

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 22 janvier 2016	N° 2016-40

Convocation du 15 janvier 2016

Aujourd'hui vendredi 22 janvier 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Noël MAMERE, M. Jacques MANGON, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à Mme Maribel BERNARD
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY
M. Alain CAZABONNE à Mme Dominique IRIART
Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE
M. Alain DAVID à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD
M. Jean-Louis DAVID à M. Michel DUCHENE
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Eric MARTIN à M. Max COLES
Mme Christine PEYRE à Mme Emmanuelle CUNY
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Franck RAYNAL à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h25
M. Noël MAMERE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h30
M. Erick AOUIZERATE à Mme. Anne BREZILLON à partir de 12h30
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS à partir de 12h30
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h30
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h30
M. Didier CAZABONNE à M. Jean Jacques BONNIN jusqu'à 10h45
M. Yohan DAVID à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h30
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h15
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 10h
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU à partir de 12h30
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 12h30
M. Thierry MILLET à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Frédérique LAPLACE à partir de 12h05
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h45

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 9h56 et à partir de 12h33

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 22 janvier 2016	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2016-40

Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) des copropriétés Les Dahlias et Les Églantines, quartier du Burck à Mérignac - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa nouvelle compétence « amélioration du parc immobilier bâti » et du plan d'actions métropolitain en faveur des copropriétés fragiles et dégradées, voté le 13 février 2015, Bordeaux Métropole devient maître d'ouvrage des opah sur son territoire, en articulation étroite avec les communes.

1. Enjeux et objectifs des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (opah) des copropriétés des Dahlias et des Églantines à Mérignac

La Métropole décide de lancer deux opah en faveur des copropriétés Les Dahlias et Les Églantines situées dans le quartier du Burck, à cheval sur les communes de Mérignac et de Pessac. Ce quartier forme sur 38 hectares un ensemble d'habitat dense de 1203 logements, appartenant à des copropriétaires privés. Construites entre 1964 et 1969, dans le cadre d'un programme de défiscalisation, les copropriétés du domaine connaissent une dégradation de l'état général de leurs bâtiments. Cette situation résulte d'un ensemble d'éléments : une usure naturelle des bâtiments entraînant l'apparition de désordres techniques concernant le bâti et les équipements collectifs pour lesquels des travaux ponctuels ont été réalisés mais aucune rénovation lourde et globale n'a été engagée faute de décision des copropriétaires et compte-tenu des problèmes de solvabilité de la copropriété et de ses occupants ; des difficultés sociales et financières ; un paiement des charges aléatoire ; un sentiment croissant d'inconfort des occupants ; un déséquilibre entre le nombre de copropriétaires occupants et bailleurs.

Face à cette situation, les collectivités publiques ont réalisé, à la demande et avec l'accord des copropriétaires, de 2009 à 2013, différentes études sous maîtrise d'ouvrage de La Cub d'abord, puis des villes de Mérignac et de Pessac. Ces études ont permis d'approfondir la connaissance que les villes, les partenaires institutionnels et financeurs, mais aussi les copropriétaires avaient de ce parc immobilier et des copropriétés. Les principales conclusions de ces études soulignent une fragilité sociale et financière des copropriétés et la nécessité pour les copropriétaires de s'engager dans des travaux lourds, notamment sur le chauffage, les mises en sécurité et aux normes des installations dans les parties communes et privatives et l'amélioration thermique des logements.

Pour autant, sans accompagnement financier des collectivités publiques et partenaires financeurs du parc privé ancien, le processus de dégradation sera amené à perdurer. Le besoin d'intervention curative sous maîtrise d'ouvrage publique et l'apport de subventions publiques afin de contrecarrer le risque de basculement

de cet ensemble immobilier sont donc confirmés. L'intervention métropolitaine sur le quartier du Burck a ainsi été inscrite lors de la négociation du contrat de co-développement entre Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac, et ceci antérieurement au transfert des opérations à la Métropole validé en Commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) le 26 juin 2015.

Parmi les six copropriétés verticales du Burck, et après un accompagnement institutionnel de longue haleine, seuls les syndicats de copropriétaires des Dahlias (160 logements) et des Eglantines (205 logements) sont à ce jour enclins à s'engager dans une démarche de requalification et l'ont signifié lors de leurs assemblées générales de 2015 en votant favorablement le principe d'une opah. La présente délibération concerne donc exclusivement les copropriétés des Dahlias et des Eglantines.

Toutefois, une troisième copropriété, Les Fougères (120 logements), a également décidé de lancer des travaux de réhabilitation, mais sans l'avoir encore formalisé. Liée aux deux premières par une chaufferie collective, elle envisage de proposer en assemblée générale le lancement d'une opah courant 2016. Aussi, si le vote des copropriétaires s'avère positif, une nouvelle délibération sera proposée au Conseil de Métropole pour engager une troisième opah sur le site du Burck. Cela étant, afin d'anticiper cet éventuel engagement nécessairement en lien avec les dynamiques de réhabilitation des 2 autres copropriétés par leurs problématiques communes (le chauffage en particulier) et dans un souci de mutualisation de l'ingénierie (et donc des coûts) que la Métropole devra mettre en place sur ce site, le marché public de suivi-animation de ces opah, décrit dans le 3^e paragraphe de la présente délibération, inclut déjà des tranches conditionnelles relatives à la démarche des Fougères, qui ne seront affirmées qu'en cas de décision favorable de la copropriété.

L'objectif de ces deux opah est, en réhabilitant le bâti et les équipements de façon pérenne et durable, d'améliorer les conditions de vie des habitants et de repositionner la copropriété dans le marché de l'habitat. Pour cela, la stratégie de redressement est de :

- proposer un programme de travaux hiérarchisé et réaliste au regard des ressources des copropriétaires qui permette d'enrayer le basculement ; les travaux à prévoir étant des travaux de remise en état et de sécurisation (sécurité incendie, réfection des réseaux dans les communs) et des travaux d'amélioration thermique (chauffage des logements et de l'eau, isolation du plancher bas sur cave et toiture, changement des menuiseries, isolation thermique par l'extérieur) ; il s'agira également d'inciter les copropriétaires à réhabiliter leurs parties privatives pour améliorer le confort des logements et en favoriser la mise aux normes et la décence, ainsi que pour promouvoir le conventionnement à loyers maîtrisés des logements appartenant aux propriétaires bailleurs.
- mettre en œuvre des actions d'accompagnement de la copropriété : accompagner les instances de gestion pour permettre la mobilisation des copropriétaires et la réalisation de ces travaux ; mettre en place une commission technique portant sur le système de chauffage collectif et une autre sur la gestion financière des copropriétés (suivi des impayés, recherche de solutions, procédures de recouvrement).
- mobiliser des financements publics en cohérence avec les besoins prioritaires de travaux, simples et compréhensibles permettant l'adhésion des copropriétaires et le vote des travaux.
- proposer l'accompagnement social des copropriétaires, notamment les plus fragiles, et engager des actions de maîtrise des charges.

2. Des programmes d'actions formalisés dans des conventions (projets de convention ci-annexés)

Les opah des copropriétés des Dahlias et des Eglantines se concrétisent à travers des programmes d'actions matérialisés dans deux conventions respectives. Ces documents, dont les projets sont annexés à la présente délibération, sont négociés avec les partenaires institutionnels, les syndicats de copropriétaires et les syndicats de copropriété. Ils formalisent contractuellement le programme d'intervention et les engagements de financements prévisionnels des dispositifs durant les 5 années des opérations : financement du suivi-animation et enveloppes réservées d'aides aux travaux et à la maîtrise d'œuvre.

Les aides aux travaux de Bordeaux Métropole seront attribuées conformément aux règles établies dans le cadre du plan d'actions en faveur des copropriétés, votées par la délibération n°2015/0096 du 13 février 2015. L'aide socle a été estimée à minima à 547 500 € et serait éventuellement abondée par des aides modulables en fonction des résultats de l'actualisation du diagnostic et de l'occupation sociale des copropriétés.

Dans ce cas particulier d'opah :

- Les paiements des aides aux travaux seront lissés sur la durée de la convention de l'opah, sur la base des bilans annuels d'activité : après un premier acompte de 30 % au démarrage des travaux, 15 % des enveloppes seront versés annuellement et un solde de 10 % interviendra à l'issue de l'opération ;
- l'aide à la maîtrise d'œuvre de 5000 € pour chaque copropriété, sera versée par anticipation pour permettre au syndicat de copropriétaires de missionner un maître d'œuvre qui travaillera en partenariat avec le prestataire du suivi-animation pour la phase conception de travaux et qui devra aboutir au vote du programme choisi.

La Métropole assurera par ailleurs le financement du suivi-animation de l'opération (cf. infra). Après sollicitation des aides des partenaires institutionnels de l'opah, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en premier lieu et la ville de Mérignac à hauteur respective de 50 % et 20 % de participation au coût de l'ingénierie (HT), notre établissement financerait la prestation pour 420 000 € sur un maximum de 5 ans.

Les crédits correspondants aux missions prévues en 2016 sont inscrits au budget 2016 et dans le cadre du PPI 2016-2019.

3. Le suivi-animation des Opah

La réussite du projet repose sur un accompagnement de proximité des copropriétaires, tant sur le volet technique que financier, et donc sur le suivi-animation de l'opération sur le terrain. Compte-tenu de la spécificité et de la complexité de l'intervention sur le parc privé, la mise en œuvre des opah sera réalisée par un bureau d'études réunissant les compétences et les moyens humains nécessaires. Le prestataire aura les missions suivantes :

- une mission globale de coordination et d'animation des projets de réhabilitation lancés par les copropriétés,
- une mission préparatoire au lancement d'un programme de travaux éligible à une opah copropriété pour chacune des copropriétés, qui consistera d'une part à actualiser les diagnostics préalablement réalisés sur le site en les approfondissant pour chaque copropriété et, d'autre part, à préparer et mobiliser les instances de gestion et les copropriétaires au vote des travaux,
- une mission de suivi-animation des opah en tant que telles, une fois le vote en assemblée générale obtenu, pour accompagner les copropriétaires dans la réalisation du programme de travaux et la recherche et l'obtention des financements et aides publiques pour solvabiliser l'ensemble des copropriétaires et assurer la viabilité du projet. Le prestataire prêter une attention particulière aux ménages les plus en difficulté, qu'il assistera, le cas échéant, dans les procédures d'apurement des impayés et appuiera auprès des services compétents pour l'hébergement et le relogement éventuel.
- une mission de constitution et d'analyse des indicateurs de résultats et d'évaluation qualitative pour informer le maître d'ouvrage et les comités de suivi sur l'état d'avancement des opérations.

Il s'agit donc de lancer un marché public de suivi-animation, qui sera composé d'une tranche ferme correspondant aux missions permettant d'aller au vote des travaux en assemblées générales pour Les Dahlias et Les Eglantines et de 6 tranches conditionnelles, à affermir en fonction de l'état d'avancement des opérations pour chacune des copropriétés, y compris Les Fougères. Le marché global, qui concernera donc les copropriétés des Dahlias, des Eglantines et des Fougères, s'achèverait à l'issue du délai réglementaire de la dernière opah engagée, soit 5 ans après la signature de la dernière convention, potentiellement entre 2021 et 2022.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

VU la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU l'article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales,

VU les délibérations communautaires 2000/1009, 2000/1010, 2007/0122 et 2014/0437 portant respectivement sur le PLH et les modalités d'intervention de La Cub au titre de la politique de l'habitat,

VU la délibération 2014/0443 relative aux dispositifs financiers de soutien à la rénovation énergétique des logements,

VU la délibération 2015/0096 relative au plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées,

VU la délibération 2015/0207 relative au transfert de compétences en matière de politique locale de l'habitat au profit de la métropole,

VU la délibération 2015/ 0332 relative au contrat de co-développement 2015-2017 (code de la fiche action : C032810014),

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QU'il est nécessaire d'intervenir pour remédier au processus de déqualification des copropriétés Les Dahlias et Les Eglantines à Mérignac et donc de lancer deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur ces ensembles immobiliers,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver le lancement de deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat d'une durée de 5 ans sur les copropriétés Les Dahlias et Les Eglantines à Mérignac en conformité avec l'action C032810014 du contrat de co-développement de Mérignac,

Article 2 :

De lancer un appel d'offres pour recruter un prestataire en charge du suivi-animation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat,

Article 3 :

D'approuver les projets de convention ci-annexés,

Article 4 :

Monsieur le Président est autorisé à signer les conventions, leurs avenants le cas échéant et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 5 :

Les dépenses correspondantes aux aides aux travaux communs énergétiques sont imputées au chapitre 204 - Compte 20422 – Fonction 552.

Article 6 :

Les dépenses correspondantes aux aides aux travaux communs de remise en état et de sécurisation sont imputées au chapitre 204 - Compte 20422 – Fonction 552.

Article 7 :

Les dépenses correspondantes aux aides à la maîtrise d'œuvre sont imputées au chapitre 204 compte 20422 fonction 552.

Article 8 :

Les dépenses correspondantes au suivi-animation d'opah sont imputées au chapitre 20 compte 2031 fonction 552.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 janvier 2016

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 29 JANVIER 2016</p> <p>PUBLIÉ LE : 29 JANVIER 2016</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean TOUZEAU</p>
---	--



Convention de financement d'études et de travaux dans le cadre d'une

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriété les Dahlias



SIGNATAIRES

LA PRESENTE CONVENTION EST ETABLIE

ENTRE

D'une part :

- **Le syndicat des copropriétaires de la copropriété des Dahlias**, représenté par la Présidente du conseil syndical, Ghislaine, OUISTE et par le représentant du syndic de copropriété Foncia Gairin Calvo, Christophe ROUMILLAC.
- **Bordeaux Métropole**, Délégué des aides à la pierre, représentée par son Président, Alain JUPPE.

ET

- **L'Etat et L'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « Anah »** représentés par le Préfet de région Aquitaine, Préfet de la Gironde, Délégué de l'Agence dans le département, Pierre DARTOUT.
- **L'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « Anah »**, représentée par le Président de Bordeaux Métropole, Délégué des aides à la pierre, Alain JUPPE.
- **La Ville de Mérignac**, représentée par son Maire, Alain ANZIANI.
- **La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Gironde**, représentée par son Directeur Général, Christophe DEMILLY.
- **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de la Gironde (SACICAP PROCIVIS Gironde)**, représentée par son Président Directeur Général, Norbert HIERAMENTE.

D'autre part

AUXQUELS SONT ASSOCIES

- **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété des Prévoyants (SACICAP PROCIVIS des Prévoyants)**, représentée par son Directeur Général, André LEGEARD.
- **La Fondation Abbé Pierre**, ci-après dénommée la « FAP », représentée par son directeur régional, Pascal PAOLI.
- **L'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)**, représentée par son Directeur, François MENET-HAURE.
- **L'Association d'Information sur le Logement (ADIL) de la Gironde**, représentée par son Directeur, Yannick BILLOUX.
- **Le Fonds Solidarité Logement (FSL)**, représenté par son Directeur, Fabrice GREZE.
- **Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)**, représenté par sa directrice, Elodie VOUILLON.

