

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 10/07/2024
ID Télétransmission : 033-213300635-20240709-136912-DE-1-1

Date de mise en ligne : 12/07/2024

certifié exact,

**Séance du mardi 9 juillet
2024
D-2024/194**

Aujourd'hui 9 juillet 2024, à 14h06,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

suspension de séance de 17H07 à 17H19

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Léa ANDRE, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Aziz SKALLI, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Didier CUGY présent jusqu'à 15h50, Madame Myriam ECKERT présente jusqu'à 15h50, Monsieur Fabien ROBERT présent jusqu'à 15H56, Monsieur Dominique BOUISSON présent jusqu'à 16H30, Monsieur Stéphane PFEIFFER présent jusqu'à 17h07
Madame Céline PAPIN présente jusqu'à 17h20 et Monsieur Cyrille JABER présent à partir de 16H30

Excusés :

Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Pascale ROUX, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Guillaume MARI, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

Lancement de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH-CD) de Bordeaux - Participation financière - Décision - Autorisation

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

1- L'accompagnement des copropriétés fragiles ou dégradées : un enjeu du centre ancien de Bordeaux

Bordeaux concentre 78 % des copropriétés de la Métropole, dont la moitié datent d'avant 1890 (soit 18 930 appartements).

Le parc de copropriétés de Bordeaux est en effet particulièrement ancien puisque 4 740 copropriétés ont été construites avant 1949 (soit les $\frac{3}{4}$ des copropriétés de la commune). Ces copropriétés du centre historique, au patrimoine architectural à préserver, connaissent pour certaines un défaut d'entretien du bâti (remise aux normes ou amélioration de la performance énergétique) induisant une mauvaise qualité des logements.

Cette vétusté du bâti se heurte à la complexité du statut juridique des copropriétés et de la gouvernance qui en découle. Tout projet de travaux dépend du degré de mobilisation et d'adhésion des copropriétaires au projet, qui peut retarder voire bloquer l'entretien de l'immeuble. L'insolvabilité des propriétaires occupant ces copropriétés vétustes constitue également un frein à la réhabilitation des copropriétés et accentue encore davantage le processus de déqualification de ces immeubles.

La taille des copropriétés bordelaises, particulièrement petites, constitue une seconde spécificité du parc puisque 84 % des copropriétés ont moins de 12 appartements (soit 5 600 qui comptabilisent 31 700 appartements).

Ces petites structures sont souvent désorganisées ou connaissent des difficultés de gestion (absence de syndic, dysfonctionnements des instances de la copropriété) ayant pour conséquence une incapacité des copropriétaires à décider, organiser et payer le programme de travaux nécessaire.

Ces caractéristiques structurelles des copropriétés de centre-ville sont propices au développement d'une offre en accession et d'une offre locative de très mauvaise qualité pouvant mettre en péril la santé et la sécurité des occupants, souvent captifs de ces logements dégradés.

Pour accompagner ces copropriétés caractéristiques du centre-ville, la troisième Opération programmée de l'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) conduite sur le centre de Bordeaux s'est dotée en 2017 d'un volet « traitement des copropriétés en difficulté ». Elle constituait le volet incitatif du projet de revitalisation du centre historique « Bordeaux [Re]Centres ».

2- Bilan de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain copropriétés dégradées (OPAH-RU CD) 2017-2023

Le volet copropriétés dégradées, inclus à l'OPAH RU à titre expérimental, a permis d'appréhender leur accompagnement sur-mesure selon les problématiques rencontrées (impayés, problème de gestion, pathologies techniques et sécuritaires du bâti).

L'expérience a démontré la nécessité de proposer un dispositif ad hoc soit une Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH-CD), sur le

secteur du centre-ville de Bordeaux. L'opérateur, qui sera recruté, aura pour mission de faire aboutir l'accompagnement des copropriétés suivies et d'intégrer de nouvelles copropriétés dans le dispositif.

En termes quantitatifs, quatre dossiers ont été déposés. Un dossier a été déposé en 2021 et concernait la copropriété sise 17 rue Maubec. Les travaux sont achevés.

Trois dossiers ont été déposés à la fin de l'OPAH avec des projets de rénovation globale car ces bâtiments ont un indice de dégradation sévère :

- 52-54-56 rue Lafontaine (sous Déclaration d'utilité publique – Opération de restauration immobilière) (DUP-ORI),
- 7 rue Garat,
- 68 rue Kléber (sous DUP-ORI).

Cinq copropriétés ont obtenu leur permis de construire post OPAH RU. Elles seront suivies dans le cadre de la présente OPAH CD par l'opérateur qui sera sélectionné par voie de marché public.

L'enseignement de cette opération démontre que l'accompagnement des copropriétés s'inscrit dans la durée et fait face à des injonctions réglementaires fortes propres à la Ville de pierre.

L'OPAH RU volet copropriétés dégradées ainsi que le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain 2019-2022 ont confirmé des dysfonctionnements spécifiques aux copropriétés du centre ancien de Bordeaux (petites copropriétés désorganisées et désordres relevant de l'insalubrité ou du péril).

En outre, les effondrements du centre historique de Bordeaux ont conduit au lancement d'une étude bâtiminaire confiée au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) en 2022.

L'ensemble de ces constats conduisent à proposer une action publique forte et ciblée en faveur des copropriétés dégradées de la ville de Bordeaux.

