

RESIDENCE LA MARIELIE
BERRE L'ETANG

TRAVAUX D'URGENCE

CONVENTION DE FINANCEMENT N°2
DES AIDES FINANCIERES ACCORDEES PAR LA
METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Métropole Aix-Marseille-Provence

58, boulevard Charles Livon --13007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente Martine VASSAL ou son représentant, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n°..... du Bureau de la Métropole en date du 22 février 2024 ;

Ci-après dénommée « la Métropole »

ET

Le Syndicat des copropriétaires de « La Mariélie »

Représenté par son syndic actuellement en exercice par décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 18.07.2022 : 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 dénommé « le Syndicat »

Préambule

La Mariélie, copropriété située à Berre l'Étang, Avenue Paul Langevin comprend 247 logements. Elle 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 permis à la Ville de Berre d'Étang d'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 la Préfecture des Bouches-du-Rhône, une commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde.

Le programme de travaux validé à l'Assemblée Générale des copropriétaires du 31/03/2021, prévoit des travaux d'urgence portant sur la structure de l'immeuble, les réseaux d'assainissement, la mise aux normes de l'électricité et des équipements de sécurité incendie en parties communes.

Afin de permettre à la copropriété de financer, en partie, ces travaux, une subvention d'un montant de 282 563,63 € a été allouée au syndicat de copropriétaires, par la Métropole.

Une convention de financement (« **la Convention** »), définissant les engagements contractuels, a été signée entre la Métropole, et Le Syndicat des copropriétaires, le 6 décembre 2021.

La Convention a été conclue pour une durée prévisionnelle des travaux de 12 (douze) mois et ne pouvait excéder 24 mois à compter de sa date de notification. (Article 8 — Durée de la convention).

Depuis, les travaux ont continué à accumuler du retard suite à la survenance de plusieurs événements :

- Délais d'approvisionnement encore rallongés (fabrication plus longue, réalisation plus longue, indisponibilité des matériaux) ;
- Jours d'intempérie bloquant le chantier ;

Le Maître d'œuvre estime la fin prévisionnelle des travaux à fin janvier 2024.

Afin de poursuivre l'accompagnement financier de la copropriété et au regard de la fragilité économique du Syndicat des copropriétaires, il convient de conclure une nouvelle convention de financement.

Article 1 —Objet

La présente convention a pour objet de prolonger le terme de la Convention initiale, sans modifier les autres engagements contractuels des signataires pour la mise en œuvre du financement par la Métropole.

Article 2 — Durée de la Convention

Au regard des éléments exposés ci-dessus, toutes les parties conviennent de la nécessité d'une nouvelle convention de financement dont le terme est fixé au terme de la convention à la réception du paiement du solde.

L'article 8 de la Convention initiale est modifié en conséquence comme suit :

« 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 sur la copropriété La Marielle qui est de 24 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 28 mois à compter de sa date de notification.»

Article 3 — Prise d'effet

La présente convention entrera en vigueur au jour de la signature par toutes les parties. Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence sur la copropriété La Mariélie et expirera après le dernier versement appelé par le Syndicat.

Article 4 —Autres dispositions contractuelles

L'ensemble des dispositions contractuelles de la Convention initiale qui n'ont pas été modifiées par la présente, demeure inchangé.

Fait en 5 exemplaires originaux,

A Marseille, le.....

