

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 avril 2018	N° 2018-275

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° 2018-275

Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété de la résidence du Parc Palmer à Cenon - Convention - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Pour faire suite à un premier diagnostic réalisé par la ville de Cenon en 2013 sur la copropriété du Parc Palmer, mettant en évidence des signes de fragilisation de cet ensemble, Bordeaux Métropole, en concertation étroite avec la ville de Cenon a conduit en 2017 une étude pré-opérationnelle approfondie de la copropriété afin de déterminer la stratégie d'actions à développer pour sa requalification.

L'étude pré-opérationnelle est venue confirmer le besoin d'intervention curative sous maîtrise d'ouvrage publique afin de contrecarrer le risque de basculement de cet ensemble immobilier, d'abord en remettant la copropriété en ordre de marche d'un point de vue financier et organisationnel, puis en engageant la réhabilitation des bâtiments.

Bordeaux Métropole, la ville de Cenon et leurs partenaires ont ainsi collectivement décidé, en comité de pilotage le 28 novembre 2017, de lancer un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) sur 3 ans maximum, dans la perspective d'engager ensuite une Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété (OPAH).

La Métropole se saisit ainsi d'un nouveau dispositif récemment créé par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le POPAC, outil destiné à stopper un processus de déqualification de copropriétés montrant des signes de fragilité et donc particulièrement adapté à la situation de la copropriété du Parc Palmer avant d'engager un dispositif opérationnel curatif tel que l'OPAH copropriété.

Cette opération a été inscrite au contrat de codéveloppement 2018-2020 entre Bordeaux Métropole et la ville de Cenon.

1. Enjeux et objectifs du POPAC de la Résidence du Parc Palmer

1.1 Une copropriété en voie de déqualification

Située à Cenon, au sein du quartier d'intérêt régional du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) « Palmer - Sarailière - 8 mai 1945 - Dravemont », la copropriété du Parc Palmer, construite dans les années 1960, est composée de 371 lots, dont 366 logements répartis en 6 bâtiments : une tour de 18 étages, une barre de 10 étages et quatre bâtiments de 4 étages, eux-mêmes rassemblés en 4 entités (Palmer 1, 2, 3 et 4).

La copropriété du Parc Palmer n'est pas un ensemble isolé dans le quartier, mais plutôt un espace traversé, dans un cadre verdoyant, bien desservi par les transports en commun (tramway, bus) et pourrait constituer un point d'appui et de stabilité dans le projet global de renouvellement urbain.

Les éléments de l'étude réalisée montrent cependant que cet ensemble est fragile et pas en capacité de porter seul sa propre évolution et mise à niveau du parc pourtant indispensable en s'engageant dans une opération de réhabilitation. La faible mobilisation des acteurs et notamment des copropriétaires lors des votes en assemblées générales, le taux d'impayés de charges toujours élevé (malgré une nette amélioration), l'augmentation des ménages en situation de fragilité, les réparations et sinistres récurrents, un bâti qui de façon générale se détériore et décroche du marché immobilier local, sont autant de facteurs nécessitant une phase temporaire d'accompagnement de la copropriété pour résoudre les difficultés mises en exergue, en préalable à une phase opérationnelle.

Afin d'arrêter le processus de déqualification et d'envisager un projet de rénovation sereinement, il convient ainsi de mettre en œuvre des outils opérationnels spécifiques pour répondre aux enjeux suivants, issus de l'étude :

- poursuivre l'assainissement financier de la copropriété,
- impliquer les acteurs de la copropriété dans l'organisation et la prise de décision collective,
- entreprendre la rénovation énergétique et l'amélioration du bâti pour un meilleur confort de vie des résidents,
- favoriser le lien social et le vivre ensemble,
- valoriser les potentialités du site.

Par ailleurs, la réalisation d'une Evaluation d'impact sur la santé (EIS) rapide des actions à mettre en œuvre en faveur de la copropriété pour son assainissement financier a également utilement complété les résultats de l'étude pré-opérationnelle. Elle a permis d'émettre des recommandations cherchant à maximiser les impacts positifs sur la santé des mesures proposées ou à minimiser leurs impacts négatifs. Les recommandations formulées sont une traduction de points de vigilance qu'il a semblé à Bordeaux Métropole pertinent de prendre en compte pour l'élaboration et l'implémentation des actions à développer dans le cadre du POPAC, puis de l'OPAH.

1.2 Un POPAC lancé pour 3 ans, en amont d'une OPAH Copropriété

Pour faire suite à l'étude pré-opérationnelle et à l'EIS, Bordeaux Métropole décide de lancer un POPAC sur la résidence du Parc Palmer pour une durée maximum de 3 ans. Il a pour objectif de traiter les fragilités rencontrées par des actions ciblées et qui interagissent et de créer les conditions permettant de parvenir à une phase opérationnelle. Il doit ainsi permettre la prise de conscience des habitants, copropriétaires et de leurs représentants (syndic et conseil syndical) des dysfonctionnements repérés et de les fédérer autour d'un projet commun pour y apporter des solutions et le faire aboutir à une décision collective favorable à la réalisation de travaux de rénovation et donc à la requalification totale de la copropriété.

L'accompagnement prévu dans le cadre du POPAC de la copropriété Cenon Palmer est pluriel et a ainsi pour objet de :

- mettre en œuvre l'ensemble des actions nécessaires au redressement pérenne de la copropriété, d'un point de vue financier (assainissement des comptes, apurement des dettes), juridique et fonctionnel (amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance, mobiliser les acteurs, faciliter les prises de décision, responsabiliser les instances etc.), sociale (aider à la solvabilisation et au désendettement ; améliorer des relations entre habitants) et technique (en préparation du vote des

travaux et de l'OPAH, à partir des scénarios élaborés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle), permettant d'aboutir au lancement d'une OPAH copropriété,

- pour cela, approfondir la connaissance de l'occupation de la résidence et prévenir les potentielles nouvelles situations et thématiques qui pourraient entraver la bonne marche du projet : approfondissement du diagnostic social et signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques),
- mobiliser l'ensemble des acteurs nécessaires à la bonne conduite du projet, notamment dans le secteur d'intervention sociale,
- accompagner les copropriétaires vers le vote d'un scénario de travaux et d'une OPAH sur l'ensemble de la copropriété,
- faciliter le passage du POPAC en OPAH copropriété.

En fonction de la maturité de la réflexion et de la capacité d'un ou plusieurs bâtiments à s'engager sereinement dans un programme de travaux en cours de POPAC, celui-ci pourra prendre fin prématurément afin de mettre en place, en relai, une OPAH copropriété.

2. La mise en œuvre du POPAC de la Résidence du Parc Palmer

La mise en œuvre du POPAC est encadrée par une convention générale impliquant l'ensemble des partenaires du projet et est animée par un prestataire de service, à recruter dans le cadre d'un marché public en cours.

2.1 La convention 2018-2020 (ci-annexée)

Le POPAC se concrétise par un programme d'actions formalisé dans une convention. Ce document, dont le projet est annexé à la présente délibération, est élaboré en concertation avec les partenaires institutionnels, le syndicat de copropriétaires de la résidence du Parc Palmer et le syndic de copropriété et formalise contractuellement le programme d'intervention et les engagements de financements prévisionnels du dispositif durant les 3 années potentielles de l'opération.