3- Enjeux et objectifs de l'OPAH « copropriétés dégradées »

Afin de poursuivre le développement de son action à destination des copropriétés de Bordeaux, Bordeaux Métropole souhaite aujourd'hui déployer une OPAH CD incluant des missions de repérage et diagnostic d'une part et d'accompagnement d'autre part.

Confiée à un bureau d'études spécialisé, sous la maîtrise d'ouvrage de la métropole bordelaise, l'OPAH CD a pour objet d'apporter une réponse globale aux difficultés rencontrées par les copropriétés repérées comme étant en potentielle situation de fragilité et doit leur permettre de renforcer notamment leur fonctionnement, leur organisation et leur gestion jusqu'aux travaux d'amélioration.

Le périmètre d'intervention

L'OPAH CD vise le repérage et l'accompagnement d'une quarantaine de copropriétés dont la moitié sur un accompagnement incluant les travaux globaux de réhabilitation.

Les quartiers ciblés sont Bordeaux Centre (Saint-Eloi, Saint-Pierre, Gambetta), Bordeaux Sud (Saint-Michel, La Victoire, Belcier, Saint-Jean, Marne-Yser, Sainte-Croix), Chartrons-Grand Parc-Jardin Public, Nansouty-Saint-Genès et la Bastide. Ce périmètre pourra être amendé en fonction des repérages effectués par l'opérateur de l'OPAH CD.

Les objectifs quantitatifs et estimation du budget de travaux

Sur le volet travaux, l'objectif est d'accompagner 25 copropriétés dans la réalisation de

travaux de requalification globale. Le budget global des travaux est estimé à 16,95 M€ HT sur les 4 années d'opération.

4- La mise en œuvre de l'OPAH-CD

A/ Le marché de suivi animation

La Métropole a lancé le 26 juillet 2023 une consultation pour recruter un opérateur qui aura en charge le suivi animation du nouveau dispositif pour une durée de 4 années avec possibilité de reconduction pour une année supplémentaire.

Urbanis est l'opérateur qui a été sélectionné pour assurer la mission du suivi-animation de l'OPAH CD.

Le marché prévoit l'ensemble des missions nécessaires à la mise en œuvre du dispositif, allant du repérage à l'accompagnement à la gestion, l'accompagnement au redressement sur le volet financier, social et technique jusqu'aux préconisations de travaux, à l'ingénierie financière, au dépôt des dossiers de demandes de subventions et à l'accompagnement jusqu'à la fin des travaux et des demandes de solde de subventions.

Ce marché, porté par Bordeaux Métropole en tant que maître d'ouvrage, représente un montant de 850 000 € HT et est cofinancé de la manière suivante :

- 50% par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) (sur le montant hors taxes), soit 425 000 € ;
- **25% par la Métropole de Bordeaux (sur le montant hors taxes), soit 212 500 € ;**
- 25 % par la Banque des Territoires sur le montant hors taxes), soit 212 500 € (engagement prévisionnel).

Cette dépense de la Métropole est intégrée au budget 2024.

B/ La convention partenariale d'OPAH copropriétés dégradées et les engagements financiers de la Ville de Bordeaux

Afin de mettre en œuvre les objectifs et les priorités portés par Bordeaux Métropole, l'Anah et la Ville de Bordeaux, une convention d'OPAH copropriétés dégradées a été travaillée avec les partenaires financeurs (Etat, Anah, Bordeaux Métropole, Ville de Bordeaux, Caisse d'Allocations Familiales, Fond de solidarité logement, Agence départementale d'information sur le logement).

Les priorités affichées pour ce nouveau dispositif sont les suivantes :

- poursuivre l'identification de copropriétés en difficultés et approfondir la connaissance de leurs difficultés ;
- assurer un redressement financier, juridique et de gestion pérenne pour les immeubles, tout en leur permettant de se remettre à niveau techniquement ;
- proposer un accompagnement sur mesure adapté à la situation de chaque copropriété dans la continuité de l'animation initiée dans l'OPAH RU de Bordeaux et le POPAC métropolitain 2019 - 2022 ;
- accompagner les ménages en difficulté au sein de chacune des résidences.

L'OPAH CD repose sur 4 grands axes d'intervention :

- **Identifier les difficultés des copropriétés** : réaliser des diagnostics flashs et des diagnostics multi-critères.
- **Organiser le fonctionnement des copropriétés** : il s'agit de soutenir et d'améliorer l'organisation et la gestion des immeubles, d'assainir leur situation financière et de consolider les instances de gestion et la gouvernance. Ce travail s'inscrit dans la continuité des actions menées dans le cadre du POPAC métropolitain.
- **Répondre aux besoins des ménages présents** : il s'agit de repérer les ménages en

difficulté au sein des immeubles et de leur proposer un accompagnement global dans toutes ses dimensions.

- **Remettre à niveau le patrimoine bâti et réduire les charges de copropriété.** Par cet objectif, il s'agira de lutter contre la précarité énergétique des occupants des immeubles en travaillant à la fois sur les parties privatives et les parties communes.

Selon les termes de la convention annexée à la présente délibération, la Ville de Bordeaux s'engage sur la partie travaux à financer les travaux de requalification des copropriétés à hauteur de 5 % du montant HT des travaux (estimation de l'enveloppe de travaux à 211 875 € par an), soit une enveloppe globale estimée à 847 500 €.

