

## Commission permanente du Conseil départemental des B-D-R du 24/07/2020

## AFFECTATION DES AUTORISATIONS DE PROGRAMME

		Montant de l'AP	Total affecté	Montant de l'affectation complémentaire
<b>AP</b>	<b>2020-10395W</b>	1 000 000 €	0 €	97 400 €
<b>OPERATION</b>	2020-10395-1014771		0 €	
détail				
dont IB	204-72-204142			97 400 €
Date de la dernière décision ayant adopté une affectation concernant cette autorisation de programme : premier vote sur cette autorisation de programme.				

V 8 11 2019

# **Convention de financement**

**Copropriété de la résidence « Les Facultés »**

**Plan de Sauvegarde**

**TRAVAUX D'URGENCE BLOC 1**

La présente convention est établie :

**ENTRE**

**Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône,**

52 avenue de St Just 13256 Marseille Cedex 20

Représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n° ..... en date du ....

Ci-après dénommée « **Le Département** »

Et

**Le Syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Facultés »,**

Représenté par son syndic l'agence NEXITY LAMY,

Société par Actions Simplifiée, au capital de 219.388.000 €

19 rue de Vienne TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08 (siège social)

Elle-même représentée par Monsieur Albert KALFOUN dûment habilité à signer la présente convention,

Agence Nexity Aix Mirabeau, 10 cours Mirabeau, CS 70880 13 626 AIX-EN-PROVENCE CEDEX

1, habilité à représenter le Syndicat de « La Résidence Les Facultés » par délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires en date du 25 septembre 2019,

Ci-après dénommés « **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.....	6
Article 5-1 : Intervention d'un préfinanceur .....	6
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 acomptes.....	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 .....	9
Article 10 : Résiliation de la convention.....	9
Article 11 – Intangibilité des clauses .....	9
Article 12 : Résolution des litiges .....	9
ANNEXES.....	10

## Préambule

Par arrêté préfectoral du 24 Aout 2015, il est décidé de la création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde (PDS) de la copropriété de la « résidence Les Facultés ».

La Métropole Aix Marseille Provence, compétente en matière de politique locale de l'habitat était en conséquence maître d'ouvrage de l'élaboration du plan de sauvegarde. . Il était néanmoins indispensable que la collectivité locale (la commune d'Aix en Provence) conserve la maitrise de la réhabilitation de cet ensemble immobilier situé sur son territoire.

En conséquence, par délibération du 12/10/2016 N° 2016CT2 166, la métropole a accepté de déléguer la maitrise d'ouvrage concernant l'élaboration de Plan de Sauvegarde de la Copropriété les facultés à la Commune d'Aix en Provence. Le 29 novembre 2016, la commission du plan de sauvegarde, a acté de la délégation de la Maîtrise d'Ouvrage de la Métropole à la Commune d'Aix-en-Provence et a défini les sous-commissions du plan de sauvegarde :

- Sécurité publique, en charge notamment de la lutte contre la délinquance dans la copropriété, associant le parquet ainsi que la police nationale ;
- Mise en sécurité et salubrité des biens et des personnes, en charge notamment de définir et de budgéter les actions correctives urgentes qu'il conviendrait de mettre en œuvre immédiatement ;
- Gestion urbaine de proximité, en charge notamment de la préservation de la qualité de vie et de l'harmonisation de la copropriété avec l'environnement humain et matériel extérieur à son périmètre ;
- Amélioration de la gestion, en charge notamment des impayés et de l'assainissement financier de la copropriété ;
- Elaboration et mise en œuvre de l'amélioration de l'habitat ;
- Actions sociales, en charge notamment de la gestion du relogement, de la connaissance de la copropriété et des capacités contributives des propriétaires pour calibrage du plan de travaux et aides à mobiliser en reste-à-charge, capacités de conventionnement...

C'est dans ces conditions que la Commune d'Aix-en-Provence a souhaité, dans le cadre plus global de l'opération de réhabilitation de l'agglomération aixoise, confier à la SPLA "Pays d'Aix Territoires", une mission spécifique d'assistance à l'élaboration du plan de sauvegarde de la « Résidence les facultés » ,

Depuis le 4 février 2019, cette mission est intégrée à la concession d'aménagement qui lie la Métropole Aix-Marseille Provence avec la SPLA "Pays d'Aix Territoires", pour le Projet de Rénovation urbaine d'Encagnane à Aix-en-Provence.

