



Résidence Les Géraniums

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Copropriété Dégradée des Géraniums au Burck
(Mérignac - Pessac)**

2022 - 2026

En partenariat avec :



CCAS de Mérignac

CCAS de Pessac

Table des matières

SIGNATAIRES.....	2
VISAS.....	4
PREAMBULE.....	5
ARTICLE 1 – DENOMINATION DE L’OPERATION.....	7
ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION	7
ARTICLE 3 – SITUATION DE LA COPROPRIETE	7
3-1 Caractéristiques générales de la copropriété.....	7
3-2 Fonctionnement et gestion de la copropriété	8
3-3 Etat du bâti	9
ARTICLE 4 – OBJECTIFS	9
4.1 Réalisation et financement d’un programme de travaux.....	9
4-2 Mettre en œuvre des actions d’accompagnement de la copropriété	10
ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES.....	10
5-1 Engagements de Bordeaux Métropole.....	11
5-2 Engagement de l’Anah	13
5-4. Engagements des Villes de Mérignac et de Pessac.....	17
5-5. Engagements de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine	18
5-6 Engagements de la Caisse d’Allocations Familiales de la Gironde	19
5-7 Engagements de la Fondation Abbé Pierre (FAP)	20
5-8 Engagements du syndicat des copropriétaires et du syndic de copropriété	20
5-9 Synthèse financière des engagements sur la copropriété des Géraniums	21
ARTICLE 6 –SUIVI DE L’OPAH.....	23
6-1 Un Comité de Pilotage.....	23
6-2 Un Comité de suivi technique	23
ARTICLE 7 – DUREE - REVISION - RESILIATION DE LA CONVENTION	24
7-1 Durée.....	24
7-2 Révision / résiliation.....	24
ANNEXES	26

LA PRESENTE CONVENTION EST ETABLIE ENTRE

- **Le syndicat des copropriétaires de la copropriété des Géraniums,**

Ci-après dénommé « SDC Résidence Les Géraniums », représenté par le Président du conseil syndical, Monsieur Christian PERROCHEAU et par le représentant du syndic de copropriété du cabinet CENTURY 21-ACO, Monsieur François ASSEO Directeur.

D'UNE PART,

- **Bordeaux Métropole,** Déléguataire des aides à la pierre, représentée par son Président, Monsieur Alain ANZIANI.

ET D'AUTRE PART,

- **L'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat, dénommée ci-après « Anah »** représentés par la Préfète de Région Aquitaine, Préfète de la Gironde, Déléguée de l'Agence dans le département, Madame Fabienne BUCCIO,
- **La Ville de Mérignac,** représentée par le 1^{er} adjoint au Maire, Monsieur Thierry TRIJOULET,
- **La Ville de Pessac,** représentée par son Maire, Monsieur Franck RAYNAL,
- **La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Gironde,** représentée par sa Directrice Générale, Madame Christine MANSIET
- **La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété PROCIVIS Nouvelle Aquitaine,** représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Pierre MOUCHARD,

AUXQUELS SONT ASSOCIES

- **L'Association d'Information sur le Logement (ADIL) de la Gironde,**
- **La Fondation Abbé Pierre,** ci-après dénommée la « FAP »,
- **Le Fonds Solidarité Logement,** ci-après dénommée le « FSL »,
Le CCAS de la Ville de Mérignac
- **Le CCAS de la Ville de Pessac**

VU

- Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) : articles L 303-1, L 321-1 et suivants, L 321-2-1 et R 321-1 et suivants du-dit code,
- La Circulaire du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général,
- Le Règlement Général d'Administration (RGA) de l'Agence Nationale de l'Habitat,
- Le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 22 septembre 2010, et ses avenants successifs,
- L'instruction de la directrice générale de l'Anah du 10 octobre 2010 refondant le régime des aides de l'Anah,
- La convention de partenariat du 23 décembre 2010 signée entre l'Anah et la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) ayant pour objet d'informer les bénéficiaires de la CNAV des aides apportées par l'Anah et l'Etat en matière d'adaptation et d'amélioration de la performance énergétique et de permettre, de repérer les logements qui pourraient entrer dans le dispositif et d'accompagner financièrement les dossiers,
- L'instruction de la Directrice Générale du 5 juin 2012 concernant les OPAH en copropriétés et ses instructions successives,
- Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat 2013-2017 dans lequel s'inscrit le Programme Habiter Mieux, mettant en place différentes mesures en faveur de l'amélioration énergétique du parc privé afin d'aider tous les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement,
- L'instruction de la directrice générale de l'Anah du 4 juin 2013, améliorant le régime des aides de l'Anah en faveur des travaux de performance énergétique,
- La délibération du conseil métropolitain en date du 15 février 2015 relative au plan d'action métropolitain en faveur des copropriétés et validant son règlement d'intervention en la matière,
- 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 CCH, en date du 17 août 2016 et ses avenants successifs,
- 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,
- La convention du 19 juin 2018 signée entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)
- Les délibérations du Conseil d'Administration de l'Anah du 28 novembre 2018, relatives à la mise en œuvre du Plan national « Initiatives Copropriété »
- L'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Bordeaux Métropole en date du 12/10/2021,
- La délibération du Conseil Municipal de Mérignac en date du 08/11/2021, autorisant la signature de la présente convention,
- La délibération de l'assemblée délibérante de Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 26/11/2021, autorisant la signature de la présente convention,
- La délibération du Conseil Municipal de Pessac en date du 15/12/2021, autorisant la signature de la présente convention,
- Le vote en assemblée générale de la copropriété des Géraniums autorisant la signature de la présente convention, en date du XX/11/2021.

**IL A ETE DECIDE DE METTRE EN OEUVRE UNE OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT- COPROPRIETE DEGRADEE (OPAH CD) SUR LA
COPROPRIETE DES GERANIUMS**

1. Présentation du quartier du Burck, à Mérignac et Pessac

Le quartier du Burck, à cheval sur les villes de Mérignac et de Pessac, représente une superficie de trente-huit hectares. Il forme un ensemble d'habitat dense de 1 203 logements. Il est composé d'ensembles immobiliers appartenant à des copropriétaires privés.

Le Domaine du Burck est situé dans un quartier résidentiel, bénéficiant, par sa localisation, de services et équipements à la population extrêmement riches.

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

Le château du Burck abrite les locaux du Centre social et des associations.

A proximité, le bois du Burck constitue un espace sportif et de promenades de grande qualité, fréquenté par un public large.

La ville de Mérignac a complété ces équipements et services collectifs à la population par la construction d'une crèche et d'un centre de loisirs, la mise en accessibilité du centre commercial pour les personnes à mobilité réduite, la réalisation de jardins partagés, et dernièrement la construction d'un stade de rugby.

Construites entre 1964 et 1969, les copropriétés du Burck connaissent une dégradation de l'état général de leurs bâtiments. Cette situation 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.

Face à cette situation, de 2009 à 2013 les collectivités ont réalisé, à la demande et avec l'accord des copropriétaires, différentes études d'abord sous maîtrise d'ouvrage de La CUB, puis des Villes de Mérignac et de Pessac.

Ces études ont permis d'approfondir la connaissance que les Villes, les partenaires institutionnels et financeurs, mais aussi les copropriétaires avaient de ce parc immobilier et des copropriétés. Fragilité sociale et financière des copropriétés, nécessité pour les copropriétaires de s'engager dans des travaux lourds permettant de remettre à niveau ce parc, telles sont les principales conclusions de ces études.

Pour autant, sans accompagnement financier des collectivités publiques et partenaires financeurs du parc privé ancien, le processus de lente dégradation pourrait perdurer ; le montant estimatif des travaux relevant désormais non plus de l'entretien courant, mais de la réhabilitation lourde.

2. Une première intervention publique portée sur le quartier à partir de 2015

L'année 2014, avec les décisions prises en assemblées générales repoussant d'un an toute décision relative à un quelconque programme de travaux, a conduit les collectivités et partenaires, toujours mobilisés, à accompagner, à sa demande, chaque copropriété investie dans un projet de réhabilitation adapté aux caractéristiques de sa copropriété.

C'est ainsi qu'en 2015, parmi les six copropriétés verticales du Burck, trois copropriétés (Eglantines, Dahlias et Fougères) ont accepté de s'engager une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et d'être accompagnées par l'Etat, l'Anah, Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac.

A cette époque, les trois autres copropriétés, Géraniums, Héliotropes et Iris, n'ont pas manifesté la volonté de s'intégrer dans une démarche de travaux accompagnés par les collectivités.