Ces aides des collectivités viennent en complément des subventions déléguées de l'Anah et de l'Etat, qui reste par ce dispositif, le financeur principal des travaux d'amélioration des copropriétés.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- approuver le projet de convention d'OPAH copropriétés dégradées ci annexé,
- autoriser Monsieur le Maire à signer la convention, et tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les dépenses correspondantes aux aides aux travaux sont imputées au chapitre 204 – compte – 2324 – fonction 552.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 9 juillet 2024

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER

**CONVENTION
OPAH COPROPRIETES DEGRADEES
BORDEAUX
2024-2028**

Convention d'opération n°

La présente convention est établie

Entre l'Agence nationale de l'habitat, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Madame Christine Bost, Présidente de Bordeaux Métropole, et dénommée ci-après «Anah»,

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté Monsieur Jean-Jacques Puyobrau, Vice-Président de Bordeaux Métropole,

l'État, représenté par Monsieur Etienne Guyot, Préfet de Gironde,

la Ville de Bordeaux, représentée par Monsieur Pierre Hurmic, le Maire,

la Banque des Territoires Nouvelle-Aquitaine, représentée par Monsieur Patrick Martinez, directeur régional.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier

Vu la délibération de l'Agence nationale de l'habitat 2022-53a et 2022-53b relative aux copropriétés dégradées

Vu la convention de délégation de compétence du 24/06/2022 conclue entre Bordeaux Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) ;

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue à la même date entre le délégataire et l'Anah ;

Vu la délibération n°2022-360 de Bordeaux Métropole, en date du 24 juin 2022, relative à la convention de délégation des aides à la pierre ;

Vu le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées adopté par le Conseil Départemental de Gironde et le Préfet le 16 mars 2017,

Vu le programme d'action 2024 de la délégation locale de l'Anah adopté par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 5 octobre 2023,

Vu l'avis du délégué régional de l'Agence nationale de l'habitat en date du ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 5 octobre 2023, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n°2024-172 de Bordeaux Métropole collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 18 avril 2024 relative au Lancement de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH-CD) de Bordeaux,

Vu la mise à disposition au public du projet de convention d'OPAH COPROPRIETES DEGRADEES du au sur le site internet de Bordeaux Métropole en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	7
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s).....	7
A. Dénomination de l'opération.....	7
B. Périmètre et champs d'intervention	7
C. Nature, état et instance des copropriétés	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	8
Article 3 – Volets d'action.....	9
A. Accompagnement des copropriétés	9
B. Suivi technique, administratif et financier en fin de travaux.....	10
C. Accompagnement complet sur l'ensemble des volets gestion/fonctionnement, technique et social.....	10
a. Volet accompagnement à l'amélioration de la gestion et du fonctionnement....	10
b. Volet technique : assistance à la réalisation de travaux et rénovation globale des immeubles	10
D. Missions transversales aux différents types d'accompagnement.....	12
a. Volet lutte contre l'habitat indigne	12
b. Volet social	12
Article 4- Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	13
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	14
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	14
A. Financements de l'Anah	15
a. Règles d'application.....	15
b. Aide aux travaux urgents	15
c. Application d'une majoration des aides.....	16
d. Montants prévisionnels	16
B. Financements de la collectivité maître d'ouvrage Bordeaux Métropole.....	17
a. Règles d'application :	17
b. Montants prévisionnels	17
C. Financements de la Ville de Bordeaux	18
a. Règles d'application.....	18
b. Montants prévisionnels	18
Article 6 – Engagements complémentaires	18

A.	Engagement de la Banque des Territoires	18
B.	Engagement de la CAF de la Gironde	18
a.	L'accompagnement social des familles	18
b.	Les aides aux travaux	18
c.	Le mal logement	19
C.	Engagement du Fonds de Solidarité Logement 33	19
D.	Engagement de l'ADIL 33	19
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation		21
Article 7 – Conduite de l'opération		21
A.	Pilotage de l'opération	21
a.	Mission du maître d'ouvrage	21
b.	Instance de pilotage	21
B.	Suivi-animation de l'opération	22
a.	Equipe de suivi-animation	22
C.	Evaluation et suivi des actions engagées	22
a.	Indicateurs de suivi des objectifs	22
b.	Bilans et évaluation finale	24
Chapitre VI – Communication		24
Article 8 – Communication		24
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation		26
Article 9 – Durée de la convention		26
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention		26
Article 11-Transmission de la convention		26

Préambule

Dans le cadre de sa compétence « amélioration du parc immobilier bâti » dont elle est dotée depuis la loi « Modernisation de l'action publique territoriale et avènement des métropoles », Bordeaux Métropole a décidé de s'engager en faveur des copropriétés de son territoire. Le parc privé collectif représente en effet plus de 143 000 logements, soit 36 % des logements de l'agglomération et cumule des enjeux sociaux, urbains et environnementaux importants.

Ainsi, le 13 février 2015, Bordeaux Métropole délibérait sur la mise en œuvre d'un « Plan d'actions en faveur des copropriétés ». Cette politique publique s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat métropolitain et fait écho au « Plan triennal national de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté ». Elle a pour objectif de proposer une intervention graduelle en fonction du profil des copropriétés et des actions adaptées à leurs besoins, de la veille à l'intervention curative lourde via des opérations programmées (observatoire des copropriétés, programmes et outils préventifs, plateforme Ma Rénov Bordeaux Métropole et des dispositifs incitatifs type OPAH et plan de sauvegarde).

Parallèlement, le développement du plan d'actions s'appuie sur un partenariat avec les acteurs du monde de la copropriété, les syndicats de copropriété, les organisations professionnelles, unions et associations de propriétaires et copropriétaires, en prise avec le terrain et proposant déjà individuellement des outils, conseils et actions d'accompagnement des copropriétés.