L'assainissement financier de la copropriété et l'accompagnement social à la solvabilisation des ménages étant au cœur du POPAC, Bordeaux Métropole a associé en particulier l'ensemble des partenaires intervenant dans le secteur social afin de permettre la recherche de solutions collectives aux situations rencontrées.

Bordeaux Métropole assurera le financement du suivi-animation du programme (cf. 2.2) et sollicitera les aides des partenaires institutionnels du POPAC, l'ANAH et la ville de Cenon à hauteur respective de 50 % et 20 % de participation au coût de l'ingénierie.

Bordeaux Métropole déposera également une demande de participation financière auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) dans le cadre de la convention du 20 mai 2016 qui les lie. Le cas échéant, un avenant financier sera établi pour intégrer cette subvention au plan de financement de l'opération.

Les crédits correspondants aux missions prévues en 2018 sont inscrits au budget 2018.

2.2 Le suivi-animation par un prestataire

Le prestataire de services en charge du suivi-animation du POPAC sera retenu dans le cadre d'un marché public, actuellement en cours et estimé à 100000 € HT, soit 120000 € TTC, sur 3 ans. Comme précisé ci-dessus, une participation de l'ANAH et de la commune de Cenon est attendue. La dépense métropolitaine correspondante est prévue au budget 2018.

L'opérateur retenu interviendra sur l'ensemble des missions décrites dans le paragraphe 1.2. L'équipe pluridisciplinaire, conduite par un chef de projet, devra détenir des compétences et une expertise sur l'ensemble des problématiques propres aux copropriétés.

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 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 2016/777 du 16 décembre 2016 approuvant le Plan local d'urbanisme (PLU) et le Programme d'orientations et d'actions habitat (POAH),

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la nécessité d'accompagner la copropriété du Parc Palmer pour résoudre les difficultés mises en exergue par l'étude pré-opérationnelle, en préalable à une phase opérationnelle,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le lancement du Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété de la résidence du Parc Palmer à Cenon pour une durée maximum de trois ans,

Article 2 : d'approuver le projet de convention 2018-2020 ci-annexée,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention partenariale et ses éventuelles conventions d'application, ainsi que leurs avenants le cas échéant et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 4 : d'imputer les dépenses correspondantes au suivi-animation du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété de la résidence du Parc Palmer à Cenon au chapitre 20, compte 2031, fonction 552.

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

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

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



Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)

Résidence du Parc Palmer à Cenon

2018-2020



Table des matières

Préambule.....	X
Article 1er - Dénomination.....	X
Article 2 - Périmètre et champs d'intervention.....	X
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel.....	X
Article 4 - Volets d'actions.....	X
Article 5 - Financement du programme.....	X
Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre.....	X
Article 7 - Engagements complémentaires	
Article 8 - Conduite de l'opération.....	X
Article 9 – Communication.....	X
Article 10 – Durée de la convention.....	X
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	X
Article 12 - Transmission de la convention.....	X
Annexes.....	X

La présente convention est établie entre :

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par Jean TOUZEAU, Vice président délégué à l'Habitat et à la Politique de la Ville

et

L'Agence nationale de l'habitat (« Anah »), représentée par Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole, délégataire de compétence des aides à la pierre et des aides de l'Anah,

L'Etat, représenté par Didier LALLEMENT, Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine, Préfet de la Gironde, Délégué de l'Agence dans le département,

La Ville de Cenon, représentée par Jean-François EGRON, Maire de Cenon

Le syndicat des copropriétaires de La Copropriété du Parc Palmer, représenté par Mme Aliette VIRECOULON Présidente du conseil syndical,

Le Syndic de copropriété, Cabinet Rivière, représenté par M. Philippe KUZMAN,

Le CCAS de Cenon, représenté par Huguette LENOIR, Adjointe au Maire et Vice - Présidente du CCAS.

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

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

Le Fonds Solidarité Logement, dénommé ci-après « FSL », représenté par Isabelle HARDY, Présidente

L'Agence Départementale de l'Information sur le Logement de Gironde, dénommée ci-après « ADIL 33 », représentée par Thierry LAGRANGE, Directeur,

La Fondation Abbé Pierre, représentée par Sonia HURSET, Directrice Générale Adjointe, par délégation du président Laurent DESMARD, ayant pouvoir à cet effet,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L303-1, L321-1 et suivants, L 321-2-1 et R321-1 et suivants du-dit code,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 22 septembre 2010, et ses avenants successifs

Vu le plan national triennal 2016 - 2018 de mobilisation en faveur des copropriétés en difficultés ou fragiles, visant à mettre en place des méthodes, outils et financements pour observer, repérer, prévenir, traiter et évaluer ces copropriétés et accompagner les collectivités se mobilisant,

Vu l'instruction en date du 7 mars 2016 concernant les Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété intitulés "POPAC

Vu la convention générale de délégation de compétence des aides à la pierre conclue entre Bordeaux Métropole, L'Anah et l'Etat, en application de l'article L.301-5-1 ou de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, en date du 17 août 2016 et ses avenants successifs,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire, l'Anah et l'Etat en date du 23 septembre 2016 et ses avenants successifs,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 avril 2018, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Agence de la Région Nouvelle Aquitaine en date du XX XXXXX 2018

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Bordeaux Métropole en date du 15 mars 2018

Préambule

Dans le cadre de sa nouvelle compétence « amélioration du parc immobilier bâti » dont elle dotée depuis la loi « Modernisation de l'action publique territoriale et avènement des métropoles », Bordeaux Métropole a décidé de s'engager en faveur des copropriétés de son territoire. Le parc privé collectif représente en effet plus de 132000 logements, soit 35% des logements de l'agglomération et cumule des enjeux sociaux, urbains et environnementaux considérables. Certaines copropriétés des années 1950 à 1990 présentent des signes de vieillissement, de paupérisation, de fragilisation et de difficultés de gestion ou de fonctionnement, voire pour certaines, de dégradation avancée. Les petites copropriétés en tissu urbain ancien, mais aussi les immeubles construits récemment à la faveur d'incitations fiscales retiennent également l'attention de la métropole.

Aussi, le 13 février 2015, Bordeaux Métropole délibérait sur la mise en œuvre d'un « Plan d'actions en faveur des copropriétés ». Cette politique publique s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat métropolitain et fait écho au « Plan triennal national de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté ». Elle a pour objectif de proposer une intervention graduelle en fonction du profil des copropriétés et des actions adaptées à leurs besoins. Elle entend s'appuyer sur un observatoire des copropriétés, à même d'éclairer la collectivité sur les actions de prévention, d'accompagnement et de rénovation à déployer, et sur un partenariat fort avec les acteurs du monde de la copropriété. Depuis plusieurs mois déjà, un accompagnement technique et des aides financières à la rénovation énergétique sont ainsi proposées et des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, ont été lancées sur 4 copropriétés au bâti dégradé identifiées depuis plusieurs années.

Parmi les copropriétés cumulant les difficultés et situées dans les quartiers prioritaires en cours de rénovation urbaine et en constituant souvent le dernier pan à traiter, apparaît la copropriété du Parc Palmer à Cenon.

