Direction Générale Aménagement
Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville
Service Amélioration Durable de l'Habitat Privé

CONVENTION

AIDES AU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES VERSEES DANS LE CADRE DE

L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT COPROPRIETES DEGRADEES DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX

Subvention d'investissement

Entre « le Syndicat des copropriétaire XXX», la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole

ENTRE LES SOUSSIGNES

Bordeaux Métropole, dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle – 33045 Bordeaux Cedex, représentée par son Président, Alain ANZIANI, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n°
Ci-après désigné « Bordeaux Métropole »

La Ville de Bordeaux, dont le siège social est situé Hôtel de Ville – 33000 Bordeaux représentée par son Maire, Monsieur Pierre HURMIC, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n°

D'UNE PART

ET

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété sise « adresse », représenté par :

« Nom Président Conseil syndical », Président du Conseil syndical agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération de l'assemblée générale du JJ/MM/AAAA.

D'AUTRE PART

Préambule

Lancée le 29 mars 2017, pour 5 ans, l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain à volet réhabilitation des copropriétés dégradées (OPAH-RU CD) constitue le premier outil mis en place par la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole en faveur de la réhabilitation des petites copropriétés de son centre-ville.

Ce volet expérimental vise à accompagner des copropriétés dégradées dans leur projet de travaux après un diagnostic avancé du bâti, de l'occupation sociale, de la gestion, de la gouvernance et du positionnement de la copropriété sur le marché immobilier.

Il s'agit de proposer à ces copropriétés spécifiques une méthodologie et un accompagnement adaptés, de l'élaboration du programme de travaux jusqu'au vote des travaux, ainsi que des aides financières.

Après analyse technique et financière, le projet présenté ci-après s'inscrit dans le champ d'intervention de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) et permet à la copropriété de bénéficier de ses financements, qui en contrepartie d'engagements précisés dans la présente convention, seront abondés par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux.

Vu la délibération n°2019-90 de Bordeaux Métropole en date du 15 février 2019, et la délibération n° 2019-40 de la Ville de Bordeaux en date du 4 février 2019, relatives au règlement d'intervention en faveur des copropriétés dégradées ciblées dans le cadre de l'OPAH RU CD de Bordeaux,

Vu la délibération n°2022-288 du conseil de Bordeaux Métropole en date du 20 mai 2022, relative à la création du Fonds Solidarité Climat

Vu le PV de l'assemblée générale de vote des travaux du XX XX XXXX,

Vu la demande de financement déposée à l'Anah le XX XX XXXX,

Vu la délibération n°XXX du conseil de Bordeaux Métropole en date du XXX et la délibération n°XXX de la Ville de Bordeaux en date du XXX, relatives à la convention type d'aides au syndicat des copropriétaires versées dans le cadre de l'OPAH CD du centre de Bordeaux.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la participation de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux au financement des travaux de rénovation de la copropriété, sise « adresse » à « commune », dans le cadre du règlement d'intervention de l'Anah en faveur des aides au syndicat de copropriétaires.

Elle précise ainsi les contreparties et engagements réciproques des parties liées à l'octroi de cette aide au syndicat.

ARTICLE 2. Présentation du projet de travaux

La copropriété du « nom de la copropriété » a voté la réalisation de travaux de remise en état global de l'immeuble pour redonner de l'habitabilité aux logements de la copropriété, (le cas échéant) prescrits notamment dans le cadre de la « DUP ORI « XXXX » prise par arrêté préfectoral le XX/XX/XXX.

Ce projet permettra de résoudre les problématiques identifiées à savoir :

description

(le cas échéant) et permettront notamment de répondre aux prescriptions de travaux issus de la DUP ORI pour la réalisation de travaux en parties communes, qui induisent également des travaux en partie privatives.

Les propriétaires s'engagent à réaliser en intégralité le projet sans quoi les subventions ne pourraient être versées.

Après rénovation, ces travaux permettront d'atteindre un gain énergétique de XX % (étiquette énergétique de xx kwhep/m².an).

