

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 21 octobre 2016	N° 2016-648

Convocation du 14 octobre 2016

Aujourd'hui vendredi 21 octobre 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. 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 Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, 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, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, 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 Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Alain DAVID
Mme Anne BREZILLON à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Nathalie DELATTRE
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Thierry MILLET à M. Dominique ALCALA
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h15
M. Michel LABARDIN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h50
M. Patrick PUJOL à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h25
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne WALRYCK jusqu'à 10h30
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Christine BOST à partir de 12h20
M. Jean-Pierre TURON à M. Michel HERITIE jusqu'à 11h15
M. Erick AOUIZERATE à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h20
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Florence FORZY-RAFFARD jusqu'à 10h10
Mme Brigitte COLLET à Mme Chantal CHABBAT jusqu'à 10h15
M. Jean-Louis DAVID à Mme Emmanuelle CUNY jusqu'à 10h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOYE à partir de 11h40
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Anne WALRYCK à partir de 11h45
M. Marik FETOUH à M. Yohan DAVID à partir de 11h50
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH jusqu'à 10h10
M. Jacques GUICHOUX à Mme Isabelle BOUDINEAU à partir de 11h50
Mme Martine JARDINE à M. DELLU jusqu'à 10h45 et à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 9h45
Mme Christine PEYRE à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h55
Mme Arielle PIAZZA à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h40
M. Fabien ROBERT à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 10h15
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h35
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 11h30 et M. Jacques PADIE à partir de 11h50

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 21 octobre 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2016-648

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la copropriété Les Fougères, quartier du Burck à Mérignac - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Enjeux et objectifs de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la copropriété Les Fougères à Mérignac

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.

La Métropole décide de lancer une OPAH en faveur de la copropriété Les Fougères située 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 1 203 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. Cette situation est aggravée par 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 ainsi que l'amélioration thermique des logements.

Pour autant, sans accompagnement des collectivités publiques et partenaires financeurs du parc privé ancien, le processus de lente dégradation pourrait perdurer. Le besoin d'intervention curative sous maîtrise

d'ouvrage publique 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 codéveloppement 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, les syndicats des copropriétaires Les Dahlia (160 logements) et Les Eglantines (205 logements) ont engagé une démarche de requalification en votant favorablement le principe d'une OPAH en assemblées générales du 29 juin 2015, aboutissant aux signatures des conventions de financement d'études et de travaux le premier semestre 2016.

Une troisième copropriété, Les Fougères (120 logements), liée aux copropriétés des Dahlia et des Eglantines par une chaufferie collective, a également décidé de se lancer dans une OPAH lors de son assemblée générale du 28 juin 2016. Cette décision favorable permet d'affirmer la tranche précisée dans le marché public de suivi animation des OPAH, décrit dans le 3ème conditionnelle paragraphe de la présente délibération.

La présente délibération concerne donc exclusivement la copropriété Les Fougères.

Cette convention d'OPAH de la copropriété Les Fougères, sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, a pour objectif d'accompagner la copropriété dans la mise en œuvre de son projet de réhabilitation du bâti et de ses équipements de façon pérenne et durable mais aussi 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. Un programme d'actions formalisé dans une convention (projet de convention ci-annexé)

L'OPAH de la copropriété Les Fougères se concrétise à travers un programme d'actions matérialisé dans une convention de financement d'études et de travaux. Ce document, dont le projet est annexé à la présente délibération, est négocié avec les partenaires institutionnels, le syndicat des copropriétaires et le syndic de la copropriété. Il formalise contractuellement le programme d'intervention et les engagements de financements prévisionnels des dispositifs durant les cinq années de l'opération : financement du suivi-animation et enveloppes réservées d'aides aux travaux et à la maîtrise d'œuvre.

Le projet de réhabilitation de la copropriété Les Fougères se décline ainsi en deux phases principales :

- la phase 1, une tranche ferme, préparatoire au lancement des travaux, d'un an,
- la phase 2, une tranche conditionnelle, réalisation de travaux sur quatre ans maximum et après vote en assemblée générale d'un programme de travaux éligible à une OPAH.

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 180 000 € 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, l'aide à la maîtrise d'œuvre de 5 000 € pour la copropriété, sera versée par anticipation pour permettre au syndicat des 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.

Conformément au marché, la Métropole assurera par ailleurs le financement :

- de l'actualisation du diagnostic et de l'occupation sociale des copropriétés pour 34 860 € TTC réalisé en phase 1,
- du suivi-animation de l'opération de 82 418 € TTC pour la phase 1 et de 252 180 € TTC de la phase 2 si la copropriété Les Fougères votent favorablement le programme de travaux éligible à une OPAH.

Bordeaux Métropole sollicitera les aides des partenaires institutionnels de l'OPAH : l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) qui intervient à hauteur de 50% du coût HT et la ville de Mérignac.

3. Le suivi-animation de l'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 de l'OPAH sera réalisée par le bureau d'études SOLIHA, retenu après appel d'offres, et réunissant les compétences et les moyens humains nécessaires. Pour mémoire il s'agit de mobiliser la tranche conditionnelle prévue dans le marché portant jusqu'à présent sur les deux tranches (fermes) des copropriétés des Eglantines et des Dalhias. Le prestataire aura les missions suivantes :

- une mission globale de coordination et d'animation des projets de réhabilitation lancés par les copropriétés Les Dahlias, les Eglantines et Les Fougères,
- une mission préparatoire au lancement d'un programme de travaux éligible à une OPAH copropriété, qui consistera d'une part à actualiser le diagnostic préalablement réalisé sur le site en l'approfondissant et, d'autre part, à préparer et mobiliser les instances de gestion et les copropriétaires au vote des travaux,
- une mission de suivi-animation de l'OPAH en tant que telle, 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 prêtera 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 de l'opération.

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 Programme local de l'habitat (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 codéveloppement 2015-2017 (code de la fiche action : C032810014),

VU les délibérations 2016-40 du 22 janvier 2016 approuvant le lancement du marché et 2016-90 du 12 février 2016 autorisant Monsieur le Président à signer le marché avec l'entreprise SOLIHA

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QU'il est nécessaire d'intervenir pour remédier au processus de déqualification de la copropriété Les Fougères à Mérignac et donc de lancer une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur cet ensemble immobilier, et d'affermir la tranche conditionnelle du marché avec SOLIHA pour ce faire

DECIDE

Article 1 :

d'approuver le lancement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat d'une durée de cinq ans sur la copropriété Les Fougères à Mérignac,

Article 2 :

d'approuver le projet de convention ci-annexé,

Article 3 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention, leurs avenants le cas échéant et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 4 :

d'imputer les dépenses correspondantes aux aides aux travaux communs énergétiques au chapitre 204 - Compte 20422 – Fonction 552,

Article 5 :

d'imputer les dépenses correspondantes aux aides aux travaux communs de remise en état et de sécurisation au chapitre 204 - Compte 20422 – Fonction 552,

Article 6 :

d'imputer les dépenses correspondantes aux aides à la maîtrise d'œuvre au chapitre 204 compte 20422 fonction 552,

Article 7 :

d'imputer les dépenses correspondantes au suivi-animation d'OPAH au chapitre 20 compte 2031 fonction 552,

Article 8 :

d'imputer les recettes correspondantes au chapitre 13, articles 1311 et 1314, fonction 552.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 octobre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE :
3 NOVEMBRE 2016

PUBLIÉ LE :
3 NOVEMBRE 2016

Pour expédition conforme,
le Vice-président,

Monsieur Jean TOUZEAU



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

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriété Les Fougères



SIGNATAIRES

LA PRESENTE CONVENTION EST ETABLIE

ENTRE

D'une part :

- **Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Les Fougères**, représenté par le Président du conseil syndical, José MORALES et par le représentant du syndic de copropriété Aquitaine Océan Philippe KUZMAN.
- **Bordeaux Métropole**, Délégataire 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, Délégataire 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'énergie 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.

- 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 16 août 2016 conclue entre Bordeaux Métropole, l'Etat et l'ANAH et ses avenants successifs.
- La convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du .../.... conclue entre Bordeaux Métropole, l'Etat 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 énergétique 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 2015 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'économie 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),
- 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,
- La délibération 2015/0096 relative au plan d'action en faveur des copropriétés fragiles et dégradées, et fixant les règles d'intervention de Bordeaux Métropole,

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

AU VU DE

- La délibération de Bordeaux Métropole en date du 21 octobre 2016, autorisant la signature de la présente convention,
- La délibération du Conseil Municipal de Mérignac en date du 03 octobre 2016, autorisant la signature de la présente convention,
- Le vote en assemblée générale de la copropriété Les Fougères en date du 28 juin 2016,
- L'avis favorable de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date 05 juillet 2016, sur le financement du suivi-animation, le lancement et la réalisation de l'OPAH Copropriété Les Fougères,

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, socioculturels, 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 Opération programmée de l'habitat (OPAH) et d'être accompagnées par Bordeaux Métropole, la ville de Mérignac, l'ANAH, l'Etat et tout autre partenaire. Cet accompagnement a abouti aux signatures des conventions en 2016. Une troisième copropriété, Les Fougères, a décidé de s'engager dans des travaux de réhabilitation. Liée aux deux premières par une chaufferie collective, elle a voté en assemblée générale du 28 juin 2016 le lancement d'une OPAH.

L'intervention de Bordeaux Métropole, négociée avec la Ville de Mérignac dans le contrat de co développement 2015-2017, s'inscrit dans son Plan d'Action en faveur des copropriétés voté par délibération du 13 février 2015. Ce cadre a permis de planifier l'intervention de Bordeaux Métropole et d'intégrer la copropriété Les Fougères.

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 Fougères.

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 Les Fougères».

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention est établie conformément à la décision prise en **assemblée générale du 28 juin 2016 (conf. annexe 1, résolution n°10 du PV de l'AG du 28/06/15)** :

- d'adhérer à une démarche d'OPAH «visant à recueillir le plus de financements possibles en vue de travaux de réhabilitation »,
- donner «pouvoir au syndic et au conseil syndical pour agir dans ce sens et signer la convention d'OPAH».

Elle se compose de **deux phases** :

- la définition et l'estimation d'un programme de travaux déclinées en deux scénarios réalisés sur la base d'un audit préalable, 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 Fougères 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,
- l'accompagnement au vote des travaux en assemblée générale,
- 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 Les Fougères.

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	Allée des fougères, avenue Robert Schuman, avenue du Maréchal juin	
Parcelles cadastrales	CW 0078 à 0082	
Composition R + 4	3 bâtiments : 40 logements/bâtiment	120 logements, 79 parkings, 14 garages, caves
Nombre de copropriétaires	120	39 propriétaires occupants, soit 32,5 % 81 propriétaires bailleurs, soit 67,5 %
Répartition par type de logement	45 T2 de 39 m ² 60 T3 de 51 m ² et 15 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 Structuré : rencontres très régulières Interventions personnelles permettant des coûts moins élevés (relevé compteurs eau, vérification des travaux extérieurs, autres...) En phase avec le syndic dans l'élaboration d'un projet de réhabilitation
Syndic de copropriété	Aquitaine Océan Administre la copropriété depuis plus de 20 ans
Association syndicale libre	Chaque copropriétaire en est membre Gère les espaces extérieurs Avocat mandaté pour mettre à jour le périmètre de l'ASL et les statuts
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 Les Fougères, 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. Aucunes 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 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 (Association syndicale libre)
Chauffage : 66 534 € 554 € /an/ logement	1 203 membres 120 pour la copropriété des Fougères
Eau : 26 003 € 216 € /an/ logement	Espaces verts : 32 232 € 27 € /an/ logement
Entretien : 26 825 € 223 € /an/ logement	Entretien : 13 349 € 11 € / an / logement
Impayé : 17 751 € 12 % 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 uniquement sur la réfection des parkings et la numérotation des places.

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 Les Fougères 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 jusqu'au vote des travaux (**un an**),
- **la phase de travaux sur quatre ans maximum.**

La présente convention a pour objectif d'accompagner la copropriété Les Fougères 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
Sécurité incendie, électricité Réfection des réseaux dans les communs Pose de garde-corps Réalisation des travaux induits par la mise en sécurité : peintures, revêtements de sols	Amélioration du confort des bâtiments : chauffage, eau froide et chaude sanitaire Amélioration des performances thermiques des bâtiments Ventilation

**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 comprendre à minima les travaux de sécurité incendie.*

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

- Mobiliser le maximum de financements pour réaliser les travaux (un comité des financeurs se réunira pour optimiser la recherche de financements et de pré financements).
- 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'opérateur Anah, associant les copropriétés, Les Dahlias, Les Eglantines et Les Fougères, reliées par la même chaufferie, la Société CAGE, a été créée. Elle se compose aussi de l'ALEC, du CAUE, des techniciens du chauffage et toute personne habilitée à cette question.

La commission a pour missions de :

- réfléchir à l'évolution du système de chauffage,
- comparer les différentes solutions possibles : chaudière par copropriété avec sous-station par immeuble, chaudière par immeuble, utilisation de la chaudière existante pour une copropriété, etc (issues de l'audit et des études complémentaires),
- 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 a pour but d'accompagner 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 Les Fougères pourra faire appel si besoin 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 14 400 € 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 Les Fougères.

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

La copropriété Les Fougères a été exceptionnellement autorisée par l'Anah, seule financeur de ces deux prestations, à lancer par anticipation avant la signature de la présente convention, l'audit énergétique et la réalisation des plans.

- **Maîtrise d’Ouvrage**

Pour la réalisation d'un audit énergétique et après vote en assemblée générale du 29 juin 2015 (*conf. annexe 2, résolution n°9 du PV de l'AG du 29/06/15*), conformément aux obligations légales, la copropriété Les Fougères a fait appel à un prestataire de services, retenu après appel à candidatures sur la base de l'analyse de trois offres de services. Ce travail s'est réalisé avec la collaboration de l'ALEC conformément aux accords passés avec Bordeaux Métropole.

L'audit énergétique a été présenté au conseil syndical, au syndic, à l'ANAH, Bordeaux Métropole et l'ALEC avant d'être rendu et présenté aux copropriétaires lors de l'assemblée générale du 28 juin 2016.

Pour l'établissement des plans de la résidence Les Fougères, la copropriété a fait appel à un géomètre expert choisi en assemblée générale du 29 juin 2015. Ces plans, nécessaires pour l'audit énergétique seront ensuite utilisés par les professionnels : maître d'œuvre etc.

La demande de subvention pour ces deux prestations a été transmise à l'ANAH dans les délais ainsi que la demande d'autorisation de les lancer par anticipation.

- **Engagements des financeurs**

Ces deux prestations ont été réalisées pour un montant respectif de :

- 8 311,50 € HT, soit 9 973,80 € TTC concernant l'audit énergétique,
- 9 500 € HT, soit 11 400 € TTC concernant le géomètre,
- un total de 17 811,50 € HT, soit 21 373,80 € TTC.

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 €.

Soit une subvention de :

- 4 750 € pour le géomètre,
- 4 156 € pour l'audit énergétique,
- un total de 8 906 €.

La somme restante sera financée par la copropriété Les Fougères.

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 intégrant les préconisation de l'audit, la copropriété Les Fougères 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.

La copropriété fera une demande de financement spécifique auprès de l'ANAH et de Bordeaux Métropole.

- **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 €,

- Bordeaux Métropole, dans le cadre de cette convention, finance cette prestation à hauteur de 30 % du montant HT 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 et qui devra qui devra aboutir au vote du programme de travaux choisi. Si ce n'est pas le cas, Bordeaux Métropole demandera le remboursement de cette aide au syndicat des copropriétaires.

La somme restante sera financée par la copropriété Les Fougères.

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 l'opérateur SOLIHA 33, agréé ANAH, retenu après appel d'offres (tranche conditionnelle du marché conclu le 4 mars 2016 avec SOLIHA).

Bordeaux Métropole sollicitera l'ensemble des partenaires financiers pour obtenir les subventions relatives à cette mission.

- **Engagements des financeurs**

Cette prestation est à ce jour de 34 860 € TTC maximum, suite aux résultats de l'appel à candidatures de prestations de services, réalisé par Bordeaux Métropole.

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 cofinancer cette mission en partenariat avec Bordeaux-Métropole, à hauteur de 20% maximum du coût HT.

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage, s'engage à financer la mission à hauteur de 20 % du montant TTC.

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 :

Le montant de cette prestation, suite à l'appel d'offre de prestations de services, est de 82 418 € TTC maximum, soit 68 682 € HT, financé comme suit :

Participations financières	Anah	Ville de Mérignac	Bordeaux Métropole	Total
Année 1	34 341 €	13 736 €	34 341 €	68 682 € HT
				82 418 € TTC

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

Participations financières	Assistance à maîtrise d'ouvrage (1)	Audit énergétique Plans (2)	Maîtrise d'œuvre d'études (1)	Mise à jour des données pour OPAH (2)	Année 1 suivi-animation (2)	Total TTC
Bordeaux Métropole			5 000 €	14 525 €	34 341 €	53 866 €
Ville de Mérignac				5 810 €	13 736 €	19 546 €
ANAH	6 000 €	8 906 €	7 500 €	14 525 €	34 341 €	71 272 €
Copropriété	8 400 €	12 468 €	5 500 €			26 368 €
Total*HT	12 000 €	17 812 €	15 000 €	29 050 €	68 682 €	142 544 €
Total TTC	14 400 €	21 374 €	18 000 €	34 860 €	82 418 €	171 052 €

(1) Estimations en attente du montant définitif pour définir les participations de chaque financeur.

(2) Montants définitifs des prestations suite à appel d'offre de service.

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 a pour but d'accompagner 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 devra inclure 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, la mission Sécurité et protection de la santé (SPS), le bureau de contrôle, l'aide sur maîtrise d'œuvre...

5.2-1 Engagements de Bordeaux Métropole

• Financement du suivi-animation

Le coût de cette prestation est à ce jour de 63 045 € TTC soit 52 538 € HT maximum par an au titre des quatre dernières années de l'OPAH, conformément à l'appel à candidatures de prestations de services.

Bordeaux Métropole s'engage à :

- mettre à disposition une équipe opérationnelle de suivi animation d'OPAH dont les missions sont définies (**Conf. annexe 3**) 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 l'opérateur SOLIHA, agréé ANAH, retenu après appel à candidatures (tranche conditionnelle du marché conclu le 4 mars 2016),
- 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 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 2015, 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 énergétique

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'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC) (toutes les phases de l'audit au vote des travaux),
- réalisation d'un diagnostic technique global (audit énergétique et analyse du bâti : état et sécurité),
- réalisation de travaux globaux sur parties communes.

L'aide est 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 180 000 €** pour un objectif de **120 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 4**). 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 Fougères, l'ASL, la Ville de Mérignac, l'opérateur ANAH, et l'avocat mandaté,
- constater et lever 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 Les Fougères, 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 510 000 €, en application des règles de calcul suivantes :
 - 150 000 € par bâtiment, soit pour 3 bâtiments 450 000 €,
 - 500 € par logement, soit pour 120 logements 60 000 €.

Soit pour un montant de prestation estimé à 52 538 € HT par an (soit 210 152 € pour les quatre dernières années de l'OPAH), soit une enveloppe de crédits maximale de 26 269 € par an (soit 105 076 € pour quatre an) pour le suivi-animation de l'OPAH de la copropriété Les Fougères.

- **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 Les Fougères, dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêttement 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 5**) :

- A minima :
 - 35 % d'un montant de travaux HT avec un plafond de travaux **plafonné** à 2 250 000 € calculé sur la base de :
 - 150 000 € par bâtiment, soit pour 3 bâtiments 450 000 €,
 - 15 000 € par logement, soit pour 120 logements 1 800 000 €,
 - Soit un montant maximum de subvention de 787 500 €.
- 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'Etat 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 2015 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 180 000 €** (120 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 cofinancer l'équipe opérationnelle de suivi-animation, en partenariat avec Bordeaux-Métropole, à hauteur de 20% maximum du coût HT, soit pour une prestation de 52 538 € HT maximum par an pour les quatre dernières années de l'OPAH, soit un montant de subvention de 10 508 € 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 cofinancer 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 2 250 000 €, soit 112 500 € 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 modestes et très modestes selon les critères de l'ANAH notamment dans le cadre de programmes animés ANAH, tels que les OPAH Copropriétés Dégradées

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

Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants modestes ou très modestes.

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.

- **Financements proposés**

Les conditions d'intervention (montants des prêts, durée, modalités de remboursement,...) des SACICAP PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants seront précisément déterminées dans l'avenant à la présente convention qui sera passé lorsque le programme de travaux aura été déterminé et voté par l'Assemblée Générale de la Copropriété.

Cela permettra ainsi d'adapter les conditions d'intervention de manière plus pertinente et de s'adapter aux besoins de financement des copropriétaires occupants.

- **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 Nouvelle-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, travaux induits et travaux mixtes,
- propriétaires ou copropriétaires occupants privés, en logement individuel ou collectif,
- résidence principale,
- revenu fiscal de référence jusqu'à + 30 % par rapport au revenu fiscal de référence des propriétaires occupants modestes ANAH (**conf. annexe 4**)
- logements de + de 5 ans,
- travaux de rénovation énergétique réalisés par des 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 2016, la CAF peut attribuer pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat :

- un prêt d'un montant maximum de 6 000 € remboursable sur 96 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,
- une subvention exceptionnelle d'un montant maximum de 3 000 €.

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 syndic de copropriété

• Travailler en coordination avec l'opérateur ANAH

Pendant toute la durée de l'OPAH, le syndicat des copropriétaires et le syndic 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 si nécessaire 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'énergie 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 sur le projet,
- analyser les contrats d'exploitation en cours ou à venir,
- analyser les choix des travaux choisis pour vérifier qu'ils respectent les conditions d'aides,
- 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,
- l'assistance à la rédaction du cahier des charges de consultation pour la phase études,
- la commission pour le choix du maître d'œuvre.

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	26 269 €	26 269 €	26 269 €	26 269 €	105 076 €
Ville de Mérignac	10 508 €	10 508 €	10 508 €	10 508 €	42 032 €
Bordeaux Métropole	26 268 €	26 268 €	26 268 €	26 268 €	105 072 €
Montant HT	52 538 €	52 538 €	52 538 €	52 538 €	210 152 €
Montant TTC	63 045 €	63 045 €	63 045 €	63 045 €	252 180 €

Montant de prestations de services définis suite à appel d'offre de prestations de services.

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 2 250 000 €* Ou 50 % du montant HT des travaux	787 500€ Ou non déterminée
Etat	1 500 € X 120 logements	180 000 €
Bordeaux Métropole	15 % d'un plafond de travaux de 10 000 € / logement soit 1 500 € X 120 logements Aide forfaitaire de 500 € pour les PO RFR<PTZ Aide modulable	180 000 € non déterminée non déterminée
Ville de Mérignac	5 % du plafond de 2 250 000 €	112 500 €

**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 compte-rendu,
- 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-Limousin - Poitou Charentes Préfet de la Gironde Délégué de l'Anah dans le département Pierre DARTOUT	Le président Bordeaux Métropole Délégataire des aides à la pierre Alain JUPPE
---	---	---

Le président du Conseil Syndical de la copropriété Les Fougères José MORALES	Le directeur du syndic de la copropriété Les Fougères Philippe KUZMAN
---	--

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.

ANNEXES

Annexe 1 Les missions de suivi-animation réalisées par l'opérateur ANAH

Annexe 2 Les plafonds de ressources des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH et de Bordeaux Métropole pour 2016

Annexe 3 Le régime d'intervention de l'ANAH et de l'État en copropriété

ANNEXE 1 : 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,
- état 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 2 : LES PLAFONDS DE RESSOURCES DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH ET DE BORDEAUX METROPOLE POUR 2016

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	Plafonds	Plafonds	Plafonds
	Propriétaires très modestes ANAH	Propriétaires modestes ANAH	Prêt à Taux Zéro Zone B1	CARTTE
1	14 308 €	18 342 €	27 000 €	23 845 €
2	20 925 €	26 826 €	37 800 €	34 974 €
3	25 166 €	32 260 €	45 900 €	41 938 €
4	29 400 €	37 690 €	54 000 €	48 997 €
5	33 652 €	43 141 €	62 100 €	56 083 €
Par personne supplémentaire	4 241 €	5 434 €		7 064 €

ANNEXE 3 : 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 écologique (ASE) de 1 500 € par logement et versée au syndicat des copropriétaires.