Le secteur Palmer, au cœur du quartier d'intérêt régional du NPNRU de Cenon

La Ville de Cenon, limitrophe de Bordeaux, est située sur les Hauts-de-Garonne dans l'est de l'agglomération bordelaise. Compte tenu des caractéristiques sociales et économiques de ses habitants, la ville de Cenon compte deux quartiers en géographie prioritaire, également et respectivement quartier d'intérêt national et quartier d'intérêt régional du NPNRU. Le secteur Palmer, qui comprend la copropriété « résidence du Parc Palmer » est partie prenante du quartier d'intérêt régional du NPNRU « Palmer - Sarailière - 8 mai 1945 - Dravemont ». Il se caractérise par des indicateurs sociaux, économiques, démographiques complexes et se dégradant, des copropriétés considérés comme fragilisées, dont celle de Palmer, des logements HLM et des équipements commerciaux vieillissants, ainsi que des espaces publics inadaptés. Il souffre d'une image qui reste stigmatisée malgré un changement d'image amorcé par l'arrivée d'équipement emblématique comme le Rocher de Palmer (pôle culturel et de spectacles).

Déjà partiellement concerné par le Programme d'Aménagement d'Ensemble Camille Pelletan, le secteur Palmer a fait l'objet d'une étude socio-économique et urbaine en 2015 qui a permis d'identifier plusieurs problématiques tant au niveau urbain qu'au niveau social. A ce titre, des enjeux stratégiques et opérationnels de ce secteur ont été validés, dont l'accompagnement des copropriétés identifiées comme fragiles sur Cenon et en premier lieu la copropriété du Parc Palmer et conduisent aujourd'hui à l'élaboration du projet de renouvellement urbain des secteurs du quartier d'intérêt régional.

La copropriété du Parc Palmer, en voie de déqualification

Fort de ces premiers éléments et des résultats d'un premier diagnostic réalisé par la Ville de Cenon en 2013 sur la copropriété du Parc Palmer, Bordeaux Métropole, en concertation étroite avec la Ville de Cenon a conduit en 2017 une étude pré-opérationnelle sur cet ensemble.

La copropriété du Parc Palmer n'est pas un ensemble isolé dans le quartier, mais plutôt un espace traversé, dans un cadre verdoyant, bien desservi par les transports en commun (tramway, bus) et pourrait constituer un point d'appui et de stabilité dans le projet global de renouvellement urbain.

Les éléments de l'étude réalisée montrent cependant que cette copropriété présente des indicateurs ne permettant pas aujourd'hui la mise en place d'un outil opérationnel de réhabilitation. Ils démontrent que cet ensemble est fragile, et pas en capacité de porter seul sa propre évolution, et mise à niveau du parc pourtant indispensable. La faible mobilisation des acteurs et notamment des copropriétaires lors des votes en Assemblées Générales, le taux d'impayés de charge toujours élevé (malgré une nette amélioration), les réparations et sinistres récurrents, un bâti qui de façon générale se détériore, sont autant de facteurs nécessitant une phase temporaire d'accompagnement de la copropriété pour résoudre les difficultés mises en exergue, en préalable à une phase opérationnelle.

Bordeaux Métropole, la Ville de Cenon et leurs partenaires ont ainsi collectivement décidé de lancer un POPAC sur 3 ans, dans la perspective d'engager ensuite une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété.

Parallèlement à la finalisation de l'étude pré-opérationnelle, qui proposait un plan d'actions, Bordeaux Métropole a également souhaité avoir un éclairage complémentaire pour aborder la question essentielle des impayés et a donc décidé de lancer une Evaluation d'Impacts sur la Santé (EIS) dite « rapide » sur la stratégie opérationnelle à décliner sur la copropriété Palmer.

L'assainissement financier de la copropriété, en tant que « marqueur d'alerte », cristallise et est corrélé aux autres problématiques pointées, comme l'absence d'implication des copropriétaires dans l'organisation et la prise de décision. Il sous-tend l'ensemble des autres actions de la stratégie pouvant avoir des impacts importants sur la santé des habitants. A partir de cette entrée, deux impacts majeurs ont été identifiés, l'impact sur la santé mentale et le bien-être et l'impact sur les liens sociaux et le vivre ensemble. Les enjeux s'y rapportant sont donc essentiels à la fois pour les habitants, pour la copropriété, et pour le lancement d'une OPAH.

L'EIS a donc porté sur les impacts potentiels de la mesure prévue dans le cadre du POPAC visant l'assainissement financier de la copropriété Cenon Palmer à travers le traitement des impayés de charges particulièrement importants ici. Elle a émis des recommandations cherchant à maximiser les impacts positifs sur la santé des mesures proposées ou à minimiser leurs impacts négatifs. Les recommandations formulées sont une traduction des points de vigilance identifiés dans la phase d'analyse qu'il a semblé à Bordeaux Métropole pertinent de prendre en compte pour l'élaboration et l'implémentation des actions prévues dans le cadre du POPAC, puis de l'OPAH.

Pour faire suite à l'étude pré-opérationnelle et à l'EIS, le POPAC a donc pour objectif la mise à plat et le traitement des fragilités rencontrées par des actions ciblées et qui interagissent. La présente convention doit également permettre la prise de conscience des habitants, copropriétaires et de leurs représentants (syndic et conseil syndical) des dysfonctionnements repérés et de les fédérer autour d'un projet commun pour y apporter des solutions et le faire **aboutir à une décision collective favorable à la réalisation de travaux de rénovation et donc à la requalification totale de la copropriété.**

Article 1^{er} - Dénomination

Bordeaux Métropole décide de mettre en œuvre, avec l'accord du Conseil Syndical de Copropriété, le soutien de l'Anah, de l'Etat et des partenaires, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété, ci-après désigné "POPAC", adapté à la copropriété « Résidence du Parc Palmer ».

Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel est celui de la copropriété du Parc Palmer à Cenon (cf. annexe 1).

Construite à la fin des années 1960, la copropriété du Parc Palmer est composée de 6 immeubles, répartis en 4 entités juridiques (Palmer 1, 2, 3 et 4) et de la façon suivante : une tour de 18 étages, une barre de 10 étages et quatre bâtiments de 4 étages. Elle comprend 371 lots, dont 366 destinés à l'habitation et 5 voués à un usage professionnel ou commercial.

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des signes de fragilisation et de déqualification de la copropriété Palmer tout en soulignant des éléments réellement positifs qui laissent penser que cette copropriété est en mesure de retrouver un véritable équilibre. Ainsi, même si la copropriété est engagée dans un processus de déqualification, un retour à la normale peut être envisagé grâce à des actions adaptées dans le cadre d'un POPAC, puis d'une OPAH copropriété ; **L'objectif principal du POPAC étant de créer les conditions pour amener les copropriétaires à voter un scénario de travaux et donc d'engager une phase opérationnelle.**

3.1 Synthèse de l'étude pré-opérationnelle

Un emplacement privilégié

Idealement située en entrée de ville, la copropriété du Parc Palmer bénéficie de nombreux atouts : une desserte en transports en communs attractive (bus, tramways, vélos en libre-service) ainsi que la proximité d'un parc public, d'un pôle culturel et de spectacles « le Rocher Palmer », d'écoles, commerces et services de proximité.

Une augmentation des ménages en situation de fragilité

Bien qu'initialement occupée presque exclusivement par des propriétaires occupants, la copropriété du Parc Palmer compte aujourd'hui 40% de locataires. Les 2/3 des propriétaires occupants présentent des niveaux de ressources faibles, avec 1/3 de propriétaires très modestes selon les plafonds de ressources ANAH et 1/3 de propriétaires modestes.