Les OPAH Eglantines, Dahlias et Fougères ont impulsé une véritable mobilisation collective des propriétaires soutenus par les partenaires dans leur projet de réhabilitation. Le projet des 3 copropriétés a atteint près de 16 millions d'euros de travaux, soutenus par plus de 9 millions de subventions des partenaires.

Pour éviter un décrochage des 3 copropriétés non intégrées à cette OPAH, Bordeaux Métropole a porté à partir de 2019 un Programme d'Observation de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) afin d'accompagner les propriétaires vers l'indispensable vote des travaux de rénovation.

3. Lancement d'un POPAC en 2019 afin de préparer les projets de travaux des trois dernières copropriétés horizontales encore peu mobilisées

Ce dispositif a permis d'engager avec les copropriétaires un travail de diagnostic des copropriétés afin de définir un plan d'action et d'accompagnement spécifique et adapté à chacune des trois copropriétés Géraniums, Héliotropes et Iris.

Plusieurs missions ont été réalisées dans le cadre du POPAC du Burck :

- Mission Générale d'information, de sensibilisation, et de mobilisation de l'ensemble des copropriétaires et des habitants : « ateliers gouvernance » permettant de conforter dans leur rôle les instances de gouvernance, conseil syndical et syndic, afin de garantir le fonctionnement et la bonne gestion de la copropriété,
- Missions d'assistance et d'aide à la résolution des premières difficultés (mise en place d'une commission sociale notamment),
- Appui au redressement de la situation financière par la maîtrise des charges et la baisse des impayés (mise en place d'une commission gestion notamment),
- Appui à la conception du projet de travaux : réflexion sur les travaux, aide au choix maître d'œuvre, assistance technique sur le réseau de chauffage,
- Appui à la maîtrise d'ouvrage pour le passage en dispositif opérationnel.

Les copropriétés Géraniums, Héliotropes et Iris apparaissent aujourd'hui suffisamment mûres pour s'engager dans un projet de requalification de leur copropriété cofinancé par les partenaires publics, dans le cadre d'une OPAH-CD par copropriété.

La copropriété des Géraniums, après avoir missionné en avril 2021, une Maîtrise d'œuvre pour une première phase de conception du projet de travaux, souhaite s'engager dans un programme ambitieux de rénovation, avec l'appui des collectivités et partenaires comme en témoigne le vote du conseil syndical en Assemblée Générale extraordinaire de novembre 2021 autorisant la copropriété à s'engager dans une OPAH dès 2022.

La présente convention de financement de l'OPAH-CD de la Résidence Les Géraniums a pour but de mobiliser les différents acteurs publics et privés et poser leur cadre d'intervention, afin de mettre en œuvre une OPAH sur la copropriété des Géraniums pour engager un programme global de rénovation de la copropriété.

CECI ETANT EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – DENOMINATION DE L'OPERATION

Bordeaux Métropole, les communes de Mérignac et de Pessac, décident de mettre en œuvre et de réaliser, en accord avec les représentants de la copropriété, et avec le soutien de l'ANAH, de l'Etat et des partenaires, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée des Géraniums au Burck.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention précise les engagements mutuels entre la copropriété et les partenaires financeurs, afin d'atteindre l'objectif commun final d'amélioration globale et pérenne de la copropriété des Géraniums

Elle fixe également les conditions de mise en œuvre de l'OPAH-CD de la copropriété des Géraniums répondant spécifiquement aux besoins de la copropriété.

La mise en œuvre de l'OPAH-CD copropriété des Géraniums se compose de deux phases :

- Avant le vote en assemblée générale : la définition et l'estimation d'un programme de travaux adaptées aux besoins des copropriétaires, aux caractéristiques du bâti et à la capacité financière des copropriétaires à les financer, moyennant la recherche de subventions publiques et / ou de prêts spécifiques,
- Après le vote en assemblée générale : la réalisation des travaux sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif, éligibles à l'OPAH.

Aussi, une fois le programme de travaux défini, chiffré à l'appui de devis, et validé en assemblée générale, la présente convention fera l'objet d'un avenant visant à arrêter précisément :

- ***le programme de travaux par lot avec les coûts HT et TTC et les frais divers***
- ***les engagements financiers de chaque partenaire***

ARTICLE 3 – SITUATION DE LA COPROPRIETE

3-1 Caractéristiques générales de la copropriété

Dates de construction	Entre 1964 et 1969	
Adresse	1-15 Allée des Géraniums / 1-7 Allée des Kochias / 1-7 Allée des Hélotropes / 33700 MERIGNAC – 33600 PESSAC	
Parcelles cadastrales	00CW96 / 00CW72 / OOCW73	
Répartition Mérignac et Pessac	110 lgemts sur Mérignac (69%), 50 lgemts sur Pessac (31%)	
Composition R + 4	4 bâtiments : 40 lgemts /bâtiment	160 logements, 141 parkings, 7 garages, caves
Nombre de copropriétaires	151	44 propriétaires occupants, soit 29 % 107 propriétaires bailleurs, soit 71 %
Répartition par type de logement	60 T2 de 39 m ² 80 T3 de 51 m ² et 20 T4 de 64 m ²	

Le diagnostic multicritère réalisé par SOLIHA Gironde en 2020, dans le cadre du POPAC a mis en avant les éléments suivants :

3-2 Fonctionnement et gestion de la copropriété

Organes de gestion	
Syndicat des copropriétaires	Composé de tous les copropriétaires Méconnaissance majoritaire de cette appartenance et des fonctions
Assemblée Générale	Régulière (annuelle) avec une mobilisation moyenne des copropriétaires
Conseil syndical	13 membres dont un noyau très actif et bien identifié par les copropriétaires Structuré : rencontres régulières, référent par thématique En phase avec le syndic dans l'élaboration d'un projet de réhabilitation
Syndic de copropriété	Par Century 21 Administre la copropriété depuis plus de 5 ans
ASL	Chaque copropriétaire en est membre Gère les espaces extérieurs et la chaufferie collective gaz
Burck 2	Entité regroupant les 3 copropriétés des Géraniums, Héliotropes et Iris, desservie par la même Chaufferie collective, située sur le bâtiment H 3 de la copropriété des Héliotropes
Société ENGIE Solution	Exploitation du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire Marché porte sur 3 prestations principales inscrites dans 3 postes budgétaires séparés : P1, P2 et P3
Société CAGE/LGE	Chargée du contrôle des installations et des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire Chaque année un rapport de suivi d'exploitation est produit
Vie de la copropriété	
Documents juridiques	Règlement de copropriété des Géraniums, statuts de l'ASL et les états descriptifs de division sont d'origine Documents non conformes à la réglementation en vigueur Ne correspondent plus à la situation actuelle. Aucune modification dans les documents malgré la prise d'actes juridiques (rétrocession des voiries.) ayant un impact sur leurs contenus
Conséquences	Des charges de la copropriété et de l'ASL à recalculer Des impôts fonciers à recalculer
Actions	AG 2015 : Désignation du cabinet Aquitaine Océan pour gérer l'ASL (Président et trésorier plus bénévoles) Désignation d'avocat, puis prestataire juridique et expert-géomètre chargé de la mise à jour des statuts de l'ASL Vérifications foncières poursuivies par Bordeaux Métropole
Postes de charges principaux pour la copropriété - Exercice 2018	
Chauffage et ECS : 123 860 € (<i>soit en moyenne 774 € /an/ logement</i>)	
Nettoyage : 40 797 € (<i>soit en moyenne 255 € /an/ logement</i>)	
Eau : 24 845 € (<i>soit en moyenne 155 € /an/ logement</i>), 368 € /an/ logement	
Impayé : 18 % du budget prévisionnel de 2018 (nette diminution sur 2019 avec des procédures de recouvrement engagées)	

3-3 Etat du bâti

La copropriété souffre d'un déficit d'entretien concernant le bâti et ses équipements collectifs. Les dernières interventions portent sur les travaux suivants :

- Étanchéité de toiture-terrasse en 2014,
- Réfection des parkings en 2012,
- Condamnation des vide-ordures en 2006,
- Réfection des cages d'escaliers en 2002,
- Réparations ponctuelles...

Ces travaux ponctuels, n'ont pas permis de maintenir à niveau le bâti. Se posent aujourd'hui avec acuité, la nécessité d'investissements plus conséquents sur le chauffage, les mises en sécurité et aux normes des installations dans les parties communes, l'amélioration du confort thermique des habitants, travaux reportés compte tenu des problèmes de solvabilité de la copropriété et de ses occupants.

