



CONVENTION DE FINANCEMENT POUR LA RENOVATION DES COPROPRIETES

ENTRE

La **Société d'Économie Mixte OKTAVE**, sise 15 rue des Francs Bourgeois, 67000 Strasbourg, représentée par
M. Maxime LENGLET, Directeur Général,
Ci-après dénommée « Oktave » ou « le Bénéficiaire »,

ET

Saint-Louis Agglomération, sise place de l'hôtel de ville, CS 50199, 68305 SAINT-LOUIS cedex, représenté par
M. Jean-Marc DEICHTMANN, Président,
ci-après dénommée « Saint-Louis Agglomération »

PREAMBULE

Près de 500 000 logements en copropriétés sont recensés dans le Grand Est, soit environ 18% du parc de logements de la région. Près d'un ménage sur cinq dans le Grand Est habite dans une copropriété. Les copropriétés sont concentrées dans les départements les plus urbains et dans les zones les plus denses de ces départements. 5 agglomérations (Eurométropole de Strasbourg, Grand Nancy, Grand Reims, Mulhouse Alsace Agglomération et Metz Métropole) concentrent 45 % des copropriétés de la région Grand Est.

Depuis 5 ans, les copropriétés ont été promues au rang d'enjeu national au sein des politiques de l'habitat. La rénovation d'une copropriété présente souvent des difficultés particulières (financières, profil des copropriétaires, juridiques, complexité de fonctionnement et de gestion) et nécessite un accompagnement spécifique.

Trois constats majeurs ressortent dans la rénovation énergétique des copropriétés :

- La rénovation des copropriétés représente un potentiel important d'économie d'énergie, notamment le bâti des années 50 à 80.
- La décision d'effectuer des travaux appartient aux copropriétaires, maîtres d'ouvrage non professionnels dont les intérêts sont multiples et divergents.
- Les syndicats, par leur position de coordinateur et de prescripteur, ont un rôle essentiel à jouer pour favoriser l'émergence de projets de rénovation énergétique au sein du patrimoine dont ils ont la gestion.

Mais de nombreux freins sont présents :

- des gestionnaires de copropriété, ayant un profil plutôt juridique ou comptable à la base, pris au dépourvu sur un sujet technique et mouvant,
- la complexité et l'instabilité des différents dispositifs d'aides, de l'échelle nationale à l'échelle locale,
- un écart de niveau d'information entre copropriétaires,
- un déficit d'image des syndicats aux yeux du grand public qui nuit au climat de confiance nécessaire à la conduite d'un projet commun.

Concernant les autres types de bâtiments résidentiels collectifs privés (immeubles de logements en monopropriété notamment), les professionnels mandatés par les propriétaires pour en assurer la gérance sont également en quête d'information et d'accompagnement pour conseiller au mieux leurs clients. Ils se posent en prescripteurs en matière de travaux de rénovation énergétiques auprès des bailleurs privés, qui sont par ailleurs une cible difficilement accessible et peu mobilisée sur le sujet actuellement. Avec les récentes évolutions réglementaires (Loi Energie Climat), cela est amené à évoluer à court terme. Il est donc nécessaire de pouvoir leur proposer également un service d'accompagnement et une montée en compétence dans le domaine, d'autant plus que ce sont souvent les mêmes cabinets immobiliers qui proposent les activités de syndicats et de gérance de biens immobiliers privés.

