



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

Publié le 06/10/2020

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Session ordinaire – Séance du 05 octobre 2020**

**Délibération n° 2020-131**

**OPAH DU BURCK : AVENANT N° 3 AVEC LA COPROPRIETE LES DAHLIAS - 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 : 48**

Mesdames, Messieurs : Alain ANZIANI, Thierry TRIJOLET, Marie RECALDE, David CHARBIT, Sylvie CASSOU-SCHOTTE, 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 GASPARD, Claude MELLIER, Loïc FARNIER, Emilie MARCHES, Jean-Louis COURONNEAU, Amélie BOSSET-AUDOIT, 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, Christine PEYRE, Thomas DOVICH, Hélène DELNESTE, Antoine JACINTO, Sylvie DELUC, Bruno SORIN, Maria GARIBAL

**EXCUSE AYANT DONNE PROCURATION : 1**

Madame, Monsieur : Joël MAUVIGNEY à Mauricette BOISSEAU

**SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur David CHARBIT**

Madame Michelle PAGES, Conseillère Municipale Déléguée au suivi OPAH, rappelle à l'Assemblée que 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 appelé le Domaine du Burck, composé de 10 copropriétés privées, dont la copropriété Les Dahlias.

Construite entre 1964 et 1969, composée de 160 logements, la copropriété Les Dahlias connaît une dégradation de l'état général de ses 4 bâtiments. Après la réalisation, de plusieurs études, comme pour les 5 autres copropriétés verticales du Domaine du Burck, le projet a émergé pour la copropriété Les Dahlias qui a voté l'adhésion à une démarche Opération Programmée de l'Habitat (OPAH) lors de leur assemblée générale du 30 juin 2015.

Face à cette volonté, par délibération en date du 14 décembre 2015, la Ville de Mérignac a approuvé le lancement d'une OPAH pour une durée maximale de 5 ans sur la copropriété Les Dahlias selon les modalités fixées dans **la convention de financement, signée le 8 mars 2016, dont l'avenant fait l'objet de la présente délibération.**

Le bureau d'études Soliha Gironde a été missionné en 2016 par Bordeaux Métropole pour assurer le suivi-animation de l'OPAH et un maître d'œuvre a été désigné par la copropriété, pour définir un programme de travaux éligibles à une OPAH, en tenant compte des caractéristiques propres à la copropriété.

## **I - Avancées du projet**

La convention d'OPAH a pour objectif de définir l'ensemble des modalités nécessaires à la mise en œuvre de l'OPAH copropriété Les Dahlias répondant spécifiquement aux caractéristiques de la copropriété, en deux phases :

- phase 1 : la définition et l'estimation d'un programme de travaux décliné en deux scénariis, adaptés 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,
- phase 2 : la réalisation du programme de travaux sur parties communes et privatives d'intérêt collectif, voté en assemblée générale.

La phase 1 s'est achevée le 4 juillet 2018. Elle a permis de préparer et définir le futur programme de travaux, grâce à :

- un audit énergétique réalisé par le cabinet Trans énergie,
- un diagnostic technique réalisé par SOLIHA Gironde dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle à l'OPAH copropriété Les Dahlias,
- un diagnostic d'occupation,
- des études APS (Avant-projet Sommaire) APD (Avant-projet Définitif), ACT (Assistance pour la Passation des Contrats de Travaux) et PRO (Projet) réalisés par le groupement TAG Architectes (ex- CAMIADE-LAFOURCADE).

Ces différentes études et diagnostics ont permis de :

- définir un scénario de travaux avec options, présenté en assemblée générale du 07 février 2018,
- affiner grâce aux études APD le scénario et les options retenus lors de cette assemblée, en vue de lancer les appels d'offres de travaux,
- présenter en assemblée générale du 04 juillet 2018 le coût global du programme de travaux,
- calibrer les financements des partenaires.

La phase 2 est en cours. Le chantier a démarré en décembre 2019 pour une durée prévisionnelle de 18 mois.

Dans le cadre de cette phase il est nécessaire de réaliser des avenants pour préciser et affiner les engagements de chacun dans la mise en œuvre du programme de travaux.

Par délibération du 5 novembre 2018, l'avenant n°1 prévu dans la convention, a permis notamment de préciser le coût définitif global du programme de travaux retenu, les engagements des financeurs en fonction du coût réel des travaux et de spécifier les engagements complémentaires de Bordeaux Métropole et de la Ville de Mérignac concernant les aides individuelles accordées aux copropriétaires occupants éligibles.

L'avenant n°2 en date du 13 décembre 2019 concerne les modalités de versement des acomptes de Bordeaux Métropole.