ARTICLE 4 – OBJECTIFS

Le projet de réhabilitation de la copropriété des Géraniums s'inscrit dans un processus complexe et nécessairement long de cinq ans maximum, qui se décline en deux phases principales :

- la phase préparatoire au vote en assemblée générale du programme global définitif de travaux : conception et estimation du programme de travaux et recherche de financements publics et privés pour chaque copropriétaire,
- la phase de réalisation et de financement des travaux.

La présente convention a pour objectif d'accompagner la copropriété des Géraniums dans la mise en œuvre de son projet de réhabilitation dans les meilleures conditions possibles.

4.1 Réalisation et financement d'un programme de travaux

- **Réhabiliter le bâti et les équipements collectifs de façon pérenne et durable, selon un programme de travaux défini et validé en assemblée générale.**

Les bases de ce programme (*) de travaux, à l'étude, sont à la date de signature de la convention les suivants :

Travaux de remise en état et de sécurité	Travaux d'amélioration thermique
<ul style="list-style-type: none">▪ Sécurité incendie, électricité dans les communs▪ Mise aux normes des gaines techniques▪ Remplacement colonnes EU EV / EF EC vétustes▪ Sécurisation des baies : pose de garde-corps▪ Réfection des gages d'escalier et des locaux communs▪ Remplacement des portes palières	<ul style="list-style-type: none">▪ Ravalement des façades avec reprise d'étanchéité et mis en place d'isolation▪ Remplacement des menuiseries collectives et des portes d'entrée▪ Remplacement des menuiseries extérieures privatives vétustes▪ Mise en place d'un système de ventilation performant▪ Réfection du système de chauffage (émetteurs, régulation et distribution)

* **Le programme de travaux doit comprendre a minima les travaux de sécurité incendie.**

* **Le programme de travaux doit permettre un gain énergétique après travaux de 35 % au moins.**

Une fois les études terminées, le programme de travaux finalisé et le coût définitif du programme de travaux connu et validé en assemblée générale, un avenant à la présente convention intégrera ces nouvelles informations.

- **Mobiliser le maximum de financements pour réaliser les travaux.**
- **Inciter les copropriétaires à la réhabilitation de leurs parties privatives** afin :
 - pour les propriétaires bailleurs, de louer un logement répondant a minima aux critères de décence définis par le décret du 30 janvier 2002,
 - pour les propriétaires occupants, de vivre dans un logement aux normes, confortable et adapté.

Ces travaux en parties privatives pourront être financés par l'Anah, Bordeaux Métropole et les partenaires habituels dans le cadre du PIG III de Bordeaux Métropole, si les conditions d'éligibilités sont remplies par les propriétaires.

4-2 Mettre en œuvre des actions d'accompagnement de la copropriété

La convention d'OPAH-CD prévoit en complément du financement et de la réalisation du programme de travaux, des actions d'accompagnement touchant au fonctionnement de la copropriété, avant, pendant les travaux, et posant les bases d'un fonctionnement pérenne au-delà du projet de rénovation. Les actions porteront sur :

- **La réhabilitation du système de chauffage collectif**

Une commission technique de chauffage animée par l'opérateur Anah, associant les copropriétés, des Géraniums, Héliotropes et Iris, reliées par la même chaufferie, la Société CAGE/LGE sera créée. Elle se composera aussi de l'opérateur, des techniciens du chauffage et toute personne habilitée à cette question.

La commission aura pour missions de réfléchir à l'évolution du système de chauffage, dans la poursuite des travaux menées par la Commission Chauffage précédemment animée dans le cadre du POPAC.

- **La gestion financière de la copropriété**

La réalisation de travaux importants pourrait mettre en difficulté certains copropriétaires lors du paiement des appels de fonds travaux avec un risque d'impayés de charges travaux. Une instance de suivi et de régulation des impayés, de recherche de solutions adéquates et des procédures de recouvrement devra être créée.

- **L'accompagnement des instances de gestion de la copropriété**

Cet accompagnement sera assuré tout au long de la vie du projet, au niveau :

- du suivi du projet, d'un appui aux instances de gestion (membres du Conseil Syndical et Syndic),
- des phases de déroulement de travaux,
- du traitement des demandes et des soldes de financements.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les engagements financiers de chaque partenaire sont décrits ci-après.

Ils reprennent les règlements d'intervention de chaque financeur, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Les engagements de financement concernant les travaux seront actés à la fin de la première phase, une fois connus le contenu et le coût des travaux validés en assemblée générale. Un avenant à la présente convention viendra préciser ces engagements.

Les partenaires s'engagent à financer le volet du suivi-animation pendant la première phase de conception du programme de travaux.

L'opérateur aidera la copropriété à élaborer un programme de travaux cohérent et pérenne, intégrant la maîtrise des charges, tout en restant adapté aux capacités financières des propriétaires.

Cet appui technique en lien avec la Maîtrise d'œuvre (à toutes les étapes des missions de MOE jusqu'à la consultation des entreprises et au vote des travaux) s'articulera avec une mission d'ingénierie financière globale et individualisée (simulation financière personnalisée) afin de préparer l'Assemblée Générale de vote des travaux.

Si le programme de travaux éligible à une OPAH est voté en assemblée générale, les engagements présentés en phase Conception seront complétés par les engagements présentés ci-dessous. Dans le cas contraire ces engagements sont caducs, puisque la présente convention est résiliée de plein droit.

Pour réaliser et financer les travaux, les partenaires accompagnent la copropriété sur plusieurs plans :

- le financement du suivi animation de l'OPAH par un opérateur agréé Anah,
- la participation au suivi des travaux par un Maître d'œuvre,
- la participation au financement des travaux.

Le coût des travaux devra inclure l'ensemble des coûts annexes inhérents à ce type de projet tel que le coût de la maîtrise d'œuvre d'exécution des travaux, qui correspond à un % du coût des travaux, la mission SPS, le bureau de contrôle, missions à voter également en Assemblée Générale et potentiellement éligibles aux subventions.

Le coût définitif des travaux sera connu après le vote en assemblée générale des travaux et choix des entreprises retenues pour réaliser les travaux. Il sera intégré au futur avenant à la présente convention.

5-1 Engagements de Bordeaux Métropole

○ Financement du suivi-animation

Dans l'attente des résultats de l'appel d'offre et du montant définitif du marché, cette prestation est estimée à 1,2 millions€ TTC au titre des cinq années de l'OPAH, pour les 3 copropriétés du Burck Géraniums, Héliotropes et Iris (dont 391 837 € pour la seule copropriété des Géraniums sur 5 ans).

Bordeaux Métropole s'engage à :

- Mettre à disposition une équipe opérationnelle de suivi animation d'OPAH dont les missions sont définies (Cf. annexe 1) et ce, gratuitement pendant toute la durée de la présente convention :
 - pendant la phase de conception du projet,
 - pendant la phase de réalisation des travaux, si le vote en assemblée générale est favorable à un scénario de travaux éligible aux aides présentées dans la présente convention,
- Confier cette mission à un opérateur agréé Anah, retenu par voie d'appel d'offre,
- Financer la mission à hauteur de 20 % minimum du montant TTC (reste à charge prévisionnel de Bordeaux Métropole de **163 265€** sur 5 ans pour la copropriété des Géraniums),
- Solliciter l'ensemble des partenaires financiers pour obtenir les subventions relatives à cette mission.

Le montant définitif de cette subvention sera actualisé après contractualisation du marché avec l'opérateur Anah et inscrit dans le prochain avenant à la présente convention d'OPAH.

○ **Financement de la maîtrise d'œuvre**

Bordeaux Métropole finance la maîtrise d'œuvre travaux à hauteur de 30% du coût HT de la prestation, **dans la limite de 5 000 €**.

Dans ce cas particulier d'OPAH-CD, cette aide sera versée par anticipation, dès la finalisation de l'avant-projet par la MOE (correspondant à la tranche ferme du contrat de MOE).

○ **Financement des travaux**

Depuis février 2015, Bordeaux Métropole propose un régime d'intervention spécifique en faveur des copropriétés. Renforcé le 28/09/2018, il prévoit :

➤ **Une aide au syndicat des copropriétaires pour travaux d'amélioration énergétiques**

Cette aide est soumise aux conditions suivantes :

- Réalisation d'un audit énergétique déterminant les travaux permettant d'aboutir à une amélioration d'au moins 25 % de la performance énergétique par bâtiment,
- Réalisation d'un diagnostic technique global (audit énergétique et analyse du bâti : état et sécurité). *Dans le cas particulier de l'OPAH-CD des Géraniums, le diagnostic technique réalisé dans le cadre du POPAC fera office de DTG.*
- Copropriété inscrite à Coach Copro et immatriculée au registre national d'immatriculation des copropriétés,
- Réalisation de travaux globaux sur parties communes permettant un gain énergétique de 25 % à minima.