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

Le Plan de Sauvegarde de la copropriété « Les Facultés » est un dispositif d'aide techniques et financières en faveur des propriétaires privés, bailleurs ou occupants, en vue de la réalisation de travaux sur les bâtiments et ses parties communes mais aussi les logements au sein du quartier prioritaire de la politique de la ville d'Encagnane à Aix-en-Provence.

Les principaux enjeux liés à cette opération sont la réduction des clivages sociaux spatiaux en lien avec l'intégration de la copropriété au sein du NPNRU d'Encagnane, l'amélioration du vivre ensemble au sein même des bâtiments de la copropriété, la maîtrise des charges et du fonctionnement de copropriété, la mise en sécurité des équipements et la pérennisation de l'ensemble immobilier.

La présente convention conclue entre le Département et le Syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Facultés » a pour objet le financement de travaux d'urgence pour la mise en sécurité des parties communes.

### **Article 1 : Objet**

La présente convention a pour objet de déterminer le montant du financement du Département pour la réalisation des travaux d'urgence, votés par les copropriétaires lors de l'assemblée générale du 5 décembre 2019, dont le procès-verbal est joint en annexe. Elle fixe également les modalités de versement des subventions au Syndicat pour la réalisation de ces travaux.

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

Par la présente convention, le Syndicat s'engage à assurer la réalisation des travaux de mise en sécurité conformément au programme défini dans l'annexe 2.

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

Pour sa part, le Département s'engage à soutenir financièrement la réalisation des travaux d'urgence pour un montant total de subventions de : 152 376 € toutes taxes.

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

Une étude engagée en 2014, à l'initiative de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, avait permis de mettre en relief, non seulement la dégradation des bâtiments au fil du temps, mais également des difficultés de gestion et de bon entretien de l'ensemble de la résidence, du fait des impayés des charges et de problèmes d'occupation. Cette situation financière extrêmement dégradée a conduit le syndic de copropriété à saisir le Tribunal de Grande Instance ainsi que la Loi l'impose, qui a nommé, par Ordonnance du 29 avril 2014 un administrateur provisoire – qui se substitue donc au syndic – avec, notamment, pour mission de prendre toutes mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété ;

Ces conditions difficiles engendrant des problèmes d'insécurité majeurs, tant sur l'aspect bâti que sur l'occupation des lieux (nombreux squats, activités illicites...), la Commune d'Aix-en-Provence a donc pris un certain nombre de décisions.

Le 29 novembre 2016, un deuxième Arrêté, portant délégation de la Maîtrise d'Ouvrage de la Métropole à la Commune d'Aix-en-Provence était pris. C'est dans ces conditions que la Commune d'Aix-en-Provence a souhaité confier à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" une mission qui consiste à assurer le pilotage et la coordination de cette opération.

Le périmètre d'intervention est celui de la copropriété de la résidence « Les Facultés ». Il se définit comme un ensemble immobilier formant une seule copropriété comprenant 6 bâtiments accolés. La résidence est un ensemble immobilier situé dans le quartier

Encagnane, entre l'avenue de l'Europe et le boulevard Albert Schweitzer. Construite dans les années 1970, d'une superficie de 5 677 m<sup>2</sup>, les immeubles sont à usage mixte : habitations, bureaux et commerces.

Les travaux concernés par la présente convention sont des travaux d'urgence pris en charge par le Département :

### **TRAVAUX d'urgence**

Lot 1	Réfection revêtement cour
Lot 3	Flocage/traitement des intérieurs des gaines
Lot 4	Menuiseries intérieures
Lot 4a	portes gaines
Lot 4b	portes de regroupements de circulations
Lot 5	Portes de logements
Lot 6	Encapsulage des revêtements de sols
Lot 7	Interventions gros œuvre et connexes
Lot 7a	rampe et extérieurs
Lot 7b	interventions connexes sur les rampes
Lot 8	Sous-sol
Lot 8a	isolement et stabilité au feu du parc de stationnement
Lot 8b	redistribution des issues et accès aux caves
Lot 8c	redistributions des ventilations
Lot 9	Intervention de gros œuvre maçonnerie en sous-sol
Lot 10	Portes de garages ventilés

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

Le coût prévisionnel des travaux est de 3 047 510 euros TTC hors travaux d'étanchéité, de plomberie et d'électricité.

