

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

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA VILLE DE  
PORT-DE-BOUC**

## SOMMAIRE

EXPOSE PRELIMINAIRE

**ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

**ARTICLE 2 : COPROPRIETES ELIGIBLES**

**ARTICLE 3 : PROPRIETAIRES OCCUPANTS ELIGIBLES**

**ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE**

*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 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 la Présidente de la Métropole, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée par délibération du Conseil Métropolitain en date du 09 juillet 2020

### **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**

Dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) du Pays de Martigues, une étude énergétique ayant pour objet de mobiliser les ressources naturelles et l'énergie renouvelable du territoire a été financée par la Ville de Port-de-Bouc. Elle incluait l'étude pré-opérationnelle d'OPAH. Cette étude pré-opérationnelle réalisée sur le second semestre de l'année 2016 par URBANIS décrit plusieurs problématiques :

- Un manque de confort thermique des logements individuels et en copropriété ;
- La présence d'un habitat dégradé diffus en voie de développement compte tenu de la saturation du parc public et de propriétaires bailleurs indécis ;
- Un taux de logements vacants préoccupants (7 % soit environ 490 logements) qui constitue un gisement de logements à réhabiliter ;
- Un certain nombre de logements délabrés en lien avec des situations foncières et juridiques complexes.

Par conséquent, la mise en place d'une OPAH apparaît opportune afin de prévenir un processus de déqualification de l'habitat. Cette OPAH dite de « Développement Durable » permet d'ancrer le dispositif dans l'ambition plus large de la ville de Port-de-Bouc de développer les énergies renouvelables par le biais du projet de Thalassohermie (création d'un réseau de chaleur urbain par boucle géothermique) et ainsi obtenir le label éco-quartier.

En juillet 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Port-de-Bouc, la Région, le Département des Bouches du Rhône, l'ANAH et l'État ont signé la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Développement Durable de Port-de-Bouc.

Il est rappelé, dans le cadre de cette OPAH, que la Métropole réalise l'avance des aides de la Région et du Département.

L'OPAH répond principalement à 3 enjeux :

- L'augmentation du reste à vivre des habitants par une diminution des charges énergétiques,
- L'amélioration de l'attractivité des quartiers,
- La résolution de situations juridiques complexes.

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

La présente convention-cadre valide les axes d'intervention autour desquels la Métropole 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 Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc.

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 avancées par la Métropole, dans le cadre de l'OPAH Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc 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 Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc.

#### **ARTICLE 2 : COPROPRIETES ELIGIBLES**

Sont éligibles les copropriétés où des difficultés financières structurelles sont repérées par l'équipe opérationnelle de l'OPAH Développement Durable.

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 Métropole, la Région, 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 Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc ;
- 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 Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc.

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 de Copropriété.

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'emprunts, 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 dans le cadre de l'OPAH Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc 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 Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc.

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 Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc à effectuer le versement des subventions octroyées par la Métropole, la Région et le Département ayant fait l'objet d'un préfinancement directement à la SACICAP de Provence pour toutes les subventions octroyées au Syndicat de Copropriété 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

Elle tiendra informée la SACICAP de toutes les opérations comptables réalisées, et communiquera le nom du bénéficiaire concerné, le montant et la date du virement.

### **4.2. DESIGNATION D'UN REFERENT**

La Métropole désignera un référent administratif rattaché à la Division Habitat du Conseil de Territoire du Pays de Martigues et 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 Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc 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 de l'OPAH Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc afin qu'il assiste, conseille le ménage, 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 Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc et au regard des subventions octroyées par la Métropole 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 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 et l'opérateur mandaté par les collectivités territoriales dans le cadre de l'OPAH Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc 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(s) 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 de Copropriété, la SACICAP et l'ANAH ;
- Après l'ouverture d'un compte « spécial travaux » par le Syndicat de Copropriété ;
- Sur présentation des notifications de toutes les subventions faisant l'objet du préfinancement par le Syndicat de Copropriété ;
- 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 de Copropriété et validées par l'opérateur désigné pour le suivi de l'OPAH Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc ;
- 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 de Copropriété ;
- Directement au Syndicat de Copropriété 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 Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc 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 Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc 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 de Copropriété ou au propriétaire occupant pour le lui signifier. Une copie de ce courrier est adressée à la Métropole 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 de Copropriété 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 des 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 sera informée. 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 ET LA SACICAP**

La Métropole et la SACICAP auront, avec les autres partenaires signataires de l'OPAH Développement Durable de la Ville de Port-de-Bouc, 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 par tacite reconduction jusqu'au 31 juillet 2023, date de la fin de l'OPAH de Port-de-Bouc.

## **ARTICLE 12 : CONTROLE**

Le titulaire de la présente convention s'engage à fournir à la Métropole, 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.

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 reste tenue 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

Pour la SACICAP de Provence,  
Madame la Directrice,

Elisabeth REFFAY.

Pour la Métropole Aix Marseille Provence,  
Monsieur le Vice-Président Délégué,

David YTIER