VU

- Le Code de la Construction et de l'Habitation : articles L 303-1, L 321-1 et suivants, L 321-2-1 et R 321-1 et suivants.
- La circulaire relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002.
- Le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 15 juin 2012 et l'instruction de la Directrice Générale du 5 juin 2012 concernant les OPAH en copropriétés.
- La convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 19 juillet 2010 conclue entre Bordeaux Métropole, l'État et l'Anah et ses avenants successifs.
- La convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 19 juillet 2010 conclue entre Bordeaux Métropole, l'État et l'Anah et ses avenants successifs.
- Le Programme Habiter Mieux (PHM) 2011-2017 lancé par l'Etat dans le cadre des grands investissements d'avenir pour aider les propriétaires privés éligibles aux aides de l'Anah à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement.
- Le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat 2013-2017 dans lequel s'inscrit le PHM, mettant en place différentes mesures en faveur de l'amélioration énergétique du parc privé afin d'aider tous les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement.
- Le décret du 29 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), et les décrets successifs.
- L'instruction de la directrice générale de l'Anah du 4 juin 2013, améliorant le régime des aides de l'Anah en faveur des travaux de performance énergétique.
- Le Contrat Local d'engagement de la Gironde en date du 25 mai 2012, et son avenant.
- La réglementation en vigueur d'Action Logement.
- La convention du 16 avril 2007 et son avenant du 8 décembre 2010 signée entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique.
- La convention de partenariat du 23 décembre 2010 signée entre l'Anah et la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) ayant pour objet d'informer les bénéficiaires de la CNAV des aides apportées par l'Anah et l'Etat en matière d'adaptation et d'amélioration de la performance énergétique et de permettre, de repérer les logements qui pourraient entrer dans le dispositif et d'accompagner financièrement les dossiers.
- La convention d'objectifs et de gestion 2013-2017 signée entre la CNAF et l'Etat et sa déclinaison départementale.

IL A ETE DECIDE DE METTRE EN OEUVRE UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)– COPROPRIETE SUR LA COPROPRIETE DES DAHLIAS

AU VU DE

- La délibération de Bordeaux Métropole en date du 18 décembre 2015 , autorisant la signature de la présente convention.
- La délibération du Conseil Municipal de Mérignac en date du 14 décembre 2015, autorisant la signature de la présente convention.
- Le vote en assemblée générale de la copropriété des Dahlias en date du 30 juin 2015.
- L'avis favorable de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date 14 octobre 2015, sur le financement du suivi-animation, le lancement et la réalisation de l'OPAH Copropriété des Dahlias.

PREAMBULE

Le quartier du Burck, à cheval sur les villes de Mérignac et de Pessac, représente une superficie de trente huit hectares. Il forme un ensemble d'habitat dense de 1 203 logements. Il est composé d'ensembles immobiliers appartenant à des copropriétaires privés.

Le Domaine du Burck est situé dans un quartier résidentiel, bénéficiant, de part sa localisation, de services et équipements à la population extrêmement denses et riches.

Il regroupe plusieurs équipements collectifs et services administratifs : scolaires, socio-culturels, sanitaires et sociaux, administratifs et commerciaux ainsi qu'un réseau de transport efficace reliant les habitants aux communes avoisinantes, à Bordeaux et aux facultés.

A proximité, le bois du Burck constitue un espace sportif et de promenades de grande qualité, fréquenté par un public large. Le château du Burck abrite les locaux du Centre social et des associations.

Plus récemment, la ville de Mérignac a complété ces équipements et services collectifs à la population par la construction d'une crèche et d'un centre de loisirs, la mise en accessibilité du centre commercial pour les personnes à mobilité réduite et la réalisation de jardins partagés.

Construite entre 1964 et 1969, les copropriétés du Domaine du Burck, connaissent une dégradation de l'état général de leurs bâtiments. Cette situation résulte d'un ensemble d'éléments : une usure naturelle des bâtiments entraînant l'apparition de désordres techniques pour lesquels aucune rénovation lourde et globale n'a été réalisée faute de décision des copropriétaires, des difficultés sociales et financières, un paiement des charges aléatoire, un sentiment croissant d'inconfort des occupants, un déséquilibre entre le nombre de copropriétaires occupants et bailleurs.

Face à cette situation, les collectivités publiques ont réalisé, à la demande et avec l'accord des copropriétaires, de 2009 à 2013, différentes études sous maîtrise d'ouvrage de la CUB d'abord, puis des Villes de Mérignac et de Pessac.

Ces études ont permis d'approfondir la connaissance que les Villes, les partenaires institutionnels et financeurs, mais aussi les copropriétaires avaient de ce parc immobilier et des copropriétés. Fragilité sociale et financière des copropriétés, nécessité pour les copropriétaires de s'engager dans des travaux lourds permettant de remettre à niveau ce parc, telles sont les principales conclusions de ces études.

Pour autant, sans accompagnement financier des collectivités publiques et partenaires financeurs du parc privé ancien, le processus de lente dégradation pourrait perdurer.

L'année 2014, avec les décisions prises en assemblées générales repoussant d'un an toute décision relative à un quelconque programme de travaux, a conduit les collectivités et partenaires, toujours mobilisés, à accompagner, à sa demande, chaque copropriété investie dans un projet de réhabilitation adapté aux caractéristiques de sa copropriété.

Ainsi, suite aux décisions prises en assemblées générales de 2015, parmi les six copropriétés verticales du Burck, seules les copropriétés des Dahlias et des Eglantines ont décidé d'engager une OPAH et d'être accompagnées par Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac, l'Anah, l'Etat et tout autre partenaire. Une troisième copropriété, les Fougères, a décidé de s'engager dans des travaux de réhabilitation. Liée aux deux premières par une chaufferie collective, elle envisage comme les Dahlias et les Eglantines de proposer en assemblée générale extraordinaire début 2016 le lancement d'une OPAH.

La présente convention a pour but de mobiliser les différents acteurs publics et privés, afin de mettre en œuvre une OPAH sur la copropriété des Dahlias.

CECI ETANT EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – DENOMINATION DE L'OPERATION

Le syndicat des copropriétaires et Bordeaux Métropole, accompagnés par :

- le syndic de copropriété,
- la ville de Mérignac,
- l'Anah,
- l'Etat,
- PROCIVIS Gironde,
- la CAF de la Gironde,

auxquels sont associés :

- la SACICAP PROCIVIS des Prévoyants,
- la FAP,
- l'ALEC,
- l'ADIL 33,
- le FSL,
- Le CAUE.

décident de lancer l'«OPAH copropriété des Dahlias».

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention est établie conformément aux décisions prises en **assemblée générale du 30 juin 2015** (*conf. annexe 1, résolution n°13 du PV de l'AG du 30/06/15*) :

- d'adhérer à une démarche d'OPAH pour obtenir des aides pour la copropriété,
- donner mandat à la Présidente du conseil syndical pour signer la convention.

Elle se compose de **deux phases** :

- **la définition et l'estimation d'un programme de travaux** déclinées en deux scénarios, adaptées aux besoins des copropriétaires, aux caractéristiques du bâti et à la capacité financière des copropriétaires à les financer, moyennant la recherche de subventions publiques et / ou de prêts spécifiques,
- **la réalisation des travaux, après le vote en assemblée générale**, d'un des scénarios de travaux **sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif, éligible à l'OPAH**,
- **en cas de projet individuel de travaux sur parties privatives**, la présente convention permet à titre exceptionnel de déclencher les régimes d'aides de Bordeaux Métropole, de la ville de Mérignac, de l'Anah et de l'Etat.

Cette convention a pour objectif de définir l'ensemble des modalités nécessaires à la mise en œuvre de l'OPAH copropriété les Dahlias répondant spécifiquement aux caractéristiques de la copropriété.

Ainsi **elle prévoit** :

- le financement et la réalisation des missions de diagnostic, d'expertise, d'audit, de géomètre, de mise à jour des données sur la copropriété et de Maîtrise d'œuvre nécessaire à la définition du programme de travaux,
- le financement et la réalisation des missions de montage des dossiers de financement, de suivis des travaux et le financement des travaux.

Elle s'inscrit dans une logique d'engagements mutuels entre la copropriété et les partenaires financeurs, afin d'atteindre l'objectif commun final d'amélioration globale et pérenne de la copropriété des Dahlias.

ARTICLE 3 – SITUATION DE LA COPROPRIETE

Une expertise commanditée par les Villes de Mérignac et Pessac, réalisée en 2013 par le PACT HD 33 a mis en avant les éléments suivants :

3.1. Caractéristiques générales de la copropriété

Dates de construction	Entre 1964 et 1969	
Situation sur la Ville de Mérignac	Avenue Jeanne d'Arc, Impasse des Dahlias, Allée des pensées, rue du Général Weygand	
Parcelles cadastrales	CW 0019 - 0089 – 0096	
Composition R + 4	4 bâtiments : 40 logements/bâtiment	160 logements, 109 parkings, 7 garages, caves
Nombre de copropriétaires	145	37 propriétaires occupants, soit 26 % 108 propriétaires bailleurs, soit 74 %
Répartition par type de logement	60 T2 de 39 m ² 80 T3 de 51 m ² et 20 T4 de 64 m ²	
Moyenne de prix de vente par m² (extrait de l'analyse des déclarations d'intention d'aliéner)	T2 : 1 748 € T3 : 1 632 € T4 : 1 279 €	14 % moins cher/département Girondin 22 à 32 %/autres quartiers de Mérignac

3.2. Fonctionnement et gestion de la copropriété

Organes de gestion	
Syndicat des copropriétaires	Composé de tous les copropriétaires Méconnaissance majoritaire de cette appartenance et des fonctions
Conseil syndical	Actif : 3 membres. Renforcé en 2014. 5 membres depuis l'AG de juin 2015 Structuré : rencontres régulières en 2015 En phase avec le syndic dans l'élaboration d'un projet de réhabilitation
Syndic de copropriété	Par Foncia Gairin Calvo Administre la copropriété depuis environ 20 ans
ASL	Chaque copropriétaire en est membre Gère les espaces extérieurs
Burck 2	Gère la chaufferie collective gaz Dessert les copropriétés des Dahlias, Eglantines et Fougères Chaufferie située sur le bâtiment 3 de la copropriété des Dahlias
Société COFELY	Exploitation du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire Marché porte sur 3 prestations principales inscrites dans 3 postes budgétaires séparés : P1, P2 et P3
Société CAGE	Chargée du contrôle des installations et des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire Chaque année un rapport de suivi d'exploitation est produit
Vie de la copropriété	
Documents juridiques	Règlement de copropriété des Dahlias, statuts de l'ASL et les états descriptifs de division sont d'origine Documents non conformes à la réglementation en vigueur Ne correspondent plus à la situation actuelle. Aucune modifications dans les documents malgré la prise d'actes juridiques (rétrocession des voiries....) ayant un impact sur leurs contenus
Conséquences	Des charges de la copropriété et de l'ASL, peut être, surévaluées Des impôts fonciers, peut être, surévalués

Actions	AG 2015 : mise à jour des statuts de l'ASL en conformité avec la réglementation Désignation du cabinet Aquitaine Océan pour gérer l'ASL (Président et trésorier plus bénévoles) Désignation d'un avocat chargé de la mise à jour des statuts de l'ASL Vérifications foncières poursuivies par Bordeaux Métropole	
Postes de charges principaux. Exercice 2011 – 2012		
	Pour la copropriété	Pour l'ASL
	Chauffage : 90 200 € 563 € /an/ logement	1 203 membres 160 pour la copropriété des Dahlias
	Eau : 59 000 € 368 € /an/ logement	Espaces verts : 32 232 € 27 € /an/ logement
	Nettoyage : 49 000 € 306 € /an/ logement	Entretien : 13 349 € 11 € / an / logement
	Impayé : 47 015 € 18 % du budget prévisionnel de 2013	Impayé : 3 836 € 7,5 % du budget prévisionnel

La copropriété est en situation de fragilité financière dite «sur le fil du rasoir».

3.3. Etat du bâti

La copropriété souffre d'un déficit d'entretien concernant le bâti et ses équipements collectifs. Les dernières interventions portent sur les travaux suivants :

- étanchéité de toiture-terrasse,
- électricité des caves,
- création du stationnement numéroté,
- branchement au réseau Numéricâble,
- réparations ponctuelles (remplacement des portes de la chaufferie, réparation des épaufrures,...).

Ces travaux ponctuels, n'ont pas permis de maintenir à niveau le bâti. Se posent aujourd'hui avec acuité, la nécessité d'investissements plus conséquents sur le chauffage, les mises en sécurité et aux normes des installations dans les parties communes et privatives, l'amélioration du confort thermique des habitants, travaux reportés compte tenu des problèmes de solvabilité de la copropriété et de ses occupants.

ARTICLE 4 – OBJECTIFS

Le projet de réhabilitation de la copropriété des Dahlias s'inscrit dans **un processus nécessairement long de cinq ans maximum**, qui se décline en deux phases principales :

- la phase préparatoire au lancement des travaux, d'un an,
- la phase de travaux sur quatre ans maximum.

La présente convention a pour objectif d'accompagner la copropriété des Dahlias dans la mise en œuvre de son projet de réhabilitation dans les meilleures conditions possibles.

4.1 Réalisation d'un programme de travaux

- Réhabiliter le bâti et les équipements de façon pérenne et durable, selon un programme de travaux défini et validé en assemblée générale. Les bases de ce programme (*) de travaux sont à la date de signature de la convention les suivants :

Travaux de remise en état et de sécurité	Travaux d'amélioration thermique
<ul style="list-style-type: none">▪ Mise en place du système de sécurité incendie▪ Réfection des réseaux dans les communs : remplacement des réseaux eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales, eau froide et eau chaude sanitaire▪ Réalisation des travaux induits par la mise en sécurité : peintures, revêtements de sols	<ul style="list-style-type: none">▪ Chauffage des logements et de l'eau▪ Isolation du plancher bas sur cave et toiture▪ Pose et/ou changement des menuiseries (fenêtres, volets roulants) total ou partiel (en cas pose d'un garde-corps)▪ Isolation thermique par l'extérieur totale ou partielle

****Une fois le programme de travaux défini et validé en assemblée générale, la présente convention fera l'objet d'un avenant.***

****Le programme de travaux doit permettre un gain énergétique après travaux de 35 % au moins.***

- Mobiliser le maximum de financements pour réaliser les travaux.
- Inciter les copropriétaires à la réhabilitation de leurs parties privatives afin :
 - pour les propriétaires bailleurs de louer un logement répondant aux critères de décence définis par le décret du 30 janvier 2002,
 - pour les propriétaires occupants de vivre dans un logement aux normes, confortable et adapté.

4.2 Mettre en œuvre des actions d'accompagnement de la copropriété

Une convention d'OPAH copropriété, doit prévoir, au-delà du programme de travaux, des actions d'accompagnement touchant au **fonctionnement de la copropriété**, avant, pendant et après les travaux. Les actions porteront sur :

- **le système de chauffage collectif**

Une commission technique de chauffage animée par l'ALEC, associant les copropriétés, des Dahlias, des Eglantines et des Fougères, reliées par la même chaufferie sera créée. Elle aura pour missions de :

- réfléchir à l'évolution du système de chauffage,
- étudier les différentes solutions possibles : chaudière par copropriété avec sous-station par immeuble, chaudière par immeuble, utilisation de la chaudière existante pour une copropriété, etc,
- retenir une ou plusieurs solutions compatibles.

- **la gestion financière de la copropriété**

La réalisation de travaux importants pourrait mettre en difficulté certains copropriétaires lors du paiement des appels de fonds travaux avec un risque d'impayés de charges travaux. Une commission de suivi des impayés travaux, de recherche de solutions adéquates et des procédures de recouvrement devra être créée.

- **l'accompagnement des instances de gestion de la copropriété**

Cet accompagnement sera assuré tout au long de la vie du projet, au niveau :

- du suivi du projet,
- des phases de déroulement de travaux,
- du traitement des demandes de financements.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les engagements financiers de chaque partenaire sont décrits ci-après.

Ils reprennent les règlements d'intervention de chaque financeur, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Les engagements de financement concernant les travaux seront définis à la fin de la première phase, une fois connus le contenu et le coût des scénarios de travaux qui seront présentés en assemblée générale. Un avenant à la présente convention viendra préciser ces engagements.

Les engagements sont présentés **en deux temps, conformément aux phases de mise en œuvre de la présente** convention.