Les locataires sont également en grande majorité très modestes (93% des locataires enquêtés) et bénéficient d'une allocation logement pour 70% d'entre eux. Un quart des ménages locataires rencontrés sont sans emploi et lorsque le chef de famille exerce une activité, seul son salaire permet de subvenir aux besoins du ménage.

Cette modification d'occupation s'est aussi accompagnée d'un changement des pratiques avec un repli des habitants dans leurs logements et une augmentation des relations privilégiant l'entre-soi. Les espaces communs paysagés de la résidence sont peu investis et les moments de vivre-ensemble se font rares.

Une faible mobilisation des copropriétaires dans les instances de la copropriété

Le manque d'investissement dans la vie de la copropriété se ressent à travers le fort taux d'absentéisme en Assemblée générale, 70% en moyenne. Et bien qu'un nouveau Conseil syndical ait été élu cette année, cette instance a longtemps fait l'objet d'un manque de renouvellement et d'une dynamique qui s'est peu à peu essouffée. Bon nombre de

copropriétaires ne comprennent pas le fonctionnement d'une copropriété, entité complexe par son mode de fonctionnement et par une prise de décision collective qui doit faire consensus.

Des bâtiments qui se dégradent

Construite il y a bientôt 60 ans, la copropriété souffre aujourd'hui du vieillissement de son bâti. Les trois-quarts des habitants rencontrés ont fait part de l'inconfort de leurs logements d'un point de vue thermique (trop chaud en été et/ou trop froid en hiver) et acoustique. Des pathologies récurrentes ont été observées dans les logements : des phénomènes de condensation avec à terme apparition de moisissure, des fissures ou des fuites. Malgré le fait que certains logements aient fait l'objet de réhabilitations en parties privatives (fermetures loggias, changements de menuiseries, ...), ces modifications d'initiative individuelle ont généré de nouvelles pathologies dans les appartements. Pour autant, tous les bâtiments ne comportent pas le même niveau de dégradation. Le bâtiment 1 (Palmer 1, le long de la rue Camille Pelletan) est le plus dégradé.

Un marché immobilier qui reflète la déqualification du bâti

Entre 2010 et 2015, peu de ventes ont été enregistrées et une reprise des mutations semble être amorcée en 2017. Les prix affichés à environ 1 000€/m² de moins que sur le reste du territoire métropolitain témoignent d'un décrochage du marché local. Cela étant, des disparités importantes quant aux prix de vente sont observées au sein de la même copropriété, avec un prix de vente nettement inférieur pour le bâtiment 1, bâti présentant une plus grande dégradation. Les ventes par succession, les saisies immobilières et l'achat de logement occupés viennent aussi impacter à la baisse le prix de vente.

Des charges de copropriété importantes

Compte-tenu de l'état vieillissant du bâti, les charges de copropriété constituent un lourd poste de dépense pour les copropriétaires. Lorsque l'on compare les postes de charges de la copropriété aux indicateurs régionaux, le coût lié aux assurances et à l'entretien général est nettement supérieur du fait de la recrudescence des sinistres. Les frais de personnel, gardien et employés, sont aussi largement supérieurs aux coûts moyens régionaux. En revanche, les charges liées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire, qui constituent le premier poste de dépense pour les copropriétaires, restent dans la moyenne régionale, du fait notamment du raccordement au réseau de chaleur des Hauts de Garonne, particulièrement compétitif. D'un exercice comptable à l'autre, nous pouvons observer que les dépenses restent maîtrisées avec des appels de charges à la hausse afin d'anticiper l'augmentation des coûts de charges générales ainsi que les impayés en cours.

Des impayés qui fragilisent l'équilibre financier de la copropriété

Au 31 décembre 2015, les impayés de charges représentent 430 000€, soit 44% du budget global annuel. Bien que 24% des copropriétaires contractent une dette (soit 89 copropriétaires avec plus de 300€ d'impayés), environ la moitié des impayés (203 000€) se concentre autour de 12 copropriétaires. Grâce à une mobilisation du syndic dans le recouvrement des impayés, une tendance à la baisse du volume des impayés est observée pour 2017 avec un taux de 27%. Des saisies immobilières sont régulièrement mises en œuvre par le syndic afin d'apurer des dettes. Toutefois, ces procédures n'ont pas d'effet immédiat sur les comptes de la copropriété car elles prennent en moyenne deux à trois ans.

3.2 Enjeux et objectifs du POPAC

Au vu des éléments ci-dessus, la copropriété du Parc Palmer présente des risques de fragilité avérés, qui ne lui permettent pas de s'engager d'emblée dans un programme de travaux d'amélioration. Afin d'arrêter le processus de dégradation et d'envisager un projet de rénovation sereinement, il convient de mettre en œuvre des outils opérationnels spécifiques. Les enjeux issus de l'étude doivent trouver une réponse dans la mise en œuvre d'un POPAC :

- **Poursuivre l'assainissement financier de la copropriété**

L'objectif est ici de mener une action conjointe avec l'appui du conseil syndical et du syndic. Les actions déjà mises en œuvre, telles que les saisies immobilières, seront renforcées par la mise en œuvre de procédures formalisées, diffusées à tous. Cela sera notamment un moyen de contenir et maîtriser davantage les situations d'impayés et par là même, de repérer les situations financières fragiles en vue de proposer un accompagnement individualisé aux ménages en difficulté. Dans le même temps, un assainissement financier de la copropriété permettra d'abonder le fonds de travaux pour anticiper les travaux à venir.

- **Impliquer les acteurs de la copropriété dans l'organisation et la prise de décision collective**

La formation des copropriétaires et la mise en place des actions pédagogiques pour l'ensemble des acteurs de la copropriété doivent être inscrites au POPAC. La pédagogie permettra d'impulser une dynamique autour d'une idée de projet. Pour ce faire, le conseil syndical peut jouer un rôle moteur grâce à la création d'ateliers thématiques, la préparation des assemblées générales ou encore la formalisation de rendez-vous réguliers avec les habitants. Les recommandations issues de l'EIS insistent également sur ce point, tout en le liant aux actions à conduire pour assainir la santé financière de la copropriété.

- **Accompagner la copropriété dans un projet d'amélioration énergétique, de mise en sécurité, de réhabilitation de ses 6 bâtiments pour un meilleur confort de vie des résidents**

Plusieurs possibilités de réhabilitation du bâti s'offrent aux copropriétaires. Un socle minimal de travaux, dont le coût sera à assumer rapidement, serait à privilégier dans un premier temps afin d'éviter la multiplication d'actions curatives non pérennes. Ces travaux ont intérêt à être couplés avec une réhabilitation énergétique, suivant deux scénarios générant un gain énergétique de 25% ou 35%, qui permettrait d'améliorer le confort des occupants et de valoriser durablement la copropriété. Le POPAC permettra de proposer un premier accompagnement technique vers le vote de travaux et le lancement d'une OPAH.

- **Favoriser le lien social et le vivre ensemble**

L'enjeu est ici d'arriver à créer une dynamique propre à la copropriété à laquelle chaque habitant pourra prendre part. Offrir un accès au droit à tous, quel que soit leur statut d'occupation, nous semble primordial. L'objectif est d'accompagner les ménages résidents de la copropriété vers les structures existantes pour favoriser l'accès aux aides et prestations sociales, culturelles et éducatives, ou s'il y a lieu, l'accès à la formation, l'emploi et la santé. Pour créer du lien social et favoriser le vivre ensemble sur la copropriété, un accompagnement à la promotion des démarches habitantes pourra aussi être mis en œuvre (installation de composts collectifs, concours de balcons fleuris...).

