

Projet



Convention relative à la mise en place d'une caisse d'avance dans le cadre du Programme d'Intérêt Général Métropolitain

ENTRE

Bordeaux Métropole, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex, représentée par son Président Monsieur Alain Juppé, autorisé aux fins des présentes par délibération n° 2015/.... du Conseil Métropolitain du 30 octobre 2015, dénommée ci-après « Bordeaux Métropole »

ET

InCité Bordeaux représentée par Monsieur Benoit Gandin, Directeur général,

ET

Le Crédit Municipal de Bordeaux, représenté par Monsieur Guy Poirier, Directeur général.

Préambule

Depuis 2006, La Cub, devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015, a inscrit dans ses actions prioritaires l'intervention sur le parc privé qui constitue près de 80 % du parc de logements de l'agglomération. La révision du Programme Local de l'Habitat (PLH) intégré dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communautaire conforte cette orientation.

La Cub a souhaité encourager l'action sur le parc privé et lancer le 4 décembre 2013, le Programme d'intérêt général (PIG) communautaire intitulé «Un logement pour tous au sein du parc privé de La Cub».

Le PIG communautaire assure un maillage de l'ensemble du territoire communautaire en complétant les deux autres dispositifs animés communaux, à savoir l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain hôtels meublés (OPAH-RU HM) de la ville de Bordeaux et l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain hôtels meublés opération restauration immobilière (OPAH-RU ORI) de la ville de Lormont.

Ce dispositif incitatif mis en œuvre sur l'ensemble des 28 communes de l'agglomération répond à un double enjeu :

- Améliorer d'une part, les conditions d'habitabilité des logements. La lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration de la performance énergétique et l'adaptation des logements permettant le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées représenteront des thématiques prioritaires,
- Développer, d'autre part, une offre locative à loyers maîtrisés sur l'agglomération afin de créer une offre adaptée aux besoins en logement.

Ce dispositif mis en œuvre pour une durée de cinq ans, s'appuie sur la mobilisation d'un large partenariat financier pour créer l'effet levier nécessaire afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter leur logement, dans un contexte économique difficile.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Etat, les communes de la Métropole, la Caisse d'allocations familiales (Caf), la Sacicap Procivis Gironde, ou encore la Fondation Abbé Pierre, constituent à ce titre des partenaires institutionnels majeurs.

Conformément aux règles de la comptabilité publique, le PIG est un dispositif dont les subventions sont payées sur factures.

Or, on constate que le pré-financement des travaux constitue un point de blocage du dispositif car les ménages éligibles aux aides du PIG, dont les travaux pourraient parfois être subventionnés en intégralité, n'ont pas les moyens d'avancer le montant des travaux, les faisant ainsi renoncer à leur projet de réhabilitation.

La solution ne peut être trouvée dans les circuits de financement classiques, car l'accès au prêt s'avère difficile pour ces propriétaires, les banques restant frileuses à financer des ménages modestes, qui sont pourtant le cœur de cible du PIG.

InCité estime que 20 % de leurs contacts abandonneraient la démarche faute de pouvoir faire l'avance des subventions obtenues dans le cadre du PIG.

Pour dépasser cette difficulté, il est proposé de compléter le dispositif PIG par la mise en place d'une caisse d'avance, portée par le Crédit municipal de Bordeaux et gérée par l'animateur du PIG InCité.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités selon lesquelles les soussignés collaborent en vue de gérer le dispositif de préfinancement des subventions mobilisées au titre du Programme d'intérêt général, telles que convenues dans la convention de mise en œuvre du PIG signée le 4 décembre 2014 pour une durée de 5 ans.

Elle mandate InCité pour gérer les subventions de l'ensemble des partenaires signataires pour le compte des propriétaires, lorsque ces derniers établissent une procuration à cet effet.

1.1 Cadre général du préfinancement des subventions

Afin de prévenir et arrêter le processus de dégradation des logements privés de la Métropole, un dispositif de préfinancement des subventions, telles que prévues dans la convention du PIG signée le 4 décembre 2013, est mis en place entre le Crédit municipal de Bordeaux, Bordeaux Métropole et InCité. Ce dispositif permet de faciliter le financement des travaux et donc la réalisation des opérations d'amélioration de l'habitat.

