

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 23 septembre 2016	N° 2016-549

Convocation du 16 septembre 2016

Aujourd'hui vendredi 23 septembre 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 :

Mme Emmanuelle AJON, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, 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. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, 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 LOTHAIRES, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Claude MELLIER, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
M. Jacques GUICHOUX à M. Michel VERNEJOUL
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Thierry TRIJOULET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Jean-Louis DAVID
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Gérard CHAUSSET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Patrick BOBET
M. Eric MARTIN à M. Franck RAYNAL
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOYE
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h
Mme Claude MELLIER à Mme Léna BEAULIEU à partir de 12h10
Mme Andréa KISS à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h20
Mme Anne BREZILLON à M. Stéphan DELAUX à partir de 10h35
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 12h15
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 11h30
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 11h15
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Frédérique LAPLACE à partir de 12h
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h25
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD à partir de 12h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 10h et à partir de 11h20

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 23 septembre 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2016-549

Copropriété La Boétie à Lormont - Avenant à la convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) - Décision - Autorisation de signature

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'action métropolitain en faveur des copropriétés fragiles et dégradées, voté le 13 février 2015, Bordeaux Métropole devient maître d'ouvrage des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur son territoire, en articulation étroite avec les communes.

Par délibération en date du 25 septembre 2015, Bordeaux Métropole a approuvé le lancement d'une OPAH pour une durée maximale de 3 ans sur la copropriété la Boétie à Lormont et le projet de convention afférant.

En sa qualité de maître d'ouvrage des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), Bordeaux Métropole a confié le suivi animation de l'OPAH copropriété fragile de la résidence la Boétie au cabinet Urbanis.

Ce dernier, dans une première phase et après désignation d'un maître d'œuvre par le syndic (Domofrance) mandaté par la copropriété a affiné les montants prévisionnels issus de l'étude pré opérationnelle et établi un budget définitif du coût des travaux. Il tient compte des contraintes techniques du bâti, des diagnostics préalables obligatoires à tous travaux de réhabilitation, et des honoraires.

Le nouveau plan de financement fait ainsi apparaître des écarts avec le budget prévisionnel inscrit dans la convention initiale. En effet, suite à la réponse aux appels d'offres, le budget définitif des travaux incluant la maîtrise d'ouvrage s'élève à 1 182 089,17€ (les estimations de l'étude pré opérationnelle ayant servi de base à la convention de partenariat initiale avaient évalué un montant prévisionnel incluant la maîtrise d'ouvrage à hauteur de 1 098 150€. En découle une augmentation d'environ 7,5 % de l'enveloppe travaux).

Comme indiqué dans la convention, le financement des travaux est pris en charge à 73 % par des financements publics (Anah, Bordeaux Métropole, Ville de Lormont), et à 13 % par Domofrance (quote-part travaux pour les logements dont il est propriétaire). Ce montage permet de respecter l'engagement initial de ne pas dépasser un reste à charge de 5 000 € par unité de logement, compte tenu des situations financières fragiles des 31 copropriétaires.

La démarche de réhabilitation de cette copropriété passe également par le traitement des espaces extérieurs, la définition d'une limite entre les espaces privatisés et publics (résidentialisation) afin de trouver des solutions concrètes au sentiment d'insécurité vécu par les habitants, et renforcer leur appropriation de la copropriété. Un travail de régularisation foncière est à ce titre engagé avec Domofrance.

*** Permettre le financement d'une opération pérenne et de qualité**

Tous les devis ont été négociés par le maître d'œuvre afin de réduire le surcoût.

Les postes de travaux qui n'apparaissaient pas nécessaires (embellissement des balcons, isolation des plafonds halls d'entrée ...) n'ont pas été retenus dans le programme de travaux définitif.

Il est apparu en revanche contre productif de supprimer certains travaux nécessaires à la requalification de la copropriété.

Aussi, afin de proposer une action de qualité et pérenne, d'éviter une réhabilitation à minima et un déclassement définitif de cette copropriété, le vote d'une subvention complémentaire à titre très exceptionnel est demandé.

Bordeaux Métropole et la Ville de Lormont se répartissent donc à parts égales le surcoût des travaux, soit 43 258,90 € chacune (cette participation tient compte du réajustement à la baisse de la subvention Anah). Pour mémoire, l'engagement initial de la métropole concernant l'aide aux travaux s'élevait à 119 765 €, soit 11 % de leur coût global. Il passe ainsi à 162 023,90 € auquel s'ajoute 5 000 € de maîtrise d'œuvre, soit 13,8 % du coût global.