Une expérience de 15 ans

Un poste de chargé de mission transition énergétique a été mis en place par la FNAIM Alsace le 1^{er} juin 2010. Cette création de poste, unique et expérimentale, a été rendue possible grâce au cofinancement de l'ADEME Alsace, de la Région Alsace et de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Tous les partenaires de ce projet partageaient la même volonté de répondre aux enjeux posés par la rénovation énergétique des copropriétés, thématique émergente à ce moment-là. Ce montage, en place jusqu'à fin 2016, a évolué en 2017 avec une nouvelle proposition d'actions à l'échelle du Grand Est pour la chargée de mission en place, grâce notamment à un financement ADEME / Région Grand Est.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir la participation de Saint-Louis Agglomération au financement du projet de service d'accompagnement à la rénovation énergétique des copropriétés du territoire de Saint-Louis Agglomération.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DU PROJET

L'aide accordée par Saint-Louis Agglomération dans le cadre de la présente convention est affectée exclusivement au Bénéficiaire pour la réalisation d'un programme d'actions défini ci-dessous. Ce programme d'actions, porté par le Bénéficiaire, est à destination d'un ensemble de cibles finales et poursuit les objectifs suivants :

1. Stimuler le marché de la rénovation performante des bâtiments de logements collectifs privés (copropriétés, monopropriétés) auprès des professionnels de l'immobilier (syndics professionnels de copropriété, gestionnaires de biens) ;
2. Accompagner les projets identifiés, qu'ils soient gérés par un professionnel de l'immobilier ou par un syndic bénévole, par des conseils apportés en amont de la prise de décision puis dans le cadre d'une mission d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) telle que définie dans le cadre de MaPrimeRenov' Copropriété ou Climaxion tout au long du projet.

Pour atteindre les objectifs du projet, le Bénéficiaire déploiera les actions suivantes sur la même période que le PACTE territorial que SLA a signé avec la CeA c'est-à-dire 2025-2029 :

- un volet animation : organiser et animer 3 ateliers par an avec les gestionnaires de syndics, les copropriétaires et les bureaux d'études, maîtres d'œuvre sur les thèmes en lien avec la rénovation énergétique performante ;
- un volet reporting : produire un bilan chiffré annuel des projets accompagnés sur le territoire avec des chiffres de réduction des consommations d'énergie et de gaz à effet de serre évités après travaux ;
- un volet accompagnement : proposer une prestation de conseils standards aux syndics de copropriétés qui ne sont pas affiliés FNAIM ou UNIS, dans la limite de 3 prestations annuellement.

ARTICLE 3 – GOUVERNANCE DU PROJET

Les prises de décision relatives à la mise en œuvre du projet seront prises lors du comité de pilotage annuel entre Saint-Louis Agglomération et Oktave.

Ce Comité se prononce sur tous les éléments relatifs à l'articulation avec l'offre locale vers les copropriétés en lien notamment avec la mise en œuvre du PACTE territorial de la CeA et l'organisation des opérations de communication prévues localement.

Ce comité de pilotage local se réunit a minima une fois par an à l'initiative de Saint-Louis Agglomération. Des réunions techniques pourront être organisées en complément à l'initiative de Saint-Louis Agglomération.

ARTICLE 4 – MONTANT DE LA PARTICIPATION DE SAINT-LOUIS AGGLOMERATION

Saint-Louis Agglomération attribuera au Bénéficiaire une subvention d'un **montant maximum de 16 250€ par année** pour la réalisation du projet décrit à l'article 2 sur la durée du projet soit 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2025 ;

Cette aide est allouée sur la base régime cadre exempté n° SA.59108 aides à la protection de l'environnement. Elle s'appuie sur les critères définis dans le dispositif 6.11 des aides aux études environnementales. Ce dispositif prévoit une intensité d'aide maximum de 40% (hors zone AFR pour les Grandes Entreprises).

ARTICLE 5 - MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION DE SAINT-LOUIS AGGLOMERATION

Le versement de l'aide de Saint-Louis Agglomération sera effectué conformément aux dispositions exposées ci-après.

- Un acompte de 50% pourra être demandé et versé sur présentation d'un rapport d'avancement intermédiaire pendant le premier semestre ;
- Le solde de 50% du montant maximal de l'aide de Saint-Louis Agglomération sera versé sur présentation du bilan définitif avant la fin de l'année civile.