**Pour le Syndicat des copropriétaires
La Mariélie**

Pour La Métropole Aix-Marseille Provence

RESIDENCE LA MARIELIE
BERRE L'ETANG

TRAVAUX D'URGENCE

CONVENTION DE PREFINANCEMENT N°3
DES AIDES FINANCIERES ACCORDEES PAR L'ANAH, LA
METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE ET LE
DEPARTEMENT
DES BOUCHES DU RHONE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Agence Nationale de l'Habitat,

8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Établissement public à caractère administratif, représenté par M. David YTIER,

Délégué local adjoint de l'agence dans le Bouche du Rhône 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 Martine VASSAL ou son représentant, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n°..... du Bureau de la Métropole en date du 22 février 2024 ;

Ci-après dénommée « la Métropole »

Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône,

52 avenue de Saint Just 13004 MARSEILLE représenté par sa Présidente Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention, par délibération n°..... de la commission permanente en date du..... ;

Ci-après dénommée « le Département »

La SACICAP DE PROVENCE

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

6 allée Turcat Méry - 13008 Marseille

Immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 058 801 283

Représentée par Monsieur Pierre LEJEUNE en qualité de Directeur Général, dûment habilité à signer la présente convention,

Ci-après dénommée « la SACICAP »

ET

Le Syndicat des copropriétaires de « La Mariélie »

Représenté par son syndic actuellement en exercice par décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 18.07.2022 : 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 dénommé « le Syndicat »

Préambule

La Mariélie, copropriété située à Berre l'Étang, Avenue Paul Langevin comprend 247 logements. Elle 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 permis à la Ville de Berre d'Étang d'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 la Préfecture des Bouches-du-Rhône, une commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde.

Le programme de travaux validé à l'Assemblée Générale des copropriétaires du 31/03/2021, prévoit des travaux d'urgence portant sur la structure de l'immeuble, les réseaux d'assainissement, la mise aux normes de l'électricité et des équipements de sécurité incendie en parties communes.

Afin de permettre à la copropriété de financer ces travaux, il a été 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 subvention attribuée par l'ANAH, la Métropole et le Département.

Une convention de préfinancement (« **la Convention** »), définissant les engagements contractuels, a été signée entre l'ANAH, le Département, la Métropole, la SACICAP de Provence et le Syndicat des copropriétaires, en décembre 2021, pour une durée prévisionnelle de travaux de 12 mois, avec un terme fixé au 31 janvier 2023.

Au vu de la durée des travaux, une convention n°2 de préfinancement redéfinissant les engagements contractuels a été signée entre les mêmes partenaires avec un terme fixé au 30 septembre 2023.

Depuis, les travaux ont continué à accumuler du retard suite à la survenance de plusieurs événements :

- Délais d'approvisionnement encore rallongés (fabrication plus longue, réalisation plus longue, indisponibilité des matériaux) ;
- Jours d'intempérie bloquant le chantier ;

Le Maître d'œuvre estime la fin prévisionnelle des travaux à fin janvier 2024.

Ainsi, en raison du retard des travaux, et afin de poursuivre l'accompagnement financier de la copropriété par la SACICAP de Provence et au regard de la fragilité économique

du Syndicat des copropriétaires, il convient de conclure une nouvelle convention de préfinancement.

Article 1 —Objet

La présente convention a pour objet de prolonger le terme de la Convention initiale, sans modifier les autres engagements contractuels des signataires pour la mise en œuvre du préfinancement par la SACICAP.

Article 2 — Durée de la convention

Au regard des éléments exposés ci-dessus, toutes les parties conviennent de la nécessité d'une nouvelle convention de préfinancement dont le terme est fixé au terme de la convention à la réception du paiement du solde.

L'article 9 de la Convention initiale est modifié en conséquence comme suit :

« 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 d'urgence sur la copropriété

La Marielle et expirera à la date du dernier remboursement de l'avance aux SACICAP.

La durée prévisionnelle des travaux est de 24 (vingt-quatre) mois.

La présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 27 (vingt-sept) mois à compter du premier versement de prêt et prendra fin au terme de la convention à la réception du paiement du solde. »

Article 3 — Prise d'effet

La présente convention entrera en vigueur au jour de la signature par toutes les parties.

Elle est conclue pour la durée de réalisation des travaux d'urgence sur la copropriété

La Mariélie et expirera à la date du dernier remboursement de l'avance à la SACICAP.

