentant

Pour le syndicat des copropriétaires

De la résidence Plombières,

Le syndic de copropriété, ou son représentant

**Martine VASSAL**

**Pierre LACOTE**

Pour la Ville de Marseille

Le Maire, ou son représentant

**Jean Claude GAUDIN**

**ANNEXES**

Annexe 1. Convention d'OPAH - Copropriété « Résidence Plombières »

Annexe 2. Procès-verbal d'assemblée générale spéciale de copropriété du 16 juin 2017

Annexe 3. Rapport de synthèse - Programme de travaux « Résidence Plombières »