5.1. Engagements dans la phase de définition et d'estimation d'un programme de travaux

Pour définir et estimer deux scénarios de travaux, la présente convention accompagne la copropriété à plusieurs niveaux :

- l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la copropriété,
- la réalisation d'un audit énergétique sur la base de plans établis par un géomètre,
- la mise à jour des données habituellement nécessaires à la préparation d'une OPAH copropriété,
- la définition de deux scénarios de travaux par un Maître d'œuvre : des études APS-APD jusqu'aux coûts des travaux,
- la préparation de l'assemblée générale.

5.1-1 L'assistance à maîtrise d'ouvrage de la copropriété

- **Maîtrise d'Ouvrage**

Pour l'assister tout au long de la définition des scénarios de travaux, la copropriété des Dahlias fera appel à un prestataire de services, retenu après appel à candidatures sur la base de l'analyse de trois offres de services.

La copropriété fera une demande de financement spécifique auprès de l'Anah.

- **Engagements des financeurs**

Cette prestation est estimée à ce jour à 18 000 € TTC maximum, dans l'attente du choix du prestataire par la copropriété et du montant définitif.

Sur la base d'une demande de subvention déposée par la copropriété, l'Anah, dans le cadre de cette convention, finance cette prestation à hauteur de 50 % maximum du coût HT plafonné à 100 000 €.

La somme restante sera financée par le livret A souscrit par la copropriété des Dahlias (**conf. annexe 1, résolution n°15 du PV de l'AG du 30/06/15**).

5.1-2 La réalisation d'un audit énergétique sur la base de plans établis par un géomètre

- **Maîtrise d'Ouvrage**

Pour la réalisation d'un audit énergétique, conformément aux obligations légales, la copropriété des Dahlias fera appel à un prestataire de services, retenu après appel à candidatures sur la base de l'analyse de trois offres de services.

- **Engagements des financeurs**

Cette prestation est estimée à ce jour à 24 000 € TTC maximum, dans l'attente du choix du prestataire par la copropriété et du montant définitif.

Sur la base d'une demande de subvention déposée par la copropriété, l'Anah, dans le cadre de cette convention, finance cette prestation à hauteur de 50 % maximum du coût HT plafonné à 100 000 €.

La somme restante sera financée par le livret A souscrit par la copropriété des Dahlias (**conf. annexe 1, résolution n°12 du PV de l'AG du 30/06/15**).

5.1-3 La définition de deux scénarios de travaux par un Maître d'œuvre : des études APS-APD jusqu'aux coûts des travaux

- **Maîtrise d'Ouvrage**

Pour la réalisation des études nécessaires à la définition des deux scénarios de travaux, la copropriété des Dahlias fera appel à un Maître d'œuvre d'études, retenu après appel à candidatures sur la base de l'analyse de trois offres de services, qui interviendra dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre d'études.

- **Engagements des financeurs**

Cette prestation est estimée à ce jour à 24 000 € TTC maximum, dans l'attente du choix du prestataire par la copropriété et du montant définitif.

Sur la base d'une demande de subvention déposée par la copropriété, l'Anah, dans le cadre de cette convention, finance cette prestation à hauteur de 50 % maximum du coût HT plafonné à 100 000 €.

La somme restante sera financée par la copropriété des Dahlias.

5.1-4 La mise à jour des données nécessaires à la préparation d'une OPAH copropriété

Cette mission s'apparente à une «étude pré-opérationnelle» au sens de la réglementation Anah. De part sa spécificité elle est prise en charge en totalité par les partenaires.

- **Maîtrise d'Ouvrage**

Bordeaux Métropole, confiera la réalisation de la mise à jour des données recueillies jusque là en prévision d'une OPAH copropriété à un opérateur agréé Anah, retenu après appel d'offres sur la base de l'analyse de trois offres de services.

- **Engagements des financeurs**

Cette prestation est estimée à ce jour à 24 000 € TTC maximum, dans l'attente des résultats de l'appel à candidatures de prestation de services et du montant définitif.

- Bordeaux Métropole pour cette mission spécifique s'engage à :
 - recruter un opérateur Anah,
 - financer la mission au moins à hauteur de 20 % du montant TTC,
 - solliciter l'ensemble des partenaires financiers pour obtenir les subventions relatives à cette mission.
- L'Anah s'engage, sur la base d'une demande de subvention déposée par Bordeaux Métropole, à financer cette prestation à hauteur de 50 % maximum du coût HT plafonné à 100 000 €.
- La ville de Mérignac s'engage à co-financer cette mission en partenariat avec Bordeaux-Métropole, à hauteur de 20% maximum du coût HT.

5.1-5 La préparation par l'opérateur Anah de l'assemblée générale dans le cadre de la mission de suivi-animation – Phase 1

L'opérateur Anah travaillera avec la copropriété, le conseil syndical, le syndic de copropriété et le Maître d'œuvre, afin de préparer le vote des travaux en assemblée générale. Ensuite, il rencontrera chaque copropriétaire pour réaliser les simulations financières selon les deux scénarios de travaux proposés en assemblée générale.

La mission de suivi-animation –Phase 1, correspond à la **première année** de suivi-animation de l'OPAH copropriété. Son financement se décline de la façon suivante :

Participations financières	Anah	Ville de Mérignac	Bordeaux Métropole	Total
Année 1	50 000 €	20 000 €	50 000 €	100 000 € HT
				120 000 € TTC

Cette prestation est estimée à ce jour à 120 000 € TTC maximum, dans l'attente des résultats de l'appel à candidatures de prestation de services et du montant définitif.

5.1-6 Synthèse des financements des missions réalisées en phase 1 de la convention

Participations financières	Assistance à maîtrise d'ouvrage	Audit énergétique Plans	Maîtrise d'œuvre d'études	Mise à jour des données pour OPAH	Année 1 suivi-animation	Total TTC
Bordeaux Métropole			5 000 €	10 000 €	50 000 €	65 000 €
Ville de Mérignac				4 000 €	20 000 €	24 000 €
Anah	7 500 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €	87 500 €
Copropriété	10 500 €	14 000 €	9 000 €			33 500 €
Total*HT	15 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €	175 000 €
Total TTC	18 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €	210 000 €

**réalisé sur la base des estimations de prestations de services, en attente du choix de chaque prestataire pour adaptation au niveau du montant global et des participations de chaque financeurs :*

- par la copropriété pour les trois premières prestations
- par Bordeaux Métropole pour les deux dernières prestations (dernière voire article 5.1-5).

5.2. Engagements concernant la phase de réalisation d'un programme de travaux

Si le programme de travaux éligible à une OPAH est voté en assemblée générale, les engagements présentés en phase 1 seront complétés par les engagements présentés ci-dessous. Dans le cas contraire ces engagements sont caducs, puisque la présente convention est résiliée de plein droit.

Pour réaliser et financer les travaux, la présente convention accompagne la copropriété sur plusieurs plans :

- le suivi des dossiers de financements par un opérateur agréé Anah : **le coût définitif du suivi-animation de l'OPAH** sera connu pour le vote en assemblée générale des travaux,
- le suivi des travaux par un Maître d'œuvre,
- la participation au financement des travaux.

Le coût définitif des travaux sera connu pour le vote en assemblée générale des travaux. Il sera défini par le maître d'œuvre dans le cadre de la phase de définition des travaux. Il fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Le coût des travaux inclut l'ensemble des coûts annexes inhérents à ce type de projet tel que le coût de la maîtrise d'œuvre travaux, qui correspond à un % du coût des travaux.

5.2-1 Engagements de Bordeaux Métropole

- **Financement du suivi-animation**

Cette prestation est estimée à ce jour à 66 000 € TTC maximum par an au titre des quatre dernières années de l'OPAH, dans l'attente des résultats de l'appel à candidatures de prestation de services et du montant définitif.

Bordeaux Métropole s'engage à :

- mettre à disposition une équipe opérationnelle de suivi animation d'OPAH dont les missions sont définies (**Conf. annexe 2**) et ce, pendant toute la durée de la présente convention :
 - pendant la phase de définition et d'estimation des deux scénarios de travaux d'une durée d'an,
 - pendant la phase de réalisation des travaux, si le vote en assemblée générale est favorable à un scénario de travaux éligible aux aides présentées dans la présente convention,
- confier cette mission à un opérateur agréé Anah, retenu après appel à candidatures sur la base de l'analyse de trois offres de services,
- financer la mission au moins à hauteur de 20 % du montant TTC,
- solliciter l'ensemble des partenaires financiers pour obtenir les subventions relatives à cette mission.

- **Financement de la maîtrise d'œuvre**

Bordeaux Métropole finance la maîtrise d'œuvre travaux à hauteur de 30% du coût HT de la prestation, dans la limite de 5 000 €.

Dans ce cas particulier d'OPAH, cette aide sera versée par anticipation pour permettre au syndicat des copropriétaires de missionner un maître d'œuvre qui travaillera en partenariat avec l'opérateur agréé en phase 1.

- **Financement des travaux**

Bordeaux Métropole a mis en place, le 31 mai 2013, un régime général d'intervention au bénéfice des propriétaires occupants et bailleurs pour les travaux sur parties privatives. Elle le déclenchera à titre exceptionnel de façon concomitante avec l'Anah.

Le 13 février dernier, Bordeaux Métropole a complété ce régime général par un régime d'intervention spécifique en faveur des copropriétés. Il prévoit :

- **une aide au syndicat des copropriétaires pour travaux d'amélioration énergétiques**

Cette aide est soumise aux conditions suivantes :

- réalisation d'un audit énergétique déterminant les travaux permettant d'aboutir à une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique par bâtiment,
- accompagnement obligatoire par l'ALEC,
- réalisation d'un diagnostic technique global,
- réalisation de travaux globaux sur parties communes,
- versée sur le compte travaux, venant en déduction de l'appel de fonds travaux fait auprès du propriétaire bénéficiaire de cette aide.

Cette aide se décline en deux aides :

- une aide de 15 % du montant HT des travaux, plafonnés à 10 000 € HT par logement. Soit sous réserve des crédits d'engagements alloués annuellement, une **enveloppe maximale de 240 000 €** pour un objectif de **160 logements** au titre du **dossier du syndicat des copropriétaires**,
- une aide complémentaire forfaitaire de 500 €, au bénéfice des copropriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence entre dans les plafonds de ressources du prêt à taux zéro de l'Etat (**conf annexe 3**). L'enveloppe à réserver par Bordeaux Métropole sera définie après réception par l'opérateur Anah de l'ensemble des copropriétaires occupants. Elle sera inscrite dans l'avenant à la présente convention de réalisation d'un programme de travaux éligibles à l'OPAH copropriété.

- **une aide modulable adaptée aux besoins de la copropriété**

Cette aide sera définie en fonction des résultats de la mise à jour des données nécessaires à la préparation de l'OPAH et au vu des besoins en financement complémentaire de la copropriété, dès que le montant définitif des travaux sera connu.

L'enveloppe à réserver par Bordeaux Métropole sera inscrite dans l'avenant à la présente convention de réalisation d'un programme de travaux éligibles à l'OPAH copropriété.

- **Continuer le travail de vérification du foncier**

Bordeaux Métropole s'engage à :

- poursuivre les actions de vérification du volet foncier et juridique en lien étroit avec les instances de la copropriété des Dahlias, l'ASL, la Ville de Mérignac, l'opérateur Anah,
- constater les incohérences et / ou dysfonctionnements révélés par ce travail de terrain.

Ce travail doit conduire à l'adaptation des règlements des copropriétés, des statuts de l'ASL et des modalités d'intervention de chacun.

5.2-2 Engagement de l'Anah

- **Financement du suivi-animation**

Sous réserve des délégations de crédits alloués annuellement à Bordeaux Métropole, délégataire des aides à la pierre, l'Anah, pendant la durée de validité de la présente convention, s'engage à financer le suivi-animation de l'OPAH copropriété des Dahlias, dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêtement des subventions publiques à 80 % du montant TTC de la prestation).

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention conjoint Anah et Etat.

Les règles de financement de l'Anah en matière de suivi-animation d'OPAH copropriété sont de :

- 50 % du montant HT de prestation de suivi-animation,
- montant HT de prestation de suivi-animation plafonné à 680 000 €, en application des règles de calcul suivantes :
 - 150 000 € par bâtiment, soit pour 4 bâtiments 600 000 €,

- 500 € par logement, soit pour 160 logements 80 000 €.

Soit pour un montant de prestation estimée à 55 000 € HT par an, au titre des quatre dernières années de l'OPAH, une enveloppe de crédits maximale de 27 500 € par an pour le suivi-animation de l'OPAH de la copropriété des Dahlias.

Cette partie fera l'objet de l'avenant programmé à la fin de la première phase, afin de prendre en compte le coût réel du suivi-animation, une fois retenu l'opérateur Anah.

• **Financement des travaux**

- Dans le respect des priorités d'intervention de l'Anah qui depuis 2011 portent sur :
 - la lutte contre le mal logement, logements indignes et très dégradés,
 - l'amélioration de la performance énergétique des logements, la lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise des charges d'énergie,
 - l'amélioration des logements situés en OPAH copropriétés,
 - l'adaptation des logements visant à maintenir à domicile des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite,
 - le développement d'une offre de logement locative à loyer maîtrisé.
- Dans le respect des conditions de recevabilité des demandes de subventions fixées par :
 - la réglementation de l'Anah, issue du Code de la Construction et de l'Habitation et de son Règlement Général d'Administration dénommé « RGA » de l'Anah,
 - des décisions du Conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la Directrice Générale de l'Anah, et notamment ceux du 5 et 15 juin 2012 pour les copropriétés,
 - des dispositions inscrites dans les conventions particulières,
 - du contenu du Programme d'Actions de Bordeaux Métropole en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

Sous réserve des délégations de crédits alloués annuellement à Bordeaux Métropole, délégataire des aides à la pierre, l'Anah, pendant la durée de validité de la présente convention, s'engage à financer les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH copropriété des Dahlias, dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêtement des subventions publiques à 80 % du montant TTC de la prestation).

Cet engagement se fait sur la base de dossier de demande de subvention conjoint Anah et Etat.

• **Pour les travaux sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif**

Les règles de financement de l'Anah en matière de travaux en OPAH copropriété au bénéfice d'un syndicat des copropriétaires sont (**conf. annexe 4**) :

- A minima :
 - 35 % d'un montant de travaux HT avec un plafond de travaux **plafonné** à 3 000 000 € calculé sur la base de :
 - 150 000 € par bâtiment, soit pour 4 bâtiments 600 000 €,
 - 15 000 € par logement, soit pour 160 logements 2 400 000 €,
 - Soit un montant maximum de subvention de 1 050 000 €.
- Au maximum : 50 % d'un montant HT **sans plafonds de travaux**.

Cette partie fera l'objet de l'avenant programmé à la fin de la première phase.

• **Pour les travaux sur parties privatives**

L'Anah déclenchera, à titre exceptionnel, ses aides individuelles, dans le respect des conditions d'éligibilité.

5.2-3. Engagements de l'Etat au titre du Programme Habiter Mieux (PHM)

La convention de financement vaut protocole territorial, déclinaison locale du Contrat Local d'Engagement (CLE) pour l'amélioration énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique, signé le 5 juin 2012 et mis en œuvre par anticipation dès le 1^{er} janvier 2011.

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Anah pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret du 29 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

En complément du financement Anah, au titre du Programme Habiter Mieux, l'Etat finance **en copropriété** les seuls travaux, sous forme de **prime de 1 500 €** par logement, si les travaux réalisés sur parties communes conduisent à un gain global de **35 % après travaux**. Ces primes sont **versées au syndicat des copropriétaires**.