Les propriétaires s'engagent à réaliser les travaux dans les trois ans (deux ans supplémentaires par prorogation) suivant l'agrément du dossier par l'Anah.

ARTICLE 3. CONDITION DE DETERMINATION DE LA SUBVENTION - COUT DES TRAVAUX– PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le montant total des investissements de la copropriété s'élève à **XXX euros hors taxes** dont XXX € de dépenses retenues pour le calcul des subventions

Article 3.1 Intervention de Bordeaux Métropole

a) Aide socle en faveur du Syndicat des copropriétaires

Bordeaux Métropole s'engage à octroyer au Syndicat des Copropriétaires une subvention d'investissement plafonnée à « **XXX €** », décomposée de la manière suivante :

- Une subvention socle de XXX € équivalent à 5 % du montant hors taxes total estimé des coûts éligibles, conformément au plan de financement figurant en Annexe 1.

- (le cas échéant) Une subvention socle de XXX € au titre du Fonds Solidarité Climat au regard du gain énergétique de l'opération et au titre de la résorption de l'habitat indigne équivalent à 10 % du montant hors taxes total estimé des coûts éligibles, conformément au plan de financement figurant en Annexe 1.

b) Aides individuelles

Conformément au règlement de l'OPAH CD en vigueur, **X copropriétaires**, strictement recensés sur la liste en annexe 2, percevront individuellement des bonifications individuelles :

Ces bonifications cumulées représentent un montant total maximum de **XXX €**. Les conditions de versement de cette somme sont indiquées à l'article 5.2.

Article 3.2 Intervention de la Ville de Bordeaux

a) Aide socle en faveur du Syndicat des copropriétaires

La Ville de Bordeaux s'engage à octroyer au Syndicat des Copropriétaires une subvention d'investissement plafonnée à « **XXX €** », équivalent à 5 % du montant hors taxes total estimé des coûts éligibles, conformément au plan de financement figurant en Annexe 1.

b) Aides individuelles

Conformément au règlement de l'OPAH CD en vigueur, **X copropriétaires**, strictement recensés sur la liste en annexe 2, percevront individuellement des bonifications individuelles :

Ces bonifications cumulées représentent un montant total maximum de **XXX €**. Les conditions de versement de cette somme sont indiquées à l'article 5.2.

Ces subventions sont non révisables à la hausse. Dans l'hypothèse où la subvention accordée est inférieure à la subvention demandée par l'organisme, il appartient à ce dernier de trouver les recettes nécessaires à l'équilibre du plan de financement prévisionnel.

Dans l'hypothèse où les dépenses réelles seront inférieures au montant des dépenses éligibles retenu, le montant définitif de la subvention sera déterminé par application de la règle de proportionnalité suivante :

$$\text{Subvention définitive} = \frac{\text{Dépenses réelles x Subvention attribuée}}{\text{Montant des dépenses éligibles}}$$

Ce calcul sera effectué au regard du plan de financement définitif que le Syndicat des copropriétaires transmettra à Bordeaux Métropole et à la Ville de Bordeaux selon les modalités fixées à l'article 5.

ARTICLE 4. CONDITIONS D'UTILISATION DE LA SUBVENTION

- La subvention accordée devra être utilisée conformément à l'objet défini à l'article 1. Toute contribution inutilisée ou non utilisée conformément à son objet devra être remboursée.

ARTICLE 5. MODALITES DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Article 5.1 Intervention de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole procèdera au versement des subventions selon les modalités suivantes :

a) Aide socle en faveur du Syndicat des copropriétaires

L'aide sera versée en 2 fois :

- ✓ une avance à la signature de la présente convention et à réception de l'autorisation d'urbanisme soit :
    - Une avance d'un montant de **XXX € représentant** 70% de la subvention socle
    - Une avance d'un montant de **XXX € représentant** 70% de la subvention au titre du Fonds solidarité climat

- ✓ Le solde sera versé à la fin des travaux sur présentation :
- d'un état récapitulatif des travaux réalisés certifié par le maître d'œuvre,
- des factures détaillées correspondantes certifiées acquittées par les entreprises ayant réalisé les travaux et les prestations intellectuelles,
- du plan de financement définitif du projet signé par le syndic de copropriété,
- d'une attestation de fin de travaux,
- des photos des travaux réalisés.