Article 4 —Autres dispositions contractuelles

L'ensemble des dispositions contractuelles de la Convention initiale qui n'ont pas été modifiées par la présente, demeure inchangé.

Fait en 5 exemplaires originaux,

A Marseille, le.....

**Pour l'Agence Nationale de l'Habitat
Provence**

Pour La Métropole Aix-Marseille

**Pour le Département des Bouches-du- Rhône
Provence**

Pour la SACICAP de

Pour le Syndicat des copropriétaires La Mariélie

Copropriété La Mariélie à Berre l'Etang

Convention de financement Réalisation des travaux d'urgence

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 préfinancier	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 priorités 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.

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

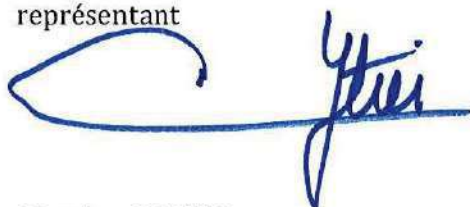
Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'en ait pu être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente.

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



Martine VASSAL

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

Thierry HUGONNET



CITYA SOGEMA
1, Avenue Maréchal Juin
13700 MARIGNANE
☎ 04 42 83 08 40
Siret 523 058 179 00028

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 »

RESIDENCE LA MARIELIE

TRAVAUX D'URGENCE

CONVENTION DE PREFINANCEMENT DES AIDES FINANCIERES ACCORDEES PAR L'ANAH, LA METROPOLE ET LE CONSEIL DEPARTEMENTAL

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 Martine VASSAL 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 »

Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône,

52 avenue de Saint Just 13004 MARSEILLE

représenté par sa Présidente Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention, par délibération n° de la commission permanente en date du ;

Ci-après dénommée « le Département »

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

Ci-après dénommée « la SACICAP »

ET

Le Syndicat des copropriétaires de « 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 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 50 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 et EPCI partenaires aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

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 aux syndicats des copropriétaires.

Contexte

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 permis à la Ville de Berre d'Etang d'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 la Préfecture 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 la réalisation d'une expertise globale de la copropriété ainsi qu'un accompagnement des acteurs en phase préparatoire du plan de sauvegarde. Cette mission a ainsi permis à ce jour de :

- Tenir trois réunions de suivi de plan de sauvegarde sous l'égide de Monsieur le sous-préfet d'Istres

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

- Organiser 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.

- Organiser le portage de 20 lots d'habitation en partenariat avec la CDC Habitat.

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

-Chiffrer le montant des travaux d'urgence.

Le syndic de copropriété vient d'être 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 termes 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 représenté par Monsieur Damien Fluchaire 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 une assemblée générale de copropriété du 31/03/2021, le syndicat a choisi l'ensemble des entreprises devant intervenir pour réaliser les travaux d'urgence qui seront mis en œuvre, indépendamment de la date de commencement du plan de sauvegarde, au cours du quatrième trimestre 2021.

Dans un deuxième temps et dans le 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 et 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 de la copropriété La Mariélie.

En préalable de la présente convention, il est convenu que :

- l'ANAH, la SACICAP et le Syndicat s'engagent sur la cession de la créance de l'aide octroyée par l'ANAH pour le Syndicat au bénéfice de la SACICAP

et d'autre part,

- la Métropole et le Syndicat fixent, par convention jointe en annexe (3) , les modalités de versement des aides attribuées au Syndicat
- Le Département et le Syndicat fixent, par convention jointe en annexe (4), les modalités de versement des aides attribuées au Syndicat.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST 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 aides publiques attribuées par l'ANAH, la Métropole et le Département au Syndicat des copropriétaires de La Mariélie à Berre l'Etang pour la réalisation des travaux d'urgence.