Pour la métropole, cette décision ne nécessite toutefois pas de budget supplémentaire car les crédits nécessaires relèvent de l'enveloppe annuelle « aide à la pierre / Anah », inscrite au budget de la Direction de l'habitat et politique de la ville et qui est fongible entre les différents programmes d'intervention (OPAH, Programme d'intérêt général (PIG), copropriétés).

La ville de Lormont, de son côté, délibérera sur cette enveloppe complémentaire lors de son conseil municipal d'Octobre.

*** Diminuer l'effort de pré financement pour les copropriétaires**

Par ailleurs, les subventions publiques s'échelonnant dans le temps sur les 3 années de l'OPAH, la copropriété doit nécessairement réaliser un prêt spécifique pour pré financer les subventions, afin que la totalité des appels de fonds soit versée en décembre. Aussi pour réduire ce montant à emprunter par la copropriété, et donc diminuer les taux d'intérêts qui seront à la charge des copropriétaires, il est proposé :

- de verser l'enveloppe complémentaire de 43 258,90 € en une seule fois, dès l'année 1, en complément des 35 930 € prévus initialement pour cette même année.
- d'utiliser une partie de la participation de Procivis Gironde (110 000 €), au pré financement d'une partie des aides de Bordeaux Métropole (55 000€) et de la ville de Lormont (55 000€). Suite aux plans de financements individuels réalisés par Urbanis et aux subventions apportées par la Fondation Abbé Pierre, l'enveloppe réservée initialement par Procivis Gironde (155 000€) ne sera en effet consommée qu'à hauteur de 45 000€ maximum. Une convention quadripartite Procivis Gironde, Ville de Lormont, Bordeaux Métropole, et Syndicat des copropriétaires précisant ces modalités de pré financement est donc jointe en annexe.

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 aux contrats de co-développement 2015-2017

VU la délibération du 10 septembre 2015 approuvant la convention d'OPAH initiale

VU la convention d'OPAH copropriété résidence la Boétie initiale

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT le coût définitif des travaux établi durant la première phase du suivi animation de l'OPAH, à l'appui des devis,

CONSIDERANT la nécessité de procéder à une réhabilitation de qualité et pérenne de la copropriété et de contribuer à l'inscription durable de la résidence dans le quartier,

CONSIDERANT donc la nécessité de réajuster à titre très exceptionnel l'enveloppe budgétaire prévue dans la convention initiale, dans le respect des enveloppes budgétaires de l'exercice en cours,

DECIDE

Article 1 :

d'approuver le projet d'avenant financier à la convention d'OPAH La Boétie ci-annexé,

Article 2 :

d'approuver le projet de convention de pré financement ci annexée,

Article 3 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant de la convention, le projet de convention de préfinancement et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 4 :

Les dépenses correspondantes seront imputées au budget principal des exercices concernés, chapitre 204, article 20422, fonction 552.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 septembre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 5 OCTOBRE 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 5 OCTOBRE 2016	Monsieur Jean TOUZEAU



Syndicat des copropriétaires de la Boétie



Avenant n°1
Convention
d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
(OPAH) Copropriété

Résidence La Boétie – Commune de Lormont

2015-2018



L'avenant n°1 de la convention d'OPAH copropriété résidence la Boétie de la ville de Lormont est établie :

entre Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Alain Juppé, Président.

L'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « Anah », représentée en application de la convention de délégation de compétence par Alain Juppé, Président de Bordeaux Métropole,

L'État, représenté par Pierre Dartout, Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde et délégué de l'Anah dans le département,

La Ville de Lormont, représentée par Jean Touzeau, maire,

Le syndicat des copropriétaires de La Boétie, représenté par Mme Surais-Gajda, Présidente du conseil syndical,

Le Syndic de copropriété, Domofrance, représenté par M. François Cornuz, Directeur général de Domofrance,

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de la Gironde, dénommée ci-après « PROCIVIS Gironde », représentée par Norbert Hiéramente, son Président directeur général,

Le Conseil Départemental de la Gironde, représenté par Jean-Luc Gleyze, Président,

La Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde, dénommée ci-après « la Caf », représentée par Christophe Demilly, Directeur Général,

Le Fonds Solidarité Logement, représenté par Isabelle Hardy, Présidente,

L'Agence Départementale de l'Information sur le Logement de Gironde, représentée par Yannick Billoux, Directeur,

La Fondation Abbé Pierre, représentée par Pascal Paoli, Directeur Régional,

Préambule:

Une convention d'OPAH copropriété fragile pour la résidence la Boétie a été signée le 10 décembre 2015 pour une durée maximale de 3 ans afin de remédier au processus de déqualification de la copropriété La Boétie à Lormont.

En complément de cette action, un projet de résidentialisation est à l'étude, il permettra de traiter de manière qualitative et harmonisée les abords de la résidence de la Boétie.

Le cabinet Urbanis a été missionné à la fin de l'année 2015 pour assurer le suivi-animation de l'OPAH et un maître d'œuvre a été désigné par la copropriété, ce qui a permis de préciser les estimations réalisées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle. Après analyse des devis, les enveloppes budgétaires prévisionnelles devront faire l'objet d'un réajustement, afin d'assurer un programme de travaux qualitatif, tout en respectant l'engagement initial de ne pas dépasser un reste à charge de 5000 € pour chaque copropriétaire.

En outre des modalités de pré financement d'une partie des aides publiques ont été travaillées avec Procivis Gironde.

Comme indiqué dans l'article 10 de la convention initiale, pour toute évolution du contexte budgétaire des ajustements pourront être réalisés.

Le présent avenant, appelé avenant n°1, modifie le plan de financement des travaux afin de réajuster les participations financières maximales de chaque partenaire institutionnel et de préciser les modalités de pré financement.

Modification du Chapitre III article 3.5.2

L'article 3.5.2 du Chapitre III- Synthèse estimations financières est modifié comme suit :

**Coût Total HT pour
les 36 logements**

1- Travaux de sécurisation

Pose menuiseries halls	72 415.23 €
Peinture halls	1 678.56 €
Revêtement de sols halls	43 618.58 €
Désenfumage	10 280.00 €
Système de fermeture	13 002.00 €
Portes coupe feu cages escaliers	2304.90 €
SOUS-TOTAL SECURISATION	143 299.27 €

2- Travaux de remise en état

Ravalement étanchéité des balcons	274 145.15 €
Traitement colonnes vide ordure	5 400.00 €
Encoffrement vides ordures	30 884.02 €
Colonnes	76 363.64 €
SOUS-TOTAL REMISE EN ETAT	391 792.81 €

3- Travaux d'économie d'énergie

Remplacement menuiseries privatives et volets	322 728.07 €
Diagnostic ventilation	10 300.00 €
Ventilation	58 500.00 €
Isolation thermique par l'extérieur	54 168.24 €
SOUS-TOTAL ECONOMIES D'ENERGIE	445 696.30 €

COUT HT TRAVAUX SUBVENTIONNABLES **980 788.38 €**

COUT TTC TRAVAUX **1 061 906.89 €**

**Honoraires, CSPS, Bureau de contrôle, diagnostic,
assurance...** **109 785.17 €**

COUT TOTAL TTC **1 182 019.17 €**

Modification du Chapitre IV article 5.2.2

L'article 5.2.2 du Chapitre IV- Montants prévisionnels est modifié comme suit :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 494 556.77 €, selon l'échéancier suivant :

Aide aux travaux	Année 1	Année 2	Année 3	Total
	148 367.03 €	173 094.87 €	173 094.87 €	494 556.77 €

Modification du Chapitre IV article 5.4.2

L'article 5.4.2 du Chapitre IV- Montants prévisionnels est modifié comme suit :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'établissement maître d'ouvrage pour l'opération sont de 167 023.90 € HT, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Aides aux travaux	79 188.90 €	41 420.00 €	41 415.00 €	162 023.90 €
dont aide au syndicat pour les travaux d'économie d'énergie	16 200.00 €	18 900.00 €	18 900.00 €	54 000.00 €
dont aide de 500 € au PO éligibles au PTZ (21 PO)	3 450.00 €	3 525.00 €	3 525.00 €	10 500.00 €
Dont aide pour les autres travaux	59 538.90 €	18 995.00 €	18 990.00 €	97 523.90 €
Aides à la maîtrise d'œuvre	5 000.00 €			5 000.00 €

Modification du Chapitre IV article 5.5.2

L'article 5.5.2 du Chapitre IV- Montants prévisionnels de la ville de Lormont est modifié comme suit :

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Lormont à l'opération est de 163 023.90 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Aides aux travaux (aides au syndicat)	91 158.90 €	47 900.00 €	23 965.00 €	163 023.90 €

Modification du Chapitre IV article 5.6

L'article 5.6 du Chapitre IV- . Récapitulatif du plan de financement prévisionnel du programme de travaux incluant la maîtrise d'œuvre (travaux TTC), est modifié comme suit :

	Enveloppe définitive	Niveau de participation
Anah	494 556.77 €	50 % des travaux et honoraires HT des logements privés
Etat (ASE)	46 500.00 €	1 500 € x 31 logements privés
Bordeaux Métropole (HT)	167 023.90 €	14,13 % dont 5 000 € de maîtrise d'oeuvre
Ville de Lormont	163 023.90 €	13,80 %
Copropriétaires privés (Procivis Gironde et Fondation Abbé Pierre)	155 000.00 €	5 000 € (reste à charge après subvention) x 31
Domofrance	155 984.61 €	Reste à charge après aide de Bordeaux Métropole
Coût Total TTC	1 182 089.17 €	

Modification du Chapitre IV article 6.1

L'article 6.1 du Chapitre IV- Engagement de Procivis Gironde, est modifié comme suit :

6.1. 1 engagement de Procivis Gironde

6 .1. 2 Diminuer l'effort de pré financement des copropriétaires :

Les versements des subventions publiques s'échelonnant dans le temps sur les 3 années de l'OPAH, le Conseil Syndical (instance représentative des copropriétaires) doit contracter un prêt spécifique pour pré financer les subventions, afin que la totalité des appels de fonds soit versée en décembre.

Aussi pour réduire ce montant à emprunter par la copropriété, et donc diminuer les taux d'intérêts qui seront à la charge des copropriétaires, il est proposé d'utiliser une partie de la participation de Procivis Gironde (110 000 €), au pré financement d'une partie des aides de Bordeaux Métropole (55 000€) et de la ville de Lormont (55 000€). Suite aux plans de financements individuels réalisés par Urbanis et aux subventions apportées par la Fondation Abbé Pierre, l'enveloppe réservée initialement par Procivis Gironde (155 000€) ne sera en effet consommée qu'à hauteur de 45 000€ maximum.

A cet effet, une convention quadripartite Procivis Gironde, Ville de Lormont, Bordeaux Métropole, et Syndicat des copropriétaires, précisera ces modalités de pré financement.

Fait en 13 exemplaires à Bordeaux, le 24 octobre 2016

Pour Bordeaux Métropole,
Alain Juppé
Président

Pour l'État,
Pierre Dartout
Préfet de la Gironde

Pour l'Anah, par délégation,
Alain Juppé
Délégataire des aides à la pierre et
Président de Bordeaux Métropole

Pour la Ville de Lormont,
Jean Touzeau
Maire

Pour le syndicat des copropriétaires,
Représenté par Véronique Surais-Gajda
Présidente du conseil syndical

Pour le syndic Domofrance,
François Cornuz
Directeur Général de Domofrance

Pour la SACICAP-PROCIVIS GIRONDE
Norbert Hiéramente
Président

Pour Domofrance,
François Cornuz,
Directeur Général

Pour l'ADIL 33,
Yannick Billoux,
Directeur

Pour la CAF de la Gironde,
Christophe Demilly
Directeur

Pour le Conseil Départemental,
Jean Luc Gleyze
Président du Conseil Départemental

Pour la fondation Abbé Pierre,
Pascal Paoli,
Directeur Régional

Pour le Fonds de Solidarité Logement,
Isabelle Hardy,
Présidente

Annexe :

Projet de Convention de préfinancement des aides publiques OPAH Copropriété la Boétie.



Syndicat
des
copropriétaires



La présente convention est établie entre :

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Alain JUPPE, Président.

La Ville de Lormont, représentée par Jean TOUZEAU, Maire,

Le syndicat des copropriétaires de la résidence La Boétie, représenté Mme SURAIS-GADJA, Présidente du conseil syndical,

La SACICAP PROCIVIS Gironde, représentée par M. Norbert HIERAMENTE, Président Directeur Général.

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule :

La présente convention est passée entre les parties signataires dans le cadre de la mise en œuvre des outils financiers de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat réalisée sur les 36 logements de la copropriété La Boétie, sise 2,4,6,8 rue François Villon à LORMONT. Cette convention s'applique exclusivement dans cette opération programmée. La présente convention sera annexée à la convention d'OPAH.

Article 1 : modalités d'intervention de PROCIVIS Gironde dans l'OPAH de la Copropriété La Boétie.

PROCIVIS Gironde s'est engagée par son activité « Missions sociales » à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par les propriétaires de la Copropriété La Boétie. L'objectif est de :

- permettre aux propriétaires occupants modestes/très modestes 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 à un prêt bancaire classique impossible à obtenir du fait de situations personnelles ou financières délicates,
- adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque propriétaire, après étude budgétaire globale.

Pour cela, PROCIVIS Gironde s'est engagée à réserver une enveloppe de 155 000 € correspondant aux restes à charges cumulés des propriétaires. Cette enveloppe permet à chaque propriétaire en exprimant le besoin la mise en place d'un prêt :

- d'un montant maximal de 5000 € correspondant au reste à charge de chaque propriétaire,
- à un taux nominal de 0 %, sans assurance (sauf choix express de l'emprunteur), sans frais de dossier ni frais de gestion,
- amortissable sur 120 mois (10 ans) maximum par mensualités constantes.

Les projets de travaux seront cohérents avec la faible capacité d'investissement des copropriétaires. Aussi, les restes à Convention de préfinancement des aides publiques OPAH Copropriété La Boétie

charges seront minimisés le plus possible par les aides publiques mobilisables pour éviter tout effet d'éviction des populations les plus modestes suite à l'engagement des travaux.

Article 2 : Plan de financement.

Le plan de financement de l'OPAH fait apparaître les financements publics et privés apportés par les différents financeurs.

ANAH	494 556,77 €
Etat (ASE)	46 500,00 €
Bordeaux Métropole	167 023,90 €
Ville de Lormont	163 023,90 €
Copropriétaires privés (Prêts de Procivis Gironde)	155 000,00 €
Domofrance	155 984,61 €
TOTAL	1 182 089,18 €

Article 3 : Modalités d'avance des subventions publiques.

Après avoir réalisé les premières études des besoins des propriétaires sur le financement du reste à charge avec l'opérateur URBANIS, en charge du suivi-animation de l'OPAH, il s'avère que l'enveloppe de 155 000 € réservée ne serait consommée qu'à hauteur de 45 000 € maximum, notamment en raison de subventions conséquentes de la Fondation Abbé Pierre accordées aux propriétaires les plus en difficulté.

En conséquence, PROCIVIS Gironde a proposé aux collectivités et au syndicat des copropriétaires d'employer le solde de l'enveloppe non mobilisée par des prêts directs aux propriétaires pour le rediriger vers une avance d'une partie des subventions publiques, soit 110.000 € au total.

Ainsi, PROCIVIS Gironde s'engage à avancer :

- **55 000 € maximum sur la subvention de la ville de Lormont.**
- **55 000 € maximum sur la subvention de Bordeaux Métropole.**

Article 4 : Versement et remboursement des avances

Les avances de subventions seront versées, sur appel de fonds, avant la fin de l'année 2016 sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété La Boétie, en charge de gérer la réalisation des travaux en lien avec le syndic de copropriété Domofrance. Les sommes versées par PROCIVIS Gironde dans ce cadre devront être exclusivement utilisées à financer les travaux réalisés tels que définis dans la convention d'OPAH.

Ces avances seront remboursées par le Syndicat des copropriétaires de la Copropriété La Boétie, sans qu'il soit nécessaire pour PROCIVIS Gironde d'adresser un appel de fonds. Le remboursement interviendra **dès la perception** par le Syndicat des copropriétaires de la Copropriété La Boétie de la troisième et dernière tranche de subventions versées par Bordeaux Métropole (41 915 €) et la ville de Lormont (23 965 €) et **au plus tard le 31 décembre 2018**.

Préalablement au versement du solde des subventions de BORDEAUX Métropole et de la Ville de LORMONT, une réunion sera organisée entre les parties signataires afin de s'assurer de la bonne gestion du compte travaux de la Copropriété La Boétie et d'éviter toute défaillance du Syndicat des copropriétaires. Si cela s'avérait alors nécessaire, l'avance de subventions faite par PROCIVIS Gironde serait directement reversée par les collectivités elles-mêmes.

Article 5 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période allant de la date de sa signature jusqu'au 31 décembre 2018, sans qu'il soit possible de la poursuivre ou de la renouveler tacitement.

Article 6 : Compétences en cas de litiges

Les litiges nés de la non-exécution par les parties signataires de leurs engagements tels que définis aux articles 3 et 4 seront du ressort juridictionnel des Tribunaux de Bordeaux.

Fait en 4 exemplaires à Bordeaux, le 24 octobre 2016.

Pour BORDEAUX Métropole,

Alain Juppé,

Président

Délégataire des aides à la pierre

Pour la Ville de LORMONT,

Jean Touzeau,

Maire

Pour PROCIVIS Gironde,

Norbert Hiéramente

Président

Pour le Syndicat des copropriétaires,

Véronique Surais-Gajda,

Présidente du Conseil Syndical