- **Valoriser les potentialités du site**

Pour faire face à la faible solvabilité de certains copropriétaires et permettre le financement des travaux collectifs indispensables, la mobilisation de ressources nouvelles est envisageable : surélévation d'un ou plusieurs bâtiments, densification sur le foncier de la copropriété, etc.

En parallèle, les stationnements et les espaces de circulation pourront être repensés.

Dans le même temps, cela permettra de réaliser les aménagements nécessaires en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Traiter le bâti sera aussi un moyen de valoriser l'image et le patrimoine de la copropriété au travers le traitement des revêtements de façades, des toitures, une harmonisation des parties communes ou encore la privatisation d'espaces verts.

Article 4 - Volets d'actions

L'accompagnement prévu dans le cadre du POPAC de la copropriété Cenon Palmer est pluriel et doit notamment tenir compte des aspects multidimensionnels de la problématique des impayés de charges et prendre appui sur une approche globale fondée sur le système complexe qu'est la copropriété. Aussi, si les actions ci-dessous sont listées par volet, les interventions visant l'assainissement financier de la copropriété à travers le traitement des impayés de charges sont à envisager en lien étroit, et à mener de manière concomitante avec les actions pédagogiques en direction des habitants, et avec les mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté ou en passe de le devenir.

Les actions proposées dans le cadre du POPAC de la Copropriété Résidence du Parc Palmer sont les suivantes.

4.1 Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété :

Cette première série d'actions se décline de la façon suivante :

- Un plan de communication adaptatif à destination de l'ensemble des occupants pour endiguer l'absence d'adhésion et de participation aux instances de la copropriété.
 - Amélioration de la communication existante
 - Identification de leviers nouveaux de communication sur les enjeux du projet d'amélioration du bâti pour les habitants de la copropriété, les gains à longs termes (qu'ils soient quantitatif ou qualitatif au regard des diagnostics réalisés), et des possibilités d'aides en fonction des situations.
 - Ciblage spécifique en fonction du statut de l'habitant (copropriétaires occupants, copropriétaires bailleurs, locataires) et précisions sur les rôles et attendus
 - Intégration des locataires comme un public spécifique pour le plan de communication dans la mesure où ils sont tout aussi concernés par l'OPAH à venir, et que leur situation (leur solvabilité notamment) impacte celles des copropriétaires.
 - Informations sur le rôle et sur les responsabilités du Syndic, afin de conforter la confiance vis-à-vis de cette instance et pour déconstruire les a priori sur son hypothétique droit de regard sur notamment la solidité financière des futurs acquérants, et des nouveaux propriétaires
 - Informations générales en temps réel sur le calendrier des appels de fonds, sur les procédures, de recouvrement et notamment des saisies immobilières
 - Diffusion des supports de communication et des informations via les agences immobilières en charge de la gestion de certains logements
 - Identification de personnes relais/ressources au sein de la copropriété.
- Des actions pédagogiques de sensibilisation, d'information et de formation auprès des copropriétaires,
 - améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) et prendre conscience des droits et devoirs de chacun ;
 - accroître leur implication dans la vie de la copropriété ;
 - comprendre les principaux facteurs d'équilibre et d'autonomie de la copropriété : bon état physique, bon fonctionnement des instances décisionnelles de la copropriété, bonne gestion financière de la copropriété, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété afin de lutter contre la spirale de déqualification
 - Information des propriétaires bailleurs sur les dispositifs de conventionnement avec ou sans travaux et l'intermédiation locative

- Au regard du lien étroit entre la problématique des impayés de charges et les conditions et enjeux de l'accès à la propriété, mise en place d'une information systématique aux nouveaux copropriétaires et d'un accompagnement : entretien / formation des copropriétaires sur la gestion du patrimoine, la question des charges, sur la reconnaissance des risques collectifs et la responsabilité individuelle des copropriétaires, le rôle du conseil syndical etc.
- Accompagnement des instances de gestion de la copropriété leur permettant de :
 - repérer une situation fragile au sein de leur copropriété ;
 - connaître les instances ou acteurs mobilisables pour les aider dans leur démarche ou pour signaler une situation fragile susceptible de générer à terme des difficultés.

Ces actions pédagogiques peuvent être déclinées selon divers formats que l'opérateur du POPAC devra proposer dans sa méthodologie : accueil téléphonique, physique, ateliers thématiques à poursuivre et à développer, plaquettes, séances de formation, etc.

Le local du conseil syndical pourra à cet effet être mis à disposition de l'opérateur pour l'accueil des copropriétaires ou autres acteurs intervenant dans le champ de la copropriété dans le cadre du programme préventif.

4.2 Approfondissement du diagnostic social et signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) :

L'enquête sociale réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle n'a pas permis d'avoir une vision suffisamment exhaustive et fine du profil socio-économique des occupants et donc du besoin précis en accompagnement social. Il s'agit d'approfondir ce diagnostic social et de pouvoir identifier :

- **les ménages en difficulté sociales ou financières** : précarité, ressources modestes, problèmes d'occupation du logement, risques d'expulsion... pour orientation vers un accompagnement social à mettre en place (cf. action 4.4)

L'étude pré-opérationnelle et l'EIS ont notamment mis en évidence des groupes de populations sur lesquels une attention particulière devra être portée :

- Groupe de population des femmes isolées
- Groupe de population des communautés turques
- Groupe de population des personnes âgées, en tant que « population invisible » concernant les impayés de charges. Peu de situations d'impayés sont à relever les concernant du fait d'un rapport spécifique à l'endettement relatif à l'habitat. Mais des hypothèses pourraient être formulées quant à leurs probables difficultés socio-économiques relatives aux conditions générales de vie, impactant leur autonomie, leur qualité de vie, leur santé, etc. par les arbitrages qu'elles sont contraintes de faire.
- **les situations juridiques à risque** (situations irrégulières d'occupation)
- **les situations dangereuses au niveau de l'habitat** : non décence, infraction au RSD, péril ou insalubrité, usage à risque du logement, etc... avec mobilisation de la Commission Mal logement de Bordeaux Métropole (Direction de l'Habitat de Bordeaux Métropole, Service Santé Environnement, CAF, opérateurs, ARS, FSL)

Ce diagnostic devra être actualisé afin d'alimenter les bilans annuels et de disposer d'une information mise à jour au moment du passage en OPAH.

4.3 Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels et le tissu associatif local :

Bordeaux Métropole associe dans le cadre de la convention POPAC les partenaires identifiés comme essentiels dans la conduite des actions de redressement et en particulier d'accompagnement social des occupants : acteurs de la commission d'accompagnement social (cf. 4.4 ci-dessous), fournisseurs de données sur les publics essentielles au pilotage et au suivi du POPAC, etc.

Les instances métropolitaines partenariales existantes seront également sollicitées, telle la Commission Mal Logement de Bordeaux Métropole (Direction de l'Habitat, Service Santé Environnement, CAF, opérateurs, ARS, FSL)

D'autres partenariats devront être envisagés ; l'opérateur du POPAC aura la charge de créer une dynamique en faisant adhérer en particulier l'ensemble du tissu associatif local au programme : le CLAP, Association AJHAG (relai d'insertion), Rocher de Palmer, etc.

