



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 24 juin 2024

60 élus présents (103 en exercice, 22 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

COPROPRIETES DEGRADEES - TRAVAUX DE LA COPROPRIETE
« CONSTRUIRE » A ILLZACH (OPAH CD) : ATTRIBUTION D'UNE
SUBVENTION D'INVESTISSEMENT ET ACCORD DE GARANTIE DES FONDS
PREFINANCES (535/8.5/2385C)

La Ville d'Illzach a engagé un processus de requalification de son entrée ouest, axe majeur d'accès à la ville par la D430. Cette entrée de ville constituée de trois ensembles immobiliers : Construire / Chêne-Hêtre / La Forêt concentre une population importante ; une grande partie d'entre-elle occupe des logements sociaux, voire au fur et à mesure du temps des logements « sociaux de fait », accueillant des populations aux revenus modestes, dont la résidence Construire a fini par faire partie.

De ce fait, la résidence Construire (57 logements répartis sur 3 bâtiments), qui a fait également l'objet d'une attention de longue date de la municipalité (accompagnement social des occupants par le CCAS) est devenue un élément constitutif déterminant pour la qualité de la nouvelle entrée de ville.

Cette copropriété a bénéficié d'un accompagnement depuis 2014 au titre du Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) piloté par le Département du Haut-Rhin. Ce dispositif a eu des effets bénéfiques pour la copropriété avec notamment une baisse des impayés et une remobilisation des instances de gestion, même si cette dernière reste encore insuffisante.

Suite à l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2018 pour le compte de m2A à l'échelle de l'ensemble des principales copropriétés en difficulté sur le territoire et à l'inscription de la copropriété Construire au Plan Initiative Copropriétés (PIC)

déployé par l'Etat ; la Ville d'Illzach a décidé de mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété dégradée (OPAH CD). Cette convention a été signée en juillet 2021 pour une durée de 5 ans.

Par délibération en date du 7 novembre 2022 (délibération n°870C) sur la politique publique de l'habitat en faveur des copropriétés dégradées, il a été rappelé l'intervention financière de m2A pour les travaux des copropriétés en Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat à hauteur de 10% du montant HT des travaux.

Durant la phase de maîtrise d'œuvre, un premier dossier de subvention avait dû être déposé pour un remplacement urgent de canalisation du réseau d'eau enterré. La délibération du conseil d'agglomération du 16 octobre 2023 (n°2096C) a accordé une subvention de 1 673€ à la copropriété pour ces premiers travaux urgents afin de pouvoir déclencher la bonification de l'ANAH après participation de la Ville d'Illzach et m2A.

En assemblée générale du 15 février 2024, les copropriétaires des bâtiments A et B ont voté un programme de travaux de rénovation complète d'un montant total de 2 251 100 € TTC. Ces travaux sont cofinancés par l'ANAH à hauteur de 55% du HT, ainsi que par la Ville d'Illzach et m2A à hauteur de 10% HT chacune.

Le programme de travaux prévoit la rénovation du chauffage et des réseaux, le remplacement des menuiseries extérieures, l'isolation des dalles basses et étanchéité des toitures, le ravalement de la façade déjà isolée, l'électricité et l'interphonie.

La participation financière de m2A à hauteur de 10% du montant HT des travaux sera de 195 715 €.

La subvention sera versée au syndicat des copropriétaires, conformément à la convention de financement établie entre m2A et le syndicat des copropriétaires.

Le bâtiment C, du fait de sa typologie (garages et 9 studios uniquement détenus par des propriétaires bailleurs), n'est pas au même niveau d'avancement avec un programme de travaux non défini précisément à ce jour. Il fait l'objet d'un traitement différencié en assemblée générale et d'un dossier de subvention à part. Ainsi une délibération spécifique pour ce bâtiment sera faite ultérieurement lorsque le montant des travaux sera connu.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2024 sur la ligne de crédits suivante :

En dépenses d'investissement :

- Ligne de crédit n° 30033 – SUB COPRO CONSTRUIRE
Chapitre 204 – article 20422 – fonction 501
Service gestionnaire : 535

De plus, dans le cadre du partenariat entre m2A et Procivis Alsace, contractualisé par la signature le 7 mars 2024 (délibération n°2218C du 11/12/23) d'une nouvelle convention d'intervention sur le territoire pour la période 2024-2027, Procivis accompagnera la copropriété pour le préfinancement des subventions publiques (hors avances de subvention). A ce titre, une convention de préfinancement entre

le syndicat des copropriétaires, l'opérateur de l'OPAH et les différents financeurs (ANAH, m2A, Ville d'Illzach) doit être signée.

Le montant maximum du préfinancement prévu est de 466 672.76 €. Les modalités sont régies par la convention de préfinancement qui prévoit entre autre le versement direct des montants avancés sur le compte bancaire de Procivis via le mécanisme de cession de créance de la part du syndicat des copropriétaires, de la Ville d'Illzach et de m2A.

Pour accorder ce préfinancement, Procivis sollicite une garantie des fonds avancés, qui peut être assurée par m2A et la Ville d'Illzach pour moitié chacune.

