

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 27 septembre 2019	N° 2019-580

Convocation du 20 septembre 2019

Aujourd'hui vendredi 27 septembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, 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. Kevin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT
M. Jean-François EGRON à Mme Michèle FAORO
Mme Claude MELLIER à M. Max GUICHARD
M. Alain TURBY à M. Kevin SUBRENAT
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
M. Erick AOUIZERATE à Mme Zeineb LOUNICI
Mme Léna BEAULIEU à Mme Odile BLEIN
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Brigitte COLLET
M. Alain CAZABONNE à M. Guillaume GARRIGUES
M. Didier CAZABONNE à Mme Chantal CHABBAT
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas BRUGERE
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Magali FRONZES
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Arielle PIAZZA
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Cécile BARRIERE
M. Thierry MILLET à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

EXCUSE(S) :

M. Fabien ROBERT.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Maribel BERNARD à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h00
Mme Emmanuelle CUNY à M. Marc LAFOSSE jusqu'à 11h10
M. Jean-Louis DAVID à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 12h25
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 12h00
M. Stéphan DELAUX à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 11h00
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 10h45
M. Marik FETOUH à M. Daniel HICKEL à partir de 11h50
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00
Mme Christine PEYRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h25
M. Alain SILVESTRE à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h10
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 septembre 2019	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2019-580

Quartier du Burck à Mérignac : Lancement d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa nouvelle compétence « amélioration du parc immobilier bâti » dont elle est dotée depuis la loi « Modernisation de l'action publique territoriale et affirmation 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.

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 (PLH) 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. 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.

Ainsi, parmi les copropriétés en faveur desquelles les pouvoirs publics se mobilisent depuis plusieurs années, pour œuvrer collectivement à la requalification d'un quartier constitué de résidences privées des années 70, apparaît le site du Burck.

1. Enjeux et objectifs du POPAC sur le quartier du Burck

1.1 Le quartier du Burck : un quartier d'habitat privé collectif à accompagner pour poursuivre la mutation engagée.

Le quartier du Burck, à cheval sur les villes de Mérignac et de Pessac, représente une superficie de 38 hectares (32 sur Mérignac et 6 sur Pessac). Il forme un ensemble d'habitat dense de 1 203 logements (83 % sur Mérignac soit 999 logements et 17 % sur Pessac soit 204 logements), et une population d'environ 2 000 habitants.

Il est composé d'ensembles immobiliers appartenant à des copropriétaires privés constitués en :

- 6 copropriétés verticales : Les Dahlias, Les Eglantines, Les Fougères, Les Géraniums, Les Héliotropes, Les Iris
- 2 copropriétés horizontales : Les Acacias, Les Bouleaux
- 1 copropriété mixte : Le Centre commercial

Ces copropriétés sont administrées par des syndic professionnels et des propriétaires en indivision (ancienne copropriété Les Chênes).

Une Association syndicale libre (ASL) gère les espaces extérieurs de cet ensemble immobilier et 2 groupements de copropriétés verticales gèrent chacun une chaufferie collective gaz :

- Burck 1 pour les copropriétés Les Héliotropes, Les Géraniums et Les Iris
- Burck 2 pour les copropriétés Les Dahlias, Les Fougères et Les Eglantines

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

En 2015, deux puis trois des six copropriétés verticales, (celles du Burck 2, reliée par une chaufferie collective), se sont engagées dans une démarche d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Copropriétés dégradées en difficulté (OPAH-CD) : Les Dahlias et Les Eglantines le 8 mars 2016, puis Les Fougères, le 15 décembre 2016. A ce jour, ces trois copropriétés ont voté un programme de travaux éligibles à une OPAH.

Les copropriétés du Burck 1 (Les Géraniums, Les Héliotropes, Les Iris), d'abord réticentes à s'engager dans un dispositif partenarial, ont évolué peu à peu, et entamé leur propres démarches (Audit énergétique pour Les Géraniums, programme de travaux soumis au vote des copropriétaires pour la copropriété des Héliotropes ...). Ces copropriétés s'inscrivent donc dans la dynamique engagée sur le quartier, que les collectivités souhaitent poursuivre. De plus, dans un souci d'intervention et d'accompagnement global du Domaine du Burck, il est apparu nécessaire d'intégrer dans cette dynamique la copropriété particulière du Centre commercial qui se compose de logements et de cellules commerciales. Des premières actions de diagnostic et d'accompagnement sont donc nécessaires dès à présent.

Compte tenu de l'intérêt à poursuivre la dynamique engagée sur le quartier du Burck, tout en s'adaptant aux spécificités de chacune des quatre copropriétés, Bordeaux Métropole et les Villes de Mérignac et de Pessac ont décidé de mettre en place un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC), en concertation avec les copropriétés et les partenaires.

1.2 Un POPAC lancé pour 3 ans maximum, pour préparer l'engagement dans un programme de travaux.

Ce POPAC, d'une durée maximale de 3 ans (2 ans plus une reconduction d'un an si nécessaire), a pour ambition de proposer un accompagnement cohérent à l'échelle du quartier, tout en étant adapté à chaque copropriété.