Article 2 – Périmètre et descriptif des postes financés

Le périmètre d'intervention est celui défini par le programme des travaux d'urgence validé en commission d'élaboration du 7 mai 2019 et par la décision de l'assemblée générale du 31/03/2021 (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 structuraux 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 RESEAUX

L'ensemble du réseau extérieur d'assainissement relève des contre pente, obstructions et fuites dans les canalisations qui altèrent 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 et entraînant ainsi 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
Dommage ouvrage
Mandataire ad hoc
Honoraires yndics liés à la gestion des travaux

Article 3 - Préfinancement des subventions par les SACICAP

Le préfinancement des subventions accordées par l'ANAH, la Métropole et le Département porte sur le coût des travaux d'urgence décrits à l'article 2 et selon le détail des interventions partenariales présenté en annexe 2.1 – plan de financement.

Les travaux d'urgence à considérer ici sont ceux afférents aux parties communes du syndicat de copropriétaires de La Mariélie, représenté par son syndic.

Le montant de ces travaux d'urgence y compris les honoraires techniques (maîtrise d'œuvre, OPC, CSPS et bureau de contrôle, Assurance dommage ouvrage, honoraires du Syndic), pour la copropriété désignée, est estimé à 3 231 767,62 € HT, soit 3 646 334,43 € TTC.

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 : 3 646 334,43 € - Le montant préfinancé ne pourra pas être supérieur au montant des subventions accordées.
- Préfinancement de la subvention de l'ANAH : 3 194 681,75 €
- Préfinancement de la subvention de la Métropole : 282 563,63 €
- Préfinancement de la subvention du conseil départemental : 169 089,05 €
- Taux contractuel : sans intérêt (0%)
- Durée : La totalité du prêt sera remboursée à la SACICAP dans un délai maximum de 14 mois en fonction des décaissements réels effectués pour réaliser les travaux d'urgence et au plus tard au dernier jour de validité de la convention de financement soit le 31 janvier 2023 (cf annexe 2.2 : Plan de Trésorerie).

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, la Métropole et le Département et mise en place des modalités de règlement.

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 11, 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 3 646 334,43 €

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 3 646 334,43 €, sera versée chaque mois en fonction des besoins en trésorerie de l'opération validée par la commission de suivi (cf article 8). Les débloques du préfinancement par la SACICAP, interviendront dans les 15 jours ouvrés 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) :

	IBAN
SDC LA MARIELIE – Compte Travaux	FR76 3047 8000 0202 1128 4200 337

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

Article 4-3 – 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.

Les SACICAP partenaires sont mentionnées en annexe 5 de la présente convention.

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, chaque signataire sera informé par courrier recommandé. Cette dernière disposera également de la faculté d'exercer ses droits et actions en cas de carence de la SACICAP de Provence.

Article 5 - Engagements du Syndicat

Le syndic de copropriété reconfirmé dans ses fonctions pour une durée de trois ans lors de l'assemblée générale du 25/06/2019 s'engage à assurer la réalisation des travaux d'urgence tels que définis par le programme validé par l'assemblée générale du 31/03/2021 (annexe 1).

Le Syndic conformément à cette assemblée générale des copropriétaires donne procuration à la SACICAP de Provence pour percevoir directement la subvention de la Métropole et du Département.

Articles 5.1 les Formalités administratives

Par la présente convention, le Syndicat représenté par le Syndic s'engage à :

- Ouvrir un compte « spécial travaux » au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires et à domicilier sur ce compte les versements de la SACICAP au titre du préfinancement des subventions publiques perçues au titre de l'opération.
- Fournir au maître d'ouvrage (La Métropole) et à l'opérateur chargé du suivi et de l'animation des travaux d'urgence à réaliser sur la résidence La Mariélie la possibilité de consulter en ligne le compte travaux, ou à défaut transmettre mensuellement les relevés détaillés du compte travaux.
- 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, les conventions de financement avec la Métropole et le Conseil Départemental, signées 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 la Métropole

ou l'opérateur missionné par la Métropole pour le suivi-animation.

- Effectuer les paiements aux entreprises, pour les travaux d'urgence 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 8 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.