4.4 Aide à la résolution des premières difficultés :

Sur le plan juridique et du fonctionnement, les actions doivent permettre de soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance, mobiliser les acteurs, faciliter les prises de décision, responsabiliser les instances et mettre fin au climat délétère prégnant sur la copropriété souffrant d'une profonde démobilitation des copropriétaires. Plusieurs types d'actions en direction des différents acteurs peuvent être envisagés :

- séances de formation sur les principes de la copropriété pour les copropriétaires cf. 4.1
- assistance au conseil syndical et au syndic pour conforter l'organisation des instances et définir le rôle de chacun : refonte de la gouvernance (information, dialogue et concertation tout au long de l'année et en amont des AG), mise en place de fiches de postes et anticipation du départ à la retraite de la concierge
- réflexion sur l'évolution des modalités organisationnelles des assemblées générales et plus largement des instances décisionnelles de la copropriété : assemblées dédiées par bâtiment par exemple
- Informations en direction des copropriétaires sur les modalités du vote et sur les possibilités de se faire représenter
- aide à l'adaptation du règlement de copropriété ou à la rédaction de nouveaux règlements de copropriétés en cas de scission de la copropriété ou de création de syndicats secondaires.

Sur le plan financier et de la gestion : l'intervention financière et psychologique auprès des copropriétaires est à mener de manière concomitante avec les actions pédagogiques et avec les mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté ou en passe de le devenir. Il s'agit de développer :

- l'aide à la maîtrise des dépenses courantes par la renégociation des contrats (contrats d'assurance, de chauffage...);
- l'aide à la poursuite de l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget, à l'apurement des dettes dans le cadre d'un protocole de recouvrement à formaliser ;
- la mise en place d'un dispositif de prévention des situations d'impayés et de leur aggravation ; en réfléchissant à des critères d'alerte sur lesquels le conseil syndical pourrait s'appuyer pour proposer une rencontre (par exemple, au second impayé, en amont d'une vente à l'amiable ou en amont d'une procédure plus lourde)

- l'abondement du fond de travaux : travail de pédagogie pour convaincre les copropriétaires d'aller au-delà de l'obligation légale
- l'accompagnement à la réflexion sur la cession du foncier, en lien avec la Ville de Cenon et Bordeaux Métropole,
- l'aide à la mise en place d'un outil de suivi pérenne.

Sur le plan social, les actions doivent permettre de :

- **Aider à la solvabilisation et au désendettement**
 - **Aide à l'accès au droit**
 - Permettre à chaque habitant de connaître ses droits, en adaptant l'information aux profils des habitants ; y compris les droits de santé (CPAM, CMU, etc) : permanences des institutions et organismes sociaux (CAF, FSL, caisses de retraite, MDSI, etc)
 - Accompagner les personnes âgées dans cet accès aux droits (APA, aide-ménagères, portage de repas, etc)
 - **Accompagnement social des ménages les plus en difficulté** : seront notamment engagés dans le cadre d'une commission « accompagnement social » partenariale à créer :
 - accompagnement des publics spécifiques : personnes âgées, personnes très modestes... ;
 - traitement des impayés, mise en place de plans d'apurement des dettes ;
 - Intervention en amont et à la suite des procédures de saisie (axée sur le relogement par ex.) : un accompagnement spécifique et/ou une orientation vers des structures dédiées pourront être prévues en amont et à la suite d'une mise en place de procédure de saisie, afin d'aider les copropriétaires en difficulté à trouver une solution de logement permanent et abordable facilitant la transition résidentielle et pour prévenir les risques d'isolement, de stress ou de dépression liés à la perte de propriété
 - mobilisation du FSL, des aides de la CAF ;
 - aide à la formulation des demandes d'aides personnelles au logement ;
 - étude des moyens de solvabilisation des copropriétaires ;
 - médiation dans les conflits entre habitants et conflits locataire/propriétaire... ;
 - aide à la régularisation des situations d'occupation des logements, prévention des expulsions ;
 - Prise en compte des mécanismes de promotion individuelle pour définir des modalités d'accession à la propriété adaptées à certains locataires
 - mobilisation des associations...
- **Améliorer des relations entre habitants**
 - Mettre en place des moyens et des outils de communication et d'expression ; rencontres régulières avec le conseil syndical
 - Promouvoir les « démarches habitants » : accueil des nouveaux arrivants, évènements festifs
 - Renforcer le lien avec les associations locales

Sur le plan technique, en préparation du vote des travaux et de l'OPAH

- l'appui à l'élaboration d'un plan patrimonial ; choix d'un scénario de travaux parmi les scénarios proposés dans l'étude pré-opérationnelle, adapté aux capacités financières des propriétaires

- sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre et accompagnement pour les bâtiments en capacité d'engager une phase opérationnelle
- ingénierie financière (plan de financement, aides mobilisables) sur la base des scénarios envisagés
- le cas échéant, participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux...

Sur le plan administratif, préparation d'une ou plusieurs conventions d'OPAH selon les alternatives possibles :

- une seule OPAH avec des tranches éventuelles en fonction du vote en Assemblée Générale de travaux par bâtiment ou en cas de création de syndicats secondaires.
- plusieurs OPAH dans l'hypothèse d'une scission de la copropriété par bâtiment ou type de bâtiment si cela s'avère pertinent.

Article 5 - Financement du programme

5.1 Le coût estimatif de mise en œuvre du POPAC

Le coût estimatif prévisionnel de mise en œuvre du POPAC sur la copropriété Résidence du Parc Palmer s'élève sur 3 ans à 100 000 € HT, soit 120 000 € TTC, répartis comme suit :

- 42 000 € TTC les années 1 et 2,
- 36 000 € TTC la dernière année.

Ce coût se répartit de la façon suivante :

	Année 2018/19	Année 2019/20	Année 2020/21	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	35 000 €	35 000 €	30 000 €	100 000 €
Coût total des prestations (TTC)	42 000 €	42 000 €	36 000 €	120 000 €

Le financement prévisionnel par les partenaires et Bordeaux Métropole est le suivant :

Financement Anah prévisionnel	17 500 €	17 500 €	15 000 €	50 000 €
Financement Ville de Cenon prévisionnel	7 000 €	7 000 €	6 000 €	20 000 €
Reste à la charge du maître d'ouvrage prévisionnel	17 500 €	17 500 €	15 000 €	50 000 €

Le financement sera assuré par Bordeaux Métropole, qui sollicitera les aides financières de l'Anah et de la Ville de Cenon.

5.2 Financement de l'Anah

L'Anah s'engage à financer la mise en œuvre du POPAC de la copropriété Résidence du Parc Palmer :

- chaque année, dans la limite de 3 ans,
- à hauteur de 50 % du coût HT de prestation,

- dans la limite d'un plafond annuel de dépenses subventionnables de 100 000 € HT.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Si ces prestations ne sont pas prévues dans le cadre du POPAC, l'Anah peut ponctuellement accorder des aides complémentaires au Syndicat des copropriétaires :

- aide financière concernant des prestations de service participant au redressement de la gestion de la copropriété et à la préparation du lancement d'une OPAH copropriété : études, expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier,
- aide financière concernant les études de définition de scénarios de travaux et de programme de travaux par la Maîtrise d'Oeuvre d'études engagées par la copropriété avant le lancement de l'OPAH copropriété et pendant l'OPAH copropriété, le financement de la MOE travaux se faisant de façon concomitante avec le financement des travaux

Bordeaux Métropole adressera chaque année une demande de subvention dans ce cadre.