Sous réserve des délégations d'engagement allouées annuellement à la Gironde, l'Anah réserve pour le compte de l'Etat une **enveloppe maximale de 240 000 €** (160 primes à 1 500 €).

5.2-4. Engagements de la Ville de Mérignac

- **Financement du suivi-animation**

Dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles, la Ville s'engage à co-financer l'équipe opérationnelle de suivi-animation, en partenariat avec Bordeaux-Métropole, à hauteur de 20% maximum du coût HT, soit pour une prestation estimée à 55 000 € HT maximum par an pour les quatre dernière années de l'OPAH, un montant de subvention de 11 000 € par an.

- **Financement des travaux sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif**

Dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles, la Ville s'engage à co-financer les travaux et réserver pour cela une enveloppe financière définie selon les principes suivants :

- **aide au syndicat des copropriétaires** : 5 % du coût HT des travaux plafonnés à 3 000 000 €, soit 150 000 € maximum,
- **aide exceptionnelle**, dédiée prioritairement aux copropriétaires occupants dont les modalités seront définies en fonction des résultats de l'étude.

Le règlement d'intervention de la ville définissant les conditions d'octroi et les modalités de versement de cette dotation seront annexés par avenant à la présente convention.

5.2-5 Engagements de la SACICAP PROCIVIS LES PREVOYANTS ET DE PROCIVIS GIRONDE

Les SACICAP se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par des propriétaires occupants reconnus très modestes selon les critères de l'Anah et des propriétaires occupants, dans le cadre de programmes animés Anah.

Les objectifs sont :

- permettre à ces copropriétaires de réhabiliter leur logement grâce au financement d'une avance des subventions réservées et /ou du reste à charge,
- compléter les financements publics insuffisants ou se substituer au prêt bancaire classique impossible,

- adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, après étude budgétaire globale.

Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants très modestes suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, collectivités locales, bénéficiaires d'une aide de l'Anah.

Les conditions d'octroi sont :

- examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH,
- décision d'attribution de prêt :
 - en complément des aides apportées par l'Anah, les collectivités et autres partenaires,
 - dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de chacune des SACICAP,
- contrôle de la bonne exécution des travaux,
- déblocage des prêts « Missions Sociales » :
 - dès l'obtention définitive de toutes les décisions attributives des subventions, aides, prêts prévus pour financer les travaux,
 - sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

- **Pour PROCIVIS Gironde :**

Les Prêts Travaux Missions Sociales sont calculés sur la base de :

- 30 % du montant HT des travaux,
- de 1 000 € à 5 000 €,
- d'une durée de remboursement de 84 mois maximum.

Les travaux doivent concerner :

- l'amélioration de la performance énergétique,
- l'adaptation au handicap et/ou au vieillissement,
- la sortie d'insalubrité.

Les prêts « Missions sociales » sont **sans intérêts financiers, sans frais de dossier, sans frais de gestion, sans garantie et l'assurance demeure facultative** (au choix de l'emprunteur). Ces prêts sont conventionnés et ouvrent droit à l'APL/AL.

PROCIVIS Gironde s'engage en 2015 à consacrer une enveloppe de prêts de 500 000 €, **pour tous programmes animés confondus en Gironde et Dordogne**, répartie comme suit :

- 200 000 € sur l'adaptation au handicap / au vieillissement et sur la sortie d'insalubrité,
- 300 000 € sur l'amélioration de la performance énergétique avec un gain de **25 % minimum**.

- **La Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE)**

Depuis 2015, la SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants et PROCIVIS Gironde se sont engagés aux côtés de la Région Aquitaine à mettre en place une Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE). Ce nouveau dispositif régional d'avances des subventions est financé par des fonds des deux SACICAP et de la Région Aquitaine et la gestion en est assurée par PROCIVIS Gironde.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTTE sont les suivants :

- lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- avancer les subventions publiques réservées par les autres financeurs, en complément des avances versées par ces mêmes financeurs,
- verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux,
- contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'Avances (par subrogation).

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- avance gratuite pour le propriétaire,
- 30 % du coût des travaux plafonnés à 9 000 € TTC (1 000 € minimum),
- travaux de rénovation énergétique,
- propriétaires ou copropriétaires occupants privés, en logement individuel ou collectif,
- résidence principale,
- revenu fiscal de référence + 30 % / au revenu fiscal de référence des propriétaires occupants modestes Anah (**conf. annexe 3**)
- logements de + de 5 ans,
- mandat de gestion de fonds de l'opérateur,
- artisans labellisés RGE (reconnu garant de l'environnement).

5.2-6 Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde

Dans le cadre de ses missions logement habitat en faveur des familles allocataires, la CAF de la Gironde peut être amenée à accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes et à intervenir financièrement sous forme de prêts sociaux.

Les demandes font l'objet d'une décision d'attribution par la Commission des Aides individuelles de la CAF.

Chaque demande de prêt fera l'objet d'une évaluation par un travailleur social de la CAF 33 qui adaptera les modalités d'interventions de la Caf en fonction de la situation de la famille.

Les conditions d'ouverture des droits aux aides CAF et les montants des aides de la CAF sont communiqués en début d'année aux opérateurs et partenaires du CLE. Ainsi en 2015, la CAF peut attribuer pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat :

- un prêt d'un montant maximum de 4 000 € remboursable sur 72 mois, par famille, bonifié de 1 000 € par famille :
 - si ses ressources entrent dans les plafonds de financement du Département de la Gironde,
 - ou si la famille est composée de trois enfants et plus,
- un prêt d'un montant maximum de 1 076,16 €, remboursable sur 36 mois.

5.2-7 Engagements de la Fondation Abbé Pierre (FAP)

Pour lutter contre le mal logement, la FAP a mis en place en 2007 un programme national renouvelé pour 5 ans en 2012, décliné à l'échelle des territoires.

- **Priorités d'intervention**
 - amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité,
 - lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies,
 - adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.
- **Critères d'éligibilité**
 - **situation socio-économique du ménage** : ménages avec de très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, Allocation Adulte Handicapé...) et dans une situation sociale et familiale fragile (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...),
 - **contenu du projet** : doit conduire à une amélioration générale et réelle des conditions de vie du ménage : sécurité, confort, maîtrise des charges,

- **financement du projet** : la subvention accordée vient **en complément et non en substitution** :
 - des prêts travaux quand ils existent,
 - des solidarités familiales mobilisables,
 - des aides financières publiques dites de «droit commun».
- **Conditions d'octroi**
- demande de Prêt Missions Sociales auprès de la SACICAP PROCIVIS Gironde,
- étude de faisabilité pour présentation successivement au pré-comité habitat logement régional, puis Comité Habitat Logement (CHL) national pour avis et décision d'accord de subvention du Bureau de la Fondation,
- signature d'une convention opérationnelle de financement signée par l'équipe opérationnelle,
- versement de la subvention à l'opérateur en deux temps :
 - acompte au démarrage des travaux,
 - solde sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet : factures acquittées, document d'achèvement des travaux (réception de chantier), et photos après travaux,
- évaluation et suivi :
 - rencontre des ménages, en présence de l'opérateur ou du référent,
 - visite de chantier.

5.2-8 Engagements du syndicat des copropriétaires et du syndicat de copropriété

• Travailler en coordination avec l'opérateur Anah

Pendant toute la durée de l'OPAH, le syndicat des copropriétaires et le syndicat de copropriété, mettront à disposition de l'opérateur tous les éléments nécessaires à sa mission et notamment la constitution des dossiers de demandes de subventions, de paiement d'avance, d'acompte et de solde. Ils s'engagent à :

- définir avec l'opérateur les modalités de suivi et de gestion :
 - du compte travaux en lien avec les ordres de services aux entreprises et les appels de fonds faits auprès des copropriétaires, afin que l'opérateur constitue les dossiers de demande de paiement pour abonder le compte travaux,
 - des impayés et des procédures de recouvrement, afin que l'opérateur puisse apporter son aide,
 - informer régulièrement l'opérateur des projets de vente et d'achat des logements, afin qu'il assure une mission systématique d'information et de conseil auprès des copropriétaires,
 - travailler avec l'opérateur pour créer un outil de communication permettant de présenter de façon claire et simple les comptes de la copropriété à chaque copropriétaire,
 - organiser des réunions avec l'opérateur pour informer les membres du conseil syndical de l'état d'avancement de l'OPAH, alerter le conseil syndical sur tout élément technique, juridique et financier susceptible d'entraver le bon déroulement de l'OPAH,
 - accepter que l'opérateur les accompagne dans leurs missions d'information régulière des copropriétaires.
- ### • Travailler sur la définition d'un projet de travaux
- recruter un prestataire pour les accompagner tout au long de l'OPAH,
 - recruter un prestataire pour la réalisation d'un audit énergétique conforme aux réglementations sur le parc privé ancien en copropriété avec un chauffage collectif,
 - recruter un prestataire pour la réalisation de plans nécessaires à l'audit énergétique, l'étude et le suivi des travaux par le Maître d'œuvre,
 - recruter un maître d'œuvre pour réaliser les études et suivre les travaux,
 - associer l'ALEC tout au long du projet de sa conception à sa réalisation.

- **Organiser les assemblées générales nécessaires au bon déroulement du projet**
- préparer les résolutions spécifiques nécessaires au bon déroulement de l'OPAH, avec l'opérateur,
- présenter chaque année, en assemblée générale, un bilan synthétique de l'avancement du projet.

5.2-9 Engagements de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)

Dans le cadre du partenariat entre l'ALEC et Bordeaux Métropole, l'ALEC s'engage à :

- adapter le cahier des charges de l'audit énergétique,
- accompagner la copropriété dans le choix d'un auditeur,
- travailler avec le conseil syndical, le syndic et l'équipe d'animation,
- communiquer ses éléments d'analyse, d'observations ou de propositions,
- analyser les contrats d'exploitation en cours ou à venir,
- analyser les gains énergétiques,
- traduire les gains économiques sur les charges de fonctionnement,
- sensibiliser, former les copropriétaires et les syndics aux problématiques énergétiques.

5.2-10 Engagements du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE)

Le CAUE a pour vocation la promotion de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Le CAUE s'engage à accompagner la copropriété dans :

- la réflexion générale du projet de réhabilitation et en particulier sur les choix architecturaux,
- la rédaction du cahier des charges de consultation,
- la commission pour le choix du maître d'œuvre,
- le suivi du projet en phase de conception.

5.2-11 Synthèse financière des engagements

- **Le suivi-animation de l'OPAH est financé de la manière suivante :**

Participations financières	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total TTC
Anah	27 500 €	27 500 €	27 500 €	27 500 €	110 000 €
Ville de Mérignac	11 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	44 000 €
Bordeaux Métropole	27 500 €	27 500 €	27 500 €	27 500 €	110 000 €
Montant HT	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	220 000 €
Montant TTC	66 000 €	66 000 €	66 000 €	66 000 €	264 000 €

**Réalisé sur la base d'une estimation de prestations de services, en attente du choix du prestataire par Bordeaux Métropole pour adaptation au niveau du montant global et des participations de chaque financeur.*

**L'année 1 est financée dans le cadre de la phase 1 de la présente convention, article 5.1-5.*

- **Les travaux**

Les travaux sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif sont subventionnés de la manière suivante :

Financeurs	Règles de financement et Plafond travaux subventionnables HT	Participations financières
Anah	35 % du plafond 3 000 000 €* Ou 50 % du montant HT des travaux	1 050 000€ Ou non déterminée
Etat	1 500 € X 160 logements	240 000 €
Bordeaux Métropole	15 % d'un plafond de travaux de 10 000 € / logement soit 1 500 € X 160 logements Aide forfaitaire de 500 € pour les PO RFR<PTZ Aide modulable	240 000 € non déterminée non déterminée
Ville de Mérignac	5 % du plafond de 3 000 000 €	150 000 €

****estimation des participations financières, en attente des résultats de la mise à jour des données OPAH et de l'estimation définitive des travaux. Un avenant à la présente convention sera réalisé afin de valider les participations financières réelles des financeurs.***

ARTICLE 6 – SUIVI DE L’OPAH

Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires mettent en place et animent les instances suivantes :

6.1 Un Comité de Pilotage

Le comité de pilotage est co-présidé par Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires.

Il se compose :

- des signataires de la présente convention,
- de l’opérateur Anah,
- du maître d’œuvre,
- de toute autre personne qualifiée.

Il se réunira en tant que de besoin et au moins :

- au lancement de l’opération,
- chaque année et à la fin de chaque phase,
- à la fin de l’OPAH ou à la fin de la première phase, si le programme de travaux éligible à l’OPAH n’est pas voté en assemblée générale.

Lors de ces réunions, l’opérateur Anah présentera :

- un bilan annuel,
- le bilan de chaque phase,
- le bilan final de l’opération.

L’opérateur :

- assurera le secrétariat du comité de pilotage,
- rédigera le compte-rendu,
- réalisera les présentations,
- produira sous forme de rapport chaque bilan présenté.

6.2 Un Comité de suivi technique

Le comité technique est co-présidé par Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires.

Il se compose :

- des signataires de la présente convention,
- de l’opérateur Anah,
- du maître d’œuvre,
- de toute autre personne qualifiée.

Il se réunira en tant que de besoin et au moins **une fois par semestre** pour aborder tout au long du dispositif les questions opérationnelles et recenser les obstacles au bon déroulement de l’opération.

L’opérateur :

- assurera le secrétariat du comité technique,
- rédigera les compte-rendus,
- réalisera les présentations,
- mettra à disposition du comité les documents nécessaires à l’avancée de l’opération.

ARTICLE 7 – DUREE - REVISION - RESILIATION DE LA CONVENTION

7.1 Durée

La présente convention est signée pour une durée de **cinq ans maximum** à compter de sa signature.

Elle se décline en deux phases :

- définition des travaux, estimée à **un an** environ,
- réalisation des travaux, estimée à **quatre ans maximum**.

Seule une décision favorable en assemblée générale, portant sur le vote d'un programme de travaux éligible aux aides des partenaires financeurs, permettra de déclencher la phase de travaux. La convention fera l'objet d'un avenant afin de préciser le coût définitif des travaux et les engagements financiers des partenaires.

En cas de décision défavorable en assemblée générale, portant sur le vote d'un programme de travaux éligible aux aides des partenaires financeurs ou de vote d'un programme de travaux non éligibles à ces aides, la convention s'éteint.

7.2 Révision / résiliation

En fonction de l'évolution du contexte, notamment budgétaire ou de politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats), chacune des parties peut demander les mesures de révision du contenu de la convention. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, sans indemnité, par le maître d'ouvrage ou l'un des partenaires signataires, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration du délai de six 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.

L'absence de décision en assemblée générale de lancer les travaux régulièrement chaque année sur la copropriété, entrainera de droit la résiliation de la convention.

Fait à Mérignac, le

Le Maire de Mérignac Alain ANZIANI	Le Préfet de la Région Aquitaine Préfet de la Gironde Délégué de l'Anah dans le département Pierre DARTOUT	Le président Bordeaux Métropole Délégué des aides à la pierre Alain JUPPE
---	--	---

La présidente du Conseil Syndical de la copropriété des Dahlias Ghislaine OUISTE	Le directeur du syndic de la copropriété des Dahlias Christophe ROUMILLAC
--	--

Le Président Directeur Général de la SACICAP PROCIVIS Gironde Norbert HIERAMENTE	Le directeur de la Caisse d'Allocations familiales de la Gironde (CAF) Christophe DEMILLY
--	---

En partenariat avec :

- **La SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants**, représentée par son Directeur Général, André LEGEARD.
- **La Fondation de l'Abbé Pierre**, représenté par son directeur régional, Pascal PAOLI.
- **L'Agence Locale de l'Energie et du Climat**, représentée par son Directeur, François MENET-HAURE.
- **L'Association d'Information sur le Logement de la Gironde**, représentée par son Directeur, Yannick BILLOUX.
- **Le Fonds Solidarité Logement**, représenté par son Directeur Fabrice GREZE.
- **Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)**, représenté par sa Directrice, Elodie VOUILLON.