Article 5.2 Le Remboursement du prêt

La présente convention définit les règles de remboursement du capital emprunté. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'urgence justifiant le versement des subventions, l'ANAH, la Métropole et le Département rembourseront les fonds directement à la SACICAP de Provence, 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, la Métropole et le Département.

Ces versements sont destinés exclusivement au remboursement des avances réalisées par la SACICAP.

Par conséquent le Syndicat des copropriétaires s'engage à :

Demander, conformément aux dispositions prévues dans le plan de trésorerie, le déblocage progressif des acomptes de subventions à l'ANAH, la Métropole et le Département aussitôt que l'avancement du chantier le permet, et le solde des subventions dès l'achèvement des Travaux. Les dates des demandes de subvention, en fonction de l'avancement du projet, seront validées en commission de suivi (cf article 8). Le Syndicat s'engage à préparer et à déposer les demandes de subventions (avances, acompte et solde...) dans un délai de 12 jours ouvrables suivant la date fixée par la commission. Le syndicat rappellera dans ses demandes le délai maximum de versement des fonds au-delà duquel les intérêts moratoires s'appliqueront.

À cet effet, le Syndicat fournira à l'opérateur missionné par la Métropole pour le suivi-animation, pour visa, les documents nécessaires au paiement des acomptes et soldes de subvention, 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.

A défaut de l'envoi de la demande de subvention (avance, acompte, solde...) dans un délai de 30 jours ouvrables à compter de la date fixée par la commission de suivi, la SACICAP de Provence pourra réclamer de plein droit au syndicat pénalités de retard au taux d'intérêt légal.

L'application de ces pénalités de retard sera calculée selon la formule suivante : Pénalités de retard = taux d'intérêt légal x le montant de la demande TTC x (nombre de jours de retard/365).

Il est rappelé que le Syndicat a validé préalablement en Assemblée Générale, le versement des avances, acomptes et solde des subventions directement à la SACICAP.

Le Syndicat s'engage à demander une avance à l'ANAH avant le démarrage des travaux à hauteur de 40% dans la limite de 300 000 €.

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 le Syndicat au plus tard le 31 janvier 2023.

Article 6 - Engagements de la Métropole, de l'ANAH et du Département

Article 6.1 Les Aides apportées au Syndicat

L'ANAH, la Métropole et le Département s'engagent à soutenir financièrement la réalisation des travaux d'urgence de la copropriété « La Mariélie » et à effectuer les versements selon les règles définies ou convenues dans le cadre d'une convention de financement avec le Syndicat.

L'ANAH, la Métropole et le Département 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.

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

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 6.2 Le Préfinancement par la SACICAP

Il est rappelé qu'une cession de créance sera 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 (Cf. annexe (3)).

Le Département versera les subventions accordées au bénéfice du syndicat de copropriétaires sur le compte de la SACICAP, selon les modalités de versement définies dans le cadre d'une convention de financement (Annexe 4).

Conformément à l'assemblée générale du 31/03/2021, le Syndicat donne procuration à la SACICAP pour percevoir directement l'ensemble des subventions faisant l'objet du préfinancement.

L'ANAH, la Métropole et le Département effectueront le versement des subventions sur le compte N°0801188267 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 Les Modalités de versement des subventions

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

A compter de la date d'envoi, l'ANAH, la Métropole et le Département disposent de 60 jours calendaires pour contester la demande ou demander des pièces complémentaires. Le silence gardé pendant 60 jours calendaires sur une demande vaut décision d'acceptation.

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

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

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

Article 7 – Suivi 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** ».

La nomination d'un opérateur dédié devra intervenir de manière concomitante à la mise en œuvre de la convention.