En effet, les quatre copropriétés concernées par ce POPAC ne sont pas au même stade d'avancement, de mobilisation et de maturité face à un programme de travaux.

Ainsi, le POPAC doit permettre :

- De mener des actions de sensibilisation, d'expertise ou de coordination transversales à l'échelle du quartier du Burck ;
- Mais également, une fois les diagnostics multi critères réalisés, de définir un plan d'actions d'accompagnement et de résolution des premières difficultés, à réaliser dans le cadre du POPAC, pour chaque copropriété en vue du vote d'un programme de travaux adapté.

Les missions animées dans le POPAC sont donc de plusieurs natures :

- actions de sensibilisation, d'information générale ou ciblée, à l'échelle du quartier du Burck ;

- actions d'expertise sur la problématique du chauffage collectif pour le Burck 1 ;
- actions de coordination sur le sujet de la régulation foncière et la refonte des statuts de l'ASL ;
- réalisation de diagnostics globaux multicritères, d'expertises ponctuelles sur le fonctionnement de la copropriété, sa gestion, etc., sur les aspects tant juridiques que financiers, techniques, énergétiques, mais aussi sociaux. Ces diagnostics doivent permettre de qualifier le niveau de fragilité de chaque copropriété, et de préconiser un plan d'action à court terme. Ces diagnostics comprennent une enquête sociale individuelle ;
- aide à la résolution des difficultés rencontrées, pour aborder sereinement un programme de travaux : aide à la gouvernance, aide à la gestion, aide à la réactualisation / adaptation du règlement de copropriété, aide à la mise en place et au suivi de démarches, procédures de recouvrement de charges, aide à l'accompagnement des ménages en difficultés sociales, financières, etc...
- aide à la recherche de financements concernant les travaux, aide à la préparation des assemblées générales spécifiques portant notamment sur le vote d'un programme de travaux, etc...

2. La mise en œuvre du POPAC du Burck

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 2019-2021 (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, les syndicats de copropriétaires des copropriétés concernées par les plans d'action et leur syndic, ainsi que l'Association syndicale libre (ASL). Ce document formalise contractuellement le programme d'intervention et les engagements de financements prévisionnels du dispositif durant les 3 années potentielles de l'opération.

Bordeaux Métropole et les villes de Mérignac et Pessac ont par ailleurs souhaité intégrer à cette démarche l'ensemble des partenaires locaux permettant un accompagnement social des ménages fragiles, et favorisant l'appropriation du projet par tous les habitants.

Bordeaux Métropole assurera le financement du suivi-animation du programme (cf. 2.2) et sollicitera les aides des partenaires institutionnels du POPAC, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et des villes à hauteur respective de 50 % et 20 % de participation au coût de l'ingénierie (les villes se répartissant les 20 % au prorata du nombre de logements situés sur leur commune).

Les crédits correspondant aux missions prévues en 2019 sont inscrits au budget 2019.

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 175 000 € HT, soit 210 000 € TTC, sur 3 ans. Comme précisé ci-dessus, une participation de l'ANAH et des villes est attendue. La dépense métropolitaine correspondante est prévue au budget 2019.

Si nécessaire un avenant à la convention de POPAC viendra préciser le montant exact du marché, une fois le prestataire retenu.

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 et le Programme d'orientations et d'actions habitat,

ENTENDU Le rapport de présentation,

CONSIDERANT la nécessité d'accompagner le quartier du Burck dans la poursuite de sa requalification,

CONSIDERANT la nécessité de mettre en œuvre un plan d'action pour accompagner les copropriétés actuellement hors OPAH CD dans leur démarche de travaux,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le lancement du Programme Opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété du quartier du Burck pour une durée maximale de trois ans.

Article 2 : d'approuver le projet de convention 2019-2021 ci-annexé.

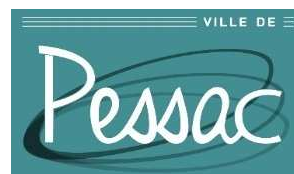
Article 3 : Monsieur le Président est autorisé à signer la convention partenariale et ses éventuelles conventions d'application, ainsi que leurs avenants le cas échéant et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Article 4 : les dépenses correspondantes au suivi-animation du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété du quartier du Burck sont imputées au chapitre 20, compte 2031, fonction 552.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 septembre 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 OCTOBRE 2019	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 2 OCTOBRE 2019	le Vice-président,
	Monsieur Jean TOUZEAU



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

Copropriétés du Burck
2019-2021

En partenariat avec :



CCAS de Mérignac

CCAS de Pessac



Table des matières

Préambule.....	5
Article 1er - Dénomination.....	6
Article 2 - Périmètre et champs d'intervention.....	7
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel	8
Article 4 - Volets d'actions	9
Article 5 - Financement du programme	12
Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre	14
Article 7 - Engagements complémentaires.....	15
Article 8 - Conduite de l'opération	17
Article 9 – Communication	17
Article 10 – Durée de la convention	17
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention	18
Article 12 - Transmission de la convention.....	19
Annexes	21

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 Patrick Bobet, Président de Bordeaux Métropole, délégataire de compétence des aides à la pierre et des aides de l'ANAH,