5.3 Financement de la Ville de Cenon

La Ville de Cenon s'engage à financer le suivi-animation du POPAC de la résidence du Parc Palmer à hauteur de 20% de la dépense engagée par le Maître d'ouvrage pour l'animation du dispositif, sur appel de fonds annuel de Bordeaux Métropole, conformément au calendrier indiqué en 5.1.

5.4 Avenant financier

Un avenant à la présente convention précisera les montants exacts appelés aux partenaires financiers sur la base du coût inscrit et contractualisé dans le marché public avec le prestataire retenu pour l'animation du POPAC.

Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du POPAC à :

- transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur la copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction Anah concernant la mise en œuvre des POPAC du 7 mars 2016,
- communiquer les exploitations et publications réalisées dans le cadre du POPAC à tous les partenaires locaux et à l'Anah centrale (pole-coproprietes@anah.gouv.fr), et faire état du soutien financier de l'Anah à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Article 7 – Engagements complémentaires

7.1 Engagement du CCAS de Cenon

Dans le cadre de ses compétences et missions de droit commun, le CCAS de Cenon apportera une attention particulière aux dossiers des résidents de la copropriété du Parc Palmer, avec le soutien des moyens et dispositifs qu'il pilote, et en identifiant, dans la mesure du possible, un référent unique pour le suivi social des familles. Il s'engage à :

- Apporter des compléments au diagnostic social réalisé par le prestataire, en fonction des informations dont il dispose,
- Informer et développer l'accès au droit (conditions d'ouverture des droits aux aides du CCAS et montants des aides possibles),
- Réaliser un accompagnement social des ménages.

Le CCAS de Cenon apportera son expertise aux partenaires, notamment en participant aux réunions et aux instances techniques avec l'animateur du POPAC et singulièrement à la commission d'accompagnement social.

7.2 Engagement de l'ADIL

Durant la durée de l'opération, l'ADIL apportera son expertise juridique et financière aux copropriétaires et locataires de la copropriété du Parc Palmer, notamment en désignant, dans la mesure du possible, un conseiller expert en copropriété pour la résidence. Elle apportera notamment sa compétence dans les dossiers complexes, tels dans le cadre des rapports locatifs, tant auprès des locataires que des propriétaires bailleurs ou du syndic. Elle répondra également aux questions en matière de fiscalité immobilière et de copropriété (fonctionnement, comptabilité, gestion...).

L'ADIL apportera son expertise aux partenaires, notamment en participant aux réunions et aux instances techniques avec l'animateur du POPAC et si nécessaire à la commission d'accompagnement social.

7.3. Engagement du Conseil Départemental de la Gironde

Durant toute la durée de l'opération, les services sociaux du Conseil Départemental apporteront une attention particulière à l'accompagnement des locataires ou propriétaires de la Résidence du Parc Palmer, en identifiant, dans la mesure du possible, un référent unique pour le suivi social des familles.

Le Conseil départemental s'engage à :

- Apporter des compléments au diagnostic social réalisé par le prestataire, selon les informations dont il dispose,
- Informer et développer l'accès au droit,
- Réaliser un accompagnement social des ménages.

Il apportera son expertise aux partenaires, notamment en participant aux réunions et aux instances techniques avec l'animateur du POPAC et singulièrement à la commission d'accompagnement social.

7.4. Engagement de la CAF

Dans le cadre de ses missions logement habitat en faveur des familles allocataires, la Caf de la Gironde mobilise les professionnels de l'Unité Territoriale pour accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes et les locataires en situation d'impayés et de non décence dans le parc privé.

L'accompagnement social :

En complément du diagnostic réalisé par le prestataire, le travailleur social de la Caf réalisera un diagnostic social et proposera le cas échéant un accompagnement social global aux allocataires afin :

- De faciliter l'accès aux droits : réalisation de simulation, anticipation des modifications de droits...
- De mobiliser les leviers disponibles pour lever les freins et faciliter le maintien dans le logement (plan d'apurement, aides financières...)
- De favoriser l'intégration dans leur quartier en les orientant vers les structures qui ouvrent au vivre ensemble.

Les actions collectives :

L'Unité Territoriale peut participer à des projets collectifs et des actions pédagogiques de nature à favoriser l'implication des habitants, le lien social...

Par ailleurs, la Caf apportera son expertise liée à son champ de compétence, auprès des partenaires, notamment en participant aux réunions et aux instances avec l'animateur POPAC.

7.5. Engagement du FSL

Durant toute la durée de l'opération, le FSL apportera une attention particulière aux dossiers des résidents de la copropriété du Parc Palmer, avec le soutien des moyens, règlement d'intervention et dispositifs qu'il pilote.

Le FSL accompagnera les personnes ou familles relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, qui du fait de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence éprouvent des difficultés pour accéder à un logement décent et indépendant ou à s'y maintenir.

A ce titre, il mettra en œuvre le conseil technique maintien et accès dans le logement, l'accompagnement social spécialisé, les aides financières, les actions collectives, dans le cadre de son règlement d'intervention en vigueur.

De manière plus générale, le FSL apportera aux partenaires et au dispositif une plus-value qui procède de sa connaissance des publics prioritaires et de leurs besoins, de la maîtrise des techniques de l'Accompagnement Social lié au Logement, et de la mobilisation des outils et dispositifs d'aide, sur sollicitation et en participant aux réunions et aux instances techniques avec l'animateur du POPAC et singulièrement à la commission d'accompagnement social.

Il identifiera, aux regards de ses missions, un référent unique, afin de simplifier les démarches, et, le cas échéant, de proposer un accompagnement social.

7.6. Engagement de la Fondation Abbé Pierre

Dans le cadre de ses compétences et missions, la Fondation Abbé Pierre apportera une attention particulière aux dossiers des résidents de la copropriété du Parc Palmer, avec le soutien des moyens et dispositifs qu'elle pilote, notamment de son programme national « SOS Taudis ».

« SOS Taudis » pour lutter contre l'habitat indigne et lever les obstacles à l'éradication des taudis :

La Fondation Abbé Pierre renforce son soutien local aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour les aider à réaliser des travaux dans leur logement.

Thématiques prioritaires 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 :

Préalable : l'Agence régionale Aquitaine étudie chaque situation au cas par cas et contribue aux projets qui lui sont soumis selon une triple approche :

1. La situation socio-économique du ménage : le programme s'adresse à des ménages cumulant de très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH) et 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...)
2. Une opération avec un bouquet travaux parfaitement adaptée à la problématique logement avancée du ménage : « une réponse sur mesure : la finalité vise l'amélioration générale et réelle des conditions de vie : « le bien-être », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de la « dépense contrainte ».
3. La sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental : la Fondation n'intervenant qu'en « bouclage » des dossiers.

La subvention éventuellement accordée vient en complément et non en substitution des aides financières publiques dites de « droit commun », et de prêts travaux quand ils existent (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Les solutions personnelles et/ou familiales du ménage aussi modestes soient elles sont également « appelées » en complément du montage financier, toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

Conditions d'octroi :

Chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui formule un avis. En cas d'avis favorable de ce pré-comité, le dossier est présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. Dans le cas où l'avis favorable du pré comité de l'Agence Régionale est suivi par le CHL national, une validation définitive est donnée par le Bureau de la Fondation.