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires, qui ne peuvent faire l'avance des subventions, et donc projeter un programme de travaux.

Le propriétaire est soumis à des engagements précis qu'il doit respecter sous peine de perdre le bénéfice du préfinancement. Ces obligations sont exposées dans un contrat spécifique : le mandat InCité/propriétaire, annexé au présent protocole.

Cet outil permet de mobiliser les subventions dans un délai maximum d'un mois après agrément en Commission Locale d'amélioration de l'habitat (CLAH), pour permettre la concrétisation du projet de travaux. De même, il a vocation à réduire significativement les délais entre l'agrément du dossier par l'Anah et le démarrage des travaux, évitant qu'entre-temps, des propriétaires abandonnent leur projet de travaux.

InCité, animateur du PIG métropolitain, coordonne ce dispositif et contrôle la conformité de chaque étape des dossiers. InCité constitue l'intermédiaire entre le propriétaire, les artisans, les financeurs sollicités et le Crédit municipal de Bordeaux.

L'avance des subventions est versée aux artisans, sur factures d'acomptes, au démarrage des travaux, et sur factures du solde, à l'achèvement des travaux, au prorata du taux de subvention global mobilisé sur chaque projet.

1.2 Bénéficiaires et objectifs

Les bénéficiaires de ce dispositif sont les propriétaires occupants leur logement à titre de résidence principale, répondant aux critères définis dans la convention du PIG et par la réglementation Anah en vigueur et dont les dossiers ont fait l'objet d'un agrément de la CLAH et d'un avis favorable des membres du comité partenarial institué dans le cadre de du PIG Métropolitain.

Le montant total des subventions à percevoir a été estimé à 2 174 400 € ; le calibrage du fonds de roulement, correspondant au montant annuel des subventions à percevoir qui assurera le préfinancement, est estimé à 616 000 €, selon le principe de reconstitution.

ARTICLE 2 : PRINCIPES DU DISPOSITIF ET SUIVI

2.1. Les principes et modalités du préfinancement

Le Crédit municipal de Bordeaux octroie un prêt au taux de 3% à InCité, les intérêts étant financés par Bordeaux Métropole ; avec cette ressource, le Crédit municipal de Bordeaux octroie des avances sur subventions, versées directement aux artisans de chaque propriétaire afin de faciliter le démarrage et la réalisation de travaux, après saisine d'InCité qui aura vérifié la conformité du dossier.

Ensuite les subventions des partenaires financiers (Anah, Etat, Bordeaux Métropole, les communes...) sont versées directement à InCité en vertu d'un mandat de gestion des fonds et d'une procuration du propriétaire.

Dans tous les cas, le montant du préfinancement de subventions ne pourra excéder 100% du montant total des subventions prévisionnelles accordées.

Les avances de subventions versées aux artisans ne sont pas calculées pour couvrir l'intégralité des factures et seront réparties de façon proportionnelle au taux global de subventions auprès de chaque artisan intervenant sur le chantier, tel que défini dans le dossier de demande de subvention déposé à l'Anah.

Pour bénéficier du préfinancement, les propriétaires occupants des logements insalubres¹, où en état de dégradation importante², devront obligatoirement s'assurer les services d'un maître d'œuvre ou d'un architecte avec mission complète, qui sera le garant auprès d'InCité du bon déroulement de la réalisation des travaux, et du respect des devis conformes au programme : pour cela, le propriétaire fournit un contrat de maîtrise d'œuvre à InCité.

Le versement du préfinancement aux artisans est effectué par le Crédit municipal de Bordeaux sur saisine d'InCité, qui contrôle les pièces nécessaires.

¹ Insalubrité évaluée par InCité à partir de la grille insalubrité, avec un indice > 0,3, en collaboration avec l'Anah.

² Dégradation forte évaluée par InCité à partir de la grille de dégradation de l'Anah, avec un indice > 0,54.