- Annexe 1** Le procès verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2015 de la copropriété des Dahlias
- Annexe 2** Les missions de suivi-animation réalisées par l'opérateur Anah
- Annexe 3** Les plafonds de ressources des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah et de Bordeaux Métropole pour 2015
- Annexe 4** Le régime d'intervention de l'Anah et de l'État en copropriété

ANNEXE 2 : LES MISSIONS DE SUIVI-ANIMATION REALISEES PAR L'OPERATEUR Anah

L'animation et le suivi du dispositif seront assurés par l'équipe opérationnelle.

Elle devra mobiliser, outre les compétences attendues en matière d'ingénierie financière et administrative pour le pilotage et la préparation du financement du programme de travaux, des compétences spécifiques en matière de copropriétés.

L'opérateur se rapprochera de la délégation locale de l'Anah, de Bordeaux Métropole, du Conseil Régional et de la Ville pour fixer leurs relations dans le cadre de l'instruction des dossiers.

Il devra renseigner, à partir d'une interface extranet dédiée, certaines informations nécessaires à la réalisation d'une synthèse. L'ensemble des indicateurs devra être exploité sous forme d'une base de données.

Les missions assurées par l'opérateur sont gratuites pour les copropriétaires. L'équipe d'animation aura entre autres missions celles décrites ci-après :

Action d'information en direction des copropriétaires, locataires, des professionnels et partenaires liés à l'opération

Les actions de communication et d'information auront, en particulier la première année d'OPAH, pour buts de :

- mobiliser les copropriétaires pour l'amélioration des parties communes,
- réaliser les simulations financières auprès des copropriétaires,
- conseiller, informer et constituer les demandes de subventions,
- informer et sensibiliser les locataires.

Pour ce faire, l'équipe opérationnelle en concertation avec Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac définira les modalités d'information, de sensibilisation et de conseil des populations, des organismes publics et professionnels par les moyens qui lui paraîtront le mieux appropriés.

Conseil et assistance gratuite

- Assistance technique au syndicat, conseil syndical, maître d'œuvre pour les travaux de réhabilitation et aux copropriétaires individuellement pour assurer la cohérence du projet.
- Constitution du dossier de préfinancement des travaux avec les partenaires concernés.

Accompagnement au financement

- Recherche des financements mobilisables (subventions, prêts...).
- Informer sur le loyer maîtrisé, dans le cadre d'un conventionnement.
- Maintien des occupants dans leur logement.
- Constitution des dossiers de préfinancement des aides de l'Anah.
- Constitution des dossiers de financements pour le syndicat des copropriétaires, propriétaires occupants et bailleurs.
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques.

Suivi social : accompagnement des ménages en difficulté et solvabilisation face au programme de travaux

- Approfondissement des diagnostics sociaux pour les copropriétaires en difficulté.
- Suivi et aide à l'apurement des impayés (dettes de charges et dettes d'emprunt) : négociation avec la commission de surendettement, échelonnement, recours au FSL, vente amiable avec relogement, suivie et accélération des procédures judiciaires.
- Contribution à la dynamisation des instances de copropriétés : appui au conseil syndical et suivi de la gestion de la copropriété.
- Lien avec les services compétents pour accompagner les ménages en difficulté.
- Démarches et recherches de solutions pour les copropriétaires impécunieux.

Animation du comité de pilotage, des comités techniques et des commissions spécifiques

- Secrétariat, présentations et comptes-rendus.
- Etat d'avancement de l'opération.
- Analyse des indicateurs de résultats.

Indicateurs de résultats

Afin d'analyser les résultats obtenus au regard des objectifs énumérés dans la convention, certains indicateurs seront étudiés :

- travaux de remise en état des parties communes : nature, localisation,
- nombre et composition des ménages concernés, maintenus dans les lieux, relogés et nouveaux arrivants,
- mesure des gains énergétiques réalisés par l'engagement des travaux et traduction du gain économique sur les charges de fonctionnement,
- nombre et montant des aides des financeurs, montant et nature des aides pour les copropriétaires occupants et bailleurs,
- montants des loyers pratiqués avant et après travaux pour chacun des logements locatifs financés,
- nombre de logements conventionnés en loyer intermédiaire, social,
- observation des éléments de peuplement, ratio propriétaires occupants/bailleurs, veille sur le marché immobilier (mutations, nombre de DIA, dynamique de vente attribuée à l'OPAH,..) observation de la vacance, recensement des demandes de relogement, etc,
- évolution de la situation de trésorerie, des impayés de charges tout au long de l'opération.

Evaluation qualitative de l'opération

Les bilans d'opérations présentés devront s'attacher à expliciter les difficultés rencontrées et en repérer les limites.

L'équipe de suivi-animation devra proposer à la réflexion du comité de pilotage des suggestions de modification et d'amélioration des interventions.

Les rapports annuels d'avancement et le rapport final faisant le bilan de l'opération seront établis par l'équipe de suivi-animation et adressés à Bordeaux Métropole, aux signataires de la présente convention, à l'ensemble des partenaires de l'opération.

ANNEXE 3 : LES PLAFONDS DE RESSOURCES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'Anah ET DE BORDEAUX METROPOLE POUR 2015

Les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de ressources précisés ci-après, peuvent bénéficier des aides affichées dans la présente convention.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds Propriétaires très modestes Anah	Plafonds Propriétaires modestes Anah	Plafonds Prêt à Taux Zéro Zone B1	Plafonds CARTTE
1	14 300 €	18 332 €	26 000 €	23 832 €
2	20 913 €	26 811 €	36 400 €	34 854 €
3	25 152 €	32 242 €	44 200 €	41 915 €
4	29 384 €	37 669€	52 000 €	48 970 €
5	33 633 €	43 117 €	59 800 €	56 052 €
Par personne supplémentaire	4 239 €	5 431 €		7 060 €

ANNEXE 4 : LE REGIME D'INTERVENTION DE L'Anah ET DE L'ETAT EN COPROPRIETE

Types de travaux	Travaux subventionnables HT	Taux maximal de subvention
Travaux d'amélioration	Plafonné à : 150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale	35 %
Travaux en cas de dégradation Lourde grille à 0,55	Sans plafond de travaux	50 %
Travaux en cas de désordres structurels importants		
Travaux avec gain énergétique supérieur à 50 %		
Travaux conduisant à un gain énergétique de 35 % au moins		Prime ASE 1 500 € par lot d'habitation

Les conditions d'octroi de ces aides Anah et Etat sont :

- diagnostic complet de la copropriété,
- définition d'un programme de travaux cohérent,
- évaluation énergétique avant / après travaux.

Pour l'Etat : Aide Solidarité Ecologique (ASE) de 1 500 € par logement et versée au syndicat des copropriétaires.



Convention de financement d'études et de travaux dans le cadre d'une

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriété les Eglantines



SIGNATAIRES

LA PRESENTE CONVENTION EST ETABLIE

ENTRE

D'une part :

- **Le syndicat des copropriétaires de la copropriété des Eglantines**, représenté par la Présidente du conseil syndical, Michelle GIRARDOT et par le représentant du syndic de copropriété Reynaud et Rebaudières, Sébastien LAROCHE.
- **Bordeaux Métropole**, Délégué des aides à la pierre, représentée par son Président, Alain JUPPE.

ET

- **L'Etat et L'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « Anah »** représentés par le Préfet de région Aquitaine, Préfet de la Gironde, Délégué de l'Agence dans le département, Pierre DARTOUT.
- **L'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « Anah »**, représentée par le Président de Bordeaux Métropole, Délégué des aides à la pierre, Alain JUPPE.
- **La Ville de Mérignac**, représentée par son Maire, Alain ANZIANI.
- **La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Gironde**, représentée par son Directeur Général, Christophe DEMILLY.
- **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de la Gironde (PROCIVIS Gironde)**, représentée par son Président Directeur Général, Norbert HIERAMENTE.

D'autre part

AUXQUELS SONT ASSOCIES

- **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété des Prévoyants (SACICAP PROCIVIS des Prévoyants)**, représentée par son Directeur Général, André LEGEARD.
- **La Fondation Abbé Pierre**, ci-après dénommée la « FAP », représentée par son directeur régional, Pascal PAOLI.
- **L'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)**, représentée par son Directeur, François MENET-HAURE.
- **L'Association d'Information sur le Logement (ADIL) de la Gironde**, représentée par son Directeur, Yannick BILLOUX.
- **Le Fonds Solidarité Logement (FSL)**, représenté par son Directeur, Fabrice GREZE.
- **Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)**, représenté par sa directrice, Elodie VOUILLON.

VU

- Le Code de la Construction et de l'Habitation : articles L 303-1, L 321-1 et suivants, L 321-2-1 et R 321-1 et suivants.
- La circulaire relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002.
- Le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 15 juin 2012 et l'instruction de la Directrice Générale du 5 juin 2012 concernant les OPAH en copropriétés.
- La convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 19 juillet 2010 conclue entre Bordeaux Métropole, l'État et l'Anah et ses avenants successifs.
- La convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 19 juillet 2010 conclue entre Bordeaux Métropole, l'État et l'Anah et ses avenants successifs.
- Le Programme Habiter Mieux (PHM) 2011-2017 lancé par l'Etat dans le cadre des grands investissements d'avenir pour aider les propriétaires privés éligibles aux aides de l'Anah à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement.
- Le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat 2013-2017 dans lequel s'inscrit le PHM, mettant en place différentes mesures en faveur de l'amélioration énergétique du parc privé afin d'aider tous les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement.
- Le décret du 29 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), et les décrets successifs.
- L'instruction de la directrice générale de l'Anah du 4 juin 2013, améliorant le régime des aides de l'Anah en faveur des travaux de performance énergétique.
- Le Contrat Local d'engagement de la Gironde en date du 25 mai 2012, et son avenant.
- La réglementation en vigueur d'Action Logement.
- La convention du 16 avril 2007 et son avenant du 8 décembre 2010 signée entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique.
- La convention de partenariat du 23 décembre 2010 signée entre l'Anah et la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) ayant pour objet d'informer les bénéficiaires de la CNAV des aides apportées par l'Anah et l'Etat en matière d'adaptation et d'amélioration de la performance énergétique et de permettre, de repérer les logements qui pourraient entrer dans le dispositif et d'accompagner financièrement les dossiers.
- La convention d'objectifs et de gestion 2013-2017 signée entre la CNAF et l'Etat et sa déclinaison départementale.

IL A ETE DECIDE DE METTRE EN OEUVRE UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)– COPROPRIETE SUR LA COPROPRIETE DES EGLANTINES

AU VU DE

- La délibération de Bordeaux Métropole en date du 18 décembre 2015, autorisant la signature de la présente convention.
- La délibération du Conseil Municipal de Mérignac en date du 14 décembre 2015, autorisant la signature de la présente convention.
- Le vote en assemblée générale de la copropriété des Eglantines en date du 24 juin 2015.
- L'avis favorable de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date 14 octobre 2015, sur le financement du suivi-animation, le lancement et la réalisation de l'OPAH Copropriété des Eglantines.

PREAMBULE

Le quartier du Burck, à cheval sur les villes de Mérignac et de Pessac, représente une superficie de trente huit hectares. Il forme un ensemble d'habitat dense de 1 203 logements. Il est composé d'ensembles immobiliers appartenant à des copropriétaires privés.

Le Domaine du Burck est situé dans un quartier résidentiel, bénéficiant, de part sa localisation, de services et équipements à la population extrêmement denses et riches.

Il regroupe plusieurs équipements collectifs et services administratifs : scolaires, socio-culturels, sanitaires et sociaux, administratifs et commerciaux ainsi qu'un réseau de transport efficace reliant les habitants aux communes avoisinantes, à Bordeaux et aux facultés.

A proximité, le bois du Burck constitue un espace sportif et de promenades de grande qualité, fréquenté par un public large. Le château du Burck abrite les locaux du Centre social et des associations.

Plus récemment, la ville de Mérignac a complété ces équipements et services collectifs à la population par la construction d'une crèche et d'un centre de loisirs, la mise en accessibilité du centre commercial pour les personnes à mobilité réduite et la réalisation de jardins partagés.

Construite entre 1964 et 1969, les copropriétés du Domaine du Burck, connaissent une dégradation de l'état général de leurs bâtiments. Cette situation résulte d'un ensemble d'éléments : une usure naturelle des bâtiments entraînant l'apparition de désordres techniques pour lesquels aucune rénovation lourde et globale n'a été réalisée faute de décision des copropriétaires, des difficultés sociales et financières, un paiement des charges aléatoire, un sentiment croissant d'inconfort des occupants, un déséquilibre entre le nombre de copropriétaires occupants et bailleurs.

Face à cette situation, les collectivités publiques ont réalisé, à la demande et avec l'accord des copropriétaires, de 2009 à 2013, différentes études sous maîtrise d'ouvrage de la CUB d'abord, puis des Villes de Mérignac et de Pessac.

Ces études ont permis d'approfondir la connaissance que les Villes, les partenaires institutionnels et financeurs, mais aussi les copropriétaires avaient de ce parc immobilier et des copropriétés. Fragilité sociale et financière des copropriétés, nécessité pour les copropriétaires de s'engager dans des travaux lourds permettant de remettre à niveau ce parc, telles sont les principales conclusions de ces études.

Pour autant, sans accompagnement financier des collectivités publiques et partenaires financeurs du parc privé ancien, le processus de lente dégradation pourrait perdurer.

L'année 2014, avec les décisions prises en assemblées générales repoussant d'un an toute décision relative à un quelconque programme de travaux, a conduit les collectivités et partenaires, toujours mobilisés, à accompagner, à sa demande, chaque copropriété investie dans un projet de réhabilitation adapté aux caractéristiques de sa copropriété.

Ainsi, suite aux décisions prises en assemblées générales de 2015, parmi les six copropriétés verticales du Burck, seules les copropriétés des Dahlias et des Eglantines ont décidé d'engager une OPAH et d'être accompagnées par Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac, l'Anah, l'Etat et tout autre partenaire. Une troisième copropriété, les Fougères, a décidé de s'engager dans des travaux de réhabilitation. Liée aux deux premières par une chaufferie collective, elle envisage comme les Dahlias et les Eglantines de proposer en assemblée générale extraordinaire début 2016 le lancement d'une OPAH.

La présente convention a pour but de mobiliser les différents acteurs publics et privés, afin de mettre en œuvre une OPAH sur la copropriété des Eglantines.

CECI ETANT EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – DENOMINATION DE L'OPERATION

Le syndicat des copropriétaires et Bordeaux Métropole, accompagnés par :

- le syndic de copropriété,
- la ville de Mérignac,
- l'Anah,
- l'Etat,
- PROCIVIS Gironde,
- la CAF de la Gironde,

auxquels sont associés :

- la SACICAP PROCIVIS des Prévoyants,
- la FAP,
- l'ALEC,
- l'ADIL 33,
- le FSL,
- Le CAUE.

décident de lancer l'«OPAH copropriété des Eglantines».

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention est établie conformément aux décisions prises en **assemblée générale du 24 juin 2015 (conf. annexe 1, résolution n°5 du PV de l'AG du 24/06/15)** :

- d'adhérer à une démarche d'OPAH pour obtenir des aides pour la copropriété,
- donner mandat à la Présidente du conseil syndical et le syndic pour signer la convention.

