

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 22 mars 2013  
(convocation du 11 mars 2013)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Mars Deux Mil Treize à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BENOIT Jean-Jacques à M. GUILLEMOTEAU Patrick à partir de 12h15  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain  
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard  
M. FLORIAN Nicolas à M. FAVROUL Jean-Pierre à partir de 12h00  
M. GAÜZERE Jean-Marc à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12h00  
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard  
M. OLIVIER Michel à M. GUICHARD Max  
M. ROSSIGNOL Clément à M. JOANDET Franck à partir de 12h45  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain  
Mme LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean à partir de 12h15  
M. BAUDRY Claude à M. TRIJOLET Thierry à partir de 12h15  
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARNIER Jean-Paul  
M. BOUSQUET Ludovic à M. MANGON Jacques à partir de 12h30  
Mme BREZILLON Anne à Mme LIRE Marie-Françoise jusqu'à 10h30  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BONNEFOY Christine  
Mme CHAVIGNER Michèle à M. DUART Patrick  
M. COUTURIER Jean-Louis à M. EGRON Jean-François  
M. DAVID Jean-Louis à Mme WALRYCK Anne à partir de 11h45  
M. DAVID Yohan à Mme COLLET Brigitte  
Mme DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan à partir de 11h50  
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime  
Mme DIEZ Martine à M. RESPAUD Jacques  
M. DUCASSOU Dominique à M. DUPRAT Christophe

M. DUPOUY Alain à Mme DESSERTINE Laurence  
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard  
Mme FOURCADE Paulette à Mme LIMOUZIN Michèle  
M. GALAN Jean-Claude à Mme MELLIER Claude  
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. SOUBIRAN Claude à partir de 12h00  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10h20  
M. HURMIC Pierre à Mme NOEL Marie-Claude  
M. JOUBERT Jacques à M. LABARDIN Michel à partir de 12h00  
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h15  
Mme LAURENT Wanda à M. GELLE Thierry  
M. LOTHAIRE Pierre à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre  
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck  
M. MOGA Alain à M. ROBERT Fabien  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
Mme PARCELIER Muriel à Mme WALRYCK Anne jusqu'à 10h00  
M. PEREZ Jean-Michel à M. ROUYEYRE Matthieu  
Mme PIAZZA Arielle à Mme BREZILLON Anne à partir de 10h40  
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick  
M. QUERON Robert à M. QUANCARD Denis  
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 12h00  
M. REIFFERS Josy à M. GAÜZERE Jean-Marc  
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime  
Mme TOUTON Elisabeth à M. BRON Jean-Charles

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**MERIGNAC - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés en difficulté » spécifique à la copropriété les Héliotropes - Etude pré-opérationnelle - Participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux - décision - autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté urbaine de Bordeaux a réalisé en 2007 une étude de repérage des copropriétés en difficulté sur son territoire. A l'issue de ce diagnostic et en accord avec les villes de Mérignac et Pessac, elle a décidé de lancer en 2009 à titre expérimental une première étude pré-opérationnelle sur les copropriétés du Burck.

Cette étude qui comportait un volet technique et patrimonial et un volet socio-économique et juridique a révélé une problématique entre la situation financière des copropriétés et le programme de travaux de grande envergure nécessaire. Il a donc été décidé de mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) « Copropriétés en difficulté », dispositif spécifique et adapté au traitement de ce type de réhabilitation. L'ampleur et le coût des travaux annoncés n'ont cependant pas permis de lancer une telle opération sur l'ensemble des copropriétés représentant environ 1000 logements. Une première OPAH est donc lancée à titre expérimental sur la copropriété des Héliotropes, permettant ainsi d'élaborer un plan global d'intervention pour le traitement de l'ensemble des copropriétés du site.

Dans la continuité de sa politique pour la réhabilitation du parc privé inscrite dans le cadre de la Délégation des aides à la pierre (DAP) pour la période 2010 – 2015, l'avenant 2010 de la DAP fait état du financement d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée de l'Habitat « Copropriétés en difficulté » sur le quartier du Burck. Cette action est également inscrite dans le contrat de co-développement 2012/2014 engageant la CUB à poursuivre son action en faveur du projet du Burck.

Suite à un appel d'offre de marché public lancé par la Ville de Mérignac le 22 novembre 2012, cette étude pré-opérationnelle a été confiée au cabinet d'études PACT Habitat Développement de la Gironde par notification du 13 février 2013.

## 1 – Objet de l'étude pré-opérationnelle

### 1. Périmètre de l'étude

Le périmètre de l'étude concerne les dix copropriétés du Burck en complément des études réalisées en 2009, et la copropriété des Héliotropes (165 logements), située sur les communes de Mérignac et Pessac.

### 2. Objectifs de l'étude

Cette étude vise à proposer une stratégie globale d'intervention adaptée au quartier du Burck et à en vérifier les conditions de faisabilité.

L'objectif final est de formaliser cette stratégie ainsi que les études et expertises précédemment menées en élaborant en parallèle :

- une convention cadre définissant le programme d'intervention sur le quartier du Burck afin de **mettre en place des outils communs** permettant de mobiliser l'ensemble des copropriétés autour d'un projet de réhabilitation cohérent compris et accepté par la majorité des copropriétaires. **Un plan global et cohérent d'intervention opérationnel** phasé dans le temps et adapté à chaque copropriété sera ainsi proposé.
- Une convention de financement OPAH « Copropriété en difficulté » spécifique à la copropriété des Héliotropes, définissant les objectifs de l'OPAH, le programme de travaux retenu par la copropriété et toute action d'accompagnement nécessaire.