Le propriétaire verse mensuellement au Crédit municipal de Bordeaux une assurance décès équivalente à 0.65% du total des subventions engagées, reportée sur 16 mensualités, à partir du mois suivant l'agrément du dossier par l'Anah.

La vérification de la réalité des travaux par rapport aux demandes de subventions sera assurée par InCité. Le demande d'avance des subventions sera réalisée systématiquement auprès de l'Anah par InCité.

Les demandes de paiement des subventions auprès de chacun des partenaires (Anah, Etat, Communes, Bordeaux Métropole...) seront assurées par InCité.

Une fois la demande de paiement validée par l'Anah, chaque financeur versera à InCité ses subventions engagées selon la convention du PIG.

InCité, au fur et à mesure des perceptions, versera au Crédit municipal de Bordeaux les subventions.

2.2. Le pilotage

Le dispositif est suivi par le comité de pilotage du PIG composé d'un représentant de chacun des signataires du présent protocole. Le comité se réunit en tant que de besoin et au moins une fois par an pour le suivi du dispositif et son évaluation. Le secrétariat de la commission est assuré par InCité. Un procès-verbal des réunions de cette commission sera établi et transmis à l'ensemble des signataires.

2.3. Le suivi technique

Le Comité partenarial institué dans le cadre du PIG métropolitain assure l'examen des dossiers recevables au préfinancement des subventions et se prononce sur leur éligibilité. Il réunit l'ensemble des partenaires signataires de la présente convention.

Le secrétariat de la commission est assuré par InCité ; les décisions sont consignées dans un compte-rendu transmis à l'ensemble des partenaires qui vaut relevé de décisions.

ARTICLE 3 : LES ENGAGEMENTS DE CHACUN DES PARTENAIRES

3.1. Les engagements du Crédit municipal de Bordeaux

Le Crédit municipal de Bordeaux consacre une enveloppe globale de 616 000 € (six cent seize mille euros). Cette enveloppe globale est destinée à financer des prêts destinés aux avances sur subventions entre le Crédit municipal de Bordeaux/InCité/Bordeaux Métropole/le propriétaire, réalisés aux conditions suivantes :

Les modalités de ce prêt entre le Crédit municipal de Bordeaux/InCité/Bordeaux Métropole/ le propriétaire est réalisé aux conditions suivantes :

- taux du prêt : 0% pour le propriétaire
- bonification du taux de 3% pour Bordeaux Métropole

- durée maximum du prêt : 18 mois
- échéance : remboursement à réception de l'avance Anah et du solde des subventions de l'ensemble des financeurs, après vérification des travaux achevés et constitution du dossier de demande de paiement par InCité.
- assurance décès à la charge du propriétaire, versée mensuellement sur 18 mois, à hauteur de 0.65 % du montant des subventions engagées.

Le Crédit municipal de Bordeaux s'engage à verser aux artisans, sur saisine d'InCité, par virement, un montant défini par InCité, à partir d'une facture d'acompte ou de solde.

3.2. Les engagements de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole, par délibération du 2015/XXXX du 30 octobre 2015, s'engage à bonifier le prêt à hauteur de 3%.

Les intérêts seront payés au solde de chaque dossier, sur facture du Crédit municipal de Bordeaux.

Bordeaux Métropole autorise l'Anah, conformément à la convention de gestion des aides à l'habitat privé signée le 19 juillet 2010, à verser à InCité pour le compte de la Métropole sa part des subventions afférentes au PIG métropolitain, sur la base d'un mandat établi entre InCité et chaque bénéficiaire d'un préfinancement au titre de la présente convention et de la demande de paiement réalisée après vérification des travaux et des pièces nécessaires par InCité.

Au vu du nombre de dossiers (environ 40/an), le coût pour Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage du PIG serait de 16 600 €/an, soit 58 100 € jusqu'au terme de la présente convention.