La somme pourra être revue à la baisse en vertu des conditions définies aux article 2 et 3.

A défaut de communication des documents susmentionnés, auprès de Bordeaux Métropole dans les délais précisés supra, le syndicat des copropriétaires est réputé renoncer au versement du solde de la subvention.

b) <u>Aides individuelles</u>

Les parties conviennent que le versement des bonifications individuelles en faveur des copropriétaires strictement listés en annexe 2 s'effectuera en même temps que le paiement de l'avance de l'aide socle au syndicat, à la signature de la présente convention et à réception de l'autorisation d'urbanisme.

Le versement ne pourra se faire que sur un compte au nom du syndicat des copropriétaires. Le syndic, qui a reçu mandat pour percevoir ses fonds, s'engage à verser à chaque propriétaire recensé en annexe 2 les sommes indiquées sur celle-ci.

<u>Article 5.2 Intervention de la Ville de Bordeaux</u>

La Ville de Bordeaux procèdera au versement de la subvention selon les modalités suivantes :

a) <u>Aide socle en faveur du Syndicat des copropriétaires</u>

L'aide aux travaux sera versée en 2 fois :

- ✓ une avance à la signature de la présente convention et à réception de l'autorisation d'urbanisme soit :
    - Une avance d'un montant de **X € représentant** 70% de la subvention socle
- ✓ Le solde sera versé à la fin des travaux sur présentation :
- d'un état récapitulatif des travaux réalisés certifié par le maître d'œuvre,
- des factures détaillées correspondantes certifiées acquittées par les entreprises ayant réalisé les travaux et les prestations intellectuelles,
- du plan de financement définitif du projet signé par le syndic de copropriété,
- d'une attestation de fin de travaux,
- des photos des travaux réalisés.

La somme pourra être revue à la baisse en vertu des conditions définies aux article 2 et 3.

A défaut de communication des documents susmentionnés, auprès de Bordeaux Métropole dans les délais précisés supra, le syndicat des copropriétaires est réputé renoncer au versement du solde de la subvention.

b) <u>Aides individuelles</u>

Les parties conviennent que le versement des bonifications individuelles en faveur des copropriétaires strictement listés en annexe 2 s'effectuera en même temps que le paiement de l'avance de l'aide socle au syndicat, à la signature de la présente convention et à réception de l'autorisation d'urbanisme.

Le versement ne pourra se faire que sur un compte travaux au nom du syndicat des copropriétaires. Le syndic, qui a reçu mandat pour percevoir ses fonds, s'engage à verser à chaque propriétaire recensé en annexe 2 les sommes indiquées sur celle-ci.

Toutes les demandes de paiement (Bordeaux Métropole et Ville de Bordeaux) doivent être adressées aux financeurs via l'opérateur InCité.

Les subventions seront créditées au compte travaux du Syndicat des copropriétaire selon les procédures comptables en vigueur.

Le cas échéant, dans le cadre d'une convention passée avec un organisme de préfinancement des subventions, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux verseront l'intégralité de leur aide à l'organisme ayant avancé l'aide de la Métropole et de la Ville à la copropriété, à l'appui d'une procuration autorisant la perception des fonds.

Si au vu du bilan de l'opération, il apparaît que les dépenses de travaux sont moins élevées qu'à l'établissement de cette convention, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux recalculeront le montant de leurs subventions conformément aux conditions précisées à l'article 3 et en informeront le syndic par courrier simple.

Le syndicat des copropriétaires devra déposer sa demande de paiement dans les trois ans à compter de la date de la notification d'attribution de la subvention, date d'expiration du dossier, faute de quoi les décisions de subvention deviendront caduques. Ce délai pourra être prorogé une fois pour une durée de deux ans en cas de prorogation du délai de l'Anah. Cette demande de prorogation devra intervenir six mois avant le délai d'expiration du dossier.

ARTICLE 6. LES ENGAGEMENTS DES COPROPRIETAIRES

Le non-respect des engagements inscrits dans la présente convention constitue une condition résolutoire de la convention dégageant Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux de tout versement d'aide et lui permettant d'exiger le remboursement des sommes octroyées.

6.1. Engagement à garder en propriété le logement réhabilité durant 6 ans

Chaque copropriétaire s'engage à conserver en propriété son logement 6 ans après l'achèvement des travaux.
A défaut, le propriétaire vendeur aura l'obligation de rembourser au prorata temporis la subvention perçue au titre de l'aide individuelle, qu'il soit occupant ou bailleur.

Il pourra être dérogé à cette clause dans les cas suivants :

- Changement de situation familiale (séparation, divorce, décès…), dûment justifié auprès de Bordeaux Métropole.
- Changement de situation professionnelle (mutation, chômage…), dûment justifié auprès de Bordeaux Métropole.

6.2. Engagement des propriétaires bailleurs à garder le locataire en place

Les propriétaires bailleurs s'engagent à maintenir les locataires en place après travaux, lorsque le logement était occupé avant travaux, sans augmenter le loyer au-delà de leur

évolution légale (décret du 22 décembre 2005 relatif à l'indice de référence des loyers) après la réalisation des travaux.
Durant les travaux, des solutions de relogement temporaires pourront être recherchées avec inCité dans le cadre de sa mission d'accompagnement.

6.3. Obligation de garder les logements en résidence principale

Les propriétaires s'engagent à conserver leur logement en tant que résidence principale à destination de locataires ou pour leur propre compte.
Ils déclarent être parfaitement informés des prescriptions formalisées notamment dans la délibération de la Ville de Bordeaux du lundi 10 juillet 2017 concernant les locations de courte durée à une clientèle de passage (délibération D-2017-268) et ne pourront dépasser à ce titre 120 jours par an de mise en location de courte durée.

6.4. Engagement à respecter le calendrier prévisionnel

En cas d'inexécution ou de modification des conditions d'exécution et de retard pris dans l'exécution de la présente convention par la Copropriété (confère article 5), pour une raison quelconque, celle-ci doit en informer Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception.

6.5 : Autre engagement

L'organisme bénéficiaire fournit la copie de toute nouvelle domiciliation bancaire.

ARTICLE 7. DUREE ET RESILISATION

La présente convention prend effet à la notification d'accord de l'Anah et après sa signature par toutes les parties.

Le terme de la présente convention est :

- le paiement du solde de la subvention après travaux,
- ou dès qu'un manquement aux engagements du syndicat des copropriétaires sera constaté et non corrigé dans un délai de 2 mois après signalement par Bordeaux Métropole ou en cas d'abandon du projet. Dans ces cas, les sommes déjà versées par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux devront être remboursées.

ARTICLE 8. CONTROLES EXERCES PAR BORDEAUX METROPOLE

Le Syndicat des copropriétaires s'engage à faciliter le contrôle par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'investissement prévu, de l'utilisation de la subvention attribuée et de façon générale de la bonne exécution de la présente convention.

Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux peuvent demander le cas échéant, toute explication ou toute pièce complémentaire qu'elle juge utile quant à la réalisation de l'investissement subventionné.
Sur simple demande de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux, le Syndicat des copropriétaires devra lui communiquer tous les documents utiles au bon suivi de l'opération.

En vertu des dispositions de l'article L.1611-4 du CGCT, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux pourront procéder ou faire procéder par des personnes de son choix aux contrôles qu'elle jugerait utiles pour s'assurer de la bonne utilisation de la subvention et de la bonne exécution de la présente convention.

A cette fin, le bénéficiaire conserve les pièces justificatives de dépenses pendant 10 ans pour tout contrôle effectué a posteriori.