Ce montant comprend le montant des travaux eux-mêmes 2 156 003 euros HT, auxquelles s'ajoutent les honoraires de maîtrise d'œuvre et autres études et prestations liées aux travaux, les aléas, l'assurance dommage ouvrage et les honoraires du syndic de copropriété pour le suivi administratif et financier des travaux qui s'élèvent à 614 461 € HT.

Sur la base des règles de financement définies par la suite et considérant la base subventionnable HT, le montant prévisionnel du financement du Département s'établit à un montant de **152 376€**.

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

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

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

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

Il est rappelé que la mission de suivi et d'animation du Plan de Sauvegarde de la Copropriété « Résidence Les Facultés » est accomplie par la SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement du Pays d'Aix Territoires) retenue par la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage.

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

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

Sous réserve de signature de la convention de préfinancement citée à l'article 5 de la présente convention, le Département effectuera les versements sur un compte ouvert au nom de la SACICAP de Provence.

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

Le syndicat des copropriétaires pourra solliciter des acomptes à valoir sur les paiements déjà effectués, et dans la limite de 80% du montant des aides du Département, telle que visée 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 syndic,
- La situation de travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndic,
- la répartition par financeur du coût des travaux réalisés, établie et visée par l'équipe de suivi animation du PDS de la « Résidence Les Facultés » faisant apparaître la part des subventions de chaque collectivité financeur et le reste à charge du syndicat des copropriétaires,
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndic,
- le RIB de la SACICAP Provence.

L'intégralité des pièces sera contrôlée par la SPLA, l'opérateur missionné par la Métropole pour le suivi-animation du Plan de Sauvegarde de « la Résidence Les Facultés ».

#### **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 des copropriétaires, le maître d'œuvre et l'entreprise (ou les entreprises) réalisant les travaux, signeront une attestation d'achèvement de travaux.

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

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

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

- la demande de versement signée par le syndic,
- la situation des travaux et la(les) facture(s) acquittée(s) visée(s) par le syndic,
- l'attestation (ou les attestations) d'achèvement des travaux signée(s),
- un compte rendu financier de l'opération signé par le syndic,
- 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 des copropriétaires devra fournir au Département le compte rendu financier de l'emploi des subventions signé par le syndic, dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elles ont été attribuées.

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

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

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

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

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

La durée prévisionnelle des travaux objet de la présente convention est de 12 mois. La durée de la présente convention ne pourra, en tout état de cause, excéder 18 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 le Département, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

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

**Article 11 – Intangibilité des clauses**

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

**Article 12 : Résolution des litiges**

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal Administratif de Marseille 22-24 rue Breteuil, 13281 Marseille, cedex 06.

Cependant les parties s'engagent avant tout recours contentieux à se rencontrer afin de trouver une solution amiable.

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

Fait en .... exemplaires à ....., le .....

Pour le Département des Bouches-du-Rhône  La Présidente,   Martine VASSAL	Pour le syndicat des copropriétaires de la résidence des Facultés,  Agence NEXITY   Le syndic de copropriété,
--	--

**ANNEXES**

Annexe 1. Procès-verbal d'assemblée générale spéciale de copropriété du 5 décembre 2019.

Annexe 2. Tableau de financement - Programme de travaux d'urgence de la copropriété « Les Facultés ».

Annexe 1

**Annexe 2. Tableau de financement - Programme de travaux d'urgence de la copropriété « Les Facultés ».**

		MONTANT HT
Lot 1	Réfection revêtement cour	294 425
Lot 3	Flocage/traitement des intérieurs des gaines	202 931
Lot 4	Menuiseries intérieures	
Lot 4a	portés gaines	112 355
Lot 4b	portés de regroupements de circulations	40 720
Lot 5	Portes de logements	413 340
Lot 6	Encapsulage des revêtements de sols	81 051
Lot 7	Interventions gros œuvre et connexes	
Lot 7a	rampe et extérieurs	126 165
Lot 7b	interventions connexes sur les rampes	14 600
Lot 8	Sous-sol	
Lot 8a	isolement et stabilité au feu du parc de stationnement	278 114
Lot 8b	redistribution des issues et accès aux caves	61 343
Lot 8c	redistributions des ventilations	39 352
Lot 9	Intervention de gros œuvre maçonnerie en sous-sol	451 607
Lot 10	portés de garages ventilés	40 000
<b>TOTAL</b>		<b>2 156 003€</b>