L'Etat, représenté par Fabienne Buccio, Préfète de la Région Nouvelle Aquitaine, Préfète de la Gironde, Déléguée de l'Agence dans le département,

La Ville de Mérignac, représentée par Alain Anziani, Maire de Mérignac

La Ville de Pessac, représentée par Franck Raynal, Maire de Pessac

Le syndicat des copropriétaires de La Copropriété Les Géraniums, représenté par M Christian Perrocheau Président du conseil syndical,

Le Syndic de la copropriété Les Géraniums, Century 21, représenté par M François Asseo, Directeur d'Agence,

Le syndicat des copropriétaires de La Copropriété Les Héliotropes, représenté par M Philippe Castro Président du conseil syndical,

Le Syndic de la copropriété Les Héliotropes, Century 21 représenté par M François Asseo, Directeur d'Agence

Le syndicat des copropriétaires de La Copropriété Les Iris, représenté par Mme Eva Josette Présidente du conseil syndical,

Le Syndic de la copropriété Les Iris, Aquitaine Océan représenté par M Philippe Kuzman Président du conseil syndical,

Le Président de l'Association Syndicale Libre,

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 septembre 2019, 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 2019

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Bordeaux Métropole en date du 2019

Préambule

Dans le cadre de sa nouvelle compétence « amélioration du parc immobilier bâti » dont elle est 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 en faveur desquelles les pouvoirs publics se mobilisent depuis plusieurs années, pour œuvrer collectivement à la requalification d'un quartier constitué de résidences privées des années 70, apparaît le site du Burck.

Le quartier du Burck : un quartier d'habitat privé collectif à accompagner pour poursuivre la mutation engagée.

Le quartier du Burck, à cheval sur les villes de Mérignac et de Pessac, représente une superficie de 38 hectares (32 sur Mérignac et 6 sur Pessac). Il forme un ensemble d'habitat dense de 1 203 logements (83 % sur Mérignac soit 999 logements et 17 % sur Pessac soit 204 logements), et une population d'environ 2 000 habitants.

Il est composé d'ensembles immobiliers appartenant à des copropriétaires privés constitués en :

- 6 copropriétés verticales : Les Dahlias, Les Eglantines, Les Fougères, Les Géraniums, Les Hélotropes, Les Iris
- 2 copropriétés horizontales : Les Acacias, Les Bouleaux
- 1 copropriété mixte : Le Centre commercial

Ces copropriétés sont administrées par des syndic professionnels et des propriétaires en indivision (ancienne copropriété Les Chênes).

Une Association Syndicale Libre (ASL) gère les espaces extérieurs de cet ensemble immobilier et 2 groupements de copropriétés verticales gèrent chacun une chaufferie collective gaz :

- Burck 1 pour les copropriétés Les Hélotropes, Les Géraniums et Les Iris
- Burck 2 pour les copropriétés Les Dahlias, Les Fougères et Les Eglantines

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

A proximité des jardins partagés sont mis à disposition de la population, un bois d'une quinzaine d'hectares, espace sportif et de promenades de grande qualité, fréquenté par un public large qui ne se limite pas au quartier. Enfin le château du Burck abrite les locaux du Centre social et des associations ainsi que la maison des habitants.

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

Face à cette situation, depuis 2009, les collectivités publiques (Bordeaux métropole, Villes de Mérignac et de Pessac) ont réalisé, en partenariat avec les partenaires institutionnels et financeurs, différentes études qui ont permis de partager et décider ensemble des actions à engager.

En 2015, deux puis trois des six copropriétés verticales, (celles du Burck 2, reliée par une chaufferie collective), se sont engagées dans une démarche d'OPAH copropriétés en difficultés, (Les Dahlias et Les Eglantines le 8 mars 2016, et Les Fougères, le 15 décembre 2016). A ce jour, ces trois copropriétés ont voté un programme de travaux éligibles à une OPAH.

Les copropriétés du Burck 1 (Les Géraniums, Les Héliotropes, Les Iris), d'abord réticentes à s'engager dans un dispositif partenarial, ont évolué peu à peu, et entamé leur propres démarches (Audit énergétique pour Les Géraniums, Programme de travaux soumis au vote des copropriétaires pour la copropriété des Héliotropes ...). La copropriété Les Iris paraît être la moins avancée dans sa démarche de travaux, mais elle a su démontrer sa volonté de participer à ce programme d'accompagnement. Ces copropriétés s'inscrivent donc dans la dynamique engagée sur le quartier, que les collectivités souhaitent poursuivre. De plus, dans un souci d'intervention et d'accompagnement global du Domaine du Burck, il est apparu nécessaire d'intégrer dans cette dynamique la copropriété particulière du Centre commercial qui se compose de logements et de cellules commerciales. Cette entité, en entrée de quartier, doit nécessairement être associée à cette démarche de revitalisation en envisageant à moyen terme un programme de travaux spécifique. Des premières actions de diagnostic et d'accompagnement sont donc nécessaires dès à présent

Ainsi, ces quatre copropriétés, ont voté leur engagement dans un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) lors des assemblées générales de 2019

Compte tenu de l'intérêt à poursuivre la dynamique engagée sur le quartier du Burck, tout en s'adaptant aux spécificités de chacune des quatre copropriétés, Bordeaux Métropole et les Villes de Mérignac et de Pessac ont décidé de mettre en place pour cela un POPAC, en concertation avec les copropriétés et les partenaires.