Ainsi, les modalités suivantes sont proposées :

- une garantie accordée à hauteur de 50% pour le préfinancement des subventions au bénéfice du syndicat des copropriétaires, soit 233 336,38 € ;
- une garantie de m2A, en cas de non-retour des subventions, notamment en cas d'irrespect du programme des travaux, défaut de complétude ou erreur de l'opérateur dans la constitution du dossier, à assister PROCIVIS Alsace, par tous moyens, pour le recouvrement des créances auprès du Syndicat des copropriétaires ;
- un engagement de m2A à mettre en place une cession de créance portant sur la subvention qu'elle octroie au profit de PROCIVIS Alsace ;
- un engagement de m2A à mettre en place une cession de créance portant sur la subvention qu'elle octroie au profit de PROCIVIS Alsace, en tant que délégataire de compétence des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat et, à mettre en place une même créance auprès de l'ANAH.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- approuve l'attribution d'une subvention pour le programme de rénovation de la copropriété à hauteur de 195 715 € ;
- autorise le Président ou son représentant dûment habilité à formaliser et signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de cette aide ;
- approuve les modalités de garantie des fonds préfinancés par Procivis Alsace au bénéfice de la copropriété Construire pour la réalisation des travaux de rénovation ;

- autorise le Président ou son représentant dûment habilité à signer la convention de préfinancement entre Procivis Alsace, le syndicat de copropriétaires, l'opérateur de l'OPAH, la Ville d'Illzach et m2a ainsi que la convention attributive de financement, et signer tous autres documents nécessaires à la mise en œuvre de ces aides.

PJ 1 : contrat de préfinancement Procivis.

PJ 2 : convention de financement m2A/syndicat des copropriétaires.

Ne prend pas part au vote (1) : Vincent HAGENBACH.

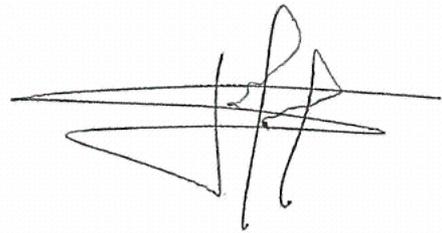
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance

Handwritten signature of Jean-Luc Schildknecht in blue ink.

Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président

Handwritten signature of Fabian Jordan in black ink.

Fabian JORDAN

« Préfinancement des subventions publiques »

**Contrat de Préfinancement des subventions
publiques dans le cadre de la réalisation de
travaux sur parties communes au sein de la
copropriété Construire et immatriculée sous le
numéro AA9391657**

**dans le cadre du dispositif
« OPAH Copropriété dégradée » 2021-2026
de la Ville d'Illzach**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété Construire, représenté par le syndic Nexity dont le siège social est situé 19 rue de Vienne 75008 PARIS, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 487530099.

Représenté par M. Laurent EICHENLAUB, agissant en qualité de Syndic et dont le mandat a été conféré par l'Assemblée Générale en date 29 mars 2023 (pour une durée de 36 mois).

Ci-après dénommé « Syndic »

PROCIVIS Alsace, SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) 11 rue du Marais Vert - 67084 Strasbourg Cedex,
Représentée par Monsieur Christophe GLOCK, Directeur Général, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée par le Conseil d'Administration en date du XXXX,

Ci-après dénommée « PROCIVIS Alsace »

L'opérateur URBANIS, dont le siège social est situé 19 Boulevard de Nancy à Strasbourg
Représenté par Jérémie Demoli, Responsable d'antenne, dûment habilité à l'effet des présentes, mandaté pour une mission de suivi opérationnel de l'OPAH par la ville d'Illzach

Ci-après dénommée « L'Opérateur »

La Ville d'Illzach, dont le siège social est situé 9 Place de la République à Illzach,
Représentée par Jean-Luc SCHILDKNECHT, Maire d'Illzach agissant en vertu d'une délibération en date du XXXX,

Ci-après dénommée « La Ville d'Illzach »

Mulhouse Alsace Agglomération (M2A), représentée par sa conseillère communautaire déléguée, Fabienne ZELLER, agissant en vertu d'une délibération en date du XXXX,

Ci-après dénommée « M2A »

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

En 2021, la Ville d'Illzach a lancé une OPAH Copropriété Dégradée sur la copropriété Construire, sise 4-6-10-12-14-16 rue de Bourtzwiller à Illzach. Cette copropriété rencontrait alors les difficultés suivantes : décrochage sur le marché immobilier à l'échelle du quartier, faible mobilisation des copropriétaires, travaux de conservation / résidentialisation / mise en sécurité importants à réaliser.

L'objectif de cette OPAH est d'inciter les copropriétaires à réaliser des travaux, tant sur les parties communes que privées, et de permettre de requalifier de manière durable tant le bâti, les logements que les espaces extérieurs de la copropriété. L'OPAH a également pour objectif la revalorisation de l'image de la copropriété, notamment au vu de son positionnement en entrée de ville sur un axe principal de la commune d'Illzach.

