

PROJET

Convention pour la mise en œuvre
du programme opérationnel de prévention et
d'accompagnement en copropriété (POPAC)
métropolitain

2019-2022

Table des matières

Préambule.....	X
Article 1er - Dénomination.....	X
Article 2 - Périmètre et champs d'intervention.....	X
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel.....	X
Article 4 - Volets d'actions.....	X
Article 5 - Financement du programme.....	X
Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre.....	X
Article 7 - Engagements complémentaires	
Article 8 - Conduite de l'opération.....	X
Article 9 – Communication.....	X
Article 10 – Durée de la convention.....	X
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	X
Article 12 - Transmission de la convention.....	X
Annexes.....	X

La présente convention est établie entre :

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par Jean TOUZEAU, Vice président délégué à l'Habitat et à la Politique de la Ville

et

l'Agence nationale de l'habitat (« Anah »), représentée par **XXX**, Président de Bordeaux Métropole, délégataire de compétence des aides à la pierre et des aides de l'Anah,

L'Etat, représenté par Didier LALLEMENT, Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine, Préfet de la Gironde, Délégué de l'Agence dans le département,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L303-1, L321-1 et suivants, L 321-2-1 et R321-1 et suivants du-dit code,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 22 septembre 2010, et ses avenants successifs

Vu le plan national triennal 2016 - 2018 de mobilisation en faveur des copropriétés en difficultés ou fragiles, visant à mettre en place des méthodes, outils et financements pour observer, repérer, prévenir, traiter et évaluer ces copropriétés et accompagner les collectivités se mobilisant,

Vu l'instruction en date du 7 mars 2016 concernant les Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété intitulés POPAC

Vu la convention générale de délégation de compétence des aides à la pierre conclue entre Bordeaux Métropole, L'Anah et l'Etat, en application de l'article L.301-5-1 ou de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 17 août 2016 et ses avenants successifs,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire, l'Anah et l'Etat en date du 23 septembre 2016 et ses avenants successifs,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 26 avril 2019, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Agence de la Région Nouvelle Aquitaine en date du XX XXXXX 2019

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Bordeaux Métropole en date du xx/xx 2019

Préambule

Dans le cadre de sa compétence « amélioration du parc immobilier bâti » dont elle est dotée depuis la loi « Modernisation de l'action publique territoriale et avènement des métropoles », Bordeaux Métropole a décidé de s'engager en faveur des copropriétés de son territoire. Le parc privé collectif représente en effet plus de 143000 logements, soit 36% des logements de l'agglomération et cumule des enjeux sociaux, urbains et environnementaux considérables.

Ainsi, le 13 février 2015, Bordeaux Métropole délibérait sur la mise en œuvre d'un « Plan d'actions en faveur des copropriétés ». Cette politique publique s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat métropolitain et fait écho au « Plan triennal national de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté ». Elle a pour objectif de proposer une intervention graduelle en fonction du profil des copropriétés et des actions adaptées à leurs besoins, de la veille à l'intervention curative lourde via des opérations programmées :

- un outil de veille et d'observation : l'observatoire des copropriétés, à même d'éclairer la collectivité sur les actions de prévention, d'accompagnement et de rénovation à déployer,
- des programmes et outils à proposer en prévention,
- une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat – Ma Rénov Bordeaux Métropole – et des aides financières associées,
- des dispositifs de soutien aux ensembles immobiliers en difficultés : OPAH-RU, opah-copropriété, etc.

Parallèlement, le développement du plan d'actions s'appuie sur un partenariat avec les acteurs du monde de la copropriété, les syndicats de copropriété, les organisations professionnelles, unions et associations de propriétaires et copropriétaires, en prise avec le terrain et proposant déjà individuellement des outils, conseils et actions d'accompagnement des copropriétés.

Depuis le vote du plan d'actions, des aides financières et un premier accompagnement technique à la rénovation énergétique sont ainsi proposées, des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, ont été lancées sur 4 copropriétés identifiées à Lormont et dans le quartier du Burck à Mérignac et Pessac depuis plusieurs années et un premier POPAC est en cours en faveur de la résidence du Parc Palmer à Cenon. La troisième OPAH-RU conduite sur le centre de Bordeaux s'est également dotée en 2017 d'un volet « traitement des copropriétés en difficulté ». Enfin, l'observatoire des copropriétés a produit ses premiers résultats en février 2018.