Article 1^{er} - Dénomination

Bordeaux Métropole décide de mettre en œuvre, en accord avec les Conseils Syndicaux des 4 Copropriétés, 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 au quartier du Burck.

Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel est celui du quartier du Burck, à l'exclusion des trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées (OPAH-CD). Il concerne principalement les 4 copropriétés du Burck 1 : Les Géraniums, Les Héliotropes, Les Iris, le Centre Commercial. Toutefois, certaines missions, dont la mission de coordination de la régulation foncière se développent sur le quartier du Burck plus largement.

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Même si les copropriétés (hors OPAH CD) semblent être engagées 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 de la mise en œuvre de dispositifs opérationnels d'accompagnement aux travaux ; **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.**

3.2 Enjeux et objectifs du POPAC

Ce POPAC, d'une durée de 3 ans (2 ans plus une reconduction d'un an si nécessaire), a pour ambition de proposer un accompagnement cohérent à l'échelle du quartier, tout en étant adapté à chaque copropriété.

En effet, les quatre copropriétés concernées par ce POPAC ne sont pas au même stade d'avancement :

- La copropriété Les Géraniums : Elle a déjà engagé un audit global. Le conseil syndical se montre très mobilisé pour s'engager dans une démarche de travaux, et souhaite étudier des solutions environnementales vertueuses et innovantes.
- La copropriété Les Iris : paraît être celle qui semble le moins avancée dans un programme de travaux à ce jour. Elle a cependant réalisé un audit énergétique. L'accompagnement et la mobilisation des copropriétaires sera un enjeu principal du programme d'accompagnement.
- La copropriété Les Héliotropes : a bénéficié d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH copropriété en 2013, a réalisé un audit énergétique et a travaillé sur un scénario de travaux avec un coût estimatif présenté en assemblée générale de 2018 qui n'a pas été adopté. Elle pourrait avoir besoin d'un accompagnement adapté pour reposer les bases d'une gouvernance permettant de convaincre sur un projet de travaux adapté.
- La copropriété du Centre commercial, mixant logements et cellules commerciales : elle nécessite la réalisation d'une étude spécifique, sachant qu'elle ne remplit pas les conditions pour bénéficier d'un dispositif animé de l'ANAH.

Ainsi, le POPAC dédié doit permettre :

- De mener des actions de sensibilisation, d'expertise ou de coordination transversales à l'échelle du quartier du Burck
- Mais également, une fois les diagnostics multi critères réalisés, de définir un plan d'action d'accompagnement et de résolution des premières difficultés, à réaliser dans le cadre du POPAC, pour chaque copropriété en vue du vote d'un programme de travaux adapté.
-

Les missions animées dans le POPAC relèvent donc de :

- actions de sensibilisation, d'information générale ou ciblée, formations des acteurs de la copropriété

- actions d'expertise sur la problématique du chauffage collectif
- actions de coordination sur le sujet de la régulation foncière
- réalisation de diagnostics globaux multicritères, d'expertises ponctuelles sur le fonctionnement de la copropriété, sa gestion, etc., sur les aspects tant juridiques que financiers, techniques, énergétiques, mais aussi sociaux. Ces diagnostics doivent permettre de qualifier le niveau de fragilité de chaque copropriété, et de préconiser un plan d'action à court terme
- aides à la résolution des difficultés rencontrées : aide à la gouvernance, aide à la gestion, aide à la réactualisation / adaptation du règlement de copropriété, aide à la mise en place et au suivi de démarches, procédures de recouvrement de charges, aide à l'accompagnement des ménages en difficultés sociales, financières, etc
- aides à la recherche de financements concernant les travaux, aide à la préparation des assemblées générales spécifiques portant notamment sur le vote d'un programme de travaux, etc

Chaque accompagnement se faisant dans le cadre de bons de commande liés au marché de suivi animation sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, si une copropriété présente un degré de maturité plus avancé pour mener son projet de travaux, son accompagnement dans le cadre du POPAC pourra se faire sur une durée plus courte pour qu'elle puisse engager son projet de travaux.

Article 4 - Volets d'actions

L'accompagnement prévu dans le cadre du POPAC est pluriel et doit notamment tenir compte des aspects multidimensionnels des problématiques qui peuvent être soulevés dans le cadre des diagnostics. L'opérateur en charge de l'animation du dispositif prendra appui sur une approche globale fondée sur le système complexe qu'est la copropriété.

Les actions proposées dans le cadre du POPAC du Burck sont les suivantes :

ARTICLE 4 -1 ACTION D'INFORMATION, DE SENSIBILISATION ET DE MOBILISATION DE L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES ET HABITANTS.

L'objectif de ce volet d'action est de mobiliser les propriétaires et les habitants autour d'un projet de travaux à moyen terme. Pour cela il est indispensable, au préalable, qu'ils renforcent leurs connaissances en matière de fonctionnement d'une copropriété, de rôle des instances de gestion, de préalables à réaliser avant de s'engager dans un projet de travaux.