La troisième Opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain (OPAH-RU) conduite sur le centre de Bordeaux s'est ainsi dotée en 2017 d'un volet « traitement des copropriétés en difficulté ». Elle constituait le volet incitatif du projet de revitalisation du centre historique « Bordeaux [Re]Centres ».

Bilan de l'OPAH-RU CD 2017-2023

Le volet copropriétés dégradées, inclus à l'OPAH RU à titre expérimental, a permis d'appréhender leur accompagnement sur-mesure selon les problématiques rencontrées (impayés, problème de gestion, pathologies techniques et sécuritaires du bâti).

L'expérience a démontré la nécessité de proposer un dispositif ad hoc soit une Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH-CD), sur le secteur du centre-ville de Bordeaux. L'opérateur, qui sera recruté, aura pour mission de faire aboutir l'accompagnement des copropriétés suivies et d'intégrer de nouvelles copropriétés dans le dispositif.

En termes quantitatifs, quatre dossiers ont été déposés. Un dossier a été déposé en 2021 et concernait la copropriété sise 17 rue Maubec. Les travaux sont achevés.

Trois dossiers ont été déposés à la fin de l'OPAH avec des projets de rénovation globale car ces bâtiments ont un indice de dégradation sévère :

- 52-54-56 rue Lafontaine (sous DUP-ORI),
- 7 rue Garat,
- 68 rue Kléber (sous DUP-ORI).

Cinq copropriétés ont obtenu leur permis de construire post-OPAH-RU. Elles seront suivies dans le cadre de la présente OPAH CD par l'opérateur qui sera sélectionné par voie de marché public.

L'enseignement de cette opération démontre que l'accompagnement des copropriétés s'inscrit dans la durée et fait face à des injonctions réglementaires fortes propres à la Ville de pierre.

De même, le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain pour la période 2019-2022 a également confirmé des dysfonctionnements spécifiques aux copropriétés du centre ancien de Bordeaux (petites copropriétés désorganisées et désordres relevant insalubrité ou péril).

En outre, les effondrements du centre-historique de Bordeaux ont conduit au lancement d'une étude bâtiminaire confiée au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) en 2022.

L'ensemble de ces constats conduisent à proposer une action publique forte et ciblée en faveur des copropriétés dégradées de la ville de Bordeaux.

Le choix de la procédure d'OPAH « copropriétés dégradées »

Afin de poursuivre le développement de son action à destination des copropriétés du centre historique, Bordeaux Métropole souhaite aujourd'hui déployer une OPAH CD incluant des missions de repérage et diagnostic d'une part et d'accompagnement d'autre part.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s)

A. Dénomination de l'opération

Bordeaux Métropole, l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), la Ville de Bordeaux et la Banque des Territoires décident de réaliser une Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées sur la commune de Bordeaux.

Cette OPAH CD fait suite à OPAH-RU volet copropriétés dégradées de Bordeaux (2017-2023) et du POPAC métropolitain.

B. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

L'OPAH-CD vise le repérage et l'accompagnement d'une quarantaine de copropriétés dont la moitié sur un accompagnement incluant les travaux globaux de réhabilitation.

Les quartiers ciblés sont Bordeaux Centre (Saint-Eloi, Saint-Pierre, Gambetta), Bordeaux Sud (Saint-Michel, La Victoire, Belcier, Saint-Jean, Marne-Yser, Sainte-Croix), Chartrons-Grand Parc-Jardin Public, Nansouty-Saint-Genès et la Bastide. Ce périmètre pourra être amendé en fonction des repérages effectués par l'opérateur de l'OPAH-CD.

Onze copropriétés sont, d'ores et déjà pré-identifiées pour faire l'objet d'un accompagnement complet (neuf sont issues du volet copro de OPAH-RU volet CD, deux issues du POPAC métropolitain).

Parmi ces 11 copropriétés, trois ont été financées dans le cadre de la précédente OPAH-RU volet copropriétés dégradées. Elles devront, par conséquent, faire l'objet d'une poursuite de l'accompagnement et d'un suivi technique, administratif et financier en fin de travaux ».

Par ailleurs, 15 copropriétés sont à ce stade pré-identifiées pour faire l'objet d'un diagnostic multi critères car celles-ci cumulent a priori plusieurs critères de dégradation.

Enfin, 12 copropriétés sont pré-identifiées pour faire l'objet d'un diagnostic flash car, si elles sont connues par les services métropolitains, leur situation réelle doit être clarifiée.

L'ensemble de ces copropriétés sont présentées dans l'annexe 1 de la convention.

A cette liste s'ajoute une liste complémentaire de repérage de 88 adresses de copropriétés pouvant faire l'objet d'un diagnostic flash et d'un accompagnement au cours de l'OPAH CD (liste en annexe 2).

Le nombre de diagnostics sera décroissant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération tandis que le nombre d'accompagnements opérationnels sera croissant.

Afin d'améliorer la pertinence du panel d'adresses accompagnées, le travail de sélection des adresses s'est basé sur un grand nombre de critères (contraintes des règles d'urbanisme, travaux réalisés durant les 5 dernières années, secteurs d'aménagement, procédures de police de l'habitat engagées sur les adresses, volonté des copropriétés lorsque cette information était connue).

Ce travail préalable complété par l'accompagnement des dix copropriétés lors de l'OPAH-RU CD devrait permettre à l'opérateur d'engager son opération en disposant d'une très bonne connaissance des adresses du dispositif.