Afin de poursuivre le développement de ce plan d'actions à destination des copropriétés, Bordeaux Métropole souhaite aujourd'hui déployer le volet prévention par une action spécifique ciblant la prévention des difficultés pour les copropriétés qui, au vu des premiers résultats de l'observatoire, présentent des signes de dysfonctionnement, et permettant ainsi de prévenir l'apparition de difficultés graves nécessitant une intervention lourde des pouvoirs publics.

Ainsi, Bordeaux Métropole a décidé en concertation avec l'Anah d'engager à l'échelle métropolitaine un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pour la période 2019/2022.

Article 1^{er} - Dénomination

Bordeaux Métropole décide de mettre en œuvre, avec le soutien de l'Anah et de l'Etat, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété, ci-après désigné "POPAC", à l'échelle du territoire métropolitain.

Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention est celui de Bordeaux Métropole. L'opération cible les copropriétés repérées comme présentant de premiers signes de dysfonctionnement et en potentielle situation de fragilité.

Dans ce cadre, il est notamment prévu d'accompagner 26 ensembles immobiliers sur 3 ans dont 8 sont aujourd'hui, d'ores et déjà, pré-identifiés :

- 10 ensembles immobiliers des années 50/70, dont 6 ensembles (1180 logements) sont déterminés. (cf. annexe 1). En sus de ces derniers, suite à repérage complémentaire par l'opérateur du POPAC, le programme intégrera notamment dans son échantillon :
 - une copropriété située à Mérignac,
 - une copropriété située à Talence,
 - une copropriété mixte (privée/bailleur public), en cours de commercialisation par un organisme de logement social.
- 10 immeubles d'avant-guerre à identifier dans le centre historique de Bordeaux, élargi au quartier de la Bastide :
 - les copropriétés déjà sélectionnées dans l'OPAH-RU de Bordeaux ou faisant l'objet d'une DUP dans la concession d'aménagement sont exclues du programme,
 - Une attention particulière sera portée sur le Cours de la Marne, qui doit faire l'objet d'une campagne de ravalement de façades.
- 6 immeubles récents de moins de 20 ans, en partie produits à la faveur d'incitations fiscales, dont 2 immeubles sont déjà fléchés (cf. annexe 1). En plus de ceux-ci, l'échantillon comportera notamment :
 - une copropriété située dans le quartier des Bassins à Flot à Bordeaux,
 - une copropriété située au sein de la ZAC des Quais à Floirac,
 - une copropriété située à Eysines,
 - une copropriété identifiée dans l'étude Observille du GPV Rive Droite.Parmi celles-ci, 2 copropriétés devront avoir une date de construction inférieure à 9 ans (bénéfice de la garantie décennale).

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Les premiers résultats de l'Observatoire des copropriétés, croisés aux retours de terrain et aux données encore partielles du Registre national d'immatriculation des copropriétés, ont mis en évidence trois types de copropriétés à enjeux sur le territoire métropolitain : certaines copropriétés des années 1950 à 1970 avec des marques de vieillissement, de paupérisation, de fragilisation et de défaillance de gestion ou de fonctionnement ; les petites copropriétés en tissu urbain ancien, à Bordeaux en particulier ; mais aussi les immeubles construits récemment à la faveur d'incitations fiscales.

Aussi, au-delà d'une intervention plus générale en faveur de toutes les copropriétés du territoire, le POPAC concentrera donc son intervention sur un échantillon de copropriétés de ces trois cibles à enjeux qui retiennent plus particulièrement l'attention de la métropole (cf. article 2).

La mission d'assistance technique et administrative proposée dans le POPAC a pour objectif d'apporter une réponse globale aux difficultés rencontrées par les copropriétés identifiées en situation de fragilité et doit leur permettre de renforcer notamment leur fonctionnement, leur organisation et leur gestion, afin de prévenir l'apparition de difficultés graves nécessitant une intervention lourde des pouvoirs publics.