ARTICLE 9. ASSURANCES ET RESPONSABILITES

Le syndicat des copropriétaires s'engage à souscrire toute assurance qui s'avèrerait nécessaire dans le cadre de l'exécution de la présente convention et à s'assurer de la souscription des assurances nécessaires par ses prestataires éventuels.

Il devra être en capacité de produire à tout moment à Bordeaux Métropole les attestations d'assurances correspondantes.

ARTICLE 10. COMMUNICATION

Le panneau de chantier conforme à la charte graphique de Bordeaux Métropole signalant la réalisation de l'opération devra obligatoirement être posé pendant toute la durée des travaux et devra faire figurer les logos des partenaires financiers, en particulier les logos de l'Anah, de Bordeaux Métropole, de la Ville de Bordeaux et tout autre financeur mobilisé.

ARTICLE 11. SANCTIONS

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard des conditions d'exécution de la convention par le Syndicat des copropriétaires sans l'accord écrit de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux, cette dernière peut exiger le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, diminuer ou suspendre le montant de la subvention, après examen des justificatifs présentés par le syndicat des copropriétaires et avoir préalablement entendu ses représentants. Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux en informe le syndicat des copropriétaires par écrit.

ARTICLE 12. AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par les parties. Les avenants ultérieurs feront partis de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

ARTICLE 13. ANNULATION DE LA CONVENTION

Au cas où les travaux pour lesquels la subvention a été accordée n'auraient pas reçu un commencement d'exécution dans les deux ans de la notification de la décision attributrice de la subvention, et à défaut pour l'organisme d'avoir entrepris lesdits travaux dans l'année suivante, la subvention accordée serait annulée.

ARTICLE 14. CONTENTIEUX

Les difficultés qui pourraient résulter de l'application de la présente convention feront l'objet, préalablement à toute procédure, d'une conciliation à l'amiable devant un tiers choisi par les deux parties.

En dernier ressort, les litiges qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution de la présente convention seront soumis au tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE 15. ELECTION DE DOMICILE

Les notifications ou mises en demeure faites entre les parties au titre des dispositions de la présente convention sont valablement effectuées par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à leur domicile respectif dans le ressort de l'exploitation.

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

Pour Bordeaux Métropole :
Monsieur le Président de Bordeaux Métropole
Esplanade Charles de Gaulle
33045 BORDEAUX CEDEX

Pour la Ville de Bordeaux
Monsieur le Maire de Bordeaux
Esplanade Charles de Gaulle
33045 BORDEAUX CEDEX

Pour l'organisme :
Monsieur le Président **[ou Madame la Présidente]**
Xxxx (adresse de l'organisme)

ARTICLE 16. PIECES ANNEXES

Les pièces suivantes sont annexées à la présente convention :

- Annexe 1 : Plan de financement de l'opération
- Annexe 2 : Liste des propriétaires éligibles aux aides individuelles
- Annexe 3 : Engagement des copropriétaires à respecter les clauses précisées dans la présente convention

Les annexes font partie intégrante de la présente convention et ont la même valeur que les dispositions figurant dans le corps de la convention.

Fait à Bordeaux, le XX/XX/XXXX, en 3 exemplaires

Le Président du Syndicat des copropriétaires	Le Président de Bordeaux Métropole	Le Maire de Bordeaux

Annexe 1
Plan de financement

Annexe 2

Liste des propriétaires éligibles aux aides individuelles

[Insérer le tableur Excel]

Annexe 3

Engagement des copropriétaires à respecter les clauses précisées dans la présente convention

La signature de cette annexe à la convention à valeur d'engagement pour chaque copropriétaire à respecter les clauses précisées à l'article 6 de la présente convention à titre individuel.

En cas de non-respect de ces clauses, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux pourront demander au propriétaire défaillant la restitution de la subvention liée à sa quote part.

M. xx Logement x	M. xx Logement x	M. xx Logement x
M. xx Logement x	M. xx Logement x	M. xx Logement x
M. xx Logement x	M. xx Logement x	Etc Logement x