C. Nature, état et instance des copropriétés

L'OPAH CD portera dans la majorité des cas sur de l'habitat ancien : soit généralement des immeubles de tailles modérées (entre 5 et 15 logements en moyenne) construit entre la fin du XIXème siècle et la première moitié du XXème siècle.

Les copropriétés comptent souvent plusieurs bâtiments de petite taille établis sur une même parcelle.

Les adresses choisies présentent des situations variées. Certaines sont bien gérées et disposent d'un conseil syndical et d'un syndic mobilisés et réactifs, d'autres connaissent des problématiques de gestion.

Certaines sont gérées par des syndics professionnels et d'autres par des administrateurs judiciaires.

Enfin, le niveau des impayés est également très variable.

Il est à noter que compte-tenu du contexte immobilier bordelais, certains nouveaux acquéreurs tendent à s'endetter lourdement pour acheter leur bien et peuvent connaître des difficultés au moment de payer des travaux ou de répondre à des appels de fonds des charges courantes.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Les principaux enjeux de l'opération sont :

- de poursuivre l'identification de copropriétés en difficultés et d'approfondir la connaissance de leurs difficultés
- d'assurer un redressement financier, juridique et de gestion pérenne pour les immeubles, tout en leur permettant de se remettre à niveau techniquement ;
- de proposer un accompagnement sur mesure adapté à la situation de chaque copropriété dans la continuité de l'animation initiée dans l'OPAH-RU de Bordeaux et le POPAC métropolitain 2019 - 2022 ;
- d'accompagner les ménages en difficulté au sein de chacune des résidences.

L'OPAH CD repose sur 4 grands axes d'intervention :

- Identifier les difficultés des copropriétés : réaliser des diagnostics flashs et des diagnostics multi-critères.
- Organiser le fonctionnement des copropriétés : il s'agit de soutenir et d'améliorer l'organisation et la gestion des immeubles, d'assainir leur situation financière et de consolider les instances de gestion et la gouvernance. Ce travail s'inscrit dans la continuité des actions menées dans le cadre du POPAC métropolitain.
- Répondre aux besoins des ménages présents. Il s'agit de repérer les ménages en difficulté au sein des immeubles et de leur proposer un accompagnement global dans toutes ses dimensions.
- Remettre à niveau le patrimoine bâti et réduire les charges de copropriété. Par cet objectif, il s'agira de lutter contre la précarité énergétique des occupants des immeubles en travaillant à la fois sur les parties privatives et les parties communes.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

L'OPAH CD de Bordeaux est signée pour une durée de 4 ans avec possibilité de reconduction pour une année supplémentaire.

La présente opération se décline en plusieurs interventions qui visent les objectifs suivants :

- le repérage et le diagnostic : Affiner la connaissance de chaque copropriété et de ses occupants ;
- l'accompagnement à la gestion : Améliorer la gestion et le fonctionnement des immeubles ;
- l'accompagnement au redressement sur le volet financier et social : Enrayer le processus de hausse des impayés et redresser leur situation financière ;

- l'accompagnement au redressement sur le volet financier et social : Accompagner socialement les ménages en difficulté au sein de la résidence et favoriser le maintien des propriétaires occupants ;
- l'accompagnement technique et social : Améliorer la performance énergétique de chaque immeuble et les inscrire dans une démarche d'entretien durable ; et lutter contre la précarité énergétique ;
- l'accompagnement et le repérage de situations : Repérer et lutter contre le mal logement.

Article 3 – Volets d'action

L'opération vise l'animation, l'accompagnement et le soutien juridique auprès des copropriétaires et des instances de gestion en vue du redressement du fonctionnement de la copropriété.

A. Accompagnement des copropriétés

L'opérateur interviendra auprès du Conseil syndical et du syndic en vue de les mobiliser autour du projet de redressement de la copropriété et de renforcer les organes de gestion.

Pour ce faire, l'opérateur assurera les actions suivantes :

- si nécessaire la mise en œuvre d'actions de médiation entre les différents acteurs ;
- mise en place et participation à des réunions régulières des instances de gestion voire des groupes de travail ou commissions thématiques ;
- assistance et formation du Conseil Syndical et/ou des copropriétaires, le cas échéant accompagnement vers un changement de gestionnaire ;
- appui du Conseil Syndical dans la communication auprès des autres copropriétaires ;
- aide à la prise de décision par une aide à la préparation et par la participation aux instances de décisions (réunions de conseil syndical, assemblées générales, etc.) ;
- en fonction des problématiques de la copropriété, l'opérateur pourra animer des actions de sensibilisation des copropriétaires, en partenariat avec des acteurs locaux si besoin (ALEC, ADIL...).

L'opérateur aura également en charge d'apporter un **conseil juridique** auprès des copropriétés, notamment par :

- la mise en œuvre, si nécessaire, d'une réorganisation juridique de la copropriété avec adaptation éventuelle du règlement de copropriété et régularisation des modifications de fait ;
- l'accompagnement, si nécessaire, de la copropriété pour régulariser son fonctionnement (inscription au Registre National d'Immatriculation, validation des comptes, création d'un fonds travaux...).

En matière de gestion financière et comptable, le prestataire assurera une mission d'accompagnement auprès du gestionnaire et du conseil syndical dans les domaines suivants :

- l'élaboration d'un programme d'action en matière d'amélioration comptable et partage de la stratégie avec les instances de gestion ;
- l'amélioration globale des modes de gestion (renégociation des contrats, bonne imputation des charges...) ;
- le traitement des impayés et maîtrise des charges (modules d'information sur la maîtrise des dépenses, individualisation des compteurs d'eau, appui à la mise en œuvre des procédures judiciaires de recouvrement et de plans d'apurement des dettes...) ;
- l'élaboration d'outils de gestion (mise en place de tableau de bord et de suivi, carnet d'entretien, etc.) ;
- la mobilisation de toute aide financière relative aux surcoûts de gestion des copropriétés.

