



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° 2020-132
OPAH DU BURCK : AVENANT N° 2 AVEC LA COPROPRIETE LES FOUGERES - 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 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 Fougères.

Construite entre 1964 et 1969, composée de 120 logements, la copropriété Les Fougères connaît une dégradation de l'état général de ses 3 bâtiments. Après la réalisation, comme pour les 5 autres copropriétés verticales du Domaine du Burck, de plusieurs études, le projet a émergé pour la copropriété Les Fougères qui a voté l'adhésion à une démarche Opération Programmée de l'Habitat (OPAH) lors de leur assemblée générale du 24 juin 2015.

Face à cette volonté, par délibération en date du 3 octobre 2016, la Ville de Mérignac a approuvé le lancement d'une OPAH pour une durée maximale de 5 ans sur la copropriété Les Fougères selon les modalités fixées dans **la convention de financement, signée le 15 décembre 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 Fougères 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 24 juin 2019. Elle a permis de préparer et définir le futur programme de travaux, grâce à :

- un audit énergétique réalisé par le cabinet Trans Energie,
- un diagnostic technique réalisé par Soliha Gironde dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle à l'OPAH copropriété Les Fougères,
- 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, présentés en assemblée générale du 24 juin 2019,
- 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 24 juin 2019 le coût global du programme de travaux.
- calibrer les financements des partenaires.

La phase 2 est en cours. Le chantier a démarré en juin 2020 pour une durée prévisionnelle de 16 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.

L'avenant n°1 signé le 13 décembre 2019 par Bordeaux Métropole et le syndic de copropriétaires est venu préciser, comme prévu dans le cadre de la convention OPAH Les Fougères, le montant définitif du programme des travaux suite au vote du 24 juin 2019 en AG de l'ensemble des devis permettant la mise en œuvre du programme global.

Le montant total des travaux votés (avec les menuiseries), y compris les honoraires est de 3 762 695,42€HT soit 4 073 132€TTC.

L'engagement de la Ville concernant les travaux ne change pas dans les avenants, car il s'agit d'un forfait plafonné sur le montant des travaux (5% HT).

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

Dans la convention de financement signé le 15 décembre 2016, il est prévu à la charge de la Ville de Mérignac (en euros TTC) :

- Suivi, animation et préparation de l'OPAH (Phase 1) : 13 736 €
- Mise à jour des données de l'OPAH (Phase 1) : 5 810€
- Suivi et animation de l'OPAH (Phase 2) : 42 032€
- Prise en charges des travaux (Phase 2) : 112 500 €

Au global, la convention initiale engageait la Ville de Mérignac sur un montant total de 174 078 € TTC.

L'enquête sociale menée par l'opérateur Soliha a permis d'identifier précisément les ménages éligibles aux aides individuelles de la Ville de Mérignac et de Bordeaux Métropole telles qu'indiquées dans la convention initiale.

La Ville de Mérignac s'engage à financer 12 000 € au titre d'une aide exceptionnelle individuelle à destination de 18 copropriétaires occupants Anah modestes et très modestes réparties comme suit :

- Prime de 500 € pour les propriétaires modestes correspondant à 12 copropriétaires occupants, soit une enveloppe globale de 6 000 €,
- Prime de 1 000 € pour les propriétaires très modestes correspondant à 6 copropriétaires occupants, soit une enveloppe globale de 6 000 €.

Ainsi, la Ville de Mérignac s'engage sur un montant actualisé total de l'ordre de 186 078 € TTC.

III – Objet du présent avenant n°2 de la convention OPAH Les Fougères

Le présent avenant a pour objet de :

- préciser les engagements des partenaires financeurs principaux : Anah, Etat, Bordeaux Métropole et Ville de Mérignac,
- spécifier les engagements complémentaires de Bordeaux Métropole, de la Ville de Mérignac concernant les aides individuelles au bénéfice des copropriétaires occupants,
- 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

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 Fougères 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'échelonnent sur les 3 à 4 années de l'OPAH.

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

- sur l'enveloppe de l'aide collective au syndicat des copropriétaires de 112 500 €
 - o une avance de 50% versée à la copropriété soit 56 250 €,
 - o un solde de 50% restant versé à Procivis, soit 56 250 €.

- sur l'enveloppe de l'aide complémentaire exceptionnelle aux copropriétaires occupants de 12 000€, verse :
 - o 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° 2016-115 en date du 3 octobre 2016 portant signature de la convention OPAH avec la copropriété Les Fougères,

Vu la délibération de Bordeaux Métropole n° 2016-648 en date du 21 octobre 2016 approuvant le lancement de l'OPAH avec la copropriété Les Fougères,

Considérant l'avis de la Commission Transition écologique 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 n°2 à la convention de financement de l'OPAH de la copropriété Les Fougères et les documents nécessaires à la mise en œuvre du préfinancement ;

ARTICLE 3 : d'inscrire les dépenses correspondantes 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.