Ce dispositif fait l'objet d'une convention d'une durée de 5 ans maximum (2021-2025), qui expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires (collectivité, Etat, Anah, partenaires). Elle fait l'objet d'un bilan et d'une évaluation pour mesurer son efficacité.

PROCIVIS Alsace est l'un des partenaires engagés dans ce dispositif, pour le préfinancement des subventions publiques accordées aux copropriétés pour la réalisation de leurs travaux. En effet, PROCIVIS Alsace intervient en faveur des politiques publiques de l'habitat au titre de son activité spécifique des « Activités Sociales et Solidaires » (article L 215-1-2 du Code de la construction et de l'habitation) , de la convention 2023/2030 signée avec l'Etat le 24 janvier 2023, et de la convention entre M2A et Procivis 2024/2027 signée en mars 2024.

Cet engagement de PROCIVIS Alsace répond à l'un des 3 leviers principaux d'action pointés par le rapport Sichel en faveur de la réhabilitation énergétique des logements privés de 2021, à savoir un financement permettant de mieux toucher les ménages modestes et le développement des avances.

C'est dans ce cadre que la copropriété Construire, composée de 57 logements fait l'objet d'une OPAH Copropriétés dégradées dont l'animation a été confiée à URBANIS. Le programme des travaux a été défini avec les copropriétaires, avec l'objectif de réhabiliter de manière pérenne le bâti.

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet de définir les engagements contractuels des signataires pour la mise en œuvre du préfinancement des subventions publiques attribuées à la copropriété Construire dans le cadre de son programme de travaux.

Les copropriétaires, réunis en Assemblée Générale le 17 janvier 2024, ont voté les travaux proposés, tels que détaillés ci-après :

LOT	MONTANT HT	MONTANT TTC
LOT 01 - CHAUFFAGE	128 448,00 €	141 292,80 €
LOT 02 - RAVALEMENT	856 327,75 €	941 960,53 €
LOT 03 - VMC	156 450,78 €	172 095,86 €
LOT 04 - SERRURERIE/MENUISERIES EXTERIEURES	453 679,64 €	499 047,60 €
LOT 05 - RESEaux SANITAIRES/GAZ	205 532,16 €	226 085,38 €
LOT 06 - DESAMIANTAGE	44 780,00 €	49 258,00 €
LOT 07 - AMENAGEMENT LOCAL POUBELLES	6 114,52 €	6 725,97 €
LOT 08 - ELECTRICITE/INTERPHONIE	79 600,00 €	87 560,00 €
LOT 09 - ETANCHEITE	112 161,05 €	123 377,16 €
LOT 10 - ISOLATION PLANCHER BAS	23 997,60 €	25 317,47 €
LOT 11 - LIGNE DE VIE	11 625,15 €	12 787,67 €
ALEAS (5%)	103 935,83 €	114 275,42 €
TOTAL	2 182 652,50 €	2 399 783,86 €

Ils se répartissent entre 34 propriétaires occupants et 16 propriétaires bailleurs.

Le montant total des travaux, prestations intellectuelles comprises, s'établit à 2 624 836,34 € financé par les subventions publiques suivants :

Financeurs	Montant prévisionnel
ANAH	1 252 048,87 €
M2A	227 645,25 €
Ville d'Illzach	227 645,25 €
Total des subventions prévisionnelles	1 707 339,36 €
Reste à financer par les copropriétaires	917 496,98 €

Le reste à charge des copropriétaires, soit **917 496,98 €**, a été financé par l'apport des fonds propres des copropriétaires et versé sur le compte travaux ouvert à cet effet. Plusieurs propriétaires ont des besoins de prêts « Missions Sociales ».

Pour la copropriété, les subventions n'étant versées d'une part que par acomptes au vu de l'avancement des travaux et le solde après leur achèvement, et d'autre part les avances ANAH prévues dans le cadre de l'OPAH ne suffisant pas à couvrir le besoin en trésorerie de la copropriété pendant la durée des travaux, il est nécessaire de mettre en place un dispositif de préfinancement des subventions publiques.

C'est pourquoi le syndicat des copropriétaires a souhaité bénéficier du dispositif de préfinancement mis en place par PROCIVIS Alsace dans le cadre de ses Activités Sociales et Solidaires.

Pour la réalisation des travaux, le **calendrier prévisionnel de mise en œuvre** est le suivant :

- D'Avril à août 2024 : Réalisation des travaux de rénovation du bâtiment A pour un montant de 1 284 929,86 €
- D'août 2024 à novembre 2025 : Réalisation des travaux de rénovation des bâtiments B et C pour un montant de 984 777,59 €

La fin des travaux est ainsi estimée à la date du 30/11/2024.

Article 2 – Caractéristiques du préfinancement accordé par PROCIVIS Alsace

PROCIVIS Alsace s'engage à accorder un financement au syndicat de copropriétaires correspondant au préfinancement des subventions publiques dans les conditions suivantes :

- Montant maximum du préfinancement : **466 672,76 euros** correspondant au montant nécessaire à la copropriété pour faire face au besoin de trésorerie pendant la durée des travaux.
 - Ce montant tient compte des avances et des acomptes possibles, notamment pour les aides de l'ANAH
- Taux : le taux du préfinancement s'établit à 0%.