## **II – Rappel des engagements financiers de la Ville de Mérignac dans le cadre de l'OPAH Les Dahlias**

Dans la convention de financement signé le 8 mars 2016 et dans le cadre de l'avenant n°1 approuvé par délibération du 05 novembre 2018, il est prévu à la charge de la Ville de Mérignac (en euros TTC) :

- Suivi, animation et préparation de l'OPAH (Phase 1) : 12 907 €
- Mise à jour des données de l'OPAH (Phase 1) : 5 541€
- Suivi et animation de l'OPAH (Phase 2) : 43 950 €
- Prise en charge des travaux (Phase 2) : 150 000 €
- Une aide exceptionnelle pour les copropriétaires occupants les plus modestes, concernant 19 ménages, pour un total de 15 500 €.

**Soit un montant total de 227 898 €.**

## **III – Objet du présent avenant n°3 de la convention OPAH Les Dahlias**

Le présent avenant a pour objet de :

- rappeler les engagements des partenaires financeurs principaux : Anah, Etat, Bordeaux Métropole et Ville de Mérignac,
- indiquer les engagements complémentaires des autres partenaires : PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, Caisses de retraites, FAP etc,
- afficher les modalités de préfinancement de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine. Procivis versera l'avance d'une partie des fonds directement aux copropriétés, et recevra directement les participations financières des collectivités.

## **IV - Diminuer l'effort de pré financement pour les copropriétaires**

Les subventions et aides publiques affectées au **programme de travaux** s'échelonneront sur les 3 à 4 années de l'OPAH.

Pour réduire d'une part, le montant à emprunter par la copropriété, d'autre part diminuer les taux d'intérêts qui seront à la charge des copropriétaires, une convention spécifique, entre Procivis Nouvelle Aquitaine, la Ville de Mérignac, Bordeaux Métropole, l'Anah et la copropriété Les Dahlias représentée par le Président du Conseil Syndical, précise les modalités de ce pré financement.

En effet, Procivis regroupe les SACICAP (coopératives d'intérêt collectif), branche du logement social historiquement structuré pour le logement en accession des plus démunis.

Outre des missions classiques (promotion, lotissement), Procivis a une convention avec l'Etat pour des services immobiliers, et notamment des avances aux copropriétés pour financer les travaux et limiter leur frais (notamment les frais financiers), en plus d'une activité de crédit à taux 0%.

**Le présent avenant annexé permettra à Procivis de faire l'avance à la copropriété et de recevoir ensuite les aides des financeurs en remboursement, dont la ville.**

De plus, les subventions et aides publiques affectées au programme de travaux s'échelonneront sur les 3 à 4 années de l'OPAH.

Aussi, la Ville de Mérignac comme Bordeaux Métropole prévoit un échelonnement favorable de ces versements qui se décomposent comme suit pour la Ville :

- sur l'enveloppe de l'aide collective au syndicat des copropriétaires de 150 000 €
  - o une avance de 50% versée à la copropriété soit 75 000 €,
  - o un solde de 50% restant versé à Procivis, soit 75 000 €.
- sur l'enveloppe de l'aide complémentaire exceptionnelle aux copropriétaires occupants de 15 500€, verse :

- 100 % en une fois au syndicat de copropriété au moment du paiement de la première partie de l'aide collective aux travaux.

Le Conseil Municipal de la Ville de Mérignac,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** la délibération n°2015-217 en date du 14 décembre 2015 portant sur la signature des conventions d'OPAH sur les copropriétés les Dahlias et les Eglantines,

**Vu** la délibération de Bordeaux Métropole n° 2016-40 du 22 janvier 2016 approuvant le lancement des OPAH avec les copropriétés les Dahlias et les Eglantines,

**Vu** la délibération n°2018-167 en date du 5 novembre 2018 portant sur la signature de l'avenant n° 1 à la convention initiale d'OPAH avec la copropriété les Dahlias,

**Considérant** l'avis de la Commission Transition Ecologique et Cadre de vie en date du 22 septembre 2020,

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**DECIDE :**

**ARTICLE 1 :** d'approuver l'avenant tel que proposé ci-joint :

**ARTICLE 2 :** d'autoriser Monsieur Thierry TRIJOLET, Premier Adjoint, représentant la commune, à signer ledit avenant à la convention de financement de l'OPAH de la copropriété Les Dahlias ;

**ARTICLE 3 :** d'inscrire les dépenses correspondantes inscrites au budget principal des exercices concernés.

**ADOpte A l'UNANIMITE.**

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Mérignac, le 05 octobre 2020



**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 06 octobre 2020.*

*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.*