7.7 Engagements du syndicat des copropriétaires et du syndic de copropriété

Le syndicat des copropriétaires et le syndic de copropriété s'engagent à travailler en coordination avec l'opérateur et les partenaires du POPAC. Pendant toute la durée du programme, ils mettront à la disposition de l'opérateur tous les éléments et informations nécessaires à ses missions, telles que décrites dans la présente convention, avec l'objectif d'aboutir à une phase opérationnelle.

Article 8 - Conduite de l'opération

L'opération est pilotée par Bordeaux Métropole, Maître d'Ouvrage, en collaboration avec la Ville de Cenon et assisté d'un prestataire de services, recruté après appel d'offre, en charge de la mise en œuvre des actions prévues dans le POPAC.

1.1 Comité de pilotage

Les partenaires du POPAC se rassemblent en un comité de pilotage qui assure la coordination et le suivi du déroulement de l'animation. Il est présidé par Bordeaux Métropole, en collaboration avec la Ville de Cenon et est composé des :

- Elus de Bordeaux Métropole et Ville de Cenon
- Représentants de la copropriété :
 - Présidente du Conseil Syndical
 - Syndic
- Partenaires :

- Préfecture/DREAL/ DDTM
 - Anah
 - Caisse des dépôts et consignations
 - Conseil départemental de la Gironde
 - CCAS de Cenon
 - ADIL 33
 - CAF
 - Fondation Abbé Pierre
 - FSL
 - GIP/GPV Rive Droite
 - Procivis
 - Conseil citoyen
- Services de Bordeaux Métropole et de la Ville de Cenon:
- Bordeaux Métropole : tout service impliqué dans l'opération
 - Ville de Cenon : tout service impliqué dans l'opération

Il peut élargir sa composition à tout membre permanent de son choix ou inviter à tout moment toute personne qualifiée ou organisme qu'il jugerait utile.

Il se réunit en tant que de besoin (au moins une fois par an), lors de la présentation des bilans d'étape, des bilans annuels ainsi que lors du bilan définitif du POPAC avec le soutien de l'équipe de suivi-animation qui assurera l'organisation et le déroulement des réunions.

Au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, il est chargé de veiller à la réalisation des objectifs, au respect des engagements des partenaires et d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

1.2 Comité technique

Présidé par Bordeaux Métropole, en collaboration avec la ville de Cenon, il prépare les décisions du Comité de Pilotage et assure le suivi de l'opération et des actions d'accompagnement prévues au titre de la présente convention.

Il est composé de représentants techniques et financiers de la collectivité publique et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation :

- Services de Bordeaux Métropole et de la Ville de Cenon :
 - Bordeaux Métropole : tout service en charge de l'opération ou impliqué dans celle-ci
 - Ville de Cenon : tout service en charge de l'opération ou impliqué dans celle-ci
- Représentants de la copropriété :
 - Présidente du Conseil Syndical
 - Syndic
- Partenaires :
 - Préfecture/DREAL/ DDTM
 - Anah
 - Caisse des dépôts et consignations
 - Conseil départemental de la Gironde
 - CCAS de Cenon
 - ADIL 33
 - CAF
 - Fondation Abbé Pierre

- FSL
- GIP/GPV Rive Droite
- Procivis
- Conseil citoyen

Il se réunit lors de la présentation des étapes intermédiaires de l'animation afin de prendre connaissance des résultats, des éventuelles difficultés rencontrées, d'en analyser les causes et préparer les décisions du comité de pilotage.

1.3 Commission d'accompagnement social

La commission d'accompagnement social réunira l'ensemble des partenaires sociaux du dispositif. Elle permettra la mise à plat de situations particulières relevées dans le cadre du suivi des ménages et la recherche de solutions collectives à ces situations, notamment de solvabilisation et de désendettement.

Elle devra être opérationnelle et veillera à qualifier les situations et avoir un suivi rigoureux de chaque ménage accompagné. Le cas échéant, elle transmettra aux commissions thématiques spécifiques (Lutte contre le mal logement, Traitement de l'habitat indigne etc.), les dossiers des ménages concernés.

2. Les missions du prestataire de service en charge de la mise en œuvre du POPAC

Les missions sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire (compétences juridique, technique, sociale), à recruter dans le cadre d'un marché public.

Compte tenu de la nature de la prestation sollicitée, l'équipe devra détenir des compétences dans les domaines suivants :

- Connaissance générale en matière d'habitat et sur l'amélioration du parc privé,
- Expertise sur l'ensemble des problématiques propres aux copropriétés : acteurs, cadre réglementaire et juridique, fonctionnement, gestion et comptabilité, financements
- Maîtrise d'un projet de rénovation, notamment énergétique, en copropriété
- Compétences techniques et architecturales en diagnostic et intervention sur du bâti existant en copropriété et connaissance technique dans le domaine de l'énergie,
- Compétences pour réaliser des enquêtes sociales et l'accompagnement social des ménages,
- Capacité d'animation et de sensibilisation des acteurs de la copropriété,
- Capacité d'animation partenariale,
- Expériences et références du prestataire en termes de réalisation de Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) et d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Article 9– Communication

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage du POPAC, les signataires et partenaires du POPAC et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

- le nom et le logo de l'Anah ainsi que la mention du site anah.fr doivent apparaître sur l'ensemble des documents liés au dispositif dans le respect de sa charte graphique (supports d'information de type dépliants, plaquettes, exposition, filmographie vitrophanies, site internet ou communication de presse municipale, régionale, affichage), au même niveau que les autres financeurs,
- Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

Article 10 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire à compter du jj/mm/2018.

Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 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.

Il est à noter qu'en fonction de la maturité de la réflexion et de la capacité d'un ou plusieurs bâtiments à s'engager sereinement dans un programme de travaux en cours de POPAC, celui-ci pourra prendre fin prématurément afin de mettre en place, en relai, une OPAH copropriété.

Article 12 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et au délégué de l'agence dans le département.

Fait en 12 exemplaires à Bordeaux, le [jj/mm/2018]

Pour le maître d'ouvrage,
Jean Touzeau, Vice président à l'Habitat
Et à la Politique de la Ville

Pour l'Anah, par délégation
Alain Juppé
Délégué de compétence des aides
à la Pierre
Président de Bordeaux Métropole

Pour la Ville de Cenon,
Jean-François Egron,
Maire de Cenon

Pour l'Etat
Didier Lallement
Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la Gironde

Pour le Syndicat des copropriétaires,
Mme Aliette Virecoulon
Présidente du conseil syndical,

Pour le Syndic
M. Philippe Kuzman, Cabinet Rivière

Pour le CCAS de Cenon,
Huguette Lenoir
Adjointe au Maire de Cenon
Vice – Présidente du CCAS

Pour le Conseil départemental
de la Gironde,
Jean-Luc Gleyze
Président

Pour le FSL,
Isabelle Hardy, Présidente

Pour la CAF,
Christophe Demilly, Directeur Général,

Pour la Fondation Abbé Pierre,
Sonia Hurset, Directrice Générale Adjointe

Pour l'Adil,
Thierry Lagrange, Directeur

Annexe



Source : Etude pré-opérationnelle de la résidence du Parc Palmer – InCité – janvier 2018