- Frais de gestion : correspondant à 2 % du montant du préfinancement soit 9333,34 €, en contrepartie d'un accompagnement de PROCIVIS Alsace dans la vérification et le suivi du plan de trésorerie établi par le maître d'œuvre
- Différé : dans l'attente du versement des subventions après la réalisation des travaux, il est prévu une période de 18 mois maximum de différé. Cette durée de différé s'apprécie à compter du 1er déblocage de fonds sur le compte bancaire « travaux » de la copropriété.
- Période d'amortissement : Le présent contrat ne prévoit pas de période d'amortissement initiale ; le préfinancement devant intégralement remboursé pendant la période de différé de 18 mois.

Passée la date d'exigibilité, PROCIVIS Alsace se réserve la possibilité :

- de repousser cette date après demande motivée du syndicat des copropriétaires et de l'opérateur, et acceptée par PROCIVIS Alsace,
 - de réduire le montant du préfinancement aux sommes débloquées au jour de l'expiration du délai, par simple notification par lettre recommandée avec avis de réception au Syndic (copie à M2A/ ville d'Illzach), et ne pourra être tenu de débloquer le solde du prêt,
 - d'appliquer des pénalités de retard de 3% du capital emprunté dès le premier jour de retard au cas où aucune demande n'aurait été formulée ou en cas de refus de PROCIVIS Alsace d'accorder un report de la date d'exigibilité. Ces pénalités seront calculées au jour le jour jusqu'au remboursement définitif, et notifiées mensuellement par lettre recommandée.
- Garantie : Néant
 - Frais de dossier : Néant.

Cette avance sera versée après utilisation des sommes provenant des quotes-parts des copropriétaires et des avances et acomptes de subventions publiques, à cet effet le Syndic fournira à PROCIVIS Alsace tous justificatifs, factures, relevés de comptes spécifiquement ouverts pour le programme de travaux.

Le premier versement du prêt, dans les conditions susvisées, devra intervenir dans les 6 mois qui suivent la signature des présentes. A défaut de respect de ce délai en raison de la non-réunion des conditions requises pour le déblocage, PROCIVIS Alsace aura la faculté de résilier la convention, dans les conditions prévues à l'article 7 des présentes, et sera déchargée de son engagement d'effectuer l'avance.

Les demandes de déblocages émanant du Syndic sont visées préalablement par l'Opérateur.

Article 3 - Engagements de PROCIVIS Alsace

PROCIVIS Alsace s'engage à débloquer l'avance au syndicat de copropriétaires dans les conditions suivantes :

- Déblocage des fonds : les acomptes seront versés par virement au fur et à mesure et en fonction des besoins de trésorerie de l'opération, sur le compte spécial travaux libellé au nom de la Copropriété après demande écrite du Syndic et visa de l'opérateur, dans les 8 jours de la

réception de la demande visée (hors périodes estivale et hivernale), sous réserve du respect par l'opérateur et le syndic des engagements mentionnés aux articles 4 et 5 ci-après.

- Le montant débloqué par PROCIVIS Alsace correspondra au solde mensuel M+1 conformément au plan prévisionnel des travaux, figurant ci-dessus et actualisé mensuellement par le Syndic et l'opérateur au regard des travaux réellement facturés et diminué des encaissements et quotes-parts des co-proprétaires (articles 4 et 5 ci-après).

Article 4 - Engagements du Syndic

Dans le cadre des travaux votés en Assemblée Générale du 17/01/2024, le Syndic, conformément au mandat qu'il a reçu de l'Assemblée Générale, a :

- Ouvert un compte « spécial travaux » auprès de la Banque compte au nom du syndicat des copropriétaires et a domicilié sur ce compte les subventions publiques perçues au titre de l'opération, ainsi que les autres ressources perçues de la part des copropriétaires ou en leur nom, RIB annexé aux présentes.
- Appelé et mis en recouvrement les quotes-parts des copropriétaires, déduction faite des subventions publiques à préfinancer, conformément au plan de trésorerie prévisionnel annexé aux présentes. Les quotes-parts appelées ont été versées sur le compte travaux de la copropriété.
- A vérifié que toutes les entreprises mandatées pour la réalisation des travaux disposent d'un cautionnement bancaire, conformément aux termes prévus par l'article L.313-1 du Code Monétaire et Financier

Le Syndic, s'engage à :

- Fournir à l'Opérateur et à PROVIVIS Alsace la possibilité de consulter en ligne le compte travaux, ou à défaut transmettre mensuellement les relevés détaillés du compte travaux,
- Signer les actes de cession de créance :
 - entre le Syndic, l'ANAH et PROCIVIS Alsace pour permettre à PROCIVIS Alsace d'être destinataire des subventions de l'ANAH,
 - entre le Syndic, M2A - et PROCIVIS Alsace pour permettre à PROCIVIS Alsace d'être destinataire des subventions de M2A,
 - le Syndic, la Ville d'Illzach et PROCIVIS Alsace pour permettre à PROCIVIS Alsace d'être destinataire des subventions de la Ville d'Illzach
- Rembourser PROCIVIS Alsace lorsque le solde du compte travaux est excédentaire, sur demande de la PROCIVIS Alsace et dans les 8 jours suivant la réception de la demande visée
- Rembourser l'intégralité de l'avance à PROCIVIS Alsace lorsque le solde des subventions publiques est perçu, et ce avant le terme des 18 mois qui court à partir du premier acompte, et sans attendre la demande de PROCIVIS Alsace ;