En sus de ces actions ciblées (chapitres 4.3 à 4.5 de la présente convention), le POPAC développera des actions et outils d'information, de formation et de communication utiles à toutes les copropriétés du territoire (chapitre 4.1). L'amélioration de la connaissance sur le fonctionnement d'une copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) est notamment un enjeu des actions d'information à conduire, en particulier à l'attention des nouveaux accédants en copropriété, via des ateliers collectifs ou guides adaptés par exemple. Sur la base de l'échantillon de copropriétés accompagnées, la meilleure connaissance des problématiques rencontrées et l'accompagnement prodigué en fonction des difficultés observées permettront également de mettre en évidence des méthodes et modes d'intervention duplicables, dont les autres copropriétés du territoire pourront se saisir. Le partage d'expériences et l'échange de bonnes pratiques entre les instances de gestion des copropriétés seront également promus.

Le POPAC n'a pas pour vocation à accompagner les syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux. Cela étant, une attention particulière sera apportée aux besoins de travaux, notamment dans leur lien éventuel avec le niveau des charges courantes et avec l'objectif, le cas échéant, d'engager un programme de travaux à l'issue de l'accompagnement POPAC dans le cadre des dispositifs d'aides aux travaux existants et à venir.

Le programme s'inscrira ainsi en soutien et en cohérence avec les autres dispositifs opérationnels ou politiques en cours ou à venir (NPNRU, OPAH-RU, Plateforme Ma Rénov Bordeaux Métropole, « Habiter Mieux Copropriété », etc).

Le dispositif s'appuiera également sur les acteurs et partenaires locaux nécessaires à la conduite du programme : acteurs institutionnels, partenaires de Bordeaux Métropole (Alec, Aurba, GPV ...), professionnels, syndics et gestionnaires de copropriétés, fournisseurs de données, etc.

Article 4 - Volets d'actions

Les actions proposées dans le cadre du POPAC sont les suivantes.

4.1 Actions de sensibilisation, d'information et de formation auprès des copropriétaires, visant à :

Des actions de sensibilisation, d'information et de formation auprès des copropriétaires, visant à :

- améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) et prendre conscience des droits et devoirs de chacun ;
- comprendre les principaux facteurs d'équilibre et d'autonomie de la copropriété : bon état physique, bon fonctionnement des instances décisionnelles de la copropriété, bonne gestion financière de la copropriété, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété afin de lutter contre la spirale de déqualification ;
- repérer une situation fragile au sein de leur copropriété ;

- connaître les instances ou acteurs mobilisables pour les aider dans leur démarche ou pour signaler une situation fragile susceptible de générer à terme des difficultés ;
- les sensibiliser à l'émergence d'un projet de rénovation énergétique, en partenariat avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat.

L'opérateur du POPAC établira un premier programme dans sa proposition et pourra, en cours de mission, proposer d'autres thématiques, générales ou pratiques, opérationnelles et ciblées (ex : création d'un syndic bénévole) en fonction des besoins exprimés par les copropriétaires rencontrés.

Ces actions pédagogiques peuvent être déclinées selon divers formats que l'opérateur devra proposer dans sa méthodologie : accueil téléphonique, physique, ateliers thématiques à poursuivre et à développer, plaquettes, séances de formation, etc.

Les enseignements des actions conduites sur les copropriétés issues d'incitations fiscales pourront également faire l'objet de propositions méthodologiques duplicables pour permettre aux autres copropriétés de Bordeaux Métropole d'engager des actions similaires.

Il s'agira également de favoriser le partage d'expériences et l'échange de bonnes pratiques entre les instances de gestion des copropriétés, via des ateliers, forums ou clubs de copropriétés.

Dans ce programme, Bordeaux Métropole souhaite la conduite d'une action spécifique à l'attention des nouveaux copropriétaires, y compris dans les résidences issues de la vente HLM et/ou en cours de commercialisation par un organisme de logement social, incluant un « guide du nouvel accédant en copropriété ».

La promotion de l'immatriculation au Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNI)

En s'appuyant potentiellement sur les actions de sensibilisation et d'information décrites dans le chapitre 4.1 ou sur la base d'une méthodologie qu'il précisera, l'opérateur du POPAC aura pour mission de favoriser la complète immatriculation des copropriétés du territoire métropolitain au Registre national d'immatriculation des copropriétés (communication, ateliers, permanences, etc), singulièrement auprès des copropriétés gérées par un syndic bénévole.

La communication sur le dispositif et le démarchage des copropriétés pour participation aux ateliers ou manifestations collectifs

L'opérateur du POPAC sera chargé du déploiement de la communication autour du dispositif à mettre en place pendant les 3 années d'activité et notamment de l'hameçonnage des copropriétés cibles des ateliers collectifs du POPAC.

4.2 Repérage : exploitation des bases de données métropolitaines sur les copropriétés

Au-delà des ensembles immobiliers pré-identifiés en annexe 1, le POPAC de Bordeaux Métropole a pour objet d'accompagner d'autres copropriétés dans le centre ancien de Bordeaux et quelques ensembles immobiliers de moins de 20 ans.

Ainsi, l'opérateur aura pour mission d'établir un premier repérage des copropriétés qui pourraient relever du POPAC sur la base :

- des données de l'observatoire des copropriétés,
- des données brutes du registre national d'immatriculation des copropriétés détenues par Bordeaux Métropole,

- des travaux en cours localement sur les copropriétés, notamment les travaux de l'Aurba sur les copropriétés issues de la défiscalisation ou ceux du GPV Rive Droite dans l'étude « Observille ».

Il proposera une liste de copropriétés, qui pourront faire l'objet d'un diagnostic flash tel qu'attendu dans la partie 4.3 pour servir l'objectif d'accompagnement inscrit dans le POPAC.

4.3 Mission de diagnostic flash

Afin de confirmer l'éligibilité au POPAC des copropriétés repérées dans le cadre croisé de l'observatoire et du RNI (mission 4.2), il sera nécessaire de vérifier leur état de fragilité via une mission de diagnostic flash.

A la demande de la métropole bordelaise, l'opérateur aura pour mission de réaliser un état des lieux synthétique de la situation de l'immeuble :

- Identification du syndic et du conseil syndical,
- Descriptif de l'immeuble et de son environnement urbain,
- Indicateurs de peuplement et de marché immobilier,
- Indicateur de performance énergétique,
- Etat technique et financier.

Ce diagnostic flash visera à évaluer le niveau global de fragilité de la copropriété - dureté urbaine, foncière, immobilière, technique et gestion - afin de pouvoir statuer sur son éventuelle intégration dans le dispositif opérationnel ou tout autre programme d'amélioration de l'habitat à l'échelle du territoire métropolitain.

Il devra notamment prendre en compte les taux d'impayés de charge et l'étiquette énergétique des bâtiments afin de vérifier l'éligibilité de ces derniers au dispositif « Habiter Mieux Copropriété » de l'Anah.

Cette mission nécessitera un repérage sur place, un contact avec le syndic et des investigations du prestataire, selon une méthode à préciser par l'opérateur. Elle fera l'objet d'une fiche synthétique dont les données seront compatibles avec l'observatoire des copropriétés.

Pour les copropriétés dont le diagnostic flash conclurait qu'il n'est pas nécessaire d'intervenir dans le cadre du POPAC et pour lesquelles un projet de travaux devrait et pourrait être engagé dans de bonnes conditions, l'opérateur orientera les syndicats de copropriétaires vers la plateforme « Ma Renov Bordeaux Métropole » et les aides et dispositifs de droit commun, y compris « Habiter Mieux Copropriétés » de l'Anah.

Pour les copropriétés situées dans le centre ancien, pressenties en difficulté à l'issue du diagnostic flash et donc susceptibles de s'inscrire dans l'OPAH-RU à volet réhabilitation des copropriétés dégradées de Bordeaux, le prestataire, après concertation avec le Maître d'ouvrage du POPAC et suite à sa validation, orientera la copropriété vers l'opérateur de l'OPAH-RU. Le diagnostic multi-critères décrit en 4.4 sera alors réalisé dans le cadre de l'OPAH-RU.

4.4 Mission de diagnostic multi-critères

S'agissant des copropriétés éligibles au POPAC, pré-identifiées ou confirmées via des diagnostics flash, l'opérateur aura pour mission de réaliser des diagnostics multicritères permettant de dresser un état des lieux complet et transversal de leur situation, de caractériser leur état de fragilité et de proposer les actions d'accompagnement préventives nécessaires. L'évaluation et les préconisations du prestataire s'appuieront sur les critères suivants :

- organisation foncière, juridique et technique,
- état technique et patrimonial,

- fonctionnement du syndicat de copropriété : règlement, conseil syndical, présence d'un syndic, taux de présence en assemblée générale, ...
- profils socio-économique des propriétaires et occupants (enquête sociale via un questionnaire)
- gestion financière et administrative : comptes, impayés, montant des charges, nombre de débiteurs ...,
- Positionnement sur le marché immobilier : prix de vente, nombre de mutations, ...
- Environnement de la copropriété.

Le prestataire aura également pour mission de signaler, en tant que de besoin, à Bordeaux Métropole les situations difficiles qui auront pu être repérées :

- Les ménages en difficultés sociales (précarité, ressources modestes, occupation du logement, risque d'expulsion ...),
- Les situations à risque pour la copropriété sur le plan technique, juridique et financier (insalubrité, péril, absence de règlement, syndic défaillant, impayés de charges).

Concernant les copropriétés situées en quartiers NPNRU ou quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain, le prestataire devra proposer un diagnostic prenant en considération la dynamique urbaine et le projet global dans lequel ces résidences s'inscrivent et avec lesquels elles sont en interaction.

Le diagnostic doit permettre de :

- définir et mesurer l'ensemble des indicateurs, exogènes et endogènes, permettant de repérer les signes, de fragilité et identifier les risques d'aggravation,
- d'établir les conditions d'amélioration de la situation de la copropriété,
- de proposer une stratégie et calibrer le dispositif d'actions préventives à mettre en place,
- d'orienter vers les dispositifs et vers les aides possibles de droit commun mobilisables dans le cadre du POPAC, en particulier les aides à la gestion et aux expertises complémentaires de l'Anah,
- de mesurer la motivation de la copropriété à s'engager dans le POPAC.

Dans le cas où les actions préventives prévues dans le POPAC seraient jugées insuffisantes ou inadaptées au regard des conclusions du diagnostic, l'opérateur informera le maître d'ouvrage des copropriétés concernées et lui préconisera des dispositifs en précisant l'échelle d'intervention souhaitable au regard du volume de copropriétés et/ou de logements à traiter : cas des copropriétés en difficulté nécessitant une intervention curative publique plus conséquente. Celles-ci devront alors sortir du dispositif préventif pour faire l'objet éventuel d'un dispositif de redressement à définir. Néanmoins, les premières actions d'information et d'accompagnement pourront être menées dans le cadre du programme préventif jusqu'à la mise en place de ces actions.

L'opérateur devra alors proposer des copropriétés en substitution afin d'atteindre les objectifs d'accompagnement inscrits dans la convention du POPAC métropolitain.

Pour cette mission, le prestataire s'appuiera sur les données statistiques de l'observatoire des copropriétés ainsi que, selon leur disponibilité, sur celles issues du Registre National d'Immatriculation des Copropriétés et toute autre base de données qu'il jugera utile et nécessaire de mobiliser.

Le diagnostic s'adossera également sur des entretiens avec les responsables de copropriétés - syndics et conseillers syndicaux - ainsi que sur des visites in situ.

L'ensemble de ces données fera l'objet d'une fiche synthétique par copropriété et d'un rapport qui sera transmis à Bordeaux Métropole et sera ensuite présenté aux copropriétés ; ces éléments viendront alimenter l'observatoire des copropriétés de Bordeaux métropole ainsi que les données attendues par l'Anah et mentionnées en annexe 4 de l'instruction du 7 mars 2016 relative aux VOC et POPAC.

4.5 Mission d'assistance et d'aide à la résolution des premières difficultés

A l'issue de la phase de diagnostic, et dans la mesure où les dossiers ne relèvent pas d'un autre dispositif opérationnel (OPAH-RU, Ma Rénov Bordeaux Métropole, Habiter Mieux Copropriétés, dispositif à développer), les copropriétés volontaires pourront bénéficier d'un accompagnement au titre du POPAC.

Les actions d'accompagnement des copropriétés seront définies en fonction des problématiques identifiées dans la phase de diagnostic approfondi, des besoins repérés et des demandes exprimées par les syndicats et les copropriétaires.

La mission devra permettre à l'opérateur de mettre en place une assistance à la copropriété concernant l'une ou plusieurs des problématiques suivantes :

- Appui à l'organisation et au fonctionnement de la copropriété : soutien au conseil syndical et au syndic, responsabilisation des instances, appui à la mobilisation des copropriétaires, facilitation des prises de décision, appui à la communication interne, aide à l'adaptation du règlement de copropriété, mise en place d'outils (communication interne, livret d'accueil), information/formation, etc.
- Appui à la gestion financière et administrative : aide à l'élaboration d'outils de suivi de gestion pérenne, aide à la mise en place d'un tableau de bord d'analyse des charges, analyse des impayés, aide à la mise en place d'un dispositif de prévention des impayés, aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget et à l'apurement des dettes, appui à la création d'un fonds de travaux, appui à la renégociation de contrats, etc.
- Appui sur le plan administratif et social : assistance au montage de plan de financement pour la copropriété et les copropriétaires, aide à l'accompagnement des publics fragiles, accès au droit, aide à la médiation des conflits, etc.
- Appui à l'élaboration et au suivi d'un plan de patrimoine : aide à la tenue du carnet d'entretien, information sur le Diagnostic Technique Global, au maximum conseil quant aux éventuels scénarios de travaux.

Le cas échéant, le prestataire sera en charge d'accompagner les copropriétés dans le montage des dossiers pour mobiliser les aides :

- à l'ingénierie de l'Anah (délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 de l'Anah) : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.
- du FSL concernant les impayés de charges en copropriétés.

Concernant les copropriétés situées en quartiers NPNRU ou quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain, le prestataire devra proposer un accompagnement prenant en considération la dynamique et le projet dans lequel ces résidences s'inscrivent et avec lesquels elles interagissent.

Cette mission correspond à un module généraliste d'assistance aux copropriétés en situation de fragilité et d'aide à la résolution des premières difficultés leur permettant d'envisager un premier niveau d'amélioration de leur situation. L'opérateur interviendra en appui des organes de gestion des copropriétés en leur proposant, au vu notamment des temps décisionnels propres à chacune d'entre elles (les AG en particulier), des conseils, méthodes, procédures et outils adaptés à la situation, tout en s'assurant auprès d'eux à intervalles réguliers de la bonne prise en charge et de l'avancement de(s) l'action(s).

Article 5 - Financement du programme

5.1 Le coût estimatif de mise en œuvre du POPAC

Le coût estimatif prévisionnel de mise en œuvre du POPAC métropolitain s'élève sur 3 ans à 300 000 € HT, soit 360 000 € TTC (120 000 € TTC/an).

Ce coût se répartit de la façon suivante :

	Année 2019/20	Année 2020/21	Année 2021/22	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	100 000 €	100 000 €	100 000 €	300 000 €
Coût total des prestations (TTC)	120 000 €	120 000 €	120 000 €	360 000 €

Le financement prévisionnel par les partenaires et Bordeaux Métropole est le suivant :

Financement Anah prévisionnel	50 000 €	50 000 €	50 000 €	150 000 €
Reste à la charge du maître d'ouvrage prévisionnel	70 000 €	70 000 €	70 000 €	210 000 €

Le financement sera assuré par Bordeaux Métropole, qui sollicitera les aides financières de l'Anah.

5.2 Financement de l'Anah

L'Anah s'engage à financer la mise en œuvre du POPAC métropolitain :

- chaque année, dans la limite de 3 ans,
- à hauteur de 50 % du coût HT de prestation,
- dans la limite d'un plafond annuel de dépenses subventionnables de 100 000 € HT.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

L'Anah peut ponctuellement accorder des aides complémentaires au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

5.3 Avenant financier

Un avenant à la présente convention précisera les montants exacts appelés à l'Anah et aux potentiels autres partenaires financiers sur la base du coût inscrit et contractualisé dans le marché public avec le prestataire retenu pour l'animation du POPAC.

Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du POPAC à :

- transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur la copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction Anah concernant la mise en œuvre des POPAC du 7 mars 2016,
- communiquer les exploitations et publications réalisées dans le cadre du POPAC à tous les partenaires locaux et à l'Anah centrale (pole-coproprietes@anah.gouv.fr), et faire état du soutien financier de l'Anah à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Article 7 - Conduite de l'opération

L'opération est pilotée par Bordeaux Métropole, Maître d'Ouvrage et assisté d'un prestataire de services pluri-disciplinaire recruté après appel d'offres, en charge de la mise en œuvre des actions prévues dans le POPAC.

7.1 Comité de pilotage

Les partenaires du POPAC se rassemblent en un comité de pilotage qui assure la coordination et le suivi du déroulement de l'animation. Il est présidé par Bordeaux Métropole et composé a minima des participants de Bordeaux Métropole, des communes concernées par le POPAC et des partenaires de l'opération (Anah, Etat, CD33, ADIL 33, CAF, FSL, Procvivis Gironde, FAP, Alec, UNIS, FNAIM, ...).

Il se réunit en tant que de besoin (au moins une fois par an), lors de la présentation des bilans d'étape, des bilans annuels ainsi que lors du bilan définitif du Popac avec le soutien de l'équipe de suivi-animation qui assurera l'organisation et le déroulement des réunions.

Il peut élargir sa composition à tout membre permanent de son choix ou inviter à tout moment toute personne qualifiée ou organisme qu'il jugerait utile.

Au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, il est chargé de veiller à la réalisation des objectifs, au respect des engagements des partenaires et d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

7.2 Comité technique

Présidé par Bordeaux Métropole, il prépare les décisions du Comité de Pilotage et assure le suivi de l'opération et des actions d'accompagnement prévues au titre de la présente convention.

Il est composé de représentants techniques et financiers de la collectivité publique et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation.

Il se réunit lors de la présentation des étapes intermédiaires de l'animation afin de prendre connaissance des résultats, des éventuelles difficultés rencontrées, d'en analyser les causes et préparer les décisions du comité de pilotage.

7.3 Des réunions, groupes de travail et commissions spécifiques

Autant que de besoin, le pilotage du projet s'appuiera, à la demande du maître d'ouvrage ou sur proposition du prestataire, sur des réunions, groupes de travail et commissions spécifiques.

7.4 Les missions du prestataire de service en charge de la mise en œuvre du POPAC

Les missions sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire (compétences juridique, technique, sociale), à recruter dans le cadre d'un marché public.

Compte tenu de la nature de la prestation sollicitée, l'équipe devra détenir des compétences dans les domaines suivants :

- Connaissance générale en matière d'habitat et sur l'amélioration du parc privé,
- Expertise sur l'ensemble des problématiques propres aux copropriétés : acteurs, cadre réglementaire et juridique, fonctionnement, gestion et comptabilité, financements
- Maîtrise d'un projet de rénovation, notamment énergétique, en copropriété
- Compétences techniques et architecturales en diagnostic et intervention sur du bâti existant en copropriété et connaissance technique dans le domaine de l'énergie,
- Compétences pour réaliser des enquêtes sociales et l'accompagnement social des ménages,
- Capacité d'animation et de sensibilisation des acteurs de la copropriété,
- Capacité d'animation partenariale,
- Expériences et références du prestataire en termes de réalisation de Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC).

Article 8 – Communication

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage du POPAC, les partenaires du POPAC et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

- le nom et le logo de l'Anah ainsi que la mention du site anah.fr doivent apparaître sur l'ensemble des documents liés au dispositif dans le respect de sa charte graphique (supports d'information de type dépliants, plaquettes, exposition, filmographie vitrophanies, site internet ou communication de presse municipale, régionale, affichage), au même niveau que les autres financeurs,
- Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire à compter du jj/mm/2019.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage ou l'Anah, 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 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et au délégué de l'agence dans le département.

Fait en 3 exemplaires à Bordeaux, le [jj/mm/2019]

Pour le maître d'ouvrage,
Jean Touzeau, Vice président à l'Habitat
Et à la Politique de la Ville

Pour l'Anah, par délégation
XXX
Déléataire de compétence des aides
à la Pierre
Président de Bordeaux Métropole

Pour l'Etat
Didier Lallement
Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la Gironde

Annexe 1 : Ensembles immobiliers pré-identifiés

Ensembles immobiliers des années 1950/1970

Commune	Copropriétés	Nombre de logements
Bègles	Maurice Thorez – bât E	59
Gradignan	L'Host	187
Gradignan	Hélios	23
Le Bouscat	Le Godard (9 copropriétés)	586
Pessac	La Forêt	144
Pessac	Les Acacias	180

Ensembles immobiliers récents

Commune	Copropriétés	Nombre de logements
Bordeaux	Le Parc de Richelieu	409
Lormont	L'Entre-deux-Mers	139