

Copropriété La Mariélie à Berre l'Etang

Convention de financement Réalisation des travaux d'urgence

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7927-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

La présente convention est établie :

La Métropole Aix-Marseille-Provence

Représentée par sa Présidente en exercice, dont le siège est situé 58 Boulevard Charles Livon – Le Pharo 13007 Marseille, dûment habilitée à signer la présente convention.

Ci-après dénommée « la Métropole »

ET

Le Syndicat des copropriétaires du « La Mariélie »

Représenté par son syndic actuellement en exercice par décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 25.06.2019 : SARL CITYA SOGEMA au capital de 10 000 €. Sise 1 avenue Maréchal Juin 13700 MARIGNANE. Immatriculée RCS 523 068 179 000 28

Représenté par son représentant légal M Thierry HUGONNET ou son représentant, dûment habilité à signer la présente convention,

Ci-après dénommée « le Syndicat »

Contenu

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

Préambule

La Mariélie est une copropriété localisée dans la commune de Berre-l'Etang, Avenue Paul Langevin comprenant 247 logements, Cet ensemble immobilier est constitué de 4 bâtiments (R+4) d'habitation pour 22 entrées. L'emprise foncière de la résidence inclut également quelques commerces ainsi que des garages.

La copropriété est inscrite dans le QPV Béalet – Bessons – Mariélie (QPV de près de 2000 habitants).

Construite au début des années 1960 et jamais rénovée, elle s'est peu à peu dégradée. Cette détérioration progressive a conduit la Ville de Berre-l'Etang à intervenir en réalisant plusieurs études ayant conclu à la nécessité d'une intervention publique.

Par arrêté du 18.07.2016, il a été créé par le Préfet des Bouches-du-Rhône, une commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde.

Par la suite, il a été confié à URBANIS en octobre 2018 une actualisation du diagnostic de la copropriété conduit en 2015 ainsi qu'un accompagnement des acteurs en phase préparatoire du plan de sauvegarde. Cette mission a ainsi permis de :

- Tenir trois réunions de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde sous l'égide de Monsieur le sous-préfet d'Istres

- Réunir les quatre sous commissions thématiques (aide au syndic, accompagnement social, travaux à réaliser, gestion des espaces extérieurs)

- Assister le syndic et le conseil syndical dans l'organisation de deux assemblées générales ordinaires de la copropriété.

- Actualiser le diagnostic précédent qui avait été réalisé en 2015 par URBANIS.

- Assurer une permanence sociale hebdomadaire sur place.

- Identifier environ 20 lots d'habitation à acquérir par CDC Habitat Social dans le cadre d'une convention de portage conclue avec la Métropole.

- Réunir l'ensemble des partenaires publics pouvant intervenir financièrement au redressement.

- Chiffrer le montant des travaux d'urgence et évaluer le coût des travaux d'amélioration à conduire.

La Commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde réunie sous l'égide de Monsieur le sous-préfet d'Istres en date du 7 mai 2019 a validé le programme de travaux, son estimation financière et son mode de financement.

Le syndic de copropriété a été reconfirmé dans ses fonctions pour une durée de trois ans lors de la dernière assemblée générale qui s'est tenue le 25.06.2019. Il s'agit de CITYA SOGEMA sis 1 avenue Maréchal Juin 13700 MARIGNANE.

L'atteinte des objectifs en terme de travaux s'organise en deux temps :

Tout d'abord, l'engagement de travaux d'urgence permettant d'assurer la sécurité des parties communes et des équipements communs des différents immeubles. A ce titre, le cabinet NAOM a été désigné maître d'œuvre. Ce dernier a eu pour mission première de proposer un programme de travaux assorti d'une enveloppe budgétaire prévisionnelle. Puis, par l'assemblée générale de copropriété du 31.03.2021, le syndicat des copropriétaires a choisi l'ensemble des entreprises devant intervenir pour réaliser les travaux d'urgence qui seront mis en œuvre dès le commencement du plan de sauvegarde, au troisième trimestre 2021.

Dans un deuxième temps et dans la cadre de l'application du plan de sauvegarde seront évalués et priorisés les travaux de conservation, d'amélioration et de fonctionnement des parties communes et des espaces extérieurs au regard des capacités du syndicat,

Afin d'assurer l'avance de trésorerie nécessaire au démarrage ainsi qu'à la mise en œuvre des travaux d'urgence, il est proposé que la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de Provence (SACICAP de Provence) assure le préfinancement de la totalité des aides publiques attribuées par l'ANAH, la Métropole et le Département dans le cadre des travaux d'urgence sur la copropriété La Mariélie.

La présente convention conclue entre la Métropole et le Syndicat a pour objet le financement de travaux d'urgence permettant de pérenniser le bâti et permettant également d'assurer la mise en sécurité de ses habitants.

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement de la Métropole pour la réalisation des travaux d'urgence nécessaires à mettre en œuvre tels que votés par les copropriétaires lors de l'assemblée générale du 31 mars 2021 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 d'urgence conformément au programme défini par commission d'élaboration du 07 mai 2019.