3.3. Les engagements d'InCité

InCité s'engage à :

- fournir dans les dossiers de demande de préfinancement le plan de trésorerie définitif établi et signé par le bénéficiaire, sur la base du modèle annexé à la présente convention,
- vérifier l'éligibilité des demandes de préfinancement,
- constitution des dossiers éligibles,
- présentation des dossiers pouvant bénéficier de la caisse d'avance en Comité partenarial (cf. supra article 2.3) pour avis préalable avant agrément par la CLAH.
- assurer la tenue administrative et la vérification de chaque dossier,
- vérification de la recevabilité des demandes, et de l'authenticité des mandats et des signatures apposées,
- tenue des plans de financement de chaque dossier permettant de justifier le préfinancement,
- vérification des notifications de subvention(s),

- sollicitation du « reste à charge » des propriétaires dès les demandes d'acomptes des artisans pour démarrer les travaux. Cette partie pré-financée est complétée par l'avance des subventions apportée par le Crédit municipal de Bordeaux,
- vérification de la réalité des travaux, ce qui n'ôte pas à l'Anah, aux collectivités et aux Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) leur droit de réaliser leurs propres contrôles,
- suivi du versement des subventions sur son compte prévu spécifiquement à cet effet auprès de tous les financeurs et du reversement des subventions au Crédit municipal de Bordeaux.

A cet effet, le propriétaire signe au profit d'InCité un mandat l'autorisant à percevoir les subventions sur son propre compte ouvert à cet effet.

InCité s'engage également à :

- demander l'ouverture d'un compte spécifique,
- utiliser exclusivement ce compte pour percevoir les subventions des partenaires dans le cadre du PIG métropolitain,
- organiser les tenues du Comité partenarial pour l'attribution du préfinancement aux propriétaires bénéficiaires,
- faire état en comité de pilotage du PIG du bilan du dispositif,
- tenir informés le Crédit municipal de Bordeaux et Bordeaux Métropole des dossiers de préfinancement engagés par InCité et des montants relatifs à chaque dossier.

Des moyens spécifiques seront mis en place pour assurer la gestion du dispositif de préfinancement.

ARTICLE 4 : PRISE EN CHARGE DU DISPOSITIF DE PREFINANCEMENT

InCité prend en charge dans le cadre de ses missions d'animation et de pilotage confiées par Bordeaux Métropole par marché, le dispositif de gestion administrative et financière du préfinancement des subventions, avec le Crédit municipal de Bordeaux.

Ce dispositif comprend au sein de l'équipe d'InCité :

- un chef de projet et trois chargés d'opérations de l'équipe d'animation du PIG qui seront en charge, de l'instruction administrative et technique des dossiers de préfinancement, du suivi des justificatifs de versement des préfinancements ainsi que du suivi de la collecte et de la transmission aux financeurs dans les délais des pièces justificatives au paiement des subventions. Des tableaux de suivi seront tenus à jour.
- une personne du service comptable qui suivra les versements des subventions (avances et soldes) en suivant au Crédit municipal de Bordeaux. Des tableaux de suivis seront tenus à jour.

Ce dispositif comprend au sein du Crédit municipal de Bordeaux :

- Une personne chargée de verser aux artisans, sur saisine d'InCité, le préfinancement défini par InCité (un acompte et un solde par artisan).

ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est valable pour tous les dossiers déposés dans le cadre du PIG et conclue jusqu'au terme de la convention du PIG, soit jusqu'au 4 décembre 2018. Il prendra effet à la date de sa signature et jusqu'au terme des dossiers engagés.

ARTICLE 6 : RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION

Au regard de l'évolution du dispositif, le comité de pilotage du PIG métropolitain appréciera les mesures de redressement à prendre le cas échéant.

Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant signé par chacun des partenaires de la convention initiale.

La convention pourra être résiliée dès lors qu'une des parties ne respecte pas ses obligations.

ARTICLE 7 : COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis, en tant que de besoin, aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

Fait à Bordeaux en 3 exemplaires, le.....

<p>Pour Bordeaux Métropole</p> <p>Alain Juppé Président</p>	<p>Pour le Crédit municipal de Bordeaux</p> <p>Guy Poirier Directeur général</p>	<p>Pour InCité</p> <p>Benoit Gandin Directeur général</p>
--	---	--