- Informer l'opérateur de tous mouvements intervenus sur ce compte spécial travaux ouvert, à cet effet, transmettre le cas échéant et à première demande tout justificatif de paiement des travaux et de réception de subventions ;
- Demander les acomptes ou avances de subventions dès que l'avancement du chantier le permet et après analyse de l'opportunité de réaliser ou non la demande d'acompte compte tenu du nombre limité d'acomptes. Le solde devra être demandé dès l'achèvement des travaux et l'obtention de la totalité des factures et des documents nécessaires. A cet effet, le Syndic fournira à l'opérateur, dans un délai de 15 jours suivant réception de la dernière facture, pour visa, les documents nécessaires au paiement des acomptes et soldes de subventions, et notamment, en fin de chantier, les procès-verbaux de réception des travaux ainsi que les décomptes définitifs des entreprises ;
- Affecter l'ensemble des fonds reçus au titre de l'opération exclusivement au paiement des travaux et au remboursement de l'avance consentie au syndicat des copropriétaires PROCIVIS Alsace ; à cet effet tout déblocage de fonds devra être visé préalablement par l'opérateur.
- Effectuer les paiements aux entreprises, pour les travaux réalisés dans le cadre de l'opération, uniquement à partir du compte travaux.
- Réaliser toutes les dépenses (travaux, frais, honoraires) et toutes les recettes (apport copropriétaires, subventions, autres) liées à l'opération via le compte travaux.
- Informer PROCIVIS Alsace de tout évènement qui pourrait modifier, à la hausse ou à la baisse, le plan de financement global, ainsi que le calendrier énoncé à l'article 2.
- Transmettre à PROCIVIS Alsace les décomptes généraux définitifs des travaux. Ces décomptes seront transmis dans un délai de 2 mois suivant la réception des travaux ; passé ce délai, le Syndic sera passible d'une pénalité de 20€ par jour de retard.

En cas de non-versement ou de versement partiel des subventions, le syndic s'engage irrévocablement à ce que les sommes prêtées par PROCIVIS Alsace et non couvertes par les subventions soient intégralement remboursées par le syndicat des copropriétaires.

- Mentionner la participation de PROCIVIS Alsace sur toute la signalétique, les panneaux, présentations et documents relatifs à l'opération financée dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logotype.

Article 5 - Engagements de l'Opérateur

Dans le cadre de la convention, l'opérateur s'engage à assister le syndicat des copropriétaires et le 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,

Par ailleurs, l'opérateur s'engage à :

- Recueillir auprès du syndic et transmettre systématiquement à PROCIVIS Alsace copie de toutes factures avant déblocage des fonds

- Recueillir auprès du syndic et transmettre à PROCIVIS Alsace la copie des notifications d'attribution de subventions publiques au syndicat des copropriétaires,
- Assister le 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 PROCIVIS Alsace,
- Dans le cadre du suivi de l'opération, faire toute diligence pour l'établissement des demandes d'acomptes et de soldes de subventions,
- Transmettre sans délai aux organismes financeurs les dossiers de demandes de versements établis par le syndic, après s'être assuré de leur recevabilité et de la conformité des travaux au projet,
- Viser les plans de trésorerie actualisés fournis par le syndic qui serviront de base pour le déblocage des fonds, et alerter, en tant que de besoin, PROCIVIS Alsace de tout retard,
- Rendre compte du fonctionnement du dispositif devant la commission de suivi visée à l'article 7,
- Transmettre aux signataires, tous les 2 mois, un plan de trésorerie actualisé avec l'aide du Syndic, accompagné des informations expliquant les décalages constatés et les informer de tout événement,
- Mentionner la participation de PROCIVIS Alsace sur toute la signalétique, les panneaux, présentations et documents relatifs à l'opération financée dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logotype.

Article 6 – Engagements de la Ville d'Illzach

La Ville d'Illzach s'engage à missionner un opérateur pour assurer le suivi financier des travaux et le montage des dossiers de subventions. La mission devra comprendre le dépôt du dossier de solde des subventions et le suivi du retour des subventions sur le compte bancaire de PROCIVIS Alsace.

Ce dernier sera également chargé de faciliter le dialogue entre les différentes parties et mettra tout en œuvre pour assurer le remboursement du prêt au fur et à mesure de l'avancement des travaux. En outre, l'opérateur sera garant de la collaboration et de la réactivité du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic.

En cas de défaillance de son opérateur, La Ville d'Illzach s'engage à affecter des moyens humains dédiés, au sein du service Habitat de La Ville d'Illzach, pour poursuivre le suivi engagé.