A cette fin, le syndicat s'engage à mettre tous les moyens nécessaires à la bonne exécution du programme de travaux détaillé à l'article 3 de la présente convention et à mettre à disposition des financeurs, dans les meilleurs délais, l'ensemble des justificatifs nécessaires à leur versement

Il est précisé qu'en application de la convention de préfinancement établie entre l'ANAH, la Métropole, le Département, le Syndicat et la SACICAP de PROVENCE ces travaux seront préfinancés par la SACICAP précitée.

Article 3 : Périmètre, champ d'intervention et description des travaux d'urgence

Le périmètre d'intervention est celui défini par le programme des travaux d'urgence validé en commission d'élaboration du 07 mai 2019 et par la décision de l'assemblée générale du 31 mars 2021 (annexe 1). Ces travaux d'urgence portent sur :

État de la structure

Des désordres sur les façades concernant les balcons, les auvents et des éléments structurels liés au phénomène de carbonatation entraînent un gonflement des aciers et un éclatement du béton laissant apparaître les armatures. Les aciers s'affaiblissent et ne garantissent plus la stabilité des ouvrages.

Etat des réseaux

L'ensemble du réseau extérieur d'assainissement relève des contre pente, obstructions et fuites dans les canalisations qui altère la consistance des sols à proximité des fondations des bâtiments.

Etat des parties communes

Electricité :

Les équipements électriques communs sont en mauvais état rendant accessible le réseau de courant entraînant un risque d'électrocution.

Sécurité incendie :

Les cages d'escalier ne possèdent pas de système de désenfumage et la résistance au feu des portes palières est insuffisante. Les portes d'origine sont à âme creuse et ne présentent pas de résistance au feu.

Les études et missions décrites ci-dessous visent à accompagner les travaux d'urgence en phase réalisation.

Maîtrise d'œuvre
Etudes de réalisation phases det opc aor visa
Coordonnateur CSPS
Réalisation
Bureau de Contrôle
Réalisation
Ordonnancement Pilotage et Coordination
Réalisation
Assurance
Domage ouvrage
Mandataire ad hoc
Honoraires syndic liés à la gestion des travaux

Article 4 : Financement des travaux

Le montant des aides à attribuer au Syndicat pour la réalisation de ces travaux se répartit comme suit :

L'ANAH, la Métropole et le Département s'engagent à soutenir financièrement la réalisation des travaux d'urgence pour un montant total de subventions de : **3 646 334.43 € TTC**

- Dont aides ANAH : 3 194 681,75 euros
- Dont aides Métropole : 282 563,63 euros
- Dont aides départementales : 169 089,05 euros

Aucun reste à charge n'est à prévoir pour la copropriété.

La Métropole s'engage à verser une subvention d'investissement d'un montant de 282 563,63 euros. Cette participation correspond au montant TTC restant à financer déduction faite des subventions de l'ANAH et du Conseil Départemental.

Article 5 : Gestion des financements

Article 5-1 : Intervention d'un pré financeur

Les parties conviennent que le montant prévisionnel du financement de la Métropole cité à l'article 4, sera versé à la SACICAP de Provence, engagée 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 honoraires divers du maître d'œuvre, du bureau de contrôle et du syndic, de l'assurance dommage ouvrage et 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 du plan de sauvegarde à réaliser sur la copropriété La Mariélie est accompli sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Article 6 : Modalités de versement des subventions

Sous réserve de signature de la convention de préfinancement citée à l'article 5-1 de la présente convention la Métropole effectuera les versements 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

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 des partenaires à la convention 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 faisant apparaître la part des subventions de chaque collectivité financeur et le reste à charge du syndicat,
- Un compte rendu financier de l'opération signé par le syndicat,
- Le RIB de la SACICAP Provence.

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 les entreprises réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

Le solde de l'aide 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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211119-7927-DE
Date de télétransmission : 22/11/2021
Date de réception préfecture : 22/11/2021

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 solde 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 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 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 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 prévisionnelle de réalisation des travaux d'urgence qui est de 12 mois, et prendra fin après le dernier versement appelé par le Syndicat à l'encontre de la Métropole et constaté dans la trésorerie du Syndicat.

La durée de la présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 24 mois à compter 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 Métropole, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de six 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 mois à compter de la demande d'une des parties, chacune pourra saisir la juridiction compétente.

Fait en deux exemplaires à Marseille, le

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

Pour le syndicat des
copropriétaires
De la résidence La Mariélie,
Le syndic de copropriété, ou son
représentant

Martine VASSAL

Thierry HUGONNET

ANNEXES

- Annexe 1. Arrêté du Préfet des Bouches du Rhône de création de commission de PDS
- Annexe 2. Procès-verbal d'assemblée générale de copropriété du 31.03.2021
- Annexe 3. Rapport de synthèse - Programme de travaux « Résidence La Mariélie »