L'aide de Saint-Louis Agglomération sera versée sur le compte du Bénéficiaire qui fournira à Saint-Louis Agglomération un Relevé d'Identité Bancaire à cet effet.

ARTICLE 6 - DURÉE

La convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2025. Elle se terminera le 31 décembre 2029.

ARTICLE 7 - ENGAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire s'engage à :

- Transmettre à Saint-Louis Agglomération les éléments d'information nécessaire à la valorisation du plan des actions subventionnées dans le cadre du PACTE territorial de la CeA ;
- Employer l'intégralité de l'aide de Saint-Louis Agglomération pour mener à bien le projet mentionné à l'article 1 précité, à l'exclusion de toute autre opération.
- Supporter la charge de tous les frais, impôts et contributions, de quelque nature qu'ils soient, que la présente convention serait susceptible de générer, afin que Saint-Louis Agglomération ne puisse en aucun cas être mise en cause à cet égard.
- Transmettre à Saint-Louis Agglomération, dans les meilleurs délais, toutes informations relatives à un retard ou une difficulté dans la réalisation du projet.

ARTICLE 8 – MODIFICATIONS

Toutes modifications des modalités de la présente convention pourront faire l'objet d'un avenant chaque année.

ARTICLE 9 - RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Hormis le cas de force majeure justifié, l'inobservation des conditions fixées aux précédents articles entraînera la résiliation de plein droit et sans indemnité de la présente convention.

Si nécessaire, Saint-Louis Agglomération procèdera à l'annulation de son aide et à la mise en recouvrement de tout ou partie de l'aide versée, sur présentation d'un titre de recette.

ARTICLE 10 - INFORMATION SUR L'AIDE DE SAINT-LOUIS AGGLOMERATION

Le Bénéficiaire s'engage à mentionner le concours financier de Saint-Louis Agglomération à l'occasion de chaque action d'information du public (articles de presse, visites, portes ouvertes, inauguration, etc.) concernant la réalisation du projet.

En particulier, pour les supports de présentation éventuellement édités (que ce soit en version papier ou numérique), le Bénéficiaire s'engage à faire figurer le logo de la collectivité et à partager ces supports avec la collectivité, afin que celle-ci puisse également s'en faire relai auprès du grand public.

ARTICLE 11 - SUIVI D'EXECUTION

Le suivi de la présente convention est exercé conjointement par le Président de Saint-Louis Agglomération et le Bénéficiaire, ou leurs représentants.

ARTICLE 12 - CONTROLE

Conformément à la législation en vigueur et à une jurisprudence constante des tribunaux de l'ordre administratif comme des juridictions financières en matière de versement de fonds publics, Saint-Louis Agglomération peut être amenée à procéder ou à faire procéder à des contrôles qu'elle jugera utiles, sur pièces ou sur place, concernant l'utilisation des fonds alloués au présent projet, en diligentant éventuellement un audit portant sur les comptes du Bénéficiaire et sur l'utilisation des sommes versées.

Le Bénéficiaire devra donc, le cas échéant, mettre à la disposition de l'organisme de contrôle toutes les pièces techniques, administratives et comptables lui permettant de remplir sa mission.

ARTICLE 13 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le tribunal administratif de Strasbourg est seul compétent pour connaître de toute contestation relative à la présente convention.

ARTICLE 14 - COMPTABLE ASSIGNATAIRE

Le comptable assignataire de la dépense est le Service de Gestion Comptable de MULHOUSE.

Tous les documents se rapportant à la présente aide (convention/avenant, pièces justificatives, courriers, etc.) devront être envoyés à l'adresse suivante :

**Saint-Louis Agglomération
Place de l'hôtel de ville
CS 50199
68305 SAINT-LOUIS cedex**

Fait à Saint-Louis, en 2 exemplaires, le

Pour Saint-Louis Agglomération Le Président, Jean-Marc DEICHTMANN	Pour le Bénéficiaire Oktave, Le directeur, Maxime LENGLET
---	---