Elle se décline en deux aides :

- **Une aide collective** de 15 % du montant HT des travaux, plafonnés à 10 000 € HT par logement. Soit, sous réserve des crédits d'engagements alloués annuellement, une **enveloppe maximale de 240 000 €** pour un objectif de **160 logements** au titre du **dossier du syndicat des copropriétaires**,
- **Une aide complémentaire forfaitaire de 500 €, au bénéfice des copropriétaires occupants** dont le revenu fiscal de référence entre dans les plafonds de ressources du prêt à taux zéro de l'Etat (*cf. Annexe 2*). L'enveloppe à réserver par Bordeaux Métropole sera définie après réception par l'opérateur Anah de l'ensemble des copropriétaires occupants. Elle sera inscrite dans l'avenant à la présente convention de réalisation d'un programme de travaux éligibles à l'OPAH copropriété.

L'aide sera versée, sur le compte travaux du Syndicat, sous forme :

- d'avances (de 40% à 70 %), au démarrage des travaux et en fonction des besoins en trésorerie,
- d'un solde à la fin des travaux sur la base du DGD (Décompte Général des travaux).

➤ **Une aide exceptionnelle adaptée aux besoins de la copropriété**

L'enquête sociale menée dans le cadre du diagnostic multicritère du POPAC a révélé un besoin de sécurisation des ménages à faibles ressources dans le financement du projet de rénovation.

Une aide exceptionnelle individuelle sera accordée aux copropriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence entre dans les plafonds de ressources « modestes et très modestes » définis par l'Anah, **pour un montant de 500 € (modestes) à 1 000 € (très modestes)**.

L'enveloppe à réserver par Bordeaux Métropole sera inscrite dans l'avenant à la présente convention de réalisation d'un programme de travaux éligibles à l'OPAH copropriété.

Pour faciliter le financement des restes à charge de ces ménages, les villes s'engagent également sur ce même dispositif selon les mêmes modalités.

Les aides complémentaires au bénéfice des propriétaires occupants seront versées en une fois, en même temps et selon les mêmes modalités que la première avance concernant l'aide collective au syndicat de copropriétaire.

Cet engagement fera l'objet de l'avenant programmé en fonction des travaux réellement votés par la copropriété pour améliorer la performance énergétique des bâtiments et du nombre de ménages éligibles aux primes individuelles, après rencontre de l'opérateur.

- **En complément de cette intervention dédiée au syndicat de copropriété, des aides individuelles peuvent être mobilisées pour les travaux sur parties privatives :**

Dans le cadre de son Programme d'Intérêt Général Métropolitain (PIG III), Bordeaux Métropole a mis en place un régime général d'intervention dédiés aux propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides de l'Anah et réalisant des travaux sur parties privatives.

Le PIG pourra ainsi être mobilisé pour financer des travaux sur parties privatives de type projet d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap notamment.

- **Poursuite du travail de régularisation du foncier sur le quartier**

Bordeaux Métropole s'engage à poursuivre les actions de vérification du volet foncier et juridique en lien étroit avec les instances de la copropriété des Géraniums, l'ASL, les Villes de Mérignac et de Pessac, l'opérateur Anah, afin de mettre en lumière les points de blocage foncier pour proposer des solutions de régularisation opérationnelles.

Ce travail doit conduire à l'adaptation des règlements des copropriétés, des statuts de l'ASL et des modalités d'intervention de chacun.

5-2 Engagement de l'Anah

- **Financement du suivi-animation**

Sous réserve des délégations d'engagement allouées annuellement à la Gironde, pour financer les études et suivi-animations, l'Anah pendant la durée de la présente convention s'engage à financer le suivi-animation de l'OPAH-CD Les Géraniums, dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêtement à 80 % de subventions publiques sur le montant TTC).

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention.

Le régime des aides de l'Anah, applicable depuis le 1er janvier 2011, réactualisé le 1er janvier 2021 prévoit un financement annuel du suivi-animation en OPAH CD, selon les modalités suivantes :

- **50 % du montant HT** de prestation de suivi-animation,
- **Plafonné à 680 000 €**, en application des règles de calcul suivantes :
 - 150 000 € HT par bâtiment, soit pour 4 bâtiments 600 000 €,
 - 500 € HT par logement, soit pour 160 logements 80 000 €,
- **Soit une participation financière estimée à :**
 - pour **163 265€** HT sur 5 ans,
 - pour **32 653€** par an.

Le montant définitif de cette subvention sera précisée une fois le montant définitif de la prestation de suivi-animation connu, et inscrit dans le prochain avenant à la présente convention d'OPAH-CD.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

○ **Financement de la maîtrise d'œuvre**

Le régime des aides de l'Anah, applicable depuis le 1er janvier 2011, réactualisé le 1er janvier 2021 prévoit un financement en OPAH CD exceptionnel de la MOE 1 et 2, selon les modalités suivantes :

- **50 % du montant HT** de prestation e MOE,
- **Plafonné à 100 000 €**, en application des règles de calcul suivantes :
- **Soit soit une participation financière estimée à :**
 - MOE 1 : pour 150 000 € HT, 75 000 €
 - MOE 2 : pour 100 000 € HT, 50 000 €

Le montant définitif de cette subvention sera précisé dans le prochain avenant à la présente convention d'OPAH-CD.

○ **Financement des travaux**

- **Les conditions d'éligibilité et le régime des aides pour les travaux de réhabilitation sur le bâti et les équipements collectifs en OPAH -CD**

- **Priorité d'intervention :**

Chaque année, l'Anah définit ses priorités d'intervention, son budget et les décline localement au travers du Programme d'Actions (PA) de Bordeaux Métropole sur son territoire d'intervention.

Il définit les modalités de mise en œuvre de la politique de l'Anah au niveau local et précise les mesures d'accompagnement du Département, Délégué de compétence des aides à la pierre.

Il sert de guide aux opérateurs Anah dans le cadre des conseils et de l'accompagnement proposé aux propriétaires occupants et bailleurs et aux copropriétés, aux instructeurs de la Délégation locale de l'Anah en Gironde mise à disposition, ainsi qu'à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui décide de l'octroi des subventions de l'Anah.

Depuis 2009, l'Anah a recentré ses priorités. Cette tendance s'est accentuée en 2011 avec la mise en place de son nouveau régime d'aides.

En 2021, l'Anah confirme cette tendance avec comme priorités :

- la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement
- l'amélioration énergétique des logements, la lutte contre la précarité énergétique et la maîtrise des charges d'énergie
- l'adaptation des logements aux handicaps ou à la perte de mobilité des occupants
- le développement d'une offre de logement locatif à loyer maîtrisé
- l'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées.

- **Conditions de recevabilité des demandes de subventions :**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de :

- la réglementation de l'Anah, issue du Code de la Construction et de l'Habitation et de son Règlement Général d'administration dénommé « RGA » de l'Anah
- des décisions du Conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la Directrice Générale de l'Anah
- des dispositions inscrites dans les conventions particulières
- du contenu du Programme d'Actions hors secteur délégué
- en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation

locale de l'Anah.

Les principes sont les suivants :

- les taux de subvention applicables au montant des travaux retenus dans le calcul de la subvention sont des maximums
- les commissions locales d'amélioration de l'habitat (CLAH) consultatives et techniques émettent un avis, en fonction des dossiers, concernant le taux et le montant de la subvention à réserver
- les travaux subventionnables sont définis au travers d'une liste réactualisée chaque année
- écrêtement des subventions publiques à hauteur de 80% du montant TTC des travaux, sauf pour les PO très modestes Anah
- les règles de financement de l'Anah prises en compte pour instruire chaque dossier sont celles en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention.

➤ **Les engagements financiers pour les travaux sur partie collective (bâti et les équipements collectifs) et parties privatives, en OPAH -CD**

Sous réserve des délégations de crédits alloués annuellement à Bordeaux Métropole, délégataire des aides à la pierre, l'Anah, pendant la durée de validité de la présente convention, s'engage à financer les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH copropriété Les Géraniums, dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêtement des subventions publiques à 80 % du montant TTC de la prestation).

Cet engagement se fait sur la base de dossier de demande de subvention Anah.