### 3. Délai et pilotage de l'étude

L'étude se déroulera sur une période globale de six mois décomposée en trois phases :

- Phase 1 : réalisation des études ;
- Phase 2 : rédaction des projets de conventions cadre et de l'OPAH ;
- Phase 3 : préparation et participation aux assemblées générales de toutes les copropriétés, réunion publique.

Pilotage et suivi de l'étude :

La maîtrise d'ouvrage est conduite par la ville de Mérignac mandataire de la ville de Pessac.

Le suivi et la coordination de l'étude sera assuré par la Chef de projet Copropriétés du Burck.

Le comité de pilotage, présidé par la ville de Mérignac, sera composé des élus des villes de Mérignac et Pessac, de représentants de l'Etat, du Conseil Général de la Gironde, de la **Communauté urbaine de Bordeaux**, du Conseil Régional d'Aquitaine, de représentant de tous les syndicats de copropriétés, des conseillers syndicaux, de la Caisse d'Allocations Familiales, du Fonds de Solidarité Logement, de PROCIVIS Gironde, de PROCIVIS les Prévoyants, de l'ALEC et de l'ADEME.

Ce comité de pilotage se réunira à minima trois fois :

- un premier comité de pilotage de lancement de l'étude (présentation de l'équipe et de la méthodologie, affichage des souhaits des maîtres d'ouvrage et des partenaires) ;
- un second comité de pilotage pour le rendu d'étude (4ème mois) ;
- un troisième comité de pilotage de présentation des conventions rédigées (convention cadre sur le projet du quartier du Burck et convention de financement d'une première OPAH « copropriété en difficulté » les Héliotropes, après passage en assemblées générales – été 2013).

En complément de ces trois comités de pilotage, une réunion publique sera organisée par le prestataire en collaboration avec les villes de Mérignac et Pessac ainsi que le syndicat de copropriété afin de présenter les résultats synthétiques de l'étude aux habitants.

## 2 – Financement de l'étude

**Le coût global** de l'étude est de 76 925 euros HT soit 92 002,30 TTC, dont le financement est réparti comme suit

<b>FINANCEURS</b>	<b>Montant de la participation (€)</b>
ANAH (50 % HT)	<b>38 462,50</b>
CUB (12% HT)	<b>9 231,00</b>
Ville de Mérignac Ville de Pessac (38 % HT)	<b>29 231,50</b>
<b>TOTAL HT</b>	<b>76 925,00</b>

Les villes de Mérignac et de Pessac prennent à leur charge la part globale de TVA (18,6 %), soit 15 077,30 € ; leur participation totale s'élève donc à 44 308,80 €.

Le Conseil Général, initialement pressenti pour cofinancer ce projet conformément à son règlement d'intervention, n'a finalement pas souhaité apporter sa participation.

La participation de la Cub est estimée à 9 231,00 € selon le Règlement d'Intervention Habitat et Politique de la Ville (RIHPV) et l'engagement final des autres partenaires, soit 12 % du montant hors taxe de l'étude.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

### **Le Conseil de Communauté,**

**VU** le Code des Collectivités Territoriales,

**VU** la délibération du conseil communautaire n°2007/05 45 du 13 juillet 2007 adoptant le programme local de l'habitat,

**VU** la fiche n°10 du Règlement d'Intervention Habitat et Politique de la Ville,

**VU** la convention de délégation de compétences du 19 juillet 2010 conclue entre le délégataire et l'Etat,  
**VU** la fiche C0022810006 du contrat de co développement 2012/2014,  
**VU** la délibération de la Ville de Pessac du 29 mars 2012 approuvant la participation financière de la commune à l'étude pré opérationnelle d'OPAH « Copropriétés en difficulté »  
**VU** la délibération de la Ville de Mérignac du 22 novembre 2012 autorisant le lancement d'une étude pré opérationnelle d'OPAH « Copropriétés en difficulté »,  
**VU** la notification du marché pour la réalisation d'une étude pré opérationnelle d'OPAH « Copropriétés en difficulté » entre la Ville de Mérignac et le cabinet d'études PACT Habitat Développement de la Gironde du 13 février 2013,  
**VU** la délibération de la Ville de Mérignac du 29 novembre 2012 validant le plan de financement de l'étude,

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'engagement pris au contrat de co-développement 2012-2014, la Cub souhaite poursuivre son action en faveur du projet du Burck

### **DECIDE**

**Article 1 :**

de verser à la Ville de Mérignac un fonds de concours de 9 231 € dans le cadre de la convention de versement ci-annexée,

**Article 2 :**

d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention ci-annexée et tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision,

**Article 3**

de prévoir l'imputation des crédits correspondants ouverts au budget principal Chapitre 204 Compte 204141 Fonction 72 Programme HPP01

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 mars 2013,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
la Vice-Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
15 AVRIL 2013**

**PUBLIÉ LE : 15 AVRIL 2013**

Mme. VÉRONIQUE FAYET