La mise en place d'actions d'information générale et de sensibilisation est indispensable pour créer une dynamique sur le site, accroître l'implication des copropriétaires dans la vie de la copropriété et identifier les personnes relais pour porter un futur projet de travaux.

Cette action transversale, constitue une sensibilisation de 1er niveau, qui sera au besoin complétée par les actions thématique, spécifique à chaque copropriété si le diagnostic multi critère le révèle.

L'opérateur en charge de l'animation du POPAC proposera une démarche et une méthode privilégiant la présence sur le terrain et l'information de tous les habitants, ainsi que le développement d'outils pédagogiques

ARTICLE 4 – 2 ASSISTANCE TECHNIQUE SUR LA FILIERE ENERGETIQUE

Les copropriétés du Burck 1 sont reliées entre elles par une chaufferie collective. Le POPAC permet d'apporter une expertise indépendante sur l'état des lieux du réseau de chauffage et son exploitation, ainsi que de préconiser des actions d'amélioration à moyen et court terme (d'un point de vue de sa gestion et des solutions techniques). La copropriété du centre commercial bénéficie également de cet accompagnement.

Ce volet d'action met en exergue les articulations, notamment temporelles, entre les éventuels projets de travaux et les préconisations liées au réseau de chauffage, et préconise des financements adaptés.

Le prestataire actuel des copropriétés en charge de leur contrat de chauffage sera associé à ce volet d'actions.

ARTICLE 4- 3 COORDINATION TECHNIQUE JURIDIQUE ET FONCIERE A L'ECHELLE DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER DU BURCK

Ce volet d'action concerne le quartier du Burck dans son intégralité (copropriété verticales uniquement), soit le périmètre de l'Association Syndicale Libre (ASL).

Plusieurs actions sont actuellement en cours, qu'il s'agit de coordonner et de dynamiser :

- L'ASL est engagée dans la refonte de ses statuts et a missionné un expert juridique et un géomètre expert pour l'accompagner. La réalisation de documents d'arpentage est prévue dans ce cadre.
- Un travail de régularisation foncière des stationnements, nécessitant une action coordonnée des services de Bordeaux Métropole (pôles territoriaux ouest et sud), de la ville de Mérignac, des copropriétés, de l'ASL. Un état de lieux foncier du stationnement et de la voirie a été effectué, les réflexions s'engagent désormais vers une rétrocession aux copropriétés qui en font la demande. Certains préalables juridiques et techniques restent à lever cependant.

La coordination des partenaires et parties prenantes de ce volet est assurée par l'opérateur du POPAC qui a pour mission de coordonner les travaux préparatoires, de donner le rythme d'avancement aux différentes étapes, et de rappeler aux acteurs concernés leurs engagements.

Les parties prenantes de ce volet d'action sont réunies dans le cadre d'une instance ad hoc, qui sera convoquée environ une fois tous les 3mois pour faire le point sur l'avancement de ces actions transversales et lever éventuellement les points de blocage.

ARTICLE 4- 4 REALISATION DE DIAGNOSTICS MULTICRITERES

Ce volet d'intervention est au cœur du dispositif d'accompagnement:

Chacune des quatre copropriété fera l'objet d'un diagnostic multi critère, au sens de l'ANAH et réalisé par un opérateur agréé financé par Bordeaux Métropole, permettant de qualifier chaque copropriété et son degré de fragilité, au regard de l'ensemble des critères. Ainsi, chacun des diagnostics analysera les volets suivants :

- Organisation foncière, juridique et technique, notamment concernant le système de chauffage
- état technique, patrimonial et énergétique
- fonctionnement de la copropriété : règlement de copropriété, conseil syndical et syndic
- profils socio-économique des copropriétaires occupants, bailleurs et des locataires. Les enquêtes réalisées permettront
 - ✓ de caractériser le niveau de fragilité de la copropriété
 - ✓ de connaître leur éligibilité des propriétaires aux dispositifs d'aidesCette étude se fera sur la base d'une enquête sociale menée par l'opérateur missionné par Bordeaux Métropole. Les enquêtes devront en outre permettre de connaître les revenus de la moitié des occupants afin d'estimer la valorisation des CEE en cas d'opération programmée à venir.
- gestion financière et administrative : comptes, impayés, charges, etc.

Chaque diagnostic débouchera sur des propositions d'actions concrètes, préventives et curatives, à mettre en œuvre à court terme dans le POPAC, et à moyen terme dans le cadre de la réalisation de travaux, en précisant le dispositif d'accompagnement aux travaux le plus adapté (OPAH CD, Copro Fragiles HM, Ma Renov Bordeaux Métropole, Accompagnement Elena etc...), et en recherchant des modalités de financements et pré financement efficaces.

Les diagnostics multi critères assortis d'un plan d'actions, réalisés par l'opérateur, intégreront au maximum les documents existants, qu'il s'agira d'actualiser sur :

- les études, diagnostics et audits déjà réalisés sur ces copropriétés,
- les données issues du Registre National d'Immatriculation des Copropriétés
- les documents spécifiques remis par chaque organe de gestion : Conseil syndical, Syndic de copropriété et le gestionnaire du réseau de chauffage
- des entretiens systématiques avec les représentants de chaque copropriété : président et membres du conseil syndical
- des visites sur site
- Les informations échangées avec les copropriétaires en menant la mission III-1 d'information, de sensibilisation et de communication.

En cas de difficultés avérées d'une copropriété, celle-ci pourra être orientée vers un dispositif opérationnel de redressement. Dans ce cas, l'opérateur complètera le diagnostic multi critères avec la définition d'une stratégie de redressement incluant un programme de travaux. Néanmoins, les premières actions d'information et d'accompagnement pourront être menées dans le cadre du présent POPAC.

Si le diagnostic multi critère conduit la copropriété à s'orienter directement vers un programme de travaux, celle-ci sera accompagnée vers le droit commun de la rénovation (Ma Renov, Copro Fragile, Elena ...), et le cas échéant assistée dans le montage de dossiers de subvention.

Le diagnostic multi critères permettra de proposer un plan d'action de résorption des premières difficultés et d'accompagnement au vote :

- Premières actions d'accompagnement à mener dans le cadre du POPAC
- Préconisations de travaux, complété par le chiffrage d'un maître d'œuvre dans le cas où la copropriété aura recruté un prestataire.
- Proposition de dispositif d'accompagnement aux travaux adapté à la situation de la copropriété
- Actions de moyens termes à engager après le POPAC
- Planning prévisionnel des actions POPAC et de sortie du dispositif

Chaque diagnostic fera l'objet d'un rapport validé par Bordeaux Métropole et les villes de Mérignac et Pessac, et présenté aux copropriétés et aux partenaires financeurs et associés du dispositif.

Le rapport comprenant le plan d'action sera validé en comité de pilotage.

Sur la base de ce rapport, Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage du dispositif s'engage à passer commande auprès de l'opérateur pour mener les actions d'accompagnement dans le cadre du POPAC.

ARTICLE IV-5 ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT SPECIFIQUES A CHAQUE COPROPRIETES

En fonction des rapports issus des diagnostics multi critères, une intervention adaptée à chaque copropriété basée sur ses atouts et ses axes à renforcer pour parvenir à terme au vote des travaux, sera proposée.

Les volets d'actions prioritairement déclinés sont les suivants :

- information ciblée, formation des acteurs de la copropriété
- assistance et aide à la résolution des premières difficultés juridique, financières, techniques, etc..

A. Missions d'information ciblée, de formation des acteurs de la copropriété

Si le diagnostic multi critère les rendent nécessaires en faisant émerger un besoin spécifique sur une copropriété en particulier, les interventions sur ce volet viendront renforcer celles prévues à l'article 4-1.

L'opérateur du POPAC, sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, propose la mise en œuvre différentes actions qui permettront aux acteurs de la copropriété :

- de 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
- d'améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) et prendre conscience des droits et devoirs de chacun
- d'accroître leur implication dans la vie de la copropriété
- de repérer une situation fragile au sein de leur copropriété
- de 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

B. Missions d'assistance et d'aide à la résolution des premières difficultés :

Les actions d'accompagnements sont calibrées en fonction de la situation de la copropriété et des besoins identifiés dans le cadre du diagnostics multi critères.

Cet accompagnement à la carte relève de différents champs d'intervention :

- *sur le plan juridique et du fonctionnement :*

Améliorer le fonctionnement des instances de gouvernance, mobiliser les acteurs, faciliter les prises de décision, responsabiliser les instances :

- *sur le plan financier et de la gestion :*

Inciter à l'amélioration globale des modes de gestion, aider au traitement des impayés et à la maîtrise des charges, aider à l'élaboration et à la mise en place d'outils de gestion pérenne.

- *Sur le plan technique, en préparation d'un vote de travaux, quel que soit le dispositif auquel la copropriété est éligible :*

Accompagnera la copropriété dans l'élaboration d'un programme de travaux cohérent, pérenne et hiérarchisé prenant en compte la maîtrise des charges. Le programme de travaux élaboré devra être adapté aux capacités financières des propriétaires. :

Ces actions peuvent être :

- L'aide à la tenue d'un carnet d'entretien
- L'appui à l'élaboration d'un plan patrimonial
- Sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre, appui à la copropriété dans la rédaction de son cahier des charges. Le recrutement d'un maître d'œuvre permettra de préciser le chiffrage des travaux préconiser à l'issue du diagnostic.
- diffusion de l'information concernant les scénarios de travaux
- ingénierie financière (plan de financement, aides mobilisables) sur la base des scénarios envisagés. Pour chaque scénario, une simulation concernant la mobilisation des aides publiques ou d'autres types de financement possibles sera réalisée, concernant le coût global et par type de copropriétaire,
- Préparation et participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux

- o Aide et accompagnement au choix d'un scénario de travaux adapté et pertinent
- Sur le plan administratif :
Assister le cas échéant la copropriété dans le montage de dossiers de demande de subvention
- Sur le plan social :
Aider à la solvabilisation voire au désendettement, améliorer les relations entre habitants et propriétaires, repérer et accompagner les situations fragiles, accompagner les ménages dans l'accès au droit

ARTICLE IV-6 Appui à la maîtrise d'ouvrage pour le passage en dispositif animé type OPAH

En fonction du rendu du diagnostic multi critère et de la fragilité de la copropriété, le maître d'ouvrage pourra être accompagné par l'opérateur pour préparer la mise en œuvre du dispositif animé préconisé.