Elle se compose de **deux phases** :

- **la définition et l'estimation d'un programme de travaux** déclinées en deux scénarios, adaptées aux besoins des copropriétaires, aux caractéristiques du bâti et à la capacité financière des copropriétaires à les financer, moyennant la recherche de subventions publiques et / ou de prêts spécifiques,
- **la réalisation des travaux, après le vote en assemblée générale**, d'un des scénarios de travaux **sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif, éligible à l'OPAH.**
- **en cas de projet individuel de travaux sur parties privatives**, la présente convention permet à titre exceptionnel de déclencher les régimes d'aides de Bordeaux Métropole, de la ville de Mérignac, de l'Anah et de l'Etat.

Cette convention a pour objectif de définir l'ensemble des modalités nécessaires à la mise en œuvre de l'OPAH copropriété les Eglantines répondant spécifiquement aux caractéristiques de la copropriété.

Ainsi **elle prévoit** :

- le financement et la réalisation des missions de diagnostic, d'expertise, d'audit, de géomètre, de mise à jour des données sur la copropriété et de Maîtrise d'œuvre nécessaire à la définition du programme de travaux,
- le financement et la réalisation des missions de montage des dossiers de financement, de suivis des travaux et le financement des travaux.

Elle s'inscrit dans une logique d'engagements mutuels entre la copropriété et les partenaires financeurs, afin d'atteindre l'objectif commun final d'amélioration globale et pérenne de la copropriété des Eglantines.

ARTICLE 3 – SITUATION DE LA COPROPRIETE

Une expertise commanditée par les Villes de Mérignac et Pessac, réalisée en 2013 par le PACT HD 33 a mis en avant les éléments suivants :

3.1. Caractéristiques générales de la copropriété

Dates de construction	Entre 1964 et 1969	
Situation sur la Ville de Mérignac	Rues du Général Weygand et des Eglantines, avenue du Maréchal Juin	
Parcelles cadastrales	CW 0084 à 0087	
Composition R + 4	5 bâtiments dont 2 en équerre	205 logements : 40 logements sur 4 bâtiments et 45 sur 1 bâtiment, 101 parkings, 14 garages, caves
Nombre de copropriétaires	190	40 propriétaires occupants, soit 21 % 150 propriétaires bailleurs, soit 79 %
Répartition par type de logement	75 T2 de 39 m ² 100 T3 de 51 m ² 26 T4 de 64 m ² 4 T5 de 74 m ²	
Moyenne de prix de vente par m² (extrait de l'analyse des déclarations d'intention d'aliéner)	T2 : 1 748 € T3 : 1 632 € T4 : 1 279 €	14 % moins cher/département Girondin 22 à 32 %/autres quartiers de Mérignac

3.2. Fonctionnement et gestion de la copropriété

Organes de gestion	
Syndicat des copropriétaires	Composé de tous les copropriétaires Méconnaissance majoritaire de cette appartenance et des fonctions
Conseil syndical	Actif : 7 membres Structuré : rencontres régulières en 2015 En phase avec le syndic dans l'élaboration d'un projet de réhabilitation
Syndic de copropriété	Par Reynaud et Rebaudières Administre la copropriété depuis le 07/06/2007
ASL	Chaque copropriétaire en est membre Gère les espaces extérieurs
Burck 2	Gère la chaufferie collective gaz Dessert les copropriétés des Dahlias, Eglantines et Fougères Chaufferie située sur le bâtiment 3 de la copropriété des Dahlias
Société COFELY	Exploitation du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire Marché porte sur 3 prestations principales inscrites dans 3 postes budgétaires séparés : P1, P2 et P3
Société CAGE	Chargée du contrôle des installations et des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire Chaque année un rapport de suivi d'exploitation est produit
Vie de la copropriété	
Documents juridiques	Règlement de copropriété des Dahlias, statuts de l'ASL et les états descriptifs de division sont d'origine Documents non conformes à la réglementation en vigueur Ne correspondent plus à la situation actuelle. Aucune modifications dans les documents malgré la prise d'actes juridiques (rétrocession des voiries....) ayant un impact sur leurs contenus
Conséquences	Des charges de la copropriété et de l'ASL, peut être, surévaluées Des impôts fonciers, peut être, surévalués

Actions	AG 2015 : mise à jour des statuts de l'ASL en conformité avec la réglementation Désignation d'un avocat chargé de la mise à jour des statuts de l'ASL Désignation du cabinet Aquitaine Océan pour gérer l'ASL (Président et trésorier plus bénévoles) Vérifications foncières poursuivies par Bordeaux Métropole	
Postes de charges principaux. Exercice 2011 – 2012		
	Pour la copropriété	Pour l'ASL
	Chauffage : 99 509 € 485 € /an/ logement	1 203 membres 205 pour la copropriété des Dahlias
	Eau : 74 000 € 361 € /an/ logement	Espaces verts : 32 232 € 27 € /an/ logement
	Nettoyage : 23 000 € 112 € /an/ logement	Entretien : 13 349 € 11 € / an / logement
	Impayé : 57 351 € 18 % du budget prévisionnel de 2013	Impayé : 3 836 € 7,5 % du budget prévisionnel

La copropriété est en situation de fragilité financière dite «sur le fil du rasoir».

3.3. Etat du bâti

La copropriété souffre d'un déficit d'entretien concernant le bâti et ses équipements collectifs. Les dernières interventions portent sur les travaux d'étanchéité des terrasses.

Ces travaux ponctuels, n'ont pas permis de maintenir à niveau le bâti. Se posent aujourd'hui avec acuité, la nécessité d'investissements plus conséquents sur le chauffage, les mises en sécurité et aux normes des installations dans les parties communes et privatives, l'amélioration du confort thermique des habitants, travaux reportés compte tenu des problèmes de solvabilité de la copropriété et de ses occupants.

ARTICLE 4 – OBJECTIFS

Le projet de réhabilitation de la copropriété des Eglantines s'inscrit dans un processus nécessairement long de **cinq ans maximum**, qui se décline en deux phases principales :

- **la phase préparatoire** au lancement des travaux, **d'un an**,
- **la phase de travaux** sur **quatre ans maximum**.

La présente convention a pour objectif d'accompagner la copropriété des Eglantines dans la mise en œuvre de son projet de réhabilitation dans les meilleures conditions possibles.

4.1 Réalisation d'un programme de travaux

- Réhabiliter le bâti et les équipements de façon pérenne et durable, selon un programme de travaux défini et validé en assemblée générale. Les bases de ce programme (*) de travaux sont à la date de signature de la convention les suivants :

Travaux de remise en état et de sécurité	Travaux d'amélioration thermique
<ul style="list-style-type: none">▪ Mise en place du système de sécurité incendie▪ Réfection des réseaux dans les communs : remplacement des réseaux eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales, eau froide et eau chaude sanitaire▪ Réalisation des travaux induits par la mise en sécurité : peintures, revêtements de sols	<ul style="list-style-type: none">▪ Chauffage des logements et de l'eau▪ Isolation du plancher bas sur cave et toiture▪ Pose et/ou changement des menuiseries (fenêtres, volets roulants) total ou partiel (en cas pose d'un garde-corps)▪ Isolation thermique par l'extérieur totale ou partielle

*Une fois le programme de travaux défini et validé en assemblée générale, la présente convention fera l'objet d'un avenant.

*Le programme de travaux doit permettre un gain énergétique après travaux de **35 %** au moins.

- Mobiliser le maximum de financements pour réaliser les travaux.
- Inciter les copropriétaires à la réhabilitation de leurs parties privatives afin :
 - pour les propriétaires bailleurs de louer un logement répondant aux critères de décence définis par le décret du 30 janvier 2002,
 - pour les propriétaires occupants de vivre dans un logement aux normes, confortable et adapté.

L'assemblée générale du 24/06/15 demande l'étude sur la possibilité de création de balcons.

4.2 Mettre en œuvre des actions d'accompagnement de la copropriété

Une convention d'OPAH copropriété, doit prévoir, au-delà du programme de travaux, des actions d'accompagnement touchant au **fonctionnement de la copropriété**, avant, pendant et après les travaux. Les actions porteront sur :

- **le système de chauffage collectif**

Une commission technique de chauffage animée par l'ALEC, associant les copropriétés, des Dahlias, des Eglantines et des Fougères, reliées par la même chaufferie sera créée. Elle aura pour missions de :

- réfléchir à l'évolution du système de chauffage,
- étudier les différentes solutions possibles : chaudière par copropriété avec sous-station par immeuble, chaudière par immeuble, utilisation de la chaudière existante pour une copropriété, etc,

- retenir une ou plusieurs solutions compatibles.

- **la gestion financière de la copropriété**

La réalisation de travaux importants pourrait mettre en difficulté certains copropriétaires lors du paiement des appels de fonds travaux avec un risque d'impayés de charges travaux. Une commission de suivi des impayés travaux, de recherche de solutions adéquates et des procédures de recouvrement devra être créée.

- **l'accompagnement des instances de gestion de la copropriété**

Cet accompagnement sera assuré tout au long de la vie du projet, au niveau :

- du suivi du projet,
- des phases de déroulement de travaux,
- du traitement des demandes de financements.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les engagements financiers de chaque partenaire sont décrits ci-après.

Ils reprennent les règlements d'intervention de chaque financeur, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Les engagements de financement concernant les travaux seront définis à la fin de la première phase, une fois connus le contenu et le coût des scénarios de travaux qui seront présentés en assemblée générale. Un avenant à la présente convention viendra préciser ces engagements.

Les engagements sont présentés **en deux temps, conformément aux phases de mise en œuvre de la présente** convention.

5.1. Engagements dans la phase de définition et d'estimation d'un programme de travaux

Pour définir et estimer deux scénarios de travaux, la présente convention accompagne la copropriété à plusieurs niveaux :

- l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la copropriété,
- la réalisation d'un audit énergétique sur la base de plans établis par un géomètre,
- la mise à jour des données habituellement nécessaires à la préparation d'une OPAH copropriété,
- la définition de deux scénarios de travaux par un Maître d'œuvre : des études APS-APD jusqu'aux coûts des travaux,
- la préparation de l'assemblée générale.

5.1-1 L'assistance à maîtrise d'ouvrage de la copropriété

- **Maîtrise d'Ouvrage**

Pour l'assister tout au long de la définition des scénarios de travaux, la copropriété des Eglantines fera appel à un prestataire de services, retenu après appel à candidatures sur la base de l'analyse de trois offres de services.

La copropriété fera une demande de financement spécifique auprès de l'Anah.

- **Engagements des financeurs**

Cette prestation est estimée à ce jour à 24 000 € TTC maximum, dans l'attente du choix du prestataire par la copropriété et du montant définitif.

Sur la base d'une demande de subvention déposée par la copropriété, l'Anah, dans le cadre de cette convention, finance cette prestation à hauteur de 50 % maximum du coût HT plafonné à 100 000 €.

5.1-2 La réalisation d'un audit énergétique sur la base de plans établis par un géomètre

- **Maîtrise d'Ouvrage**

Pour la réalisation d'un audit énergétique, conformément aux obligations légales, la copropriété Eglantines fera appel à un prestataire de services, retenu après appel à candidatures sur la base de l'analyse de trois offres de services.

- **Engagements des financeurs**

Cette prestation est estimée à ce jour à 24 000 € TTC maximum. Le choix du prestataire par la copropriété et le montant définitif sera connu à l'issue de l'assemblée générale exceptionnelle prévue le premier trimestre 2016.

Sur la base d'une demande de subvention déposée par la copropriété, l'Anah, dans le cadre de cette convention, finance cette prestation à hauteur de 50 % maximum du coût HT plafonné à 100 000 €. La somme restante sera financée par la copropriété des Eglantines (**conf. annexe 1, résolution n°6 du PV de l'AG du 24/06/15**), répartie selon les millièmes attachés aux lots.

5.1-3 La définition de deux scénarios de travaux par un Maître d'œuvre : des études APS-APD jusqu'aux coûts des travaux

- **Maîtrise d'Ouvrage**

Pour la réalisation des études nécessaires à la définition des deux scénarios de travaux, la copropriété des Eglantines fera appel à un Maître d'œuvre d'études, retenu après appel à candidatures sur la base de l'analyse de trois offres de services, qui interviendra dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre d'études.

- **Engagements des financeurs**

Cette prestation est estimée à ce jour à 36 000 € TTC maximum, dans l'attente du choix du prestataire par la copropriété et du montant définitif.

Sur la base d'une demande de subvention déposée par la copropriété, l'Anah, dans le cadre de cette convention, finance cette prestation à hauteur de 50 % maximum du coût HT plafonné à 100 000 €. La somme restante sera financée par la copropriété des Eglantines.

5.1-4 La mise à jour des données nécessaires à la préparation d'une OPAH copropriété

Cette mission s'apparente à une «étude pré-opérationnelle» au sens de la réglementation Anah. De part sa spécificité elle est prise en charge en totalité par les partenaires.

- **Maîtrise d'Ouvrage**

Bordeaux Métropole confiera la réalisation de la mise à jour des données recueillies jusque là en prévision d'une OPAH copropriété à un opérateur agréé Anah, retenu après appel d'offres sur la base de l'analyse de trois offres de services.

- **Engagements des financeurs**

Cette prestation est estimée à ce jour à 36 000 € TTC maximum, dans l'attente des résultats de l'appel à candidatures de prestation de services et du montant définitif.

- Bordeaux Métropole s'engage à :
 - recruter un opérateur Anah,
 - financer la mission au moins à hauteur de 20 % du montant TTC,
 - solliciter l'ensemble des partenaires financiers pour obtenir les subventions relatives à cette mission.
- L'Anah s'engage, sur la base d'une demande de subvention déposée par Bordeaux Métropole, à financer cette prestation à hauteur de 50 % maximum du coût HT plafonné à 100 000 €.
- La ville de Mérignac s'engage à co-financer cette mission en partenariat avec Bordeaux-Métropole, à hauteur de 20 % maximum du coût HT.

5.1-5 La préparation par l'opérateur Anah de l'assemblée générale dans le cadre de la mission de suivi-animation – Phase 1

L'opérateur Anah travaillera avec la copropriété, le conseil syndical, le syndic de copropriété et le Maître d'œuvre, afin de préparer le vote des travaux en assemblée générale. Ensuite, il rencontrera

chaque copropriétaire pour réaliser les simulations financières selon les deux scénarios de travaux proposés en assemblée générale.

La mission de suivi-animation –Phase 1, correspond à la **première année** de suivi-animation de l’OPAH copropriété. Son financement se décline de la façon suivante :

Participations financières	Anah	Ville de Mérignac	Bordeaux Métropole	Total
Année 1	75 000 €	30 000 €	75 000 €	150 000 € HT
				180 000 € TTC

Cette prestation est estimée à ce jour à 180 000 € TTC maximum, dans l'attente des résultats de l'appel à candidatures de prestation de services et du montant définitif.

5.1-6 Synthèse des financements des missions réalisées en phase 1 de la convention

Participations financières	Assistance à maîtrise d'ouvrage	Audit énergétique Plans	Maîtrise d'œuvre d'études	Mise à jour des données pour OPAH	Année 1 suivi-animation	Total TTC
Bordeaux Métropole			5 000 €	15 000 €	75 000 €	95 000 €
Ville de Mérignac				6 000 €	30 000 €	36 000 €
Anah	10 000 €	11 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 €	126 000 €
Copropriété	14 000 €	13 000 €	16 000 €			43 000 €
Total*HT	20 000 €	20 000€	30 000 €	30 000 €	150 000 €	250 000 €
Total TTC	24 000 €	24 000 €	36 000 €	36 000 €	180 000 €	300 000 €

**réalisé sur la base des estimations de prestations de services, en attente du choix de chaque prestataire pour adaptation au niveau du montant global et des participations de chaque financeurs :*

- par la copropriété pour les trois premières prestations
- par Bordeaux Métropole pour les deux dernières prestations (dernière voire article 5.1-5).