Afin d'impliquer le gestionnaire et le conseil syndical dans les actions de redressement, l'opérateur organisera et animera des groupes de travaux réguliers (a minima semestriels) sur les sujets le nécessitant, et notamment sur le suivi des impayés.

B. Suivi technique, administratif et financier en fin de travaux

Ce suivi « administratif et financier » a pour cibles des copropriétés qui auront fait l'objet préalablement d'un accompagnement public ayant conduit à la décision de réaliser des travaux subventionnés, qui sont soit en phase opérationnelle, soit déjà réceptionnés. Il aura été estimé par la maîtrise d'ouvrage que l'immeuble ne s'engagera pas dans des tranches de travaux supplémentaires.

Il s'agit dans le cadre de cette mission de procéder à l'accompagnement et à la réception technique des travaux le cas échéant, d'assurer le suivi des demandes de versement des subventions jusqu'à leur solde et de clôturer financièrement l'opération.

C. Accompagnement complet sur l'ensemble des volets gestion/fonctionnement, technique et social

- a. Volet accompagnement à l'amélioration de la gestion et du fonctionnement
Idem A « Accompagnement au redressement et à la gestion ».

En outre, l'opérateur assurera une mission d'assistance administrative et financière sous la forme de conseils financiers, d'établissement de plans de financement des opérations et aide au montage des dossiers de demande de subventions : établissement des plans prévisionnels de financement et présentation de ces plans de financement aux copropriétaires ; montage des dossiers de demandes auprès des financeurs ; mobilisation des dispositifs existants de préfinancement des subventions et assistance au montage des dossiers.

L'opérateur aura en charge les **demandes de mises en paiement des subventions**, acomptes, prorogations, récupérations des documents, vérification de la bonne répartition des subventions sur les comptes des copropriétaires, etc.

Pour chacune de ces étapes, le prestataire aura en charge le **contrôle des factures** vis-à-vis des devis ayant fait l'objet d'une notification de subventions et la **vérification de la conformité des travaux** aux exigences des financeurs.

- b. Volet technique : assistance à la réalisation de travaux et rénovation globale des immeubles

L'OPAH CD de Bordeaux a pour objectif d'accompagner les immeubles vers leur réhabilitation complète, qui doit dans la mesure du possible aboutir à une rénovation thermique ambitieuse, tout en étant financièrement soutenable pour les propriétaires.

L'opérateur aura pour mission d'accompagner les (co)propriétaires dans l'élaboration du programme de travaux, sur la base des éléments recueillis lors du diagnostic pré-opérationnel et des études qui seront réalisées par le maître d'œuvre. Lors de l'élaboration du programme de travaux, l'opérateur veillera à ce que soit proposé et chiffré systématiquement un scénario le plus ambitieux possible en matière de rénovation thermique.

Dans le cadre du volet technique, l'opérateur aura également en charge le conseil pour la priorisation des travaux. Notamment, il est attendu une forte mobilisation sur le volet de lutte contre l'habitat indigne (cf. volet « lutte contre l'habitat indigne »).

Tout au long de la réalisation des travaux, le prestataire sera amené à s'assurer du bon déroulé des chantiers conformément au programme de travaux et au calendrier présenté aux

financeurs. Il devra assister les propriétaires en cas d'adaptation ou modification du programme de travaux :

- participation à l'adaptation au programme de travaux en cas de besoin (notamment non-recouvrement intégral des quotes-parts travaux...);
- participation aux réunions de chantier et réalisation de visites de chantier chaque fois que nécessaire, et mise en place de groupes de travail bâti si nécessaire ;
- vérification de la qualité d'exécution et de la conformité des travaux réalisés avec le projet subventionné, préalablement aux demandes de versement des aides.

Le prestataire assurera l'accompagnement sur le plan technique jusqu'à la réception des travaux : il s'assurera de la conformité des travaux réalisés, s'assurera du suivi de la levée des réserves, accompagnera le gestionnaire sur la garantie du parfait achèvement, et recueillera les éléments nécessaires aux demandes de mise en paiement des subventions (factures, vérification de la décence des logements des propriétaires bailleurs...). Enfin le prestataire s'assurera de la réalisation du reversement des aides individuelles aux copropriétaires dans le cas des dossiers d'aide mixte le cas échéant.

L'opérateur accompagnera également les propriétaires individuellement pour la réalisation des travaux en parties privatives, notamment dans les situations de DUP ORI impliquant des travaux en parties privatives. L'opérateur assistera et conseillera le propriétaire sur le programme de travaux, analysera les devis, informera le propriétaire sur les aides mobilisables (plan de financement prévisionnel), montera les dossiers de demande de subventions, s'assurera de la conformité des travaux réalisés par rapport au projet en collaboration étroite avec le concessionnaire inCité, en charge de la mise en œuvre des procédures ORI et s'assurera du versement des subventions.

Enfin, l'opérateur fera le lien avec la maîtrise d'ouvrage sur le programme d'intérêt général (PIG) le réseau de la réhabilitation, afin de financer des travaux d'adaptation du logement pour les ménages concernés.