Toutes les missions relevant des volets d'actions décrits à l'article IV sont précisées dans le CCTP permettant de recruter un prestataire en charge de l'animation du POPAC.

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 les quatre copropriété du Burck s'élève sur 3 ans à 210 000 € TTC, soit 175 000 € HT, répartis comme suit :

- 70 000 € TTC par an, en moyenne.

Le financement sera assuré par Bordeaux Métropole, qui sollicitera les aides financières de l'ANAH, de la ville de Mérignac et de la ville de Pessac ;

Chacune des missions détaillées à l'article 4 fait l'objet d'un bon de commande commandé par Bordeaux Métropole. Ceux-ci sont indépendants les uns des autres et peuvent s'échelonner selon différentes temporalités.

Aussi, Bordeaux métropole réalisera les appels de fonds auprès des financeurs, sur la base d'un état détaillé des des factures acquittées, mission par mission.

Les financements sont ainsi répartis :

- ANAH : 50 % du HT (ajusté sur la base des factures payées au titre de ces missions pendant l'année N-1)
- Ville de Pessac et de Mérignac : 20% du HT, au prorata du nombre de logements sur chaque commune (soit 416/526 pour Mérignac et 110/526 pour Pessac)
- Bordeaux Métropole : solde du montant TTC

A titre indicatif, les enveloppes moyennes mobilisables sont les suivantes :

	Année 2019/20	Année 2020/21	Année 2021/22	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	58 000 €	58 000 €	59 000 €	175 000 €
Coût total des prestations (TTC)	70 000 €	70 000 €	70 000 €	210 000 €

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

Financement ANAH prévisionnel (50% du HT)	29 000 €	29 000€	29 500 €	87 500 €
Financement Ville de Mérignac prévisionnel (20% du HT proratisé)	9 174 €	9 174 €	9 332 €	27 680 €
Financement Ville de Pessac prévisionnel (20% du HT proratisé)	2 425 €	2 425 €	2 467 €	7 317 €
Reste à la charge du maître d'ouvrage prévisionnel	29 401 €	29 401 €	28 701 €	55 831 €

5.2 Financement de l'ANAH

L'ANAH s'engage à financer la mise en œuvre du POPAC de la copropriété du Burck :

- 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,

Par ailleurs, la maîtrise d'œuvre complète, peut être financée par l'ANAH en phase opérationnelle, y compris les dépenses engagées pendant la durée du POPAC (en l'occurrence la maîtrise d'œuvre de conception)

Bordeaux Métropole adressera chaque année une demande de subvention dans ce cadre, sur la base de l'avancement prévisible des missions qui seront déclenchées par bon de commande, dans la limite du montant maximum.

Bordeaux Métropole adressera annuellement à date anniversaire de la convention, une demande de paiement sur la base des factures réellement acquittée dans l'année

5.3 Financement de la Ville de Mérignac

La Ville de Mérignac s'engage à financer le suivi-animation du POPAC des copropriétés du Burck, à hauteur de 20% de la dépense engagée par le Maître d'ouvrage pour l'animation du dispositif, et au prorata du nombre de logements situés sur la commune (416 sur 526) sur appel de fonds annuel de Bordeaux Métropole, conformément aux modalités indiquées en 5.1.

5.4 Financement de la Ville de Pessac

La Ville de Pessac s'engage à financer le suivi-animation du POPAC des copropriétés du Burck, à hauteur de 20% de la dépense engagée par le Maître d'ouvrage pour l'animation du dispositif, et au prorata du nombre de logements situés sur la commune (110 sur 526) sur appel de fonds annuel de Bordeaux Métropole, conformément aux modalités indiquées en 5.1.

5.5 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 6 – Partenariats locaux

7.7. Partenaires institutionnels

Les financeurs du suivi animation du POPAC du Burck s'engagent à mettre en œuvre tous les partenariats locaux pertinents pour développer notamment les actions d'accompagnement social et financier.

Les partenariats recherchés seront notamment les suivants : CCAS de Mérignac et CCAS de Pessac, la Caisse des allocations familiales (CAF) de la Gironde, Centre d'Action Sociale du quartier, Fonds de Solidarité Logement 33 (FSL), Association Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde (ADIL), Conseil Départemental de la Gironde (services sociaux), Fondation Abbé Pierre (FAP), Procvivis

7.7 Engagements du syndicat des copropriétaires, du syndic de copropriété et de l'Association Syndicale Libre.

Le syndicat des copropriétaires et le syndic de copropriété des copropriétés concernées, ainsi que l'Association Syndicale Libre 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.

Il est préconisé qu'une mission de maîtrise d'œuvre soit votée par chaque copropriété, en concertation avec les financeurs et les préconisations de l'opérateur en charge du POPAC. Dans ce cas, le syndicat de copropriétaires s'engage à financer la maîtrise d'œuvre, qui pourra être en partie subventionnée suite à un comité des financeurs ad hoc.

Article 7 – Pilotage et suivi du dispositif

Le pilotage de la mission est assuré par Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, en étroite concertation avec la ville de Mérignac et de Pessac.

Le suivi et la coordination seront assurés par le Service Amélioration Durable de l'Habitat Privé de la Direction de l'Habitat et de la Politique de la ville de Bordeaux Métropole. Ils donneront lieu régulièrement à des réunions de travail, préparatoires ou non aux comités de pilotage, aux potentielles réunions publiques avec les copropriétaires, aux réunions techniques de recueil d'information et de validation avec les organes de la copropriété et les partenaires du projet, en particulier les services locaux de l'ANAH.

Le comité de pilotage

Un comité de pilotage, instance d'arbitrage et de validation stratégique et politique, réunira l'ensemble des partenaires et acteurs, assurera la coordination et le suivi du déroulement de l'animation et décidera de la poursuite et/ou de la réorientation du POPAC.

Le comité de pilotage sera co-présidé par le Maire de Mérignac et le Maire de Pessac et composé a minima des participants de Bordeaux Métropole et de la Ville de Mérignac et de Pessac, de l'ANAH, des représentants des copropriétés (Présidents des Conseils Syndicaux et Syndics) et des partenaires de l'opération (Etat, ADIL 33, CAF, FSL, Procivis Gironde, FAP, Alec ...)

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 réunira a minima deux fois par an la première année pour :

- le lancement de l'étude : présentation de l'équipe, mise au point des modalités de réalisation, méthodologie, calendrier opérationnel...,
- le bilan de la première année d'activité, sur la base des points saillants, éléments de débats et d'arbitrage politique.

Puis 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.

Un compte rendu de chaque comité de pilotage sera diffusé par les services Bordeaux Métropole.

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.

Le comité technique

Le comité technique prépare les décisions du Comité de Pilotage et assure le suivi de l'opération et des actions d'accompagnement prévues.

Il se compose des représentants techniques des partenaires et acteurs composant le comité de pilotage.

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

Un compte rendu de chaque comité technique sera diffusé par les services Bordeaux Métropole.

Le comité technique se réunira sous la forme d'un comité des financeurs autant que de besoin.

Des réunions de sensibilisation/information, des groupes de travail et des commissions spécifiques

Autant que de besoin, le pilotage du projet s'appuiera, à la demande du maître d'ouvrage sur des réunions, groupes de travail et commissions spécifiques et notamment :

- Des réunions de sensibilisation/information, réunions publiques avec les copropriétaires des résidences, en vue de préparer les assemblées générales,
- Les réunions de la commission d'accompagnement social à créer : elle 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.

Les indicateurs de résultats

Chaque année, un bilan sera transmis par les services de Bordeaux Métropole, 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 menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan sera accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016 relative aux dispositifs Veille et observation des copropriétés- VOC et POPAC (socle minimal, complété par les données complémentaires).

Par ailleurs, ces indicateurs alimenteront l'observatoire des copropriétés que Bordeaux Métropole développe en collaboration avec l'Agence d'urbanisme (A'urba).

Les outils et supports de communication

Les outils de communication seront chartés et reproduits par Bordeaux Métropole.

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 8– Communication

Les outils de communication seront chartés et reproduits par Bordeaux Métropole.

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'intranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de deux ans, reconductible pour 1 an, à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

Article 10 – 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'une ou plusieurs copropriétés 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 relais, un ou des dispositifs opérationnels.

Article 11 - 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 exemplaires à Bordeaux, le

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

Pour l'ANAH, par délégation
Patrick BOBET
Délégué de compétence des aides
à la Pierre
Président de Bordeaux Métropole

Pour la Ville de Mérignac,
Alain ANZIANI,
Maire de Mérignac

Pour l'Etat
Fabienne BUCCIO
Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine,
Préfète de la Gironde

Pour la Ville de Pessac
Franck RAYNAL,
Maire de Pessac

Copropriété Les Géraniums
Pour le Syndicat des copropriétaires,
M Christian PERROCHEAU
Présidente du conseil syndical,

Pour le Syndic
François ASSEO
Directeur d'Agence

Copropriété Les Héliotropes
Pour le Syndicat des copropriétaires,
Philippe CASTRO
Président du conseil syndical,

Pour le Syndic
François ASSEO,
Directeur d'Agence

Copropriété Les Iris
Pour le Syndicat des copropriétaires,
Eva JOSETTE
Présidente du conseil syndical,

Pour le Syndic
Philippe KUZMAN
Président du Conseil Syndical

Copropriété Centre Commercial
Pour le Syndicat des copropriétaires,
M ***
Président du conseil syndical,

Pour le Syndic
M ****

Association Syndicale Libre
Le Président,
M ****

Et avec la participation de :

PROCIVIS, CCAS de MERIGNAC, CCAS de PESSAC, CAF, FSL, FONDATION ABBE
PIERRE,

Annexe : descriptif du quartier du Burck

Copropriétés	Mérignac	Pessac	
Centre commercial	12 logts/ 24 lots		12
Géraniums	110	50	160
Iris	145	20	165
Héliotropes	125	40	165
Total	392	110	502