5.2. Engagements concernant la phase de réalisation d'un programme de travaux

Si le programme de travaux éligible à une OPAH est voté en assemblée générale, les engagements présentés en phase 1 seront complétés par les engagements présentés ci-dessous. Dans le cas contraire ces engagements sont caducs, puisque la présente convention est résiliée de plein droit.

Pour réaliser et financer les travaux, la présente convention accompagne la copropriété sur plusieurs plans :

- le suivi des dossiers de financements par un opérateur agréé Anah : **le coût définitif du suivi-animation de l'OPAH** sera connu pour le vote en assemblée générale des travaux. Il sera défini par le maître d'œuvre dans le cadre de la phase de définition des travaux. Il fera l'objet de l'avenant à la présente convention,
- le suivi des travaux par un Maître d'œuvre,
- la participation au financement des travaux.

Le coût définitif des travaux sera connu pour le vote en assemblée générale des travaux. Il sera défini par le maître d'œuvre dans le cadre de la phase de définition des travaux. Il fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Le coût des travaux inclue l'ensemble des coûts annexes inhérents à ce type de projet tel que le coût de la maîtrise d'œuvre travaux, qui correspond à un % du coût des travaux.

5.2-1 Engagements de Bordeaux Métropole

- **Financement du suivi-animation**

Cette prestation est estimée à ce jour à 90 000 € TTC maximum par an au titre des quatre dernières années de l'OPAH, dans l'attente des résultats de l'appel à candidatures de prestation de services et du montant définitif.

Bordeaux Métropole s'engage à :

- mettre à disposition une équipe opérationnelle de suivi animation d'OPAH dont les missions sont définies (**Conf. annexe 2**) et ce, pendant toute la durée de la présente convention :
 - pendant la phase de définition et d'estimation des deux scénarios de travaux d'une durée d'an,
 - pendant la phase de réalisation des travaux, si le vote en assemblée générale est favorable à un scénario de travaux éligible aux aides présentées dans la présente convention,
- confier cette mission à un opérateur agréé Anah, retenu après appel à candidatures sur la base de l'analyse de trois offres de services,
- financer la mission au moins à hauteur de 20 % du montant TTC,
- solliciter l'ensemble des partenaires financiers pour obtenir les subventions relatives à cette mission.

- **Financement de la maîtrise d'œuvre**

Bordeaux Métropole finance la maîtrise d'œuvre travaux à hauteur de 30% du coût HT de la prestation, dans la limite de 5 000 €.

Dans ce cas particulier d'OPAH, cette aide sera versée par anticipation pour permettre au syndicat des copropriétaires de missionner un maître d'œuvre qui travaillera en partenariat avec l'opérateur agréé en phase 1.

- **Financement des travaux**

Bordeaux Métropole a mis en place le 31 mai 2013 un régime général d'intervention au bénéfice des propriétaires occupants et bailleurs pour les travaux sur parties privatives. Elle le déclenche à titre exceptionnel de façon concomitante avec l'Anah.

Le 13 février dernier, Bordeaux Métropole a complété ce régime général par un régime d'intervention spécifique en faveur des copropriétés. Il prévoit :

- **une aide au syndicat des copropriétaires pour travaux d'amélioration énergétiques**

Cette aide est soumise aux conditions suivantes :

- réalisation d'un audit énergétique déterminant les travaux permettant d'aboutir à une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique par bâtiment,
- accompagnement obligatoire par l'ALEC,
- réalisation d'un diagnostic technique global,
- réalisation de travaux globaux sur parties communes,
- versement sur le compte travaux, venant en déduction de l'appel de fonds travaux fait auprès du propriétaire bénéficiaire de cette aide.

Cette aide se décline en deux aides :

- une aide de 15 % du montant HT des travaux, plafonnés à 10 000 € HT par logement. Soit sous réserve des crédits d'engagements alloués annuellement, une **enveloppe maximale de 307 500 €** pour un objectif de **205 logements** au titre du **dossier du syndicat des copropriétaires**,
- une aide complémentaire forfaitaire de 500 €, au bénéfice des copropriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence entre dans les plafonds de ressources du prêt à taux zéro de l'Etat (**conf annexe 3**). L'enveloppe à réserver par Bordeaux Métropole sera définie après réception par l'opérateur Anah de l'ensemble des copropriétaires occupants. Elle sera inscrite dans l'avenant à la présente convention de réalisation d'un programme de travaux éligibles à l'OPAH copropriété.

- **une aide modulable adaptée aux besoins de la copropriété**

Cette aide sera définie en fonction des résultats de la mise à jour des données nécessaires à la préparation de l'OPAH et au vu des besoins en financement complémentaire de la copropriété, dès que le montant définitif des travaux sera connu.

L'enveloppe à réserver par Bordeaux Métropole sera inscrite dans l'avenant à la présente convention de réalisation d'un programme de travaux éligibles à l'OPAH copropriété.

- **Continuer le travail de vérification du foncier**

Bordeaux Métropole s'engage à :

- poursuivre les actions de vérification du volet foncier et juridique en lien étroit avec les instances de la copropriété des Eglantines, l'ASL, la Ville de Mérignac, l'opérateur Anah,
- constater les incohérences et / ou dysfonctionnements révélés par ce travail de terrain.

Ce travail doit conduire à l'adaptation des règlements des copropriétés, des statuts de l'ASL et des modalités d'intervention de chacun.

5.2-2 Engagement de l'Anah

- **Financement du suivi-animation**

Sous réserve des délégations de crédits alloués annuellement à Bordeaux Métropole, délégataire des aides à la pierre, l'Anah, pendant la durée de validité de la présente convention, s'engage à financer le suivi-animation de l'OPAH copropriété des Eglantines, dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêtement des subventions publiques à 80 % du montant TTC de la prestation).

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention conjoint Anah et Etat.

Les règles de financement de l'Anah en matière de suivi-animation d'OPAH copropriété sont de :

- 50 % du montant HT de prestation de suivi-animation,

- montant HT de prestation de suivi-animation plafonné à 852 500 €, en application des règles de calcul suivantes :
 - 150 000 € par bâtiment, soit pour 5 bâtiments 750 000 €,
 - 500 € par logement, soit pour 205 logements 102 500 €.

Soit pour un montant de prestation estimée à 75 000 € HT par an, au titre des quatre dernières années de l'OPAH, une enveloppe de crédits maximale de 37 500 € par an pour le suivi-animation de l'OPAH de la copropriété des Eglantines.

Cette partie fera l'objet de l'avenant programmé à la fin de la première phase, afin de prendre en compte le coût réel du suivi-animation, une fois retenu l'opérateur Anah.

- **Financement des travaux**

- Dans le respect des priorités d'intervention de l'Anah qui depuis 2011 portent sur :
 - la lutte contre le mal logement, logements indignes et très dégradés,
 - l'amélioration de la performance énergétique des logements, la lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise des charges d'énergie,
 - l'amélioration des logements situés en OPAH copropriétés,
 - l'adaptation des logements visant à maintenir à domicile des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite,
 - le développement d'une offre de logement locative à loyer maîtrisé.
- Dans le respect des conditions de recevabilité des demandes de subventions fixées par :
 - la réglementation de l'Anah, issue du Code de la Construction et de l'Habitation et de son Règlement Général d'Administration dénommé « RGA » de l'Anah,
 - des décisions du Conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la Directrice Générale de l'Anah, et notamment ceux du 5 et 15 juin 2012 pour les copropriétés,
 - des dispositions inscrites dans les conventions particulières,
 - du contenu du Programme d'Actions de Bordeaux Métropole en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

Sous réserve des délégations de crédits alloués annuellement à Bordeaux Métropole, délégataire des aides à la pierre, l'Anah, pendant la durée de validité de la présente convention, s'engage à financer les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH copropriété des Eglantines, dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêtement des subventions publiques à 80 % du montant TTC de la prestation).

Cet engagement se fait sur la base de dossier de demande de subvention conjoint Anah et Etat.

- **Pour les travaux sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif**

Les règles de financement de l'Anah en matière de travaux en OPAH copropriété au bénéfice d'un syndicat des copropriétaires sont (**conf. annexe 4**) :

- A minima :
 - 35 % d'un montant de travaux HT avec un plafond de travaux **plafonné** à 3 825 000 € calculé sur la base de :
 - 150 000 € par bâtiment, soit pour 5 bâtiments 750 000 €,
 - 15 000 € par logement, soit pour 205 logements 3 075 000 €,
 - Soit un montant maximum de subvention de 1 338 750 €.
- Au maximum : 50 % d'un montant HT **sans plafonds de travaux**.

Cette partie fera l'objet de l'avenant programmé à la fin de la première phase.

- **Pour les travaux sur parties privatives**

L'Anah déclenchera, à titre exceptionnel, ses aides individuelles, dans le respect des conditions d'éligibilité.

5.2-3. Engagements de l'Etat au titre du Programme Habiter Mieux (PHM)

La convention de financement vaut protocole territorial, déclinaison locale du Contrat Local d'Engagement (CLE) pour l'amélioration énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique, signé le 5 juin 2012 et mis en œuvre par anticipation dès le 1^{er} janvier 2011.

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Anah pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret du 29 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

En complément du financement Anah, au titre du Programme Habiter Mieux, l'Etat finance **en copropriété** les seuls travaux, sous forme de **prime de 1 500 €** par logement, si les travaux réalisés sur parties communes conduisent à un gain global de **35 % après travaux**. Ces primes sont **versées au syndicat des copropriétaires**.

Sous réserve des délégations d'engagement allouées annuellement à la Gironde, l'Anah réserve pour le compte de l'Etat une **enveloppe maximale de 307 500 €** (205 primes à 1 500 €).

5.2-4. Engagements de la Ville de Mérignac

- **Financement du suivi-animation**

Dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles, la Ville s'engage à co-financer l'équipe opérationnelle de suivi-animation, en partenariat avec Bordeaux-Métropole, à hauteur de 20% maximum du coût HT, soit pour une prestation estimée à 75 000 € HT par an un montant de 15 000 € par an

- **Financement des travaux sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif**

Dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles, la Ville s'engage à co-financer les travaux et réserver pour cela une enveloppe financière définie selon les principes suivants :

- **aide au syndicat des copropriétaires** : 5 % du coût HT des travaux plafonnés à 3 825 000 €, soit 191 250 € maximum,
- **aide exceptionnelle**, dédiée prioritairement aux copropriétaires occupants dont les modalités seront définies en fonction des résultats de l'étude.

Le règlement d'intervention de la ville définissant les conditions d'octroi et les modalités de versement de cette dotation seront annexés par avenant à la présente convention.

5.2-5 Engagements de la SACICAP PROCIVIS LES PREVOYANTS ET DE PROCIVIS GIRONDE

Les SACICAP se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par des propriétaires occupants reconnus très modestes selon les critères de l'Anah et des propriétaires occupants, dans le cadre de programmes animés Anah.

Les objectifs sont :

- permettre à ces propriétaires de réhabiliter leur logement grâce au financement d'une avance des subventions réservées et /ou du reste à charge,
- compléter les financements publics insuffisants ou se substituer au prêt bancaire classique impossible,

- adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, après étude budgétaire globale.

Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants très modestes suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, collectivités locales, bénéficiaires d'une aide de l'Anah.

Les conditions d'octroi sont :

- examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH,
- décision d'attribution de prêt :
 - en complément des aides apportées par l'Anah, les collectivités et autres partenaires,
 - dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de chacune des SACICAP,
- contrôle de la bonne exécution des travaux,
- déblocage des prêts « Missions Sociales » :
 - dès l'obtention définitive de toutes les décisions attributives des subventions, aides, prêts prévus pour financer les travaux,
 - sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

- **Pour PROCIVIS Gironde :**

Les Prêts Travaux Missions Sociales sont calculés sur la base de :

- 30 % du montant HT des travaux,
- de 1 000 € à 5 000 €
- d'une durée de remboursement de 84 mois maximum.

Les travaux doivent concerner :

- l'amélioration de la performance énergétique,
- l'adaptation au handicap et/ou au vieillissement,
- la sortie d'insalubrité.

Les prêts « Missions sociales » sont **sans intérêts financiers, sans frais de dossier, sans frais de gestion, sans garantie et l'assurance demeure facultative** (au choix de l'emprunteur). Ces prêts sont conventionnés et ouvrent droit à l'APL/AL.

PROCIVIS Gironde s'engage, en 2015, à consacrer une enveloppe de prêts de 500 000 €, **pour tous programmes animés confondus en Gironde et Dordogne**, répartie comme suit :

- 200 000 € sur l'adaptation au handicap / au vieillissement et sur la sortie d'insalubrité,
- 300 000 € sur l'amélioration de la performance énergétique avec un gain de **25 % minimum**.

- **La Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE)**

Depuis 2015, la SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants et PROCIVIS Gironde se sont engagés aux côtés de la Région Aquitaine à mettre en place une Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE). Ce nouveau dispositif régional d'avances des subventions est financé par des fonds des deux SACICAP et de la Région Aquitaine et la gestion en est assurée par PROCIVIS Gironde.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTTE sont les suivants :

- lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- avancer les subventions publiques réservées par les autres financeurs, en complément des avances versées par ces mêmes financeurs,
- verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux,
- contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'Avances (par subrogation).

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- avance gratuite pour le propriétaire,
- 30 % du coût des travaux plafonnés à 9 000 € TTC (1 000 € minimum),
- travaux de rénovation énergétique,
- propriétaires ou copropriétaires occupants privés, en logement individuel ou collectif,
- résidence principale,
- revenu fiscal de référence + 30 % / au revenu fiscal de référence des propriétaires occupants modestes Anah (**conf. annexe 3**),
- logements de + de 5 ans,
- mandat de gestion de fonds de l'opérateur,
- artisans labellisés RGE (reconnu garant de l'environnement).

5.2-6 Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde

Dans le cadre de ses missions logement habitat en faveur des familles allocataires, la CAF de la Gironde peut être amenée à accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes et à intervenir financièrement sous forme de prêts sociaux.

Les demandes font l'objet d'une décision d'attribution par la Commission des Aides individuelles de la CAF.

Chaque demande de prêt fera l'objet d'une évaluation par un travailleur social de la CAF 33 qui adaptera les modalités d'interventions de la Caf en fonction de la situation de la famille.

Les conditions d'ouverture des droits aux aides CAF et les montants des aides de la CAF sont communiqués en début d'année aux opérateurs et partenaires du CLE. Ainsi en 2015, la CAF peut attribuer pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat :

- un prêt d'un montant maximum de 4 000 € remboursable sur 72 mois, par famille, bonifié de 1 000 € par famille :
 - si ses ressources entrent dans les plafonds de financement du Département de la Gironde,
 - ou si la famille est composée de trois enfants et plus,
- un prêt d'un montant maximum de 1 076,16 €, remboursable sur 36 mois.

5.2-7 Engagements de la Fondation Abbé Pierre (FAP)

Pour lutter contre le mal logement, la FAP a mis en place en 2007 un programme national renouvelé pour 5 ans en 2012, décliné à l'échelle des territoires.

• Priorités d'intervention

- amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité,
- lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies,
- adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.

• Critères d'éligibilité

- **situation socio-économique du ménage** : ménages avec de très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, Allocation Adulte Handicapé...) et dans une situation sociale et familiale fragile (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...),
- **contenu du projet** : doit conduire à une amélioration générale et réelle des conditions de vie du ménage : sécurité, confort, maîtrise des charges,
- **financement du projet** : la subvention accordée vient **en complément et non en substitution** :

- des prêts travaux quand ils existent,
 - des solidarités familiales mobilisables,
 - des aides financières publiques dites de «droit commun».
- **Conditions d’octroi**
 - demande de Prêt Missions Sociales auprès de la SACICAP PROCIVIS Gironde,
 - étude de faisabilité pour présentation successivement au pré-comité habitat logement régional, puis Comité Habitat Logement (CHL) national pour avis et décision d’accord de subvention du Bureau de la Fondation,
 - signature d’une Convention Opérationnelle de financement signée par l’équipe opérationnelle,
 - versement de la subvention à l’opérateur en deux temps :
 - acompte au démarrage des travaux,
 - solde sur présentation de l’ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet : factures acquittées, document d’achèvement des travaux (réception de chantier), et photos après travaux,
 - évaluation et suivi :
 - rencontre des ménages, en présence de l’opérateur ou du référent,
 - visite de chantier.

