



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Session ordinaire – Séance du 08 novembre 2021

Délibération n° 2021-149

LANCEMENT DE 3 OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT SUR LES COPROPRIETES DEGRADEES DES GERANIUMS, HELIOTROPES ET IRIS - AUTORISATION

Le Conseil Municipal de la Commune de Mérignac dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Maire

Nombre de conseillers en exercice : 49

PRESENTS : 46

Mesdames, Messieurs : Alain ANZIANI, Thierry TRIJOLET, Marie RECALDE, David CHARBIT, Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Joël MAUVIGNEY, Vanessa FERGEAU-RENAUX, Bastien RIVIERES, Véronique KUHN, Gérard CHAUSSET, Mauricette BOISSEAU, Joël GIRARD, Patricia NEDEL, Jean Pierre BRASSEUR, Ghislaine BOUVIER, Alain CHARRIER, Cécile SAINT-MARC, Gérard SERVIES, Anne-Eugénie GASPAS, Claude MELLIER, Loïc FARNIER, Jean-Louis COURONNEAU, Marie-Ange CHAUSSOY, Aude BLET-CHARAUDEAU, Daniel MARGNES, Jean-Michel CHERONNET, Marie-Eve MICHELET, Eric SARRAUTE, Samira EL KHADIR, Pierre SAUVEY, Léna BEAULIEU, Olivier GAUNA, Michelle PAGES, Jean-Charles ASTIER, Marie-Christine EWANS, Kubilay ERTEKIN, Fatou THIAM, Serge BELPERRON, Arnaud ARFEUILLE, Thierry MILLET, Thomas DOVICH, Héléne DELNESTE, Antoine JACINTO, Sylvie DELUC, Bruno SORIN, Maria GARIBAL

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : 3

Mesdames, Messieurs : Emilie MARCHES à Thierry TRIJOLET, Amélie BOSSET-AUDOIT à Cécile SAINT-MARC, Christine PEYRE à Thierry MILLET

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Joël GIRARD

Madame Michelle PAGES, Conseillère Municipale Déléguée au suivi OPAH du Burck, rappelle à l'Assemblée que depuis près d'une dizaine d'année, Bordeaux Métropole a engagé en étroite concertation avec les villes de Mérignac et Pessac, un travail de requalification des copropriétés dégradées du Burck.

1. Le quartier du Burck : un quartier d'habitat privé collectif à requalifier

Le quartier du Burck, localisé sur Mérignac et Pessac 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 :

- 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.

La situation actuelle résulte d'un ensemble d'éléments : un déséquilibre entre le nombre de copropriétaires occupants et bailleurs, des difficultés sociales et financières, un paiement des charges aléatoire, 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.

L'absence d'intervention des copropriétaires depuis des années génère de l'inconfort et des problématiques de mal logement pour les occupants. La dégradation de la copropriété cristallise également un sentiment croissant d'insécurité et nourrit un processus de décrochage des copropriétés dans leur environnement.

Pour remédier à ces situations de mal logement, une intervention a été engagée à partir de 2015 avec trois des six copropriétés verticales du Burck (les copropriétés des Eglantines, Dahlias et Fougères, reliées par une chaufferie collective) dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat copropriétés en difficulté (OPAH-CD).

Les aides financières octroyées aux copropriétaires combinées à une ingénierie sociale et financière spécifique ont permis de réduire le reste à charge des propriétaires et de proposer des solutions de financement adaptées aux propriétaires les moins pécurieux. Le programme de travaux construit et entériné par les copropriétaires se montre résolument qualitatif, global et pérenne. Les travaux seront terminés d'ici la fin de l'année pour les copropriétés des Dahlias et Eglantines, en début d'année 2022 pour la copropriété des Fougères.

Les copropriétés des Géraniums, des Héliotropes et des Iris, d'abord réticentes à s'engager dans un dispositif partenarial, ont évolué peu à peu, et s'inscrivent désormais dans la dynamique engagée sur le quartier. Pour préparer le projet de travaux, Bordeaux Métropole et les Villes de Mérignac et de Pessac ont mobilisé en 2019 un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) en concertation avec les copropriétés et les partenaires.

Aussi, après la réalisation de diagnostics multicritères, les copropriétaires ont bénéficié d'une aide à la résolution des premières difficultés et d'un accompagnement vers le vote d'un programme de travaux adapté à chacune des copropriétés.

Ces trois copropriétés, Géraniums, Héliotropes et Iris, apparaissent désormais prêtes pour s'engager dans un programme de travaux soutenu par les collectivités et partenaires, dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat à volet Copropriétés Dégradées (OPAH – CD).

2. Les Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), un engagement fort des acteurs publics pour poursuivre la réhabilitation des copropriétés du Burck

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat constituent un cadre contractuel de cinq ans (2022 à 2028) entre les partenaires investis en matière de réhabilitation de l'habitat.



Ce partenariat renforcé entre Bordeaux Métropole, l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Ville de Mérignac, la Ville de Pessac, mais également Procivis Nouvelle Aquitaine et la CAF de la Gironde, produira un effet levier fort pour engager des travaux de rénovation et résoudre les problématiques de mal logement au Burck.

Plusieurs partenaires techniques seront également associés à la mise en œuvre des OPAH et contribueront dans le champ de leur compétence à solvabiliser ou accompagner les copropriétaires dans le projet de travaux (les CCAS des Villes, la Fondation Abbé Pierre, l'ADIL, le FSL).

La signature d'une convention d'OPAH avec chacune des copropriétés précisera les engagements respectifs des partenaires de ce programme d'aide à la réhabilitation sur la durée des opérations, concernant le financement du suivi-animation d'une part et les subventions aux travaux d'autre part.

Ces conventions d'OPAH feront l'objet d'avenants au terme de la phase de conception, après vote du programme de travaux en Assemblée Générale, afin de préciser les montants définitifs octroyés à chacune des copropriétés. Les engagements financiers réels seront ainsi arrêtés sur la base des devis retenus par les copropriétaires après consultation des entreprises et le nombre de ménages éligibles aux primes individuelles, après rencontre des ménages par l'opérateur de l'OPAH.

Les engagements ici présentés sont prévisionnels et globalisés pour les 3 copropriétés.

a. Une ingénierie spécifique pour accompagner les copropriétaires dans leur projet

Missions de l'animateur des OPAH :

La réussite du projet repose sur un accompagnement de proximité des copropriétaires, tant sur le volet technique que financier, en amont du vote des travaux jusqu'au solde des dossiers de demande de subventions.

Compte-tenu de la spécificité et de la complexité de l'intervention sur le parc privé, la mise en œuvre des OPAH sera réalisée par un bureau d'études réunissant les compétences et les moyens humains nécessaires pour répondre à l'ensemble des problématiques propres aux copropriétés.

Ce marché public de suivi-animation des copropriétés des Géraniums, Héliotropes et Iris, lancé et piloté par Bordeaux Métropole s'achèvera au terme de la convention d'OPAH après 5 ans de suivi animation, en décembre 2026.

Le montant global de cette prestation s'élève à 1 000 000 € HT, soit 1 200 000 € TTC, sur 5 ans. La Métropole assurera le financement de cette ingénierie.

Cependant la Ville de Mérignac, au même titre que les autres partenaires (Ville de Pessac et ANAH), participera financièrement à cette mission à hauteur de 155 102 € pour les 3 copropriétés et sur toute la durée des conventions.

b. Des aides aux travaux octroyées aux copropriétaires

Des aides sont accordées pour soutenir la réalisation d'un projet de travaux global et pérenne.

La réhabilitation du bâti et des équipements liés aux logements permettra d'améliorer de manière globale et durable les conditions de vie des habitants afin d'endiguer le processus de déqualification des copropriétés.

Il s'agira de proposer un programme de travaux hiérarchisé et réaliste au regard des ressources des copropriétaires grâce à la mobilisation des financements publics en cohérence avec les besoins prioritaires de travaux, à savoir a minima :

- remise en état des parties communes et sécurisation du bâti (sécurité incendie, réfection des réseaux dans les communs),

- réalisation de travaux d'amélioration thermique permettant un gain énergétique de 35 % (chauffage des logements et de l'eau, isolation du plancher bas sur cave et toiture, changement des menuiseries, isolation thermique par l'extérieur).
- il s'agira également d'inciter les copropriétaires à réhabiliter leurs parties privatives pour améliorer le confort des logements et en favoriser la mise aux normes et la décence.

Les premiers chiffrages estiment que le montant de travaux sera de près de 6 millions € TTC par copropriété, soit environ 18,5M€. Au total, tous financements confondus, les aides publiques mobilisées atteindraient 12M€ (65% de subventions), laissant une quote-part moyenne de 13 000€ par copropriétaire.

Ces coûts apparaissent similaires aux volumes de travaux subventionnés dans le cadre des OPAH 2016-2021 des copropriétés des Dahlias, Fougères et Eglantines (485 logements) qui ont atteint une enveloppe totale de près de 16 millions d'euros, dont 9,3 millions financés par des aides publiques.

Les aides aux travaux seront octroyées au syndicat des copropriétaires, et réparties aux tantièmes.

Outre ces aides à la copropriété, un travail fin d'accompagnement social des copropriétaires devra permettre d'identifier les ménages les plus modestes qui verront leur subvention majorée afin de tenir compte des situations individuelles dans une logique d'équité sociale. Ces propriétaires occupants modestes, très modestes ou relevant du plafond PTZ (Prêt à Taux Zéro) bénéficieront de bonifications liées à leurs niveaux de ressources.

Un travail de sensibilisation et de promotion du conventionnement à loyers maîtrisés des logements sera fait auprès des propriétaires bailleurs qui pourront en contrepartie du conventionnement de leur logement bénéficier d'aides majorées.

3. Engagements financiers de la Ville de Mérignac

Les aides aux travaux de la Ville de Mérignac seront attribuées conformément aux règles établies dans le cadre des premières OPAH afin d'assurer une équité de traitement à savoir 5% du plafond de 3 000 000 € travaux, soit 150 000 € (au prorata du nombre de logements entre Merignac et Pessac) par copropriété, soit pour chacune des copropriétés l'estimation suivante des subventions travaux :

Géraniums : 103 125 €

Héliotropes : 113 636 €

Iris : 131 818 €

Total : 348 580€

Cette aide versée aux syndicats de copropriétés sera complétée par des aides individuelles modulables liée à l'occupation sociale des copropriétés. Cette enveloppe dédiée aux propriétaires occupants modestes ou très modestes est estimée à **43 500€ pour les 3 OPAH** ; cette enveloppe sera précisée après rencontre des ménages et étude individualisée des situations.

Pour rappel, les subventions pour le suivi animation défini au point 2.a précédent s'élève à **155 102 €** pour les 3 copropriétés et sur toute la durée des conventions.

Ainsi, l'enveloppe prévisionnelle globale d'aide aux travaux et au suivi animation pour les 3 copropriétés est de 547 142 €. Ces investissements sont d'ores et déjà intégrés au PPI 2020-2026.

Le Conseil Municipal de la Ville de Mérignac,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération métropolitaine n° 2015/0096 relative au plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées,

Vu la délibération métropolitaine n° 2015/0207 relative au transfert de compétences en matière de politique locale de l'habitat au profit de la métropole,

Vu la délibération métropolitaine n° 2016/777 du 16 décembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat,

Vu la délibération n° 2019-094 du 30 septembre 2019, autorisant le lancement du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) du Burck 2019-2021

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) en date du 12 octobre 2021 sur la mise en œuvre de ces trois nouvelles OPAH CD,

Vu l'avis de la Commission Transition écologique et Cadre de Vie en date du 26 octobre 2021,

ENTENDU le rapport de présentation,

Considérant les diagnostics multicritères établissant le caractère dégradé des copropriétés Géraniums, Héliotropes et Iris,

Considérant la nécessité de soutenir tant financièrement que techniquement les copropriétés dans leur démarche de travaux, pour remettre à niveau les logements des copropriétés du Burck,

Considérant l'intérêt de poursuivre la requalification du quartier du Burck,

DECIDE :

ARTICLE 1 : d'approuver le lancement des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat sur les Copropriétés Dégradées (OPAH CD) des Géraniums, Héliotropes et Iris, sur le quartier du Burck à Mérignac pour une durée maximale de cinq ans ;

ARTICLE 2 : d'approuver les termes des conventions partenariales de l'OPAH des Géraniums, de l'OPAH des Héliotropes, de l'OPAH des Iris 2022-2026 telles que proposées ci-jointes ;

ARTICLE 3 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer lesdites conventions, ainsi que leurs avenants, leurs éventuelles conventions d'application, et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

ARTICLE 4 : d'inscrire les dépenses correspondantes qui seront imputées au budget principal des exercices concernés.

ADOpte A l'UNANIMITE

Pour extrait certifié conforme
Fait à Mérignac, le 08 novembre 2021



Alain ANZIANI
Maire de Mérignac
Président de Bordeaux Métropole

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et affichée le 09 novembre 2021.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.