L'Opérateur est notamment chargé :

- D'assister le Syndicat et 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 représenté par son Syndic la copie des notifications d'attribution de subventions publiques et de 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.
- De transmettre aux organismes financeurs les dossiers de demandes de versements établis par le Syndicat, après s'être assuré de leur recevabilité et de la conformité des travaux au projet.
- Rendre compte du fonctionnement du dispositif devant la commission de suivi visée à l'article 8.
- De fournir aux signataires de la présente convention, à première demande et au moins 8 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

L'opérateur organise mensuellement une commission de suivi, en présence obligatoire d'un représentant de l'ANAH, de la Métropole, du Département, de la SACICAP, du Maître d'œuvre et du Syndicat.

Cette commission de suivi du dispositif 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 des travaux.

Cette commission se réunira tous les mois et autant que de besoin à la demande d'un de ses membres dans le cadre du suivi du dispositif et de l'avancement des travaux.

Cette réunion a pour objet de :

- Présenter un état d'avancement réel des travaux d'urgence réalisé par le maître d'œuvre
- Présenter le plan de trésorerie réactualisé effectué par le Syndicat assisté par l'opérateur
- Présenter un état des factures reçues et des factures payées, réalisé par le Syndicat assisté par l'opérateur
- Valider le montant de trésorerie nécessaire, à débloquent par la SACICAP
- Suivre les demandes et les versements des subventions pour chacun des financeurs

Les cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle des travaux seront par ailleurs rapportés devant la Commission des Plans de Sauvegarde de la Résidence La Mariélie.

En cas d'évolution du contexte budgétaire et du programme de travaux (réévaluation des coûts initialement prévus), la commission de suivi évaluera la nécessité d'une augmentation de la participation financière des partenaires, au regard des capacités propres du syndicat des copropriétaires. Des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

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 d'urgence sur la copropriété La Mariélie et expirera à la date de dernier remboursement de l'avance aux SACICAP.

La durée prévisionnelle des travaux est de 12 mois.

La présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 14 mois à compter du premier versement de prêt et prendra fin au plus tard le 31 janvier 2023.

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 14 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 8 ou du Comité de Pilotage et/ou du Comité Technique du Plan de Sauvegarde de la résidence « La Mariélie »

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

Documents joints en annexes :

Annexe 1 : Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 31/03/2021

Annexe 2.1 : Plan de financement

Annexe 2.2 : Plan de trésorerie

Annexe 3 : Projet de Convention de financement signé entre la Métropole et le Syndicat de la résidence La Mariélie

Annexe 4 : Projet de Convention de financement signé entre le Département et le Syndicat de la résidence La Mariélie

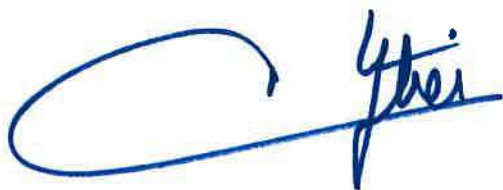
Annexe 5 : Liste des SACICAP Partenaires

Pour l'Agence Nationale de l'Habitat.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer 13

Jean-Philippe d'ISSERNIO

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by the word 'Gros' in a cursive script.

Pour le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône.

**Pour la Présidente du Conseil départemental
des Bouches-du-Rhône
et par délégation**



Judith DOSSEMONT

**Conseillère Départementale des Bouches-du-Rhône
Déléguée à la Politique du logement
et au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)**

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Sous la présidence du Conseil départemental
des Bouches-du-Rhône
et par délégation

THOMAS BOSSERT

Conseiller départemental
Député à la Région
et Maire de Saint-Jean-Les-Corbières

Pour le syndicat des copropriétaires La Mariélie

Po

CITYA TOGEMA
1, Avenue Maréchal Juin
13700 MARIGNANE
☎ 04 42 88 08 40
Siret 522 068 179 000 18

Pour la SACICAP de Provence.


SACICAP de PROVENCE
S.A. COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF POUR
L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ À CAPITAL VARIABLE
23, rue Roux de Brignoles
13006 MARSEILLE
Tél : 04 91 42 95 76

Pour le syndicat des copropriétaires La Mariélie