5.2-8 Engagements du syndicat des copropriétaires et du syndicat de copropriété

- **Travailler en coordination avec l’opérateur Anah**
- Pendant toute la durée de l’OPAH, le syndicat des copropriétaires et le syndicat de copropriété, mettront à disposition de l’opérateur tous les éléments nécessaires à sa mission et notamment la constitution des dossiers de demandes de subventions, de paiement d’avance, d’acompte et de solde. Ils s’engagent à :
- définir avec l’opérateur les modalités de suivi et de gestion :
 - du compte travaux en lien avec les ordres de services aux entreprises et les appels de fonds faits auprès des copropriétaires, afin que l’opérateur constitue les dossiers de demande de paiement pour abonder le compte travaux,
 - des impayés et des procédures de recouvrement, afin que l’opérateur puisse apporter son aide,
 - informer régulièrement l’opérateur des projets de vente et d’achat des logements, afin qu’il assure une mission systématique d’information et de conseil auprès des copropriétaires,
 - travailler avec l’opérateur pour créer un outil de communication permettant de présenter de façon claire et simple les comptes de la copropriété à chaque copropriétaire,
 - organiser des réunions avec l’opérateur pour informer les membres du conseil syndical de l’état d’avancement de l’OPAH, alerter le conseil syndical sur tout élément technique, juridique et financier susceptible d’entraver le bon déroulement de l’OPAH,
 - accepter que l’opérateur les accompagne dans leurs missions d’information régulière des copropriétaires.
- **Travailler sur la définition d’un projet de travaux**
 - recruter un prestataire pour les accompagner tout au long de l’OPAH,
 - recruter un prestataire pour la réalisation d’un audit énergétique conforme aux réglementations sur le parc privé ancien en copropriété avec un chauffage collectif,
 - recruter un prestataire pour la réalisation de plans nécessaires à l’audit énergétique, l’étude et le suivi des travaux par le Maître d’œuvre,
 - recruter un maître d’œuvre pour réaliser les études et suivre les travaux,
 - associer l’ALEC tout au long du projet de sa conception à sa réalisation.

- **Organiser les assemblées générales nécessaires au bon déroulement du projet**
- préparer les résolutions spécifiques nécessaires au bon déroulement de l'OPAH, avec l'opérateur,
- présenter chaque année, en assemblée générale, un bilan synthétique de l'avancement du projet.

5.2-9 Engagements de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC)

Dans le cadre du partenariat entre l'ALEC et Bordeaux Métropole, l'ALEC s'engage à :

- adapter le cahier des charges de l'audit énergétique,
- accompagner la copropriété dans le choix d'un auditeur,
- travailler avec le conseil syndical, le syndic et l'équipe d'animation,
- communiquer ses éléments d'analyse, d'observations ou de propositions,
- analyser les contrats d'exploitation en cours ou à venir,
- analyser les gains énergétiques,
- traduire les gains économiques sur les charges de fonctionnement,
- sensibiliser, former les copropriétaires et les syndics aux problématiques énergétiques.

5.2-10 Synthèse financière des engagements

- **Le suivi-animation de l'OPAH est financé de la manière suivante :**

Participations financières	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total TTC
Anah	37 500 €	37 500 €	37 500 €	37 500 €	150 000 €
Ville de Mérignac	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	60 000 €
Bordeaux Métropole	37 500€	37 500 €	37 500 €	37 500 €	150 000 €
Montant HT	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	300 000 €
Montant TTC	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	360 000 €

**Réalisé sur la base d'une estimation de prestations de services, en attente du choix du prestataire par Bordeaux Métropole pour adaptation au niveau du montant global et des participations de chaque financeur.*

**L'année 1 est financée dans le cadre de la phase 1 de la présente convention, article 5.1-5.*

- **Les travaux**

Les travaux sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif sont subventionnés de la manière suivante :

Financeurs	Plafond travaux subventionnables HT	Participations financières maximales
Anah	35 % du plafond 3 825 000 € Ou 50 % des travaux HT	1 338 750 € Ou non déterminée
Etat	1 500 € X 205 logements	307 500 €
Bordeaux Métropole	15 % d'un plafond de travaux de 10 000 € / logement, soit 1 500 € X 205 logements Aide forfaitaire de 500€ PO RFR<PTZ Aide modulable	307 500 € Non déterminée Non déterminée
Ville de Mérignac	5 % du plafond de 3 825 000 €	191 250 €

**estimation des participations financières, en attente des résultats de la mise à jour des données OPAH et de l'estimation définitive des travaux. Un avenant à la présente convention sera réalisé afin de valider les participations financières réelles des financeurs.*

ARTICLE 6 – SUIVI DE L’OPAH

Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires mettent en place et animent les instances suivantes :

6.1 Un Comité de Pilotage

Le comité de pilotage est co-présidé par Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires.

Il se compose :

- des signataires de la présente convention,
- de l’opérateur Anah,
- du maître d’œuvre,
- de toute autre personne qualifiée.

Il se réunira en tant que de besoin et au moins :

- au lancement de l’opération,
- chaque année et à la fin de chaque phase,
- à la fin de l’OPAH ou à la fin de la première phase, si le programme de travaux éligible à l’OPAH n’est pas voté en assemblée générale.

Lors de ces réunions, l’opérateur Anah présentera :

- un bilan annuel,
- le bilan de chaque phase,
- le bilan final de l’opération.

L’opérateur :

- assurera le secrétariat du comité de pilotage,
- rédigera le compte-rendu,
- réalisera les présentations,
- produira sous forme de rapport chaque bilan présenté.

6.2 Un Comité de suivi technique

Le comité technique est co-présidé par Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires.

Il se compose :

- des signataires de la présente convention,
- de l’opérateur Anah,
- du maître d’œuvre,
- de toute autre personne qualifiée.

Il se réunira en tant que de besoin et au moins **une fois par semestre** pour aborder tout au long du dispositif les questions opérationnelles et recenser les obstacles au bon déroulement de l’opération.

L’opérateur :

- assurera le secrétariat du comité technique,
- rédigera le comptes-rendus,
- réalisera les présentations,
- mettra à disposition du comité les documents nécessaires à l’avancée de l’opération.

ARTICLE 7 – DUREE - REVISION - RESILIATION DE LA CONVENTION

7.1 Durée

La présente convention est signée pour une durée de **cinq ans maximum** à compter de sa signature.

Elle se décline en deux phases :

- définition des travaux, estimée à **un an** environ,
- réalisation des travaux, estimée à **quatre ans maximum**.

Seule une décision favorable en assemblée générale, portant sur le vote d'un programme de travaux éligible aux aides des partenaires financeurs, permettra de déclencher la phase de travaux. La convention fera l'objet d'un avenant afin de préciser le coût définitif des travaux et les engagements financiers des partenaires.

En cas de décision défavorable en assemblée générale, portant sur le vote d'un programme de travaux éligible aux aides des partenaires financeurs ou de vote d'un programme de travaux non éligibles à ces aides, la convention s'éteint.

7.2 Révision / résiliation

En fonction de l'évolution du contexte, notamment budgétaire ou de politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats), chacune des parties peut demander les mesures de révision du contenu de la convention. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, sans indemnité, par le maître d'ouvrage ou l'un des partenaires signataires, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration du délai de six 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.

L'absence de décision en assemblée générale de lancer les travaux régulièrement chaque année sur la copropriété, entraînera de droit la résiliation de la convention.

Fait à Mérignac, le

Le Maire de Mérignac Alain ANZIANI	Le Préfet de la Région Aquitaine Préfet de la Gironde Délégué de l'Anah dans le département Pierre DARTOUT	Le président Bordeaux Métropole Délégué des aides à la pierre Alain JUPPE
---	--	---

La présidente du Conseil Syndical de la copropriété des Eglantines Mme Michelle GIRARDOT	Le directeur du syndic de copropriété des Dahlias Sébastien LAROCHE
--	--

Le Président Directeur Général de la SACICAP PROCIVIS Gironde Norbert HIERAMENTE	Le directeur de la Caisse d'Allocations familiales de la Gironde (CAF) Christophe DEMILLY
--	---

En partenariat avec :

- **La SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants**, représentée par son Directeur Général, André LEGEARD.
- **La Fondation de l'Abbé Pierre**, représenté par son directeur régional, Pascal PAOLI.
- **L'Agence Locale de l'Energie et du Climat**, représentée par son Directeur, François MENET-HAURE.
- **L'Association d'Information sur le Logement de la Gironde**, représentée par son Directeur, Yannick BILLOUX.
- **Le Fonds Solidarité Logement**, représenté par son Directeur Fabrice GREZE.
- **Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)**, représenté par sa directrice, Elodie VOUILLON.

- Annexe 1** Le procès verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2015 de la copropriété des Eglantines
- Annexe 2** Les missions de suivi-animation réalisées par l'opérateur Anah
- Annexe 3** Les plafonds de ressources des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah et de Bordeaux Métropole pour 2015
- Annexe 4** Le régime d'intervention de l'Anah et de l'État en copropriété

ANNEXE 2 : LES MISSIONS DE SUIVI-ANIMATION REALISEES PAR L'OPERATEUR Anah

L'animation et le suivi du dispositif seront assurés par l'équipe opérationnelle.

Elle devra mobiliser, outre les compétences attendues en matière d'ingénierie financière et administrative pour le pilotage et la préparation du financement du programme de travaux, des compétences spécifiques en matière de copropriétés.

L'opérateur se rapprochera de la délégation locale de l'Anah, de Bordeaux Métropole, du Conseil Régional et de la Ville pour fixer leurs relations dans le cadre de l'instruction des dossiers.

Il devra renseigner, à partir d'une interface extranet dédiée, certaines informations nécessaires à la réalisation d'une synthèse. L'ensemble des indicateurs devra être exploité sous forme d'une base de données.

Les missions assurées par l'opérateur sont gratuites pour les copropriétaires. L'équipe d'animation aura entre autres missions celles décrites ci-après :

Action d'information en direction des copropriétaires, locataires, des professionnels et partenaires liés à l'opération

Les actions de communication et d'information auront, en particulier la première année d'OPAH, pour buts de :

- mobiliser les copropriétaires pour l'amélioration des parties communes,
- réaliser les simulations financières auprès des copropriétaires,
- conseiller, informer et constituer les demandes de subventions,
- informer et sensibiliser les locataires.

Pour ce faire, l'équipe opérationnelle en concertation avec Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac définira les modalités d'information, de sensibilisation et de conseil des populations, des organismes publics et professionnels par les moyens qui lui paraîtront le mieux appropriés.

Conseil et assistance gratuite

- Assistance technique au syndicat, conseil syndical, maître d'œuvre pour les travaux de réhabilitation et aux copropriétaires individuellement pour assurer la cohérence du projet.
- Constitution du dossier de préfinancement des travaux avec les partenaires concernés.

Accompagnement au financement

- Recherche des financements mobilisables (subventions, prêts...).
- Informer sur le loyer maîtrisé, dans le cadre d'un conventionnement.
- Maintien des occupants dans leur logement.
- Constitution des dossiers de préfinancement des aides de l'Anah .
- Constitution des dossiers de financements pour le syndicat des copropriétaires, propriétaires occupants et bailleurs.
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques.

Suivi social : accompagnement des ménages en difficulté et solvabilisation face au programme de travaux

- Approfondissement des diagnostics sociaux pour les copropriétaires en difficulté.
- Suivi et aide à l'apurement des impayés (dettes de charges et dettes d'emprunt) : négociation avec la commission de surendettement, échelonnement, recours au FSL, vente amiable avec relogement, suivie et accélération des procédures judiciaires.
- Contribution à la dynamisation des instances de copropriétés : appui au conseil syndical et suivi de la gestion de la copropriété.
- Lien avec les services compétents pour accompagner les ménages en difficulté.
- Démarches et recherches de solutions pour les copropriétaires impécunieux.

Animation du comité de pilotage, des comités techniques et des commissions spécifiques

- Secrétariat, présentations et comptes-rendus.
- Etat d'avancement de l'opération.
- Analyse des indicateurs de résultats.

Indicateurs de résultats

Afin d'analyser les résultats obtenus au regard des objectifs énumérés dans la convention, certains indicateurs seront étudiés :

- travaux de remise en état des parties communes : nature, localisation,
- nombre et composition des ménages concernés, maintenus dans les lieux, relogés et nouveaux arrivants,
- mesure des gains énergétiques réalisés par l'engagement des travaux et traduction du gain économique sur les charges de fonctionnement,
- nombre et montant des aides des financeurs, montant et nature des aides pour les copropriétaires occupants et bailleurs,
- montants des loyers pratiqués avant et après travaux pour chacun des logements locatifs financés,
- nombre de logements conventionnés en loyer intermédiaire, social,
- observation des éléments de peuplement, ratio propriétaires occupants/bailleurs, veille sur le marché immobilier (mutations, nombre de DIA, dynamique de vente attribuée à l'OPAH,..) observation de la vacance, recensement des demandes de relogement, etc,
- évolution de la situation de trésorerie, des impayés de charges tout au long de l'opération.

Evaluation qualitative de l'opération

Les bilans d'opérations présentés devront s'attacher à expliciter les difficultés rencontrées et en repérer les limites.

L'équipe de suivi-animation devra proposer à la réflexion du comité de pilotage des suggestions de modification et d'amélioration des interventions.

Les rapports annuels d'avancement et le rapport final faisant le bilan de l'opération seront établis par l'équipe de suivi-animation et adressés à Bordeaux Métropole, aux signataires de la présente convention, à l'ensemble des partenaires de l'opération.

ANNEXE 3 : LES PLAFONDS DE RESSOURCES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'Anah ET DE BORDEAUX METROPOLE POUR 2015

Les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de ressources précisés ci-après, peuvent bénéficier des aides affichées dans la présente convention.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds Propriétaires très modestes Anah	Plafonds Propriétaires modestes Anah	Plafonds Prêt à Taux Zéro Zone B1	Plafonds CARTTE
1	14 300 €	18 332 €	26 000 €	23 832 €
2	20 913 €	26 811 €	36 400 €	34 854 €
3	25 152 €	32 242 €	44 200 €	41 915 €
4	29 384 €	37 669 €	52 000 €	48 970 €
5	33 633 €	43 117 €	59 800 €	56 052 €
Par personne supplémentaire	4 239 €	5 431 €		7 060 €

ANNEXE 4 : LE REGIME D'INTERVENTION DE L'Anah ET DE L'ETAT EN COPROPRIETE

Types de travaux	Travaux subventionnables HT	Taux maximal de subvention
Travaux d'amélioration	Plafonné à : 150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale	35 %
Travaux en cas de dégradation Lourde grille à 0,55	Sans plafond de travaux	50 %
Travaux en cas de désordres structurels importants		
Travaux avec gain énergétique supérieur à 50 %		
Travaux conduisant à un gain énergétique de 35 % au moins		Prime ASE 1 500 € par lot d'habitation

Les conditions d'octroi de ces aides Anah et Etat sont :

- diagnostic complet de la copropriété,
- définition d'un programme de travaux cohérent,
- évaluation énergétique avant / après travaux.

Pour l'Etat : Aide Solidarité Ecologique (ASE) de 1 500 € par logement et versée au syndicat des copropriétaires.