La Ville d'Illzach consent à accorder une garantie à hauteur de 50 % pour le préfinancement des subventions des financeurs publics identifiés dans la présente convention et mentionné dans le plan de financement figurant à l'article 1. Cette garantie est accordée pour la durée totale du préfinancement et jusqu'au paiement du solde de la subvention de l'Anah à PROCIVIS Alsace.

Sur notification de l'impayé par simple lettre de PROCIVIS Alsace, la Ville d'Illzach s'engage à hauteur de sa garantie dans les meilleurs délais à se substituer à l'Anah pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La Ville d'Illzach s'engage à mettre en place une cession de créance portant sur la subvention qu'elle octroie au profit de Procivis Alsace

Enfin, La ville d'Illzach s'engage, en cas de non-retour des subventions, notamment en cas d'irrespect du programme des travaux, défaut de complétude ou erreur de l'opérateur dans la constitution du dossier, à assister PROCIVIS Alsace, par tous moyens, pour le recouvrement des créances auprès du Syndicat des copropriétaires

Article 7 - Engagements de M2A

M2A s'engage à mettre en place une cession de créance portant sur la subvention qu'elle octroie au profit de PROCIVIS Alsace.

Par ailleurs, M2A s'engagera à mettre en place une cession de créance portant sur la subvention qu'elle octroie au profit de PROCIVIS Alsace, en tant que délégataire de compétence des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat.

Enfin, M2A s'engage, en cas de non-retour des subventions, notamment en cas d'irrespect du programme des travaux, défaut de complétude ou erreur de l'opérateur dans la constitution du dossier, à assister PROCIVIS Alsace, par tous moyens, pour le recouvrement des créances auprès du Syndicat des copropriétaires

M2A consent à accorder une garantie à hauteur de 50 % pour le préfinancement des subventions des financeurs publics identifiés dans la présente convention et mentionné dans le plan de financement figurant à l'article 1. Cette garantie est accordée pour la durée totale du préfinancement et jusqu'au paiement du solde de la subvention de l'Anah à PROCIVIS Alsace.

Sur notification de l'impayé par simple lettre de PROCIVIS Alsace, M2A s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à hauteur de sa garantie à l'Anah pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 8 - Conditions de versements du prêt sur le compte bancaire « travaux » de la copropriété

Les débloqués du préfinancement d'un montant maximum total de **466 672,76 €** par PROCIVIS Alsace, sur le compte bancaire « travaux » de la copropriété, sont conditionnés à la réception des pièces suivantes :

Au moment du premier déblocage ou au préalable :

- Les marchés, contrats ou devis acceptés et signés par le syndicat des copropriétaires.
- La copie des factures acquittées et ordres de virement attestant du règlement préalable des entreprises par le syndicat des copropriétaires d'un montant au moins égal à 100% des quotes-parts résiduelles correspondant au coût des travaux non couverts par des subventions publiques (collectives ou individuelles). A ce jour, le montant des subventions prévisionnelles de l'ANAH, de la Communauté d'agglomération et de la commune est de **1 707 339,36 €** :

Le montant total du chantier étant de 2 624 834 € TTC, le montant des quotes-parts résiduelles déduit des subventions publiques est de 917 496 €. **Ainsi, le montant minimum des quotes-parts résiduelles à recouvrer et à mobiliser pour le règlement des entreprises, en préalable du premier déblocage du prêt est de 917 496 € (correspondant à 100% des quotes-parts résiduelles).**

- L'acte de cession de créance relatif aux subventions ANAH signé et son enregistrement par l'Agent Comptable de l'ANAH.
- L'acte de cession de créance relatif aux subventions de la Communauté d'agglomération et de la commune signés et leur enregistrement par le Trésorier de la collectivité.
- La ou les facture(s) d'entreprise(s) justifiant le premier déblocage + l'extrait du compte bancaire spécifique aux travaux de la copropriété.

Compte tenu du planning prévisionnel de lancement des travaux en Avril 2024, le premier déblocage du prêt devrait intervenir en août/septembre 2024. La période des décaissements par PROCIVIS Alsace devrait s'étaler jusqu'au 30 novembre 2024.

Pour toutes les autres demandes de déblocage :

- La ou les facture(s) d'entreprise(s) justifiant chaque déblocage, visée(s) par l'opérateur.
- L'extrait bancaire du compte travaux à la date de la demande
- Un état des éventuels impayés copropriétaires sur les travaux, accompagné d'un état d'avancement des procédures en cours à l'encontre des copropriétaires débiteurs.
- Une éventuelle visite du chantier par PROCIVIS Alsace, afin de contrôler l'avancement et la bonne réalisation des travaux, organisée par le syndic, représentant du syndicat des copropriétaires.

Article 9 - Commission de suivi

Il est instauré entre les signataires une commission de suivi de la convention, qui aura pour rôle de vérifier la mise en œuvre et le fonctionnement des termes contractualisés, d'évoquer tous les cas de changement de copropriétaires, d'examiner le cas échéant toute situation particulière liée au dispositif.

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

Les cas de dépassement de l'enveloppe prévisionnelle de bonification seront par ailleurs rapportés devant le Comité de Pilotage de l'OPAH, dont PROCIVIS Alsace sera membre.

PROCIVIS Alsace se réserve le droit de suspendre ses versements en fonction des éléments financiers transmis.

Article 10 - Durée et prise d'effet

Le préfinancement prend effet à la date de sa signature et prendra fin à la date du dernier remboursement de l'avance à PROCIVIS Alsace.

La durée maximum du préfinancement est fixée à 18 mois.

Toute modification ou prorogation devra faire l'objet d'un avenant signé dans les mêmes formes.

Article 10 – Défaillance, exigibilité des sommes dues à PROCIVIS Alsace

Défaillance :

En cas de non-respect par le syndicat des copropriétaires des termes du présent contrat, PROCIVIS Alsace pourra refuser le déblocage des fonds au titre du préfinancement tant que les termes du contrat ne sont pas respectés, ce qui ne remet pas en cause sa faculté de prononcer la résiliation du préfinancement dans les conditions ci-après exposées.

Terme de la convention :

Si les sommes dues et devenues exigibles au titre de l'avance des subventions n'ont pas été remboursées sur le compte bancaire PROCIVIS Alsace à la fin de la durée du préfinancement prévue à l'article 6, le syndicat des copropriétaires reste tenu au paiement de ces sommes jusqu'à complet règlement.

Prononcé de l'exigibilité immédiate des sommes dues :

PROCIVIS Alsace pourra prononcer l'exigibilité immédiate des sommes dues par le syndicat des copropriétaires, avant le terme, sans aucune autre formalité qu'une notification adressée par lettre recommandée avec avis de réception au syndicat, dans les cas ci-après visés. L'intégralité des sommes dues par le syndicat des copropriétaires au titre du préfinancement deviendra immédiatement exigible et le syndicat des copropriétaires devra la rembourser à PROCIVIS Alsace dans les trente jours à compter de la notification.

PROCIVIS Alsace pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate des sommes dues au titre de l'avance dans les cas suivants :

- Non remboursement total du préfinancement à l'issue des 18 mois de différé.
- Non affectation des fonds aux travaux prévus.
- Non transmission des justificatifs prévus par la présente convention après mise en demeure par PROCIVIS Alsace dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure.
- Non versement sur le compte bancaire « travaux » des quotes-parts des copropriétaires.
- Non transmission des demandes de versement des subventions après mise en demeure par PROCIVIS Alsace, dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure.
- Mouvements de fonds non conformes, sur le compte bancaire « travaux », aux dispositions des présentes ou de la réglementation.
- Non régularisation du ou des acte(s) de cession de créance sollicité(s) par PROCIVIS Alsace dans le délai d'un mois à compter de la demande de régularisation de cet ou de ces acte(s) aux fins de versement direct à PROCIVIS Alsace des acomptes ou solde des subventions.

Résiliation de la convention par le syndicat des copropriétaires :

Le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, peut à tout moment, procéder à la résiliation anticipée du préfinancement en procédant à un remboursement anticipé de toutes sommes dues à PROCIVIS Alsace et en renonçant à solliciter le déblocage de fonds. Il devra dans ce cas notifier la résiliation par lettre recommandée avec avis de réception à PROCIVIS Alsace en procédant concomitamment au paiement.

Résiliation judiciaire :

Hors les cas de résiliation prévus par le contrat de préfinancement, chacune des parties pourra saisir le Juge aux fins de prononcé judiciaire de la résiliation du contrat en cas d'inexécution des engagements pris au titre des présentes constitutifs d'un manquement suffisamment grave pour fonder la résiliation.

La ville d'Illzach et M2A pourront se retirer de la présente convention en cas de faute grave de Procivis Alsace.

Conséquence de l'exigibilité des sommes dues au titre du préfinancement ou de la résiliation :

En cas d'exigibilité des sommes dues au titre du préfinancement de PROCIVIS Alsace, ou en cas de résiliation, le syndicat des copropriétaires reste tenu du paiement de l'intégralité de la somme due jusqu'au complet paiement. Le syndicat des copropriétaires reste, par ailleurs, tenu des engagements pris aux termes du présent contrat concernant les avances, acomptes et solde des subventions permettant le remboursement du préfinancement fait par PROCIVIS Alsace jusqu'à complet remboursement.

Si le préfinancement n'a pas été intégralement déblocqué à la date de l'exigibilité ou de la résiliation, aucun autre déblocage de fonds ne peut être sollicité.

Article 11 – Traitement des données à caractère personnel

Les parties en tant que responsables de traitements s'engagent en outre à respecter la législation en vigueur applicable en France aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD »).

A ce dernier titre, les parties s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment, empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés. Les parties veilleront notamment à utiliser des moyens de transmission sécurisés pour tout échange de données à caractère personnel nécessaire à la réalisation de la mission, objet de la présente convention.

Les parties s'engagent respectivement à communiquer aux personnes physiques concernées les informations légales relatives aux traitements de données à caractère personnel mis en œuvre ainsi que les modalités d'exercice de leurs droits conformément à la législation française relative à la protection des données à caractère personnel et au RGPD.

Article 12 - Communication et signalétique

Les signataires s'engagent à mentionner la participation de PROCIVIS Alsace sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logotype.

Article 13 - Contestations et litiges

En cas de différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties rechercheront la conciliation, notamment auprès de la commission de suivi visée à l'article 5 ou du Comité de Pilotage de l'OPAH copropriétés dégradées.

A défaut d'accord amiable, le litige sera soumis à la juridiction compétente sans qu'aucune des parties ne puisse en déclinier la compétence.

Fait en 5 exemplaires originaux,

A _____, le

**Pour le Syndicat des copropriétaires de
la Résidence Construire
représenté par son syndic**

Pour PROCIVIS Alsace,

Pour l'opérateur,

Pour la Ville d'Illzach,

Pour Mulhouse Alsace Agglomération

53 – Direction Urbanisme, Aménagement et Habitat
535 – Habitat

Réf. :

CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION

Entre d'une part

Mulhouse Alsace Agglomération, représentée par sa Conseillère Communautaire Déléguée, dûment habilitée à intervenir conformément au Conseil d'Agglomération du 24 juin 2024, désignée ci-après sous le terme « le Réservataire »,

et d'autre part

Le syndicat de la copropriété CONSTRUIRE représenté par NEXITY, ayant son siège à Mulhouse, 105 avenue de Colmar, représenté par son Directeur, désigné ci-après sous le terme « NEXITY »,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les droits et obligations des parties signataires. Par conséquent, au titre de la présente convention, NEXITY s'engage à mener l'action suivante :

- **Copropriétés CONSTRUIRE à Illzach – travaux de rénovation bâtiments A et B**

Compte tenu de l'intérêt que présente cette action pour m2A, celle-ci a décidé d'allouer une subvention pour cette opération à hauteur de **195 715 €**, soit 10 % du montant HT des travaux.

Article 2 – Versement des subventions

La subvention, de 195 715 € sera versée, sur le compte de NEXITY, sur demande écrite accompagnée d'un Relevé d'Identité Bancaire correspondant au compte travaux spécialement ouvert pour le projet de rénovation de la façon suivante :

- 1^{er} acompte de 80 % au commencement de l'opération sur présentation des ordres de service
- le solde à la clôture de l'opération sur présentation de l'état certifié des factures

Article 3 – Reddition des comptes, contrôle des documents financiers

En contrepartie du versement de la subvention, NEXITY, dont les comptes sont établis pour un exercice courant du 1^{er} janvier au 31 décembre, devra :

- Communiquer à m2A, Service Habitat, le compte-rendu d'exécution des travaux présenté en Assemblée Générale.
- Communiquer à m2A, Service Habitat au courant du 1er semestre de l'année suivante, le bilan budgétaire de la copropriété sur les années de réalisation des travaux.
- Faire mention de la participation de m2A sur tout support de communication relatif à l'action décrite à l'article 1er de la présente convention.

m2A rappelle à NEXITY que, bénéficiant du concours de fonds publics, elle est soumise à son contrôle et s'engage à justifier à tout moment sur demande de m2A de l'utilisation des subventions reçues. D'une manière générale, NEXITY s'engage à coopérer aux travaux des juridictions financières, de l'inspection générale des Finances et à répondre à toute demande d'information.

Article 4 – Responsabilité

L'aide financière apportée par m2A aux actions ne peut entraîner sa responsabilité à aucun titre que ce soit pour un quelconque fait ou risque, préjudiciable à NEXITY ou à un tiers, pouvant survenir en cours d'exécution.

Article 5 – Modification de la convention

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant à celle-ci pris par décision du Bureau.

Article 6 – Durée de la convention – Résiliation

La présente convention prend effet à compter de sa signature et pour la durée de l'opération, sauf dénonciation par m2A ou NEXITY, en respectant un préavis d'un mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par m2A ou NEXITY, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure.

Article 7 – Cas de non-exécution

En cas de non-exécution de l'objet décrit à l'article 1, NEXITY reconnaît son obligation d'avoir à rembourser à m2A la totalité du concours apporté.

Il en ira de même en cas de non-exécution des stipulations de l'article 3.

En cas d'exécution partielle ou imparfaite de l'objet de la présente convention, notamment si le coût réel de l'action s'avérait inférieur au montant prévisionnel indiqué à l'article 1er de la présente convention, NEXITY devra rembourser à m2A la part non justifiée de la subvention versée, sauf si elle a obtenu préalablement l'accord de m2A pour toute modification de l'objet (article 1) ou du report des délais d'exécution des actions.

Le reversement total ou partiel de l'aide ou l'interruption du versement sont décidés par m2A à la demande motivée de NEXITY, lorsque celle-ci ne souhaite pas poursuivre les actions et sollicite la résiliation de la convention.

Les reversements seront effectués par NEXITY dans le mois qui suit la réception du titre de perception de m2A.

Fait à Mulhouse, en deux exemplaires, le

Le Syndicat de la Copro CONSTRUIRE
Représenté par NEXITY
Le Directeur

Pour m2A
La Conseillère Communautaire déléguée

Fabienne ZELLER