- Le dossier peut-être scindé en tranches fonctionnelles de travaux
- L'Anah verse une avance dans les 6 à 12 mois de l'agrément, du dossier de demande de subvention de travaux de 70 % de la subvention plafonnée à 300 000 €.
La présence de tranches fonctionnelles permet de démultiplier ces avances et d'aider la copropriété au niveau de sa trésorerie
- l'Anah peut verser des acomptes à concurrence de 70 % la subvention, déduction faite de l'avance versée.
S'il y a des tranches fonctionnelles, ces acomptes sont versés en fonction de l'avancement de chaque tranche
- L'Anah vers le solde de la subvention sur la base du DGD.
S'il y a des tranches fonctionnelles, ces soldes sont versés en fonction de DGD intermédiaire pour les premières tranches fonctionnelles et du DGD définit pour la dernière tranche.

- **Pour les travaux sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif :**

Au regard du diagnostic multicritères réalisés par Soliha Gironde sur la copropriété Les Géraniums dans le cadre du POPAC du Burck Les Géraniums, Les Héliotropes et les Iris :

- le montant estimatif des travaux et frais divers (MOE, SPS, aléas, etc.) est de **5 206 801 € HT**
- Une grille de dégradation définie par Soliha Gironde à : 0,66
- L'Audit global et l'évaluation énergétique réalisés par le BET Aquiten en 2017 classe la copropriété en étiquette initiale D Avant travaux. Le programme de travaux retenu correspondant au montant estimatif ci-dessus, prévoit un gain énergétique de 53 %.

Au vu, de ces éléments, le régime des aides de l'Anah, applicable depuis le 1er janvier 2011, réactualisé le 1er janvier 2021 prévoit un financement des travaux réalisé dans le cadre de l'OPAH-CD, selon les modalités suivantes :

Concernant l'aide générale dédiée au Syndicat de la Copropriété Les Géraniums de l'Anah :

- **Une aide de base de 50 % du montant HT** de montant des travaux et frais divers (MOE, SPS, aléas, etc), sans plafond,
- **Une aide complémentaire de + 5 % du montant HT** de montant des travaux et frais divers (MOE, SPS, aléas, etc), sans plafond, lié au montant du financement des travaux au titre des aides collectives des autres financeurs.

Le taux et le montant définitif de cette subvention seront définis, après appel d'offres travaux, choix des entreprises et validation des devis en assemblée générale de la copropriété Les Géraniums et inscrit dans le prochain avenant à la présente convention.

Concernant les aides complémentaires de l'Anah dédiées au Syndicat de la Copropriété Les Géraniums liées à l'amélioration énergétique issue du programme de travaux retenu.

- **Une prime « copropriété en difficulté » de 3 000 € par logement,**
 - **Soit une participation financière estimée à 480 000 € pour 160 logements**
- **Une prime « basse consommation » de 500 € par logement,**
 - **Soit une participation financière potentielle de 80 000 € pour 160 logements**

Le montant de cette subvention sera définitif, une fois le niveau énergétique atteint (A ou B) confirmé par la MOE la copropriété étant en D avant travaux soit entre G et C et inscrit dans le prochain avenant à la présente convention d'OPAH-CD.

- **Une prime individuelle pour les copropriétaires occupants modestes de 750 € ou pour les très modestes de 1 500 €.**

Le montant définitif de cette subvention sera défini après réception par l'opérateur Anah de l'ensemble des copropriétaires occupants (permettant de déterminer le nombre exact de PO entrant dans le RFR de référence) et inscrit dans le prochain avenant à la présente convention d'OPAH-CD.

Cet engagement se fait sur la base de dossier de demande de subvention Anah.

Le dossier peut être scindé en tranches fonctionnelles de travaux. Dans ce cadre, ces primes seront associées à la tranche comprenant les travaux d'amélioration énergétique

L'Anah vers ces primes au moment du versement du solde de subvention.

S'il y a des tranches fonctionnelles, ces primes seront versées lors de la demande de solde de la tranche fonctionnelle portant sur les travaux d'amélioration énergétique.

Cette partie fera l'objet de l'avenant programmé à la fin de la première phase, en fonction :

- ***des travaux réellement votés par la copropriété pour améliorer la performance énergétique des bâtiments (et sous réserve de la production par la MOE de l'évaluation énergétique projetée après travaux),***
- ***du nombre de ménages éligibles aux primes individuelles, après rencontre de l'opérateur.***

5-4. Engagements des Villes de Mérignac et de Pessac

○ Financement du suivi-animation

Dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles, les Villes s'engagent à co-financer l'équipe opérationnelle de suivi-animation, en partenariat avec Bordeaux-Métropole, à hauteur de 20% maximum du coût HT, soit pour une prestation estimée à **xxxx€** HT maximum pour les cinq années de l'OPAH pour les 3 copropriétés Géraniums, Héliotropes et Iris (490 logements).

Ce financement sera réparti au prorata du nombre de logements situés sur chaque commune, soit pour la copropriété des Géraniums, sur 5 ans, un montant prévisionnel de :

- **50 656 € pour Mérignac (110 logements), soit 10 129€/an**
- **14 661 € pour Pessac (50 logements), soit 2 932€/an**

○ Financement des travaux sur parties communes et parties privatives d'intérêt collectif

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles, les Villes s'engagent à cofinancer les travaux et réserver pour cela une enveloppe financière définie selon les principes suivants :

- **Aide au syndicat des copropriétaires** : 5 % du coût HT des travaux plafonnés à 3 000 000 € HT, soit 150 000 € maximum.

Ce financement sera réparti au prorata du nombre de logements situés sur chaque commune, soit pour la copropriété des Géraniums, sur 5 ans, un montant prévisionnel de :

- **103 125 € pour Mérignac (110 logements)**
- **46 875 € pour Pessac (50 logements)**

Ces aides seront versées, sur le compte travaux du Syndicat, sous forme :

- d'avances (de 50 %), au démarrage des travaux et en fonction des besoins en trésorerie,
- d'un solde à la fin des travaux sur la base du DGD (Décompte Général des travaux).

○ Une aide exceptionnelle adaptée aux besoins de la copropriété

L'enquête sociale menée dans le cadre du diagnostic multicritère du POAC a révélé un besoin de sécurisation des ménages à faibles ressources dans le financement du projet de rénovation.

Une aide exceptionnelle individuelle sera accordée aux copropriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence entre dans les plafonds de ressources « modestes et très modestes » définis par l'Anah, **pour un montant de 500 € (modestes) à 1 000 € (très modestes).**

L'enveloppe à réserver par les deux villes sera inscrite dans l'avenant à la présente convention de réalisation d'un programme de travaux éligibles à l'OPAH copropriété.

Ce financement sera réparti au prorata du nombre de ménages éligibles sur chaque commune.

Pour faciliter le financement des restes à charge de ces ménages, Bordeaux Métropole s'engage également sur ce même dispositif selon les mêmes modalités.

Les aides complémentaires au bénéfice des propriétaires occupants seront versées en une fois, en même temps et selon les mêmes modalités que les avances concernant l'aide collective au syndicat de copropriétaire.

5-5. Engagements de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage par son activité « Missions sociales » à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par des **propriétaires occupants** modestes et très modestes (selon les critères de l'Anah), notamment dans le cadre de programmes animés Anah, tels que les OPAH Copropriétés Dégradées.

Les aides prendront la forme :

- d'avances des subventions collectives accordées par l'Anah et les collectivités locales
- d'avances des subventions accordées à titre individuel
- de prêts Missions Sociales pour financer le reste à charge des copropriétaires occupants

Les conditions d'octroi sont :

- examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH,
- décision d'attribution de prêts et d'avances de subventions
- en complément des aides apportées par l'Anah, les collectivités et autres partenaires,
- contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur agréé et le syndic,
- déblocage des prêts « Missions Sociales » et des avances de subventions :
 - dès l'obtention définitive de toutes les décisions attributives des subventions, aides, prêts prévus pour financer les travaux,
 - sur présentation des appels de fonds « travaux » du Syndic et visées par l'opérateur agréé.
- dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine,

Les projets de travaux seront cohérents avec la faible capacité de financement des copropriétaires. Aussi, les restes à charges seront minimisés le plus possible par les aides publiques mobilisables pour éviter tout effet d'éviction des populations les plus modestes suite à l'engagement des travaux.

○ **Financements proposés**

Les conditions d'intervention (montants des prêts, durée, modalités de remboursement,...) de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine seront précisées dans l'avenant à la présente convention qui sera passé lorsque le programme de travaux aura été déterminé et voté par l'Assemblée Générale de la Copropriété.

Cela permettra ainsi d'adapter les conditions d'intervention de manière plus pertinente et de s'adapter aux besoins de financement des copropriétaires occupants.

○ **La Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE)**

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, s'est engagée aux côtés de la Région et des deux autres SACICAP de Nouvelle Aquitaine pour mettre en place la Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE).

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTTE sont les suivants :

- Lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- Avancer les subventions publiques réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- Verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- Avance gratuite pour le propriétaire jusqu'à 9000 €

- Travaux de rénovation énergétique et travaux induits
- Propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale
- Plafonds de ressources Anah
- Logements de + de 15 ans

5-6 Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde

Dans le cadre de ses missions Logement-Habitat en faveur des familles allocataires, la CAF de la Gironde peut être amenée à accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes, et peut intervenir financièrement sous forme de prêts sociaux.

Elle s'engage dans une action de mise en décence des logements locatifs pour lesquels elle verse une allocation logement.

5-6-1 L'accompagnement social des familles

En complément du diagnostic technique réalisé par le prestataire, les travailleurs sociaux de la CAF réaliseront un diagnostic social et proposeront, le cas échéant, un accompagnement aux allocataires, accédant ou non, souhaitant réaliser des travaux dans leur logement.

Il s'agira pour le travailleur social de la CAF de déterminer la faisabilité et les conséquences sociales et financières du projet pour la famille, mais également de faciliter l'accès aux droits par le biais de simulation, d'anticipation de modifications de droits et de proposer des informations spécifiques sur la réglementation des prestations CAF.

Ce diagnostic pourra, si le travailleur social le juge opportun, ouvrir la voie à un prêt de la CAF ou une subvention exceptionnelle permettant d'asseoir le projet de l'allocataire.

5-6-2 Les aides aux travaux

Les demandes font l'objet d'une décision d'attribution par la Commission des Aides individuelles de la CAF.

Chaque demande de prêt doit faire l'objet d'une évaluation par un travailleur social de la CAF qui adaptera les modalités d'interventions de la CAF en fonction de la situation de la famille.

Les conditions d'ouverture des droits aux aides et les montants des aides de la CAF définis chaque année par le Conseil d'Administration de la CAF, sont communiqués en début d'année aux opérateurs et partenaires.

Chaque dossier sera soumis à l'avis des administrateurs de la CAF.

Ainsi depuis le 1er octobre 2020, les aides CAF sont de deux natures :

- Un Prêt Légal pour l'Amélioration de l'Habitat d'un montant maximal de 1 067,14 € (36 mensualités avec un intérêt de 1%) ;
- A partir du diagnostic social effectué par le travailleur social de la CAF, des aides complémentaires de la CAF pourraient être mobilisées, en fonction de la situation du ménage.

5-6-3 Le mal logement

La CAF, dans le cadre de ses missions attribue des aides aux logements pour les logements locatifs décents.

Si dans le cadre de l'animation de l'OPAH l'opérateur constate la non décence de logements locatifs, la CAF, moyennant signalement de la situation sur son site « mal-logement.cafbordeaux@caf.cnafmail.fr », s'engage à mettre en œuvre les dispositions réglementaires de conservation et d'accompagnement social nécessaires pour permettre aux locataires de ces logements, allocataires CAF, de retrouver de bonnes conditions de logement.

5-7 Engagements de la Fondation Abbé Pierre (FAP)

Pour lutter contre le mal logement, la FAP a mis en place depuis 2007 un programme national, décliné à l'échelle des territoires.

- **Priorités d'intervention :**
 - Amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité,
 - Lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies,
 - Adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.
- **Critères d'éligibilité :**
 - **Situation socio-économique du ménage :** ménages avec de très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, Allocation Adulte Handicapé...) et dans une situation sociale et familiale fragile (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...),
 - **Contenu du projet :** doit conduire à une amélioration générale et réelle des conditions de vie du ménage : sécurité, confort, maîtrise des charges,
 - **Financement du projet :** la subvention accordée vient **en complément et non en substitution** des prêts travaux quand ils existent, des solidarités familiales mobilisables, ou encore des aides financières publiques dites de «droit commun».
- **Conditions d'octroi :**
 - Demande de Prêt Missions Sociales auprès de la SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine,
 - Etude de faisabilité pour présentation successivement au pré-comité habitat logement régional, puis Comité Habitat Logement (CHL) national pour avis et décision d'accord de subvention du Bureau de la Fondation,
 - Signature d'une convention opérationnelle de financement signée par l'équipe opérationnelle,
 - Versement de la subvention à l'opérateur en deux temps :
 - Acompte au démarrage des travaux,
 - Solde sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet : factures acquittées, document d'achèvement des travaux (réception de chantier), et photos après travaux,
 - Évaluation et suivi :
 - Rencontre des ménages, en présence de l'opérateur ou du référent,
 - Visite de chantier.

5-8 Engagements du syndicat des copropriétaires et du syndic de copropriété

- **Travailler sur la définition d'un projet de travaux**
- Recruter un groupement de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire disposant de toutes les qualités requises pour réaliser les études et suivre les travaux (*un accompagnement à la consultation d'un MOE a été effectué dans le cadre du POPAC, avec un appui à la rédaction d'un cahier des charges et à l'analyse des offres*),
- Sensibiliser et informer les copropriétaires tout au long du projet de rénovation.
- **Travailler en coordination avec l'opérateur Anah**

Pendant toute la durée de l'OPAH, le syndicat des copropriétaires et le syndic de copropriété, mettront à disposition de l'opérateur tous les éléments nécessaires à sa mission, et notamment, la

constitution des dossiers de demandes de subventions, de paiement d'avance, d'acompte et de solde. Ils s'engagent à :

- Définir avec l'opérateur les modalités de suivi et de gestion :
 - du compte travaux en lien avec les ordres de services aux entreprises et les appels de fonds faits auprès des copropriétaires, afin que l'opérateur constitue les dossiers de demande de paiement pour abonder le compte travaux,
 - des impayés et des procédures de recouvrement, afin que l'opérateur puisse apporter son aide (instance de suivi et de régulation),
- Informer régulièrement l'opérateur des projets de vente et d'achat des logements, afin qu'il assure une mission systématique d'information et de conseil auprès des copropriétaires,
- Travailler avec l'opérateur pour créer un outil de communication permettant de présenter de façon claire et simple les comptes de la copropriété à chaque copropriétaire,
- Organiser des réunions avec l'opérateur pour informer les membres du conseil syndical de l'état d'avancement de l'OPAH, alerter le conseil syndical sur tout élément technique, juridique et financier susceptible d'entraver le bon déroulement de l'OPAH,
- Accepter que l'opérateur les accompagne dans leurs missions d'information régulière des copropriétaires.
 - **Organiser les assemblées générales nécessaires au bon déroulement du projet**
- Préparer les résolutions spécifiques nécessaires au bon déroulement de l'OPAH, avec l'opérateur,
- Présenter chaque année, en assemblée générale, un bilan synthétique de l'avancement du projet.

5-9 Synthèse financière des engagements sur la copropriété des Géraniums

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

Participations financières	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total TTC
Anah	32 653€	32 653€	32 653€	32 653€	32 653€	163 265 €
Ville de Mérignac	10 129€	10 129€	10 129€	10 129€	10 129€	50 646€
Ville de Pessac	2 932€	2 932€	2 932€	2 932€	2 932€	14 661€
Bordeaux Métropole	32 653€	32 653€	32 653€	32 653€	32 653€	163 265 €
Montant HT	65 306€	65 306€	65 306€	65 306€	65 306€	326 531€
Montant TTC	78 367€	391 837€				

***Réalisé sur la base d'une estimation de prestations de services, en attente du choix du prestataire par Bordeaux Métropole pour adaptation au niveau du montant global et des participations de chaque financeur.**

○ **Les travaux sont financés de la façon suivante :**

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

Financeurs	Dispositif	Règles de financement et Plafond travaux subventionnables HT	Participations financières
Anah	OPAH CD Aide socle majorée	50 % du montant HT des travaux (sans plafond) Et bonification X + X (si participation d'une collectivité à hauteur de 5 % du montant des travaux)	Non déterminée à ce jour
Etat - Ma PrimRénov' Copro	Prime copropriété en difficulté	3 000 € X 160 logements	480 000 €
	Prime BBC	500 € x 160 logements	Sous réserve gain énergétique A ou B après travaux
	Prime individuelle Propriétaires occupants à faibles revenus	750 € pour ménages « modestes » 1 500 € pour ménages « très modestes »	Non déterminée à ce jour
Bordeaux Métropole	Aide Plan Climat	15 % d'un plafond de travaux de 10 000 € / logement, soit 1 500€ X 160 logements	240 000 €
	Aide Plan Climat Bonification Propriétaires occupants	Aide forfaitaire de 500 € par ménage pour les PO dont RFR < PTZ	Non déterminée à ce jour
	Aide exceptionnelle OPAH-CD Burck / Propriétaires occupants à faibles revenus	500 € pour ménages « modestes » 1 000 € pour ménages « très modestes »	Non déterminée à ce jour
Villes de Mérignac et de Pessac	Aide travaux OPAH-CD Burck (au prorata du nombre de logements sur chaque commune)	5 % d'un plafond de travaux de 3 000 000 € HT	150 000 €
	Aide exceptionnelle OPAH-CD Burck / Propriétaires occupants à faibles revenus (selon le nombre de propriétaires éligibles sur chaque commune)	500 € pour ménages « modestes » 1 000 € pour ménages « très modestes »	Non déterminée à ce jour

L'avenant à la présente convention précisera les participations financières réelles des financeurs à l'appui du programme global de travaux chiffré retenu après vote en Assemblée Générale.

ARTICLE 6 –SUIVI DE L’OPAH

Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires de la copropriété des Géraniums mettent en place et animent les instances suivantes :

6-1 Un Comité de Pilotage

Le comité de pilotage est co-présidé par Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires. Il se compose :

- des signataires de la présente convention,
- de l’opérateur Anah,
- du groupement de maîtrise d’œuvre choisi par la copropriété « Aquiten Ingénierie-AVA »
- de toute autre personne qualifiée.

Il se réunira en tant que de besoin et au moins :

- au lancement de l’opération,
- chaque année,
- à la fin de l’OPAH ou à la fin de la première phase, si le programme de travaux éligible à l’OPAH-CD n’est pas voté en assemblée générale.

Lors de ces réunions, l’opérateur Anah présentera :

- un bilan annuel,
- Le bilan de chaque phase,
- le bilan final de l’opération.

L’opérateur :

- assurera le secrétariat du comité de pilotage,
- rédigera le compte-rendu,
- réalisera les présentations,
- produira sous forme de rapport chaque bilan présenté.

6-2 Un Comité de suivi technique

Le comité technique est co-présidé par Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires. Il se compose :

- des signataires de la présente convention,
- de l’opérateur Anah,
- du groupement de maîtrise d’œuvre choisi par la copropriété « Aquiten Ingénierie-AVA »
- de toute autre personne qualifiée.

Il se réunira en tant que de besoin et au moins **une fois par semestre** pour aborder tout au long du dispositif les questions opérationnelles et recenser les obstacles au bon déroulement de l’opération.

L’opérateur :

- assurera le secrétariat du comité technique,
- rédigera le compte-rendu,
- réalisera les présentations,
- mettra à disposition du comité les documents nécessaires à l’avancée de l’opération.

ARTICLE 7 – DUREE - REVISION - RESILIATION DE LA CONVENTION

7-1 Durée

La présente convention est signée pour une durée de cinq ans maximum à compter de sa signature. Elle se décline en deux phases :

- définition et estimation du programme global de travaux,
- réalisation et financement du programme global de travaux.

Seule une décision favorable en assemblée générale, portant sur le vote d'un programme de travaux éligible aux aides des partenaires financeurs, permettra de déclencher la phase de travaux.

La convention fera l'objet d'un avenant afin de préciser le coût définitif des travaux et les engagements financiers des partenaires.

En cas de décision défavorable en assemblée générale, portant sur le vote d'un programme de travaux éligible aux aides des partenaires financeurs ou de vote d'un programme de travaux non éligibles à ces aides, la convention s'éteint.

7-2 Révision / résiliation

En fonction de l'évolution du contexte, notamment budgétaire ou de politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats), chacune des parties peut demander les mesures de révision du contenu de la convention. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, sans indemnité, par le maître d'ouvrage ou l'un des partenaires signataires, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration du délai de six 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.

L'absence d'engagement de travaux par la copropriété, entrainera de droit la résiliation de la convention.

<p>L'Agence Nationale de l'Habitat Préfète de la Gironde Déléguée de l'Anah dans le Département</p> <p>Fabienne BUCCIO</p>	<p>Bordeaux Métropole Déléгатaire des aides à la pierre</p> <p>Alain ANZIANI</p>
<p>La ville de Mérignac</p> <p>Thierry TRIJOLET, 1^{er} adjoint</p>	<p>La ville de Pessac</p> <p>Franck RAYNAL</p>
<p>Le Conseil Syndical de la copropriété des Géraniums</p> <p>Christian PERROCHEAU</p>	<p>Le syndic de la copropriété des Géraniums</p> <p>François ASSEO Directeur</p>
<p>Procivis Nouvelle Aquitaine</p> <p>Jean-Pierre MOUCHARD</p>	<p>La Caisse d'Allocations familiales de la Gironde</p> <p>Christine MANSIET</p>

ANNEXE 1 : LES MISSIONS DE SUIVI-ANIMATION DE L'OPERATEUR ANAH

L'animation et le suivi du dispositif seront assurés par l'équipe opérationnelle.

Elle devra mobiliser, outre les compétences attendues en matière d'ingénierie financière et administrative pour le pilotage et la préparation du financement du programme de travaux, des compétences spécifiques en matière de copropriétés.

L'opérateur se rapprochera de la délégation locale de l'Anah, de Bordeaux Métropole, et des Villes pour fixer leurs relations dans le cadre de l'instruction des dossiers.

Il devra renseigner, des indicateurs de suivi tout au long de l'opération,.

Les missions assurées par l'opérateur sont gratuites pour les copropriétaires. L'équipe d'animation aura entre autres missions celles décrites ci-après :

Action d'information en direction des copropriétaires, locataires, des professionnels et partenaires liés à l'opération

Les actions de communication et d'information auront, en particulier en phase Conception, pour buts de :

- mobiliser les copropriétaires pour l'amélioration des parties communes,
- réaliser les simulations financières auprès des copropriétaires,
- conseiller, informer et constituer les demandes de subventions,
- informer et sensibiliser les locataires.

Pour ce faire, l'équipe opérationnelle en concertation avec Bordeaux Métropole et les Villes définira les modalités d'information, de sensibilisation et de conseil des populations, des organismes publics et professionnels par les moyens qui lui paraîtront le mieux appropriés.

Conseil et assistance gratuite

- Assistance technique au syndicat, conseil syndical, maître d'œuvre pour les travaux de réhabilitation et aux copropriétaires individuellement pour assurer la cohérence du projet,
- Constitution du dossier de préfinancement des travaux avec les partenaires concernés.

Accompagnement au financement

- Recherche des financements mobilisables (subventions, prêts...),
- Informer sur le loyer maîtrisé, dans le cadre d'un conventionnement,
- Maintien des occupants dans leur logement,
- Constitution des dossiers de préfinancement des aides de l'Anah,
 - Constitution des dossiers de financements pour le syndicat des copropriétaires, propriétaires occupants et bailleurs.
- Préparation des dossiers de mise en paiement des aides publiques.

Suivi social : accompagnement des ménages en difficulté et solvabilisation face au programme de travaux

- Approfondissement des diagnostics sociaux pour les copropriétaires en difficulté,
- Suivi et aide à l'apurement des impayés (dettes de charges et dettes d'emprunt) : négociation avec la commission de surendettement, échelonnement, recours au FSL, vente amiable avec relogement, suivie et accélération des procédures judiciaires,
- Contribution à la dynamisation des instances de copropriétés : appui au conseil syndical et

- suivi de la gestion de la copropriété,
- Lien avec les services compétents pour accompagner les ménages en difficulté,
- Démarches et recherches de solutions pour les copropriétaires impécunieux.

Animation du comité de pilotage, des comités techniques et des commissions spécifiques

- Secrétariat, présentations et comptes-rendus.
- Etat d'avancement de l'opération.
- Analyse des indicateurs de résultats.

Indicateurs de résultats

Afin d'analyser les résultats obtenus au regard des objectifs énumérés dans la convention, certains indicateurs seront étudiés :

- Travaux de remise en état des parties communes : nature, localisation,
- Nombre et composition des ménages concernés, maintenus dans les lieux, relogés et nouveaux arrivants,
- Mesure des gains énergétiques réalisés par l'engagement des travaux et traduction du gain économique sur les charges de fonctionnement,
- Nombre et montant des aides des financeurs, montant et nature des aides pour les copropriétaires occupants et bailleurs,
- Montants des loyers pratiqués avant et après travaux pour chacun des logements locatifs financés,
- Nombre de logements conventionnés en loyer intermédiaire, social,
- Observation des éléments de peuplement, ratio propriétaires occupants/bailleurs, veille sur le marché immobilier (mutations, nombre de DIA, dynamique de vente attribuée à l'OPAH,..) observation de la vacance, recensement des demandes de relogement, etc,
- Évolution de la situation de trésorerie, des impayés de charges tout au long de l'opération.

Evaluation qualitative de l'opération

Les bilans d'opérations présentés devront s'attacher à expliciter les difficultés rencontrées et en repérer les limites.

L'équipe de suivi-animation devra proposer à la réflexion du comité de pilotage des suggestions de modification et d'amélioration des interventions.

Les rapports annuels d'avancement et le rapport final faisant le bilan de l'opération seront établis par l'équipe de suivi-animation et adressés à Bordeaux Métropole, aux signataires de la présente convention, à l'ensemble des partenaires de l'opération.

ANNEXE 2 - Les ressources des propriétaires occupants en 2021

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la réhabilitation de leur logement applicables à compter du 1er janvier 2021, en Gironde sont les suivants, identiques à ceux de 2020 :

Ils sont réactualisés chaque année.

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires très modestes Anah	Propriétaires Modestes Anah
1	14 879 €	19 074 €
2	21 760 €	27 896 €
3	26 170 €	33 547 €
4	30 572 €	39 192 €
5	34 993 €	44 860 €
Par personne supplémentaire	4 412 €	5 651 €

ANNEXE 3 : Les ressources des locataires en 2021

A compter du 1er janvier 2021, les plafonds de référence sont ceux de l'année N-1, à compter de la date d'effet du bail pour les locataires. Ils sont réactualisés chaque année.

Les plafonds applicables concernant les ressources des locataires de logements conventionnés Anah :

- LCS et LCTS ont été fixés par arrêté du 24 décembre 2020
- LI ont été fixés par l'instruction fiscale du 8 avril 2021

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €) :

Catégorie de ménages	arrêté 24/12/20	arrêté 24/12/20	Instruction fiscale* du 08/04/2020 Zone B1	Instruction fiscale* du 08/04/2020 Zone B2	Instruction fiscale* du 08/04/2020 Zone C
	Anah loyer très social LCTS avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer social LCS avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer Intermédiaire LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer Intermédiaire LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	Anah loyer Intermédiaire LI Avec et sans travaux subventionnés
Cat 1	11 531 €	20 966 €	31 280 €	28 152 €	28 152 €
Cat 2	16 800 €	27 998 €	41 772 €	37 594 €	37 594 €
Cat 3	20 203 €	33 670 €	50 233 €	45 210 €	45 210 €
Cat 4	22 479 €	40 648 €	60 643 €	54 579 €	54 579 €
Cat 5	26 300 €	47 818 €	71 340 €	64 206 €	64 206 €
Cat 6	29 641 €	53 891 €	80 399 €	72 359 €	72 359 €
Cat 7	3 306€	6 011 €	8 969 €	8 070 €	8 070 €

ANNEXE 4 : Régime d'intervention de l'Anah en Gironde

A réactualiser en tant que de besoin

Sachant que c'est le régime applicable à la date de dépôt du dossier à l'Anah qui s'applique, au 1er janvier 2021, le régime d'aides aux travaux est le suivant :

1- Propriétaires Occupants

Propriétaires occupants	PO très modeste	PHM Sérénité 35 %	PHM Précarité énergétique GFà E	PHM Basse Conso GC à BA	PO modeste	PHM Sérénité 35 %	PHM précarité énergétique GFà E	PHM Basse Conso GC à BA
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 50 000 €							
Travaux : Insalubrité (0,30) – Péril - Forte dégradation (0,55)	50%	20% travaux 3 000 €	1 500 €	1 500 €	50%	20% travaux 2 000 €	1 500 €	1 500 €
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 30 000 €							
Travaux : Sérénité - Sortie de précarité énergétique - Basse consommation - gain énergétique de 35%	50 %	20% travaux 3 000 €	1 500 €	1 500 €	35 %	20% travaux 2 000 €	1 500 €	1 500 €
Type d'intervention	Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €							
Travaux sécurité, salubrité	50 %				35 %			
Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %				35 %			
Autres Travaux Assainissement Parties communes en copropriétés fragiles	35 %				20 %			

2- propriétaires bailleurs

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Prime réduction loyer (1)	Prime réservation logement (2)	PHM gain 35%	PHM gain 35 % sortie précarité énergétique	PIL (3)	Durée minimale convention
Type d'intervention	1000€ HT/ M ² / 80m ²						
Travaux : Insalubrité 0,30 - Péril - Forte Dégradation 0,55	35%	150€ HT/ M ² / 80m ²	2 000 € ou 4 000 €	1 500 €	2 000 €	1 000 €	9 ans LI et LCS 12 ans LCTS
Type d'intervention	750€ HT/ M ² / 80m ²						
Travaux : sécurité salubrité	35%						9 ans LI et LCS
Travaux : autonomie de la personne							
Travaux : amélioration énergétique gain énergétique de 35%	25%	150€ HT/ M ² / 80m ²	2 000€ ou 4 000€ /logement	1 500 €	2 000 €	1 000 €	12 ans LCTS
Travaux : dégradation moyenne 0,35							
Travaux : infraction au RSD - non décence							
Travaux de transformation d'usage							

(1) La prime de réduction de loyer est octroyée :

- sur les communes où le marché local locatif est tendu, soit un écart de 5€/m² entre le loyer libre local de marché de référence et le loyer social plafond national :
 - seules les zones 1, 2 et 2bis et 3 entrent dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m²
 - seule la zone 1 pour les logements compris entre 65 et 90m²
 - quand le logement est conventionné en loyer social ou très social
 - à concurrence du triple de l'aide apportée par une collectivité locale ou un EPCI, dans la limite du plafond de 12 000 €
- à compter du 1er janvier 2017, en accompagnement de la politique du Département, sur les 35 communes identifiées dans le PDH comme centralités en zone rurale, l'Anah attribue à titre dérogatoire la PRL à tous les logements locatifs conventionnés en LCS et LCTS, quelle que soit la taille du logement.

(2) La prime de réservation du logement est attribuée :

- quand le logement est conventionné en LCTS
- sur demande du propriétaire bailleur
 - après attribution à un locataire DALO, contingent prioritaire, PDAHLPD ou LHI par une commission ad hoc coanimée par le CD 33 et l'État (DRJSCS DL33)
 - 2 000€ en secteur non tendu / 4 000 € en secteur tendu

(3) La Prime d'intermédiation locative est attribuée :

- Depuis le 30 septembre 2015, l'Anah a mis en place une Prime en faveur de l'Intermédiation Locative (PIL) d'un montant de 1 000 € par logement.
- Cette prime, dans sa phase expérimentale, au départ, était attribuée :
 - aux propriétaires-bailleurs
 - qui concluent une convention à loyer social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah,
 - sous condition du recours, pour une durée de 3 ans au moins, à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile (réfugiés statutaires).
- Depuis le 1er février 2017, cette prime n'est plus expérimentale avec la mise en place du régime fiscal Cosse en remplacement du régime fiscal Borloo ancien au 1er février 2017, et s'applique dans les mêmes conditions.
- En 2018, la PIL ne pouvait plus être accordée en zone C, soit la majorité des communes de Gironde

3- Copropriétés Dégradées

Aides de l'Anah en OPAH copropriété en difficultés au 1^{er} janvier 2021

Copropriété en difficultés	Plafond de travaux	Taux de subvention	Majoration taux de subvention	PHM	Majoration PHM
Travaux d'amélioration énergétique et autres (grille < à 0,55) Gain énergétique 35 %	150 000 € / bâtiment + 15 000€ / lot	35%	non	3 000 € / lot	+ 500 € / lot si aide collectivité 500 €
Travaux suite à dégradation lourde (Grille à 0,55)	Pas de plafonds de travaux	50%	+ 5 % Si aide collectivité de 5 % cumul possible		
Travaux suite à désordres structurels importants					
Travaux énergétiques Gain énergétique supérieur à 50 %					

ANNEXE 5 : LE PROCES VERBAL de l'Assemblée générale de la copropriété des Géraniums