Enfin, en 1967, Bordeaux s'est doté d'un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) a fait l'objet d'une révision approuvée à l'été 2022. L'opérateur portera une attention particulière aux enjeux de préservation du patrimoine sur l'immeuble concerné par des travaux, notamment dans le cadre de bâtiments qui feraient l'objet d'une protection particulière figurant au PLUi ou d'immeubles situés dans le périmètre du PSMV. D'autre part, la Métropole s'est dotée d'outils de régulations ambitieux en matière de production de logements social dans le parc privé. La Ville de Bordeaux comprend donc deux types de périmètres de servitudes de diversité sociale intégrant des prescriptions particulières) et des servitudes de mixité sociale sur des groupements de parcelles identifiées. Il s'agira pour l'opérateur d'avoir une bonne maîtrise de ces réglementations et d'en garantir la communication et la compréhension auprès des propriétaires ainsi que la coordination auprès des services de la ville et du concessionnaire dans le cadre des programmes de réhabilitation.

L'opérateur devra assurer les missions suivantes :

- Conseils techniques auprès des propriétaires sur la conservation patrimoniale lors de la réhabilitation ;
- Prise en compte des prescriptions architecturales et patrimoniales par l'architecte dans le programme de travaux ;
- Coordination avec les services et instances de Bordeaux Métropole (droit des sols, possiblement conseil programmatique, etc.).

D. Missions transversales aux différents types d'accompagnement

a. Volet lutte contre l'habitat indigne

Certains des immeubles qui seront accompagnés présenteront des problématiques d'habitat indigne et pourront faire l'objet de procédures administratives (mise en sécurité, insalubrité, risque saturnin...).

L'opérateur signalera toute situation de **danger pour la sécurité et la santé des occupants**, apportera un appui auprès des copropriétaires et le cas échéant auprès du Service sécurité bâtementaire de la Métropole, afin de faciliter la réalisation de travaux de sortie d'habitat indigne.

En outre, l'opérateur aura en charge les missions suivantes :

- signalement à la maîtrise d'ouvrage et au Service sécurité bâtementaire de tout logement ou bâtiment relevant de situation de péril ou d'insalubrité, des situations d'indécence et des infractions au code de la construction et de l'habitation, de l'urbanisme, de la santé publique et des collectivités territoriales ;
- appui au Service sécurité bâtementaire pour la réalisation des rapports d'enquêtes préalables, permettant au Service sécurité bâtementaire de saisir le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST), après validation d'une stratégie partagée ;
- production de rapports succincts en cas d'agissements de marchands de sommeil permettant au Service sécurité bâtementaire de procéder à un signalement auprès du Procureur ;
- si nécessaire en complément de l'action du Service sécurité bâtementaire, relais d'information auprès des propriétaires et/ou occupants sur la procédure administrative en cours, la suspension des loyers, etc. ;
- assistance au Service sécurité bâtementaire pour les procédures de levée d'arrêtés : réalisation d'une visite préalable à celle du Service sécurité bâtementaire pour s'assurer de la conformité des travaux vis-à-vis de l'arrêté, pouvant donner lieu à un rapport transmis au Service sécurité bâtementaire.

Pour les immeubles situés dans les périmètres de dispositifs de déclaration ou d'autorisation préalable de mise en location, dit « permis de louer », dans le cas où il constatera ou aura connaissance d'un changement d'occupants, l'opérateur le signalera à la maîtrise d'ouvrage, afin que la collectivité puisse contrôler la régularité de cette mise en location.

En outre, le dispositif d'encadrement des loyers étant entré en vigueur sur le territoire de Bordeaux Métropole, l'opérateur informera de ce dispositif les locataires qu'il pourrait être amené à rencontrer ayant signé un bail postérieur à cette date.

b. Volet social

Il est primordial d'allier de façon complémentaire la dimension sociale à la dimension technique de l'opération. Le volet social permettra de prévenir et de traiter les problèmes socio-économiques des ménages.

Les différents OPAH CD, POPAC et Plan de Sauvegarde ont permis d'identifier des situations de grande fragilité parmi les familles rencontrées dans les immeubles accompagnés. Dans le cadre de la phase de réhabilitation, les difficultés des ménages pourraient s'accroître si ces derniers ne font pas l'objet d'un accompagnement adapté.

Ainsi, l'opérateur du suivi-animation rencontrera l'ensemble des ménages susceptibles d'avoir besoin d'un accompagnement social identifiés dans les diagnostics pré-opérationnels doivent être rencontrés et, si besoin, accompagnés. Tout autre ménage dont l'opérateur pourra avoir connaissance au cours de la mission de suivi-animation pourra, sous réserve de validation avec la maîtrise d'ouvrage, bénéficier de cet accompagnement.

Il s'agira de garantir un accompagnement social des ménages en situation de fragilité actuellement logés dans les immeubles devant être traités dans l'OPAH CD.

Ainsi, au titre des missions d'accompagnement social, l'opérateur doit réaliser : une assistance des ménages dans diverses démarches administratives et l'ouverture de droits, notamment le montage de dossiers suivants (APL, FSL, FSE, DALO, demande de logement social, dossier de surendettement...).

Préalablement, l'opérateur doit s'assurer auprès des services concernés de la pertinence de l'action proposée ;

- une assistance à la médiation propriétaire occupant/syndic (en cas de dettes de copropriété), locataire/propriétaire bailleur (en cas de dette contractée par l'occupant, ou besoin de travaux);
- la mise en œuvre d'actions de suivi sanitaire, en particulier concernant le risque saturnin ;
- le cas échéant, l'assistance à l'éloignement, l'hébergement ou le relogement dans le cadre de la réalisation de travaux (voir paragraphe suivant).

Il pourra arriver que la réalisation de travaux ne puisse pas s'effectuer en milieu occupé, notamment dans les situations de logement insalubre, l'accompagnement social des familles à l'hébergement transitoire ou au relogement définitif peut s'avérer essentiel à la réussite de l'opération.

Dans le cadre des adresses sous Déclaration d'utilité publique opération de restauration immobilière (DUP ORI), le concessionnaire a la charge de gérer le relogement. Toutefois, pour les adresses hors Déclaration d'utilité publique, le titulaire estimera le nombre de ménages à héberger et/ou à reloger, établira un plan d'hébergement et/ou de relogement (profils, ressources, besoins, etc.) et accompagnera les propriétaires dans la mise en œuvre de leurs obligations et fera remonter aux partenaires les situations complexes ou à prioriser.

Dans le cadre de l'accompagnement social et/ou de l'accompagnement à l'hébergement ou au relogement, l'opérateur devra se mettre en lien, via la maîtrise d'ouvrage et les services compétents localement (CCAS, service logement, service sociaux départementaux) en fonction des situations rencontrées.

Article 4- Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs de l'OPAH CD sont répartis entre les différents types d'accompagnement et sont estimés comme suit :

- 70% en moyenne des immeubles repérés,
- 20% un accompagnement au redressement du fonctionnement et de la gestion,
- 10% un suivi technique et administratif de fin de travaux.

La ventilation par année du volume d'adresses diagnostiquées et suivies figure dans le tableau ci-dessous.

Ces chiffres sont indicatifs et varieront dans les faits selon l'avancement des démarches.

Il est entendu que la majorité des adresses sont comptabilisées sur plusieurs années et/ou plusieurs types de missions :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4
Nombre prévisionnel de diagnostics flash	12	12	5	3
Nombre prévisionnel de diagnostics multi critères	14	10	6	6
Nombre prévisionnel d'adresses en suivi opérationnel	11	18	19	16
Dont poursuite de l'accompagnement ou accompagnement complet	8	13	11	10
Dont accompagnement au fonctionnement et à la gestion	2	2	4	0
Dont suivi technique et administratif de fin de travaux	3	4	4	2

Sur le volet travaux, l'objectif est d'accompagner 25 copropriétés, représentant 200 logements environ, dans la réalisation de travaux de requalification globale sur les 4 années d'opération.

La présente convention ne présente pas d'objectif s'agissant des aides individuelles. En effet, celles-ci seront prises en charge et incluses dans le programme d'intérêt général métropolitain. Il appartient cependant à l'opérateur retenu d'orienter les ménages pouvant bénéficier de ces aides individuelles (bailleurs souhaitant conventionner ou propriétaires occupants modestes) vers le bon interlocuteur, et en particulier d'inciter les bailleurs à avoir recours au conventionnement.

Objectif de copropriétés agréées :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total
Nombre de copropriétés agréées	6	7	6	6	25
Nombre de logements concernés	48	56	48	48	200

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Financements prévisionnels au titre du suivi-animation

Le prestataire de services en charge de la coordination de l'animation et du suivi de l'OPAH CD, retenu après appel d'offre de services par Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'OPAH-CD, est xx.

Le montant du marché de suivi-animation notifié pour la durée de l'OPAH-CD s'élève à :

- 1 020 080 € TTC, soit 224 016 € TTC /an
- 850 000 € HT, soit 186 680 € HT / an.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Suivi-animation	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total
Coût global HT	212 500 €	212 500 €	212 500 €	212 500 €	850 000 €
Coût global TTC	255 000 €	255 000 €	255 000 €	255 000 €	1 020 000 €
ANAH (50% du HT)	106 250 €	106 250 €	106 250 €	106 250 €	425 000 €
Banque des territoires (25% du HT)	53 125 €	53 125 €	53 125 €	53 125 €	212 500 €
Bordeaux Métropole (25 % HT)	53 125 €	53 125 €	53 125 €	53 125 €	212 500 €
Bordeaux Métropole Prise en charge de la TVA	42 500 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €	170 000 €

Le budget global des travaux de requalification des copropriétés, sur les 4 années, est estimé à **16,95 M€ HT**.

A. Financements de l'Anah

a. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et les délégataires de compétence.

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

Ainsi, l'Anah s'engage à cofinancer :

- Le suivi-animation à hauteur de 50 % du montant HT ;
- le poste de chef de projet de l'OPAH CD, à hauteur de 50 % , à parité avec Bordeaux Métropole.
- Les travaux en parties communes pourront être financés selon la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat en vigueur et l'application de la règle du X+X, si la ou les collectivités co-financent les travaux.

Des aides complémentaires de l'Anah dédiées aux Syndicats de Copropriétés - au titre des primes Ma Prime Rénov' Copropriétés (MPR Copropriété) - pour les travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements, pourront être allouées la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat en vigueur de 35 % à 50 % sur le montant des travaux hors taxes et une bonification des aides à deux titres :

- Une bonification « copropriété en difficulté », soit + 20 points du taux de l'aide « socle » ;
- Une bonification « sortie de passoire énergétique », soit + 10 points du taux de l'aide « socle » ;
- Une prime individuelle pour les copropriétaires occupants modestes de 1 500 € ou pour les très modestes de 3 000 €.

b. Aide aux travaux urgents

Dans le cadre du Plan Initiative Copