

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 avril 2018	N° 2018-276

Convocation du 20 avril 2018

Aujourd'hui vendredi 27 avril 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphane DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Maribel BERNARD à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Nicolas BRUGERE à Mme Dominique IRIART
M. Jean-Louis DAVID à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphane DELAUX
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Didier CAZABONNE
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
M. Bernard JUNCA à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET
M. Pierre LOTHAIRE à M. Eric MARTIN
Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE à M. Patrick BOBET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Christophe DUPRAT à M. Michel DUCHENE à partir de 12h10
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h10
M. Jean TOUZEAU à M. Michel HERITIE à partir de 12h20
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS à partir de 11h30
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h10
M. Erick AOUIZERATE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h15
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h15
M. Marik FETOUH à Mme Chantal CHABBAT à partir de 12h32
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h00
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Magali FRONZES de 10h à 11h05
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE jusqu'à 10h55
M. Benoît RAUTUREAU à M. Daniel HICKEL à partir de 11h20
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 10h40
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 11h55
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 avril 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2018-276

Phase 2 de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) "copropriété fragile" Les Églantines situées sur le domaine du Burck - Conventions - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

I - Contexte

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 formant 10 copropriétés privées, dont la copropriété Les Eglantines.

Construite entre 1964 et 1969, composée de 205 logements, la copropriété Les Eglantines connaît une dégradation de l'état général de ses 5 bâtiments. Après la réalisation, comme les 5 autres copropriétés verticales du Domaine du Burck, de plusieurs études, un projet de requalification a émergé pour la copropriété les Eglantines qui a voté l'adhésion à une démarche OPAH lors de leur assemblée générale du 24 juin 2015.

Face à cette volonté, par délibération en date du 18 décembre 2015, Bordeaux Métropole a décidé le lancement d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) pour une durée maximale de 5 ans sur la copropriété les Eglantines selon les modalités fixées dans la convention de financement, signée le 08 mars 2016.

II - Avancées du projet

Cette convention d'OPAH, s'est traduite par la mise en œuvre de deux phases :

- phase 1 : la définition et l'estimation d'un programme de travaux décliné en deux scénarios, adaptés 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,
- phase 2 : la réalisation du programme de travaux sur parties communes et privatives d'intérêt collectif, voté en assemblée générale.

La phase 1 s'est achevée le 27 novembre 2017. Elle a permis de préparer et définir le futur programme de travaux, grâce à :

- un audit énergétique réalisé par le cabinet Aquiten,

- un diagnostic technique et un diagnostic social réalisés par Soliha Gironde dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle à l'OPAH,
- des études Avant-projet sommaire (APS), Avant-projet définitif (APD), Assistance pour la passation des contrats de travaux (ACT) et Projet (PRO) réalisés par le cabinet Camiade-Lafourcade, engagé par la copropriété.

Ces différentes études et diagnostics ont permis de :

- définir deux scénarios de travaux, présentés en assemblée générale du 9 mars 2017. Celui retenu permet un gain énergétique de 55 % grâce aux travaux d'amélioration, et des travaux de mise en conformité et de sécurité des parties communes,
- affiner grâce aux études APD le scénario retenu lors de cette assemblée, en vue de lancer les appels d'offres de travaux,
- présenter en assemblée générale du 27 novembre 2017, le coût global du programme de travaux,
- ajuster les financements des partenaires, en fonction de l'enquête sociale et du montant définitif des travaux.

La phase 2 est à venir. Elle nécessite la réalisation d'un avenant pour préciser et affiner les engagements de chacun dans la mise en œuvre du programme de travaux.

III - Objectifs de l'avenant

Cet avenant est prévu dans la convention initiale : en effet, au moment de la convention d'OPAH, certains coûts définitifs ne pouvaient être connus avec précision.

Ainsi, l'objectif de l'avenant est :

- d'ajuster le montant des participations des partenaires, en fonction du montant réel du marché de suivi-animation de l'OPAH copropriété attribué à SOLIHA Gironde,
- d'ajuster le montant des participations des partenaires en fonction du coût définitif global du programme de travaux retenu,
- de préciser les engagements complémentaires de Bordeaux Métropole, de la ville de Mérignac concernant les aides individuelles au bénéfice des copropriétaires occupants. Le principe de ces aides « bonus » en faveur des copropriétaires les plus fragiles ayant été acté dans la convention initiale, il s'agit maintenant d'en préciser le montant en fonction de l'enquête sociale réalisée par le bureau d'études.
- d'indiquer les engagements complémentaires des autres partenaires : Procivis Gironde, Procivis Les Prévoyants, la Caisse d'allocations familiales (CAF), Caisses de retraites, Fondation Abbé Pierre, etc,
- de définir les modalités de préfinancement de Procivis Gironde pour les copropriétaires occupants.

IV - Engagements financiers de Bordeaux Métropole

1/ Pour le suivi animation

La convention initiale, s'appuyant sur un estimatif, prévoyait une enveloppe d'ingénierie pour l'actualisation des diagnostics et le suivi animation de l'OPAH des Eglantines s'élevant à : 480 000 € HT (576 000 € TTC).

Après appel d'offres, le montant réel global pour cinq ans, sur cette copropriété est de 393 180€ HT (471 816 € TTC), soit 78 636 € HT (94 363 € TTC) par an.

Après déduction des participations financières des partenaires, Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage du dispositif, s'engage à financer 196 590 € pour les 5 ans, soit 59 090 € pour la 1ere

année puis 34 375 € sur les 4 autres années, prévues au Programme pluriannuel des investissements (PPI) Les autres participations financières sont réparties comme suit :

Participations financières	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total TTC
ANAH	59 090 €	34 375 €	34 375 €	34 375 €	34 375 €	196 590 €
Ville de Mérignac	23 636 €	13 750 €	13 750 €	13 750 €	13 750 €	78 636 €
Bordeaux Métropole	59 090 €	34 375 €	34 375 €	34 375 €	34 375 €	196 590 €
Montant TTC	141 815 €	82 500 €	82 500 €	82 500 €	82 500 €	471 816 €

2/ Pour le programme de travaux

Après appel d'offres de prestations de travaux, la copropriété Les Eglantines a retenu un programme de travaux s'élevant à 6 002 539 € TTC comprenant les travaux, les honoraires et les frais divers, dont le détail figure dans la convention jointe.

Bordeaux Métropole applique son Règlement d'intervention (RI) en faveur des copropriétés dégradées, dont les règles sont rappelées dans la convention initiale.

Outre une aide au syndicat des copropriétaires, ce règlement prévoit une aide « plan climat » de 500 € pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources Prêt à taux zéro (PTZ).

De plus, au vu du rendu de l'étude pré opérationnelle, le comité de pilotage a validé d'orienter son aide « bonus » prévue dans le règlement d'intervention, en faveur des propriétaires occupants les plus fragilisés, pour réduire leur reste à charge et leur permettre d'assumer le projet de rénovation (500 € supplémentaires aux propriétaires occupants sous plafond de ressources « modeste » de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et 1 000 € supplémentaires aux propriétaires occupants sous plafond de ressources « très modestes » de l'ANAH). Ces aides complémentaires sont doublées par la ville de Mérignac.

Il était donc nécessaire d'attendre la fin de l'enquête sociale réalisée par le bureau d'études pour définir précisément les montants de ces deux aides individuelles, en fonction du nombre de ménages concernés.

La participation définitive de Bordeaux Métropole pour la réalisation des travaux est donc synthétisée dans le tableau ci-dessous :

Aides	Montant
Aide collective au syndicat des copropriétaires	307 500 €
Aide individuelle à 50 propriétaires occupants, prime Plan Climat de 500 €	25 000 €
Aide individuelle exceptionnelle à 9 copropriétaires occupants, prime de 500 €	4 500 €
Aide individuelle exceptionnelle à 26 propriétaires occupants, prime de 1 000 €	26 000 €
TOTAL	363 000 €

Après ajustement des participations de l'ensemble des partenaires, le plan de financement de l'opération est donc le suivant :

Financeurs	Règles de financement et Plafond travaux subventionnables HT	Montant
ANAH	50 % du montant HT des travaux et honoraires éligibles	2 648 176 €
Etat	1 500 € X 205 logements	307 500 €
Bordeaux Métropole Aide au syndicat des	15 % d'un plafond de travaux de 10 000 € / logement soit 1 500 € X 205	307 500 €

copropriétaires	logements	
Bordeaux Métropole Aides individuelles Plan Climat	500 € aux copropriétaires occupants entrant dans les plafonds de ressources PTZ	25 000 €
Bordeaux Métropole Aides individuelles exceptionnelles	Aide exceptionnelle de 500 € et 1 000 € aux copropriétaires occupants ANAH modestes et très modestes	30 500 €
Ville de Mérignac Aide au syndicat des copropriétaires	5 % du plafond de 3 825 000 €	191 250 €
Ville de Mérignac Aides individuelles exceptionnelles	Aide exceptionnelle de 500 € et 1 000 € aux copropriétaires occupants ANAH modestes et très modestes	30 500 €
Caisses de retraites	Aides individuelles aux propriétaires occupants	65 100 €
Fondation Abbé Pierre (FAP)	Aides individuelles selon situation socio- économique du ménage	13 400 €
Caisse d'allocations familiales (CAF)	Aide	4 000 €
	Prêt à une famille	5 067 €
PROCIVIS Les Prévoyants PROCIVIS Gironde	Prêts sans intérêts aux propriétaires	350 000 €
	TOTAL	3 977 993 €

A ce plan de financement, se rajoute le prêt copro 100, proposé par le Crédit Foncier de France.

V - Diminuer l'effort de pré financement pour les copropriétaires

Les subventions et aides publiques affectées au programme de travaux s'échelonneront sur les trois à quatre années de l'OPAH. La copropriété va contracter un prêt spécifique pour pré financer ces fonds publics.

Pour d'une part, réduire le montant à emprunter par la copropriété, et d'autre part, diminuer les taux d'intérêts qui seront à la charge des copropriétaires, Bordeaux Métropole, tout comme la ville de Mérignac, propose un échelonnement favorable de ses versements, qui se décomposent comme suit :

- en ce qui concerne l'aide collective au syndicat des copropriétaires :
 - une avance de 40%, versée sur le compte travaux du syndicat des copropriétaires, soit 123 000 €, compte spécifiquement ouvert au dépôt exclusif des divers fonds publics, qui permettra le démarrage des travaux,
 - un solde de 60 %, versé à Procivis Gironde, soit 184 500 € dont les modalités sont définies dans la convention spécifique ci-jointe, conclue entre d'une part Procivis Gironde et Procivis Les Prévoyants et d'autre part, Bordeaux Métropole, la ville de Mérignac, l'ANAH et la copropriété Les Eglantines, représentée par le Président du Conseil Syndical et le directeur de syndic.
Dans cette convention, Procivis Gironde s'engage à préfinancer les aides des collectivités, au bénéfice du syndicat des copropriétaires, ce qui allège considérablement le reste à emprunter des ménages.
- En ce qui concerne les aides individuelles aux copropriétaires occupants : elles seront versées en une fois, en même temps que le versement d'avance de 40 % au syndicat des copropriétaires.

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 la convention de gestion des aides au parc privé entre l'ANAH et l'Etat du 28 septembre 2016,

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

VU la délibération 2014/0443 du 11 juillet 2014 relative aux dispositifs financiers de soutien à la rénovation énergétique des logements,

VU la délibération 2015/0096 du 13 février 2015 relative au plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées,

VU la délibération 2015/0207 du 10 avril 2015 relative au transfert de compétences en matière de politique locale de l'habitat au profit de la métropole,

VU la délibération 2015/ 0332 du 26 juin 2015 relative aux contrats de co-développement 2015-2017,

VU la délibération 2016/0040 du 22 janvier 2016 approuvant la convention d'OPAH initiale pour une durée maximale de 5 ans,

VU les décisions d'assemblées générales de la copropriété du 18 décembre 2015, du 26 janvier 2016 autorisant la signature de la convention d'OPAH initiale et de ses avenants successifs (article 4), du 09 mars 2017 validant le scénario de travaux et du 27 novembre 2017 votant l'ensemble des travaux et des frais,

VU la convention d'OPAH initiale de la copropriété Les Eglantines 08 mars 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT le prix du marché de suivi animation définitif, suite à appel d'offres,

CONSIDERANT le coût des travaux et des frais établis durant la phase 1 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 Les Eglantines, afin de contribuer à l'inscription durable de la résidence dans le quartier,

DECIDE

Article 1 :

d'approuver le contenu de l'avenant n°1 à la convention de financement de l'OPAH de la copropriété Les Eglantines, ci annexé,

Article 2 :

d'approuver le contenu de la convention de préfinancement des subventions publiques de l'OPAH de la copropriété Les Eglantines, ci annexée,

Article 3 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°1 de la convention de financement de l'OPAH de la copropriété Les Eglantines et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 4 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer le projet de convention de préfinancement des subventions publiques de l'OPAH de la copropriété Les Eglantines et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 5 :

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

Article 6 :

d'imputer les dépenses correspondantes aux aides pour travaux communs attribuées au syndicat des copropriétaires et les sommes versées à Procvivis dans le cadre de la convention partenariale ; ci-après annexée, au chapitre 204 – Compte 20422 - Fonction 552.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 avril 2018

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 17 MAI 2018</p> <p>PUBLIÉ LE : 17 MAI 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean TOUZEAU</p>
---	--



**Convention de financement
D'études et de travaux dans le cadre d'une
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
(OPAH)
Copropriété les Eglantines
Avenant N° 1 – Phase 2**



LE PRESENT AVENANT EST ETABLI

ENTRE

D'une part :

- **Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Les Eglantines**, représenté par le Président du conseil syndical, Jean Robert LESPY LABAYLETTE et par le représentant du syndic de copropriété Reynaud et Rebaudières, Sébastien LAROCHE.
- **Bordeaux Métropole**, Déléгатaire des aides à la pierre, représentée par son Président, Alain JUPPE, et dûment habilité 2018/... du 27 avril 2018.

D'autre part

- **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, Didier LALLEMENT.
- **L'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « ANAH »**, représentée par le Président de Bordeaux Métropole, Déléгатaire des aides à la pierre, Alain JUPPE.
- **La Ville de Mérignac**, représentée par son Maire, Alain ANZIANI.
- **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de la Gironde (PROCIVIS Gironde)**, représentée par son Président, Norbert HIERAMENTE.
- **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété des Prévoyants (SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants)**, représentée par son Directeur Général, André LEGEARD.
- **La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Gironde**, représentée par son Directeur général, Christophe DEMILLY.

VU

- La convention de financement de l'OPAH copropriété Les Eglantines en date du 8 mars 2016.
- La convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 17 Août 2016 conclue entre Bordeaux Métropole, l'État et l'Anah et ses avenants successifs.
- La convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 23 septembre 2016 conclue entre Bordeaux Métropole, l'État et l'Anah et ses avenants successifs.
- Le Programme Habiter Mieux (PHM) 2011-2017 lancé par l'Etat dans le cadre des grands investissements d'avenir pour aider les propriétaires privés éligibles aux aides de l'Anah à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement et le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat 2013-2017 dans lequel s'inscrit le PHM.
- 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.

IL A ETE DECIDE, CONFORMEMENT A LA CONVENTION DE FINANCEMENT DE L'OPAH COPROPRIETE LES EGLANTINES

AU VU DE

- Les délibérations de Bordeaux Métropole en date du 18 décembre 2015, du 22 janvier 2016 autorisant la signature de la convention OPAH Les Eglantines et ses avenants successifs et du 27 avril 2018, autorisant la signature du présent avenant, phase 2 de la convention d'OPAH « copropriété fragile » Les Eglantines et ses avenants successifs.
- Les délibérations du Conseil Municipal de Mérignac en date du 14 décembre 2015 autorisant la signature de la convention OPAH Les Eglantines et ses avenants successifs et du 06 avril 2018, autorisant la signature du présent avenant, phase 2 de la convention d'OPAH « copropriété fragile » Les Eglantines et ses avenants successifs.
- Les votes en assemblée générale de la copropriété Les Eglantines en date du 24 juin 2015 (signature de la convention), du 9 mars 2017 (choix du scénario de travaux) et du 27 novembre 2017 (Choix des entreprises).
- L'avis favorable de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date 14 octobre 2015, sur la convention de financement du suivi-animation et des travaux de l'OPAH Copropriété Les Eglantines.
- Les Assemblées générales du 9 mars 2017 validant le scénario de travaux et du 27 novembre 2017 votant l'ensemble des travaux pour un montant global 6 002 539 € TTC (Moe et frais divers inclus).

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 appelé le Domaine du Burck, composé de 9 copropriétés privées et 23 propriétaires privés indivis, dont la copropriété Les Eglantines.

Construite entre 1964 et 1969, composée de 205 logements, la copropriété Les Eglantines connaît une dégradation de l'état général de ses 5 bâtiments. Après la réalisation, comme sur les 5 autres copropriétés verticales du Domaine du Burck, de plusieurs études, le projet a émergé pour la copropriété Les Eglantines. Elle s'est lancée le 24 juin 2015 dans la définition d'un programme global et pérenne de travaux, puis elle a signé une convention de financement d'OPAH Copropriété le 08 mars 2016.

Cette dernière a pour objectif de définir l'ensemble des modalités nécessaires à la mise en œuvre de l'OPAH copropriété Les Eglantines répondant spécifiquement aux caractéristiques de la copropriété, en deux phases :

- phase 1 : la définition et l'estimation d'un programme de travaux décliné en deux scénarios, adaptés 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,
- phase 2 : la réalisation du programme de travaux voté en assemblée générale.

La phase 1 s'est achevée le 27 novembre 2017. Elle a permis de préparer et définir le programme de travaux, grâce à un :

- un audit énergétique réalisé par le cabinet AQUITEN,
- un diagnostic technique réalisé par SOLIHA Gironde dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle, missionné aussi pour assurer le suivi-animation de l'OPAH copropriété,
- un diagnostic d'occupation,
- des études APS (Avant-projet Sommaire) APD (Avant-projet Définitif), ACT (Assistance pour la Passation des Contrats de Travaux) et Pro (Projet) réalisés par le cabinet CAMIADE LAFOURCADE.

Ces différentes études et diagnostics ont permis de :

- définir deux scénarios de travaux, présentés en assemblée générale du 9 mars 2017,
- affiner grâce aux études APD le scénario retenu lors de cette assemblée, en vue de lancer les appels d'offres de travaux,
- présenter en assemblée générale du 27 novembre 2017 le coût global du programme de travaux,
- calibrer les financements des partenaires.

Le présent avenant prévu dans la convention, a pour objectifs de :

- réajuster le montant du suivi-animation de l'OPAH copropriété réalisé par SOLIHA Gironde,
- actualiser le coût réel global du programme de travaux retenu,
- préciser les engagements des partenaires financeurs principaux en fonction du coût réel voté : Anah, Etat, Bordeaux Métropole et Ville de Mérignac, PROCOVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants,
- spécifier les engagements complémentaires de Bordeaux Métropole, de la Ville de Mérignac concernant les aides individuelles au bénéfice des copropriétaires occupants,
- indiquer les engagements complémentaires des autres partenaires : PROCIVIS Gironde, PROCIVIS Les Prévoyants, CAF, Caisses de retraites, Fondation Abbé Pierre (FAP) etc
- définir les modalités de préfinancement de PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants.

En conséquence, le présent avenant modifie les articles suivants de la convention de financement de l'OPAH copropriété comme suit.

CECI ETANT EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – Modification de l'« ARTICLE 4 - OBJECTIFS »

L'article 4 de la convention est précisé comme suit :

4.1 Réalisation d'un programme de travaux

Le scénario de travaux voté en assemblée générale du 9 mars 2017, conduisant à un gain énergétique de **55 %**, permet de traiter les désordres constatés (bâti en « dégradation lourde » avec un indice de dégradation de 0,61).

Ce programme de travaux est à la date de signature du présent avenant le suivant :

Travaux de Mise en conformité et en sécurité des parties communes	Travaux d'amélioration thermique
<ul style="list-style-type: none">▪ Gains techniques (EDF, fibre)▪ Colonnes EU, EV, EP, EF/EC▪ Électricité (avec inter phonie)▪ Sécurité Incendie▪ Réfection Halls et cages escalier▪ Changement des portes palières▪ Aménagement caves	<ul style="list-style-type: none">▪ Chauffage (réseau, bâtiments, radiateurs)▪ Dépose souches toiture/ Etanchéité▪ Ventilation▪ Isolation Thermique par Extérieur (ITE)▪ Changement partiel des menuiseries (au cas par cas)

Le maître d'œuvre a étudié, conformément à la résolution en assemblée générale du 09 mars 2017, la possibilité de création de balcons.

Il s'avère que pour des raisons techniques, réglementaires et inhérentes à la copropriété, cette option n'a pu être retenue.

ARTICLE 2 – modification de l'« ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES »

L'article 5 de la convention est précisé comme suit :

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

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

Cet article est abrogé.

La copropriété Les Eglantines n'a pas fait appel à un prestataire de services pour l'assister tout au long de la définition des scénarios de travaux, l'opérateur Anah SOLIHA Gironde mandaté par Bordeaux Métropole ayant parmi ses missions celle d'assister la copropriété.

5.1-2 La réalisation d'un audit énergétique

- **Maîtrise d'Ouvrage**

Après appel d'offre de prestations de services, la copropriété Les Eglantines a retenu le Cabinet AQUITEN pour réaliser l'audit énergétique.

- **Engagements des financeurs**

Cette prestation s'élevait à 9 750 € HT, soit 11 700 € TTC.

- Sur la base d'une demande de subvention déposée par la copropriété, l'Anah a financé cette prestation à hauteur de 50 % du coût HT, soit **4 875 €**.
- La somme restante de **6 825 €** a été financée par la copropriété, répartie aux tantièmes.

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 de deux scénarios de travaux, la copropriété a retenu, après appel à candidature, en assemblée générale du 30 juin 2017, le Cabinet d'études CAMIADE LAFOURCADE, comme maître d'œuvre.

- **Engagements des financeurs**

Le financement des études s'est décliné comme suit :

- diagnostic, Avant-Projet Sommaire (APS) et Avant-Projet Définitif (APD),
- Assistance pour la Passation des Contrats de Travaux (ACT) et Projet (PRO).

	Bordeaux Métropole	Anah	Copropriété	Total	
DIAG/APS /APD	5 000 €	45 500 €	49 600 €€	91 000 € HT	100 100€ TTC
PRO /ACT		26 000 €	31 200 €	52 000 € HT	57 200 TTC

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

- **Maîtrise d'Ouvrage**

Après appel d'offre de prestations de services, Bordeaux Métropole a retenu SOLIHA Gironde pour assurer la réalisation de la mise à jour des données recueillies, qui s'apparente à une « étude pré-opérationnelle ».

- Engagements des financeurs

Son financement s'est décliné de la façon suivante :

Bordeaux Métropole	Ville de Mérignac	Anah	Total	
17 748 €	7 099 €	17 748 €€	35 496 € HT	42 595 € 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

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 :

Bordeaux Métropole	Ville de Mérignac	ANAH	Total	
41 341,50 €	16 537 €	41 341,50 €	82 683 € HT	99 220 € TTC

5.1.-6 Engagements dans la phase de définition et d'estimation d'un programme de travaux

La synthèse des financements des missions réalisées en phase 1, se décline de la façon suivante :

Participations Financières	Audit énergétique	Maîtrise d'œuvre APS - APD	Maîtrise d'œuvre ACT - PRO	Mise à jour données	Suivi animation année 1	Total TTC
Bordeaux Métropole		5 000 €		17 748 €	41 341,50 €	64 089,50 €
Ville Mérignac				7 099 €	16 537 €	23 636 €
ANAH	4 875 €	45 500 €	26 000 €	17 748 €	41 341,50 €	135 464,50€
Copropriété	6 825 €	49 600 €	31 200 €			87 625 €
Montant HT	9 750 €	91 000 €	52 000 €	35 496 €	82 683 €	270 929 €
Montant TTC	11 700 €	100 100 €	57 200 €	42 595 €	99 220 €	310 815 €

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

L'article 5-2 de la convention est précisé comme suit :

- Le suivi-animation de l'OPAH

Après appel d'offre de prestations de services, Bordeaux Métropole a retenu SOLIHA Gironde pour assurer le suivi-animation de l'OPAH Copropriété.

Le montant global du suivi-animation pour les quatre dernières années de l'OPAH Copropriété Les Eglantines s'élève à 275 000 € HT (330 000 € TTC), soit 68 750 € HT (82 500 € TTC) par an. Il se décline de la façon suivante :

Participations financières	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total TTC
Bordeaux Métropole	34 375 €	34 375 €	34 375 €	34 375 €	137 500 €
Ville Mérignac	13 750 €	13 750 €	13 750 €	13 750 €	55 000 €
Anah	34 375 €	34 375 €	34 375 €	34 375 €	137 500 €
Montant HT	68 750 €	68 750 €	68 750 €	68 750 €	275 000 €
Montant TTC	82 500 €	82 500 €	82 500 €	82 500 €	330 000 €

- **Le programme de travaux**

Après appel d'offre de prestations de travaux, la copropriété Les Eglantines a retenu un programme de travaux s'élevant à **6 002 539 € TTC comprenant les travaux, les honoraires et les frais divers.**

- **Les travaux**

Lot	Description	Coût HT en €	TVA	Coût TTC en €	Total TTC En €
Gaines Techniques	Travaux : socles, portes, parois	130 706	10 %	143 776,60	402 409,50
	Colonne EDF (courant fort)	127 774	10 %	140 551,40	
	Colonne Orange (courant faible)	36 460	10 %	40 106	
	REGAZ	44 820	20 %	53 784	
	ENEDIS	20 159,58	20 %	24 191,50	
Colonnes	Caissons habillage Colonnes et peinture	46 442	10 %	51 086,20	533 465,90
	Reprise colonnes EF-EC Compteur dans commun	349 758	10 %	384 733,80	
	Reprise colonnes EU, EV, EP	88 769	10 %	97 645,90	
Electricité Inter phonie	Electricité communs (cages escalier, caves)	99 909	10 %	109 899,90	258 245,90
	Création alim cuisinière électrique	11 050	10 %	12 155	
	Visiophone	123 810	10 %	136 191	
Sécurité incendie	Cloisonnements Caves (cloisons, portes, peinture)	45 783	10 %	50 361,30	234 483,39
	Démolition claustras + habillage	57 749	10 %	63 523,90	
	Menuiseries extérieures Cage d'escalier	107 538	5,50%	113 452,59	
	Désenfumage Toiture Hall T5	6 496	10 %	7 145,60	
Portes Halls	Porte d'entrée hall	48 295	5,50%	50 951,23	66 926,04
	Adaptation, maçonnerie Dépose, alimentation électrique	15 142	5,50%	15 974,81	

Menuiseries Logements	Remplacement menuiseries Ext, volets, estimé à 50 %	348 307	5,50%	367 463,89	756 039,22
	Dépose menuiseries bois + habillages	129 970	5,50%	137 118,35	
	Garde-corps	73 547	5,50%	77 592,09	
	Portes de garage isolées	12 919	10 %	14 210,90	
	Portes palières (dépose, pose portes isolées et acoustiques)	145 140	10 %	159 654	
Chauffage "Bâtiments"	Chauffage : dépose monotube + bitube + radiateurs+ sous-station	705 882	10 %	776 470,20	806 712,50
	Travaux induits (peinture, locaux sous-stations)	27 493	10 %	30 242,30	
Ventilation	Ventilation hybride Hygro	178 242	5,50%	188 045,31	211 668,87
	Travaux induits (détalonnage, peinture, grilles EA)	22 392	5,50%	23 623,56	
Façades ITE	Installation chantier ITE	36 664	5,50%	38 680,52	1 645 813,43
	ITE (murs et hébergement)	1 372 787	5,50%	1 448 290,29	
	Travaux induits maçonnerie	31 035	5,50%	32 741,93	
	Casquettes halls	114 637	10 %	126 100,70	
Etanchéité	Dépose souches + filets de protection	37 867	10 %	41 653,70	41 653,70
Réfection Hall	Sols PVC, peintures, faux-plafonds, panneaux affichage	267 562	10 %	294 318,20	323 853,20
	Boîtes aux lettres	26 850	10 %	29 535	
Caves Commun	Séparation des caves par cages	8 576	10 %	9 433,60	141 042,18
	Local 2 roues Bât 2 et 4 mur percé BA, porte, éclairage, vigik	6 309	10 %	6 939,90	
	Isolation planché haut caves	57 152,16	10 %	62 867,38	
	Local Entretien (démolition, porte, évier, éclairage) nb=3	4 675	10 %	5 142,50	
	Traitement des abords	51 508	10 %	56 658,80	

TOTAL Scénario avec menuiseries	5 020 174,74 HT	5 422 313,82 TTC
--	------------------------	-------------------------

Tableau Soliha Gironde établi avec le maître d'oeuvre

- **Les différents honoraires et frais**

Description	Montant HT	TVA	Montant TTC
Maîtrise d'œuvre (1)	143 267,73 €	10 %	157 594,50 €
Coordinateur Sécurité Protection Santé	25 660 €	20 %	30 792 €
Bureau de contrôle	22 200 €	20 %	26 640 €
Domage Ouvrage (2)	46 117,11 €	20 %	55 340,53 €
Syndic (2)	78 368,69 €	20 %	94 042,43 €
Aléa 2 %	97 960,86		105 629,42 €
Frais Crédit Foncier (2)	110 186,10		110 186,10 €
Montant	523 760,49 €		580 224,98 €

(1) Seule la maîtrise d'œuvre travaux est indiquée. La maîtrise d'œuvre étude a été financée en phase 1 (Cf tableau de synthèse p 6).

(2) Frais non financés par l'Anah.

- **Les aides et prêts mis en place**

- **Des aides collectives au syndicat des copropriétaires**

Financeurs	Participations financières maximales
Anah	2 648 176 €
Etat	307 500 €
Bordeaux Métropole	307 500 €
Ville Mérignac	191 250 €
Total subvention Syndicat des copropriétaires	3 454 426 €
Reste à charge des copropriétaires	2 548 113 €

- **Des aides complémentaires individuelles aux copropriétaires occupants**

Financeurs	Nombre de copropriétaires	Enveloppes Sollicitées
Caisses de retraites	13	65 100 €
Bordeaux Métropole : prime énergie de 500 €	50	25 000 €
Bordeaux Métropole : aide exceptionnelle		
Prime de 500 €	9	4 500 €
Prime de 1 000 €	26	26 000 €
Ville de Mérignac : aide exceptionnelle		
Prime de 500 €	9	4 500 €
Prime de 1 000 €	26	26 000 €
Fondation Abbé Pierre (FAP)	4	13 400 €
Caisse d'Allocations Familiales (CAF)	1	4 000 €
Total des aides individuelles		168 500 €

- **Des prêts individuels et collectifs**

Financiers (enveloppe globale)	Nombres de copropriétaires occupants	Participations financières maximales
Prêts PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants aux copropriétaires occupants	38	350 000 €
Prêt CAF	1	5 067 €
Total prêts	39	355 067 €

A ces deux types de prêts, se rajoute le prêt copro 100, proposé par le Crédit Foncier de France. La copropriété a voté l'adhésion à ce dispositif par décision en assemblée générale du 27 novembre 2017. Le Syndic identifie les copropriétaires intéressés par ce prêt et constitue les dossiers.

- **Des avances sur subventions**

Financiers	Avances par le financeur	Reste à préfinancer	
Aides collectives au syndicat des copropriétaires			
Anah	3 avances sur 3 tranches fonctionnelles de travaux 40% plafonnés à 300 000 € par tranche	Crédit Foncier de France 1 830 224 € Soit 69 %	
Tranche 1 :	217 951 €		
Tranche 2 :	300 000 €		
Tranche 3 :	300 000 €		
Soit 31 %			
Etat	123 000 €	184 500 €	PROCIVIS Gironde 464 625 €
Bordeaux Métropole (40%)	123 000 €	184 500 €	
Ville de Mérignac (50%)	95 625 €	95 625 €	

Comme PROCIVIS Gironde pour les restes à préfinancer pour l'Etat, Bordeaux Métropole et la Ville, le Crédit Foncier de France préfinance la subvention accordée par l'Anah.

La copropriété a voté l'adhésion à ce dispositif par décision en assemblée générale du 27 novembre 2017.

Dans les deux cas :

- pour PROCIVIS, l'Etat, Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac verseront le solde de subvention par subrogation,
- pour le Crédit Foncier de France, l'Anah versera le solde de la subvention au Crédit Foncier de France par subrogation.

5.2-1 Engagements de Bordeaux Métropole

L'article 5-2-1 de la convention est précisé comme suit :

- **Financement du suivi-animation**

Le coût de suivi-animation est de 275 000 € HT (330 000 € TTC) pour les 4 ans d'OPAH, soit 68 750 € HT (82 500 € TTC) par an.

Bordeaux Métropole s'engage à financer 137 500 € pour les 4 ans, soit 34 375 € par an.

- **Financement des travaux**

Le coût des travaux et honoraires éligibles s'élève à 5 296 344 € HT, soit :

- Travaux : 5 007 255 € HT,
- Maître d'œuvre travaux et honoraires divers : 289 089 € HT.

En effet :

- Bordeaux Métropole ne finance pas la Dommage Ouvrage (DO), les frais du syndic de copropriété et du Crédit Foncier de France,
- Bordeaux Métropole plafonne son aide au syndicat des copropriétaires à 15% d'un plafond de travaux de 10 000 € par logement, soit 1 500 € par logement, puisque le coût des travaux est pour un T2, T3, T4 ou T5 supérieur à 10 000 €.

Ainsi, Bordeaux Métropole s'engage à financer :

- **au titre de l'aide au syndicat des copropriétaires pour travaux d'amélioration énergétiques : 307 500 €**

Cette aide sera versée sous forme :

- d'une avance de 40% permettant le démarrage des travaux, versés au syndicat des copropriétaires, soit 123 000 €,
- d'un solde de 60%, versé à PROCIVIS Gironde, soit 184 500 €.

- **au titre de l'aide individuelle « plan climat » de 500 € à destination des copropriétaires occupants entrant dans les plafonds de ressources PTZ : 25 000 €**

Cette aide sera versée en une fois, en même temps que le versement d'avance de 40 % au syndicat des copropriétaires.

- **au titre d'une aide exceptionnelle individuelle de 500 € et 1 000 € à destination des copropriétaires occupants modestes et très modestes Anah : 30 500 €**

Cette aide sera versée en une fois, en même temps que le versement d'avance de 40 % au syndicat des copropriétaires.

Les avances de subventions seront versées, sur demande écrite du syndic de copropriété, a minima après notification desdites subventions, sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines :

- intitulé : SDC Les Eglantines travaux,
- adresse : Cabinet Reynaud, 46 rue Lecocq à Bordeaux,
- numéro RIB IBAN : 40978 00085 13615449002 58,
- Banque : Palatine.

Les sommes versées par Bordeaux Métropole devront être exclusivement utilisées à financer les travaux réalisés tels que définis dans la convention d'OPAH.

5.2-2 Engagement de l'Anah

L'article 5-2-2 de la convention est précisé comme suit :

- **Financement du suivi-animation**

Le coût de suivi-animation est de :

- 275 000 €HT (330 000 € TTC) pour 4 ans,
- 68 750 € HT (82 500 € TTC) par an.

L'Anah s'engage à financer 50% du coût HT de la prestation de suivi-animation, soit :

- 137 500 € pour les 4 ans,
- 34 375 € par an.

- **Financement des travaux et honoraires**

Le coût des travaux et honoraires éligibles s'élève à 5 296 344 € HT, soit :

- Travaux : 5 007 255 € HT,
- Maître d'œuvre travaux et honoraires divers : 289 089 € HT.

En effet, l'Anah ne finance pas la Dommage Ouvrage (DO), les frais du syndic de copropriété et du Crédit Foncier de France.

Cette aide aux travaux sera engagée en **3 tranches fonctionnelles** :

- **tranche 1 de 1 030 275 €** : menuiseries extérieures et intérieures,
- **tranche 2 de 1 770 211 €** : gros œuvre, ITE, serrurerie,
- **tranche 3 de 2 206 769 €** : chauffage, ventilation, électricité, Plâtrerie, sols souples, peinture, isolation des planchers, conformité colonnes EDF et suppressions des colonnes gaz.

La copropriété étant très dégradée (indice 0,61) et le gain énergétique étant supérieur à 50% (55%), l'Anah s'engage à financer 50% du coût HT des travaux et honoraires éligibles, soit **2 648 176 €**.

Cette aide sera versée sous forme :

- d'une avance de 40%, plafonnée à 300 000 €, pour chacune des tranches fonctionnelle, au bénéfice du syndicat des copropriétaires,
- d'acomptes de 70 % de l'aide Anah, pour chaque tranche. Ces acomptes seront versés au Crédit Foncier de France,
- d'un solde de 30% de l'aide Anah, pour chaque tranche. Ces soldes seront versés au Crédit Foncier de France.

Les avances de subventions seront versées, sur demande écrite du syndic de copropriété, a minima après notification desdites subventions, sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines :

- intitulé : SDC Les Eglantines travaux,
- adresse : Cabinet Reynaud, 46 rue Lecocq à Bordeaux,
- numéro RIB IBAN : 40978 00085 13615449002 58,
- Banque : Palatine.

Le versement de la subvention Anah sur un compte copropriété dédié aux travaux, est une des garanties exigées par l'Anah.

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

L'article 5-2-3 de la convention est précisé comme suit :

Le coût des travaux et honoraires éligibles s'élève à 5 296 344 € HT, soit :

- Travaux : 5 007 255 € HT,
- Maître d'œuvre travaux et honoraires divers : 289 089 € HT.

En effet :

- L'Anah pour le compte de l'Etat, ne finance pas la Dommage Ouvrage (DO), les frais du syndicat de copropriété et du Crédit Foncier de France,
- L'aide de l'Etat est une prime forfaitaire de 1 500 € liée au gain énergétique après travaux de 35% minimum et non pas au montant des travaux.

L'Anah s'engage, pour le compte de l'Etat, à financer les travaux à hauteur de 307 500 €.

Cette aide est engagée avec la tranche 2 qui termine le programme de travaux.

Cette aide sera versée sous forme :

- d'une avance de 40%, versée au syndicat des copropriétaires, soit 123 000 €,
- d'un solde de 60%, versé à PROCIVIS Gironde, soit 184 500 €.

Les avances de subventions seront versées, sur demande écrite du syndicat de copropriété, a minima après notification desdites subventions, sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines :

- intitulé : SDC Les Eglantines travaux,
- adresse : Cabinet Reynaud, 46 rue Lecocq à Bordeaux,
- numéro RIB IBAN : 40978 00085 13615449002 58,
- Banque : Palatine.

Le versement de la subvention Etat sur un compte copropriété dédié aux travaux, est une des garanties exigées par l'Anah et l'Etat.

5.2-4. Engagements de la Ville de Mérignac

L'article 5-2-4 de la convention est précisé comme suit :

- **Financement du suivi-animation**

Le coût de suivi-animation est de 275 000 €HT (330 000 € TTC) pour les 4 ans d'OPAH, soit 68 750 € HT (82 500 € TTC) par an.

La ville de Mérignac s'engage à financer 55 000 € pour les 4 ans, soit 13 750 € par an.

Cette aide sera versée, à Bordeaux Métropole, à la fin de chaque année de suivi-animation.

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

Le coût des travaux et honoraires éligibles s'élève à 5 296 344 € HT, soit :

- Travaux : 5 007 255 € HT,

- Maître d'œuvre travaux et honoraires divers : 289 089 € HT.

En effet :

- comme l'Anah, la Ville de Mérignac, ne finance pas la Dommage Ouvrage (DO), les frais du syndic de copropriété et du Crédit Foncier de France,
- l'aide de la ville de Mérignac est de 5% d'un montant de travaux, plafonné à 3 825 000 €

La Ville de Mérignac s'engage à financer :

- **au titre de l'aide au syndicat des copropriétaires pour travaux d'amélioration énergétiques : 191 250 €**

Cette aide sera versée sous forme :

- d'une avance de 50%, au démarrage des travaux, programmés au premier semestre 2018, versée au syndicat des copropriétaires, soit 95 625 €,
- d'un solde de 50%, versé à PROCIVIS Gironde, soit 95 625 €.
- **au titre d'une aide exceptionnelle individuelle de 500 € et 1 000 € à destination des copropriétaires occupants Anah modestes et très modestes : 30 500 €**

Cette aide sera versée en une fois, en même temps que le versement d'avance de 50 % au syndicat des copropriétaires.

Les avances de subventions seront versées, sur demande écrite du syndic de copropriété, a minima après notification desdites subventions, sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines :

- intitulé : SDC Les Eglantines travaux,
- adresse : Cabinet Reynaud, 46 rue Lecocq à Bordeaux,
- numéro RIB IBAN : 40978 00085 13615449002 58,
- Banque : Palatine.

Le versement de la subvention de la Ville de Mérignac sur un compte copropriété dédié aux travaux, est une des garanties exigées par la Ville.

- **Financement des travaux d'éclairage public**

La Ville de Mérignac s'engage à :

- réaliser une étude d'éclairage,
- créer un réseau neuf sous le domaine public et/ou privé,
- après mise en service du réseau neuf, déposer les éclairages publics apposés sur les bâtiments des copropriétés, après autorisation écrite de la copropriété.

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

L'article 5-2-5 de la convention est précisé comme suit :

5.2.5.1 - Modalités d'intervention de PROCIVIS Gironde et de PROCIVIS Les Prévoyants

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants se sont engagées par leur activité «Missions sociales» à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par les propriétaires de la copropriété Les Eglantines. Les objectifs sont de :

- permettre aux **copropriétaires occupants**, sous plafonds de ressources PTZ, 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 copropriétaire, après étude budgétaire globale.

Pour cela, PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants se sont engagées à réserver une enveloppe globale de **900 000 €** correspondant au financement des restes à charges et aux besoins de préfinancement des subventions collectives et individuelles des copropriétaires.

Les projets de travaux seront cohérents avec la faible capacité d'investissement des copropriétaires. Aussi, les restes à 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.

5.2.5.2 - Modalités d'avance des subventions publiques par PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants.

- **Les avances des aides collectives.**

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants s'engagent à **avancer les aides collectives accordées** par l'Etat, Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac **en complément** des dispositifs d'avances propres à chacun de ces financeurs selon le tableau relatif aux avances de subventions tel qu'il figure à l'article 2 du présent avenant.

Déduction faite des avances réalisées par l'Anah et les collectivités, **le reste à avancer sur les aides collectives s'élève à 464 625 €** et se décompose comme suit :

- sur l'aide de l'Etat (ASE) : 184 500 €,
- sur l'aide de Bordeaux Métropole : 184 500 €,
- sur l'aide de la ville de Mérignac : 95 625 €.

Ces avances sont accordées sous forme de prêt sans intérêts.

Elles seront formalisées par une convention de prêts entre d'une part, PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants et d'autre part, l'Anah et les collectivités. Seront associés à cette convention le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines et l'opérateur en charge de

l'animation. Cette convention aura pour objet de définir les conditions de versement, de remboursement et d'exigibilité des avances accordées.

- **Les avances des aides individuelles par la CARTTE**

Les SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants et PROCIVIS Gironde se sont engagées avec la Région Nouvelle Aquitaine pour mettre en place la **Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE®)**. Ce dispositif régional d'avance des subventions destinées à l'amélioration de la performance énergétique des logements est financé par les SACICAP et la Région Nouvelle Aquitaine. La gestion de la CARTTE 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 individuelles réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs.

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- avance gratuite pour le copropriétaire,
- travaux de rénovation énergétique et travaux induits (dossiers mixtes étudiés au cas par cas),
- obligation de réalisation par des artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits),
- propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale,
- plafonds de ressources : Revenu Fiscal de Référence + 30% PO modestes Anah,
- logements de plus de quinze ans.

Les avances sur la copropriété Les Eglantines se feront de **manière dérogatoire aux principes habituels d'intervention de la CARTTE** en termes de montant avancé par dossier, de modalités de déblocage et de remboursement des fonds. En effet, au regard de la modicité des sommes avancées pour chaque copropriétaire occupant éligible et le destinataire des fonds étant le même, les avances seront traitées de façon globale et ne feront pas l'objet d'un dossier individuel.

Les avances de subventions seront versées, sur demande écrite du syndic de copropriété, a minima après notification desdites subventions, sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines :

- intitulé : SDC Les Eglantines travaux,
- adresse : Cabinet Reynaud, 46 rue Lecocq à Bordeaux,
- numéro RIB IBAN : 40978 00085 13615449002 58,
- Banque : Palatine.

Le versement de la subvention de PROCIVIS Gironde et les Prévoyants sur un compte copropriété dédié aux travaux, est une des garanties exigées par PROCIVIS Gironde et les Prévoyants.

Ces avances seront remboursées par le Syndic pour le compte du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines, sans qu'il soit nécessaire pour PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants de le demander expressément. Le remboursement interviendra **au fur et à mesure de la perception** par le Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines des subventions préfinancées et pour le dernier remboursement **au plus tard à la fin de la convention d'OPAH le 8 mars 2021.**

5.2.5.3 - Modalités des prêts Missions Sociales accordés par PROCIVIS Les Prévoyants et PROCIVIS Gironde

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants s'engagent à réserver une enveloppe de **350 000 € destinée à financer, sous forme de prêt «Missions Sociales» sans intérêt, les restes à charge pour les copropriétaires occupants exclusivement. L'estimation de l'enveloppe est basée sur les fiches techniques et les plans de financement présentés par l'opérateur.**

Les bénéficiaires sont les copropriétaires sous plafonds de ressources PTZ.

• Les conditions d'octroi

- 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 financeurs,
 - dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Gironde et de PROCIVIS Les Prévoyants.
 - contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur,
 - déblocage des Prêts Travaux «Missions Sociales» :
 - en un ou plusieurs versements,
 - sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines :
 - intitulé : SDC Les Eglantines travaux,
 - adresse : Cabinet Reynaud, 46 rue Lecocq à Bordeaux,
 - numéro RIB IBAN : 40978 00085 13615449002 58,
 - Banque : Palatine
- Le versement de la subvention de PROCIVIS Gironde et les Prévoyants sur un compte copropriété dédié aux travaux, est une des garanties exigées par PROCIVIS Gironde et les Prévoyants.
- après obtention définitive de la décision attributive de la subvention Anah,
 - sur présentation des appels de fonds de travaux du Syndic et visés par l'opérateur.

• Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales

- Financement du reste à charge après calcul de l'ensemble des quotes-parts des subventions collectives et individuelles auxquelles est éligible chaque copropriétaire occupant et après affectation de l'apport personnel,
- durée de remboursement définie au cas par cas en fonction des capacités financières et de l'endettement de chaque copropriétaire, sans dépasser 180 mois maximum,
- le remboursement du prêt débute le mois suivant le premier déblocage de fonds,
- les Prêts Travaux « Missions sociales » sont sans intérêts, sans frais de dossier, sans frais de gestion,
- une assurance ou une caution peut être demandée par PROCIVIS Gironde ou PROCIVIS Les Prévoyants.

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L 311-18 et R.311-5 du Code de la Consommation.

Dans le cadre d'un mandat de gestion passé entre les deux SACICAP, TOUS LES DOSSIERS SONT INSTRUITS PAR PROCIVIS GIRONDE quelle que soit la SACICAP qui octroiera le Prêt Missions Sociales.

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

L'article 5-2-8 de la convention est modifié comme suit :

- **Les copropriétaires**

Ils s'engagent à financer leur reste à charge, déduction faite des aides collectives et/ou individuelles reçues, sur la base des appels de fonds travaux au moyen :

- d'un financement personnel,
- d'un financement bancaire,
- ou toute autre solution adaptée.

Ce reste à charge est financé, en partie, pour chaque copropriétaire par :

- des aides individuelles de Bordeaux Métropole, de la Ville de Mérignac, des caisses de retraites, de la CAF pour ses allocataires, de la FAP notamment,
- des prêts bancaires classiques, des prêts PROCIVIS sans intérêt, des prêts Copro 100, etc.
- des apports personnels autres.

- **Le Syndic de copropriété**

Le Syndic de copropriété s'engage à :

- travailler avec SOLIHA Gironde, le conseil syndical, le maître d'œuvre et les financeurs, dans le cadre de commissions de suivi du compte travaux. Elles se dérouleront tous les deux mois à compter du second trimestre 2018,
- fournir aux financeurs, SOLIHA Gironde et le conseil syndical, l'ensemble des justificatifs comptables lié à la gestion du compte travaux,
- donner aux partenaires financiers les différentes garanties : carte professionnelle, garantie financière de gestion des fonds et autre document en lien avec ses fonctions,
- identifier les copropriétaires intéressés par le prêt copro 100, proposé par le Crédit Foncier de France et à constituer les dossiers,
- effectuer les demandes écrites de demandes d'avances de subventions auprès des différents financeurs et d'en constituer les dossiers accompagnés des pièces justificatives,
- utiliser exclusivement les sommes publiques, versées sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines :
 - intitulé : SDC Les Eglantines travaux,
 - adresse : Cabinet Reynaud, 46 rue Lecocq à Bordeaux,
 - numéro RIB IBAN : 40978 00085 13615449002 58,
 - Banque : Palatine.
- donner une autorisation écrite à la Ville de Mérignac pour exécuter les travaux de dépose des éclairages publics sur les bâtiments privés de la copropriété.

5.2-11 Synthèse financière des engagements

L'article 5-2-11 de la convention est précisé comme suit :

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

Participations financières	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total TTC
Bordeaux Métropole	34 375 €	34 375 €	34 375 €	34 375 €	137 500 €
Ville Mérignac	13 750 €	13 750 €	13 750 €	13 750 €	55 000 €
Anah	34 375 €	34 375 €	34 375 €	34 375 €	137 500 €
Montant HT	68 750 €	68 750 €	68 750 €	68 750 €	275 000 €
Montant TTC	82 500 €	82 500 €	82 500 €	82 500 €	330 000 €

- **Les travaux et honoraires**

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

Financiers	Règles de financement et Plafond travaux subventionnables HT	Participations Financières
Anah	50 % du montant HT des travaux et honoraires éligibles	2 648 176 €
Etat	1 500 € X 205 logements	307 500 €
Bordeaux Métropole Aide au syndicat des copropriétaires	15 % d'un plafond de travaux de 10 000 € / logement soit 1 500 € X 205 logements	307 500 €
Bordeaux Métropole Aides individuelles Plan Climat	500 € aux copropriétaires occupants entrant dans les plafonds de ressources PTZ	25 000 €
Bordeaux Métropole Aides individuelles exceptionnelles	Aide exceptionnelle de 500 € et 1 000 € aux copropriétaires occupants Anah modestes et très modestes	30 500 €
Ville de Mérignac Aide au syndicat des copropriétaires	5 % du plafond de 3 825 000 €	191 250 €
Ville de Mérignac Aides individuelles exceptionnelles	Aide exceptionnelle de 500 € et 1 000 € aux copropriétaires occupants Anah modestes et très modestes	30 500 €

ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET

Le présent avenant prend effet à compter du 27 novembre 2017, date de début de la phase 2 de l'OPAH après vote en assemblée générale des travaux.

<p>Le Maire de Mérignac</p> <p>Alain ANZIANI</p>	<p>Le Préfet de la Région Aquitaine Préfet de la Gironde Délégué de l'ANAH dans le département</p> <p>Didier LALLEMENT</p>	<p>Le président Bordeaux Métropole Délégué des aides à la pierre</p> <p>Alain JUPPE</p>
--	--	---

<p>Le président du Conseil Syndical de la copropriété des Eglantines</p> <p>Jean Robert LESPY LABAYLETTE</p>	<p>Le directeur du syndic de copropriété des Eglantines</p> <p>Sébastien LAROCHE</p>
--	--

<p>Le Président de la Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété PROCIVIS Gironde</p> <p>Norbert HIERAMENTE</p>	<p>Le Directeur Général de la Caisse des allocations familiales de la Gironde</p> <p>Christophe DEMILLY.</p>	<p>Le Directeur Général de Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété PROCIVIS Les Prévoyants</p> <p>André LEGEARD</p>
--	--	---



**Syndicat
des copropriétaires
de la Copropriété
Les Eglantines**



La présente convention est établie entre :

- **Le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Eglantines**, représenté par le Président du Conseil syndical, M. Jean Robert LESPY LABAYLETTE et par le représentant du syndicat de copropriété Reynaud et Rebaudières, M. Sébastien LAROCHE,
- **Bordeaux Métropole**, Délégué des aides à la pierre, représenté par son Président M. Alain JUPPE, et dûment habilité par délibération 2018/... DU 27 AVRIL 2018,
- **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, Didier LALLEMENT,
- **La Ville de Mérignac**, représentée par son Maire, Alain ANZIANI,
- **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de la Gironde (PROCIVIS Gironde)**, représentée par son Président, Norbert HIERAMENTE,
- **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété des Prévoyants (SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants)**, représentée par son Directeur Général, André LEGEARD,

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 (OPAH) réalisée sur les 205 logements de la copropriété Les Eglantines, sise rues du Général Weygand et des Eglantines, avenue du Maréchal Juin à MERIGNAC (33700).

Cette convention s'applique exclusivement dans cette opération programmée.

La présente convention sera annexée à l'avenant n°1 – phase 2 de la convention d'OPAH en date du 08 mars 2016.

Article 1 : modalités d'intervention de PROCIVIS Gironde et de PROCIVIS Les Prévoyants dans l'OPAH de la Copropriété Les Eglantines.

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par les copropriétaires modestes et très modestes de la Copropriété Les Eglantines grâce au financement d'une avance des subventions réservées et /ou du reste à charge individuel.

Pour cela, PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants se sont engagées à réserver une enveloppe globale de 900 000 € correspondant aux restes à charges cumulés et aux besoins de préfinancement des subventions collectives et individuelles des propriétaires.

Cette enveloppe est répartie comme suit :

- Avances des aides collectives : 464 625 €
- Avances des aides individuelles (CARTTE) : 85 375 €
- Prêts individuels : 350 000 €

Article 2 : Plan de financement.

Le plan de financement de l'OPAH fait apparaître les financements publics et privés apportés par les différents financeurs tels que présentés dans le tableau ci-dessous.

ANAH	Aide collective	2 648 176 €
Etat (ASE)	Aide collective	307 500 €
BORDEAUX Métropole	Aide collective (énergie)	307 500 €
	Aides individuelles (énergie)	25 000 €
	Aides individuelles exceptionnelles	30 500 €
Ville de MERIGNAC	Aide collective	191 250 €
	Aides individuelles exceptionnelles	30 500 €
Caisses de retraites	Aides individuelles	65 100 €
Fondation Abbé Pierre	Aides individuelles	13 400 €
Caisse d'Allocations Familiales	Aide	4 000 €
	Prêt	5 067 €
PROCIVIS Les Prévoyants et PROCIVIS Gironde	Prêts sans intérêts aux propriétaires	350 000 €
	TOTAL	3 977 993 €

Article 3 : Modalités d'avance des subventions publiques.

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants s'engagent à avancer les aides collectives accordées par l'Etat (ASE), Bordeaux Métropole et la ville de Mérignac **en complément** des dispositifs d'avances propres à chacun des financeurs selon le détail ci-dessous, soit un total de 464 625 €, dont :

- Sur l'aide de l'Etat (ASE) : 184 500 €
- Sur l'aide de Bordeaux Métropole : 184 500 €
- Sur l'aide de la ville de Mérignac : 95 625 €

Article 4 : Versement et remboursement des avances.

Les avances des aides collectives indiquées à l'article 3 seront versées, sur appel de fonds, au fur et à mesure de l'avancée des travaux et en fonction des besoins de trésorerie, sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines, en charge de gérer la réalisation des travaux en lien avec le syndic de copropriété. Les sommes versées par PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants 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 Les Eglantines, sans qu'il soit nécessaire pour PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants d'adresser un appel de fonds. Le remboursement interviendra **dès la perception** par le Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Les Eglantines des subventions préfinancées et **au plus tard 24 mois après leur versement**.

Durant la réalisation des travaux et préalablement au versement du solde des subventions de l'ANAH, de Bordeaux Métropole et de la Ville de MERIGNAC, un suivi sera organisé entre les parties signataires afin de s'assurer de la bonne gestion du compte travaux de la Copropriété Les Eglantines et d'éviter toute défaillance du Syndicat des copropriétaires. Si cela s'avérait alors nécessaire, les avances de subventions faites par PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants seraient directement reversées par l'ANAH et les collectivités elles-mêmes par voie de subrogation.

Article 5 : Durée de la convention.

La présente convention est conclue pour une période allant de la date de sa signature jusqu'au 07 mars 2021, 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 7 exemplaires à Bordeaux, le

Le Président de la SACICAP PROCOVIS Gironde Norbert HIERAMENTE	Le Directeur Général de PROCIVIS Les Prévoyants André LEGEARD	Le Président de Bordeaux Métropole délégataire des aides à la pierre Alain JUPPE
Le Préfet de la Région Aquitaine Préfet de la Gironde délégué de l'Anah dans le département Didier LALLEMENT	Le Maire de Mérignac Alain ANZIANI	Le président du Conseil Syndical de la copropriété Les Eglantines Jean Robert LESPY LABAYLETTE
Le directeur du syndic de copropriété Les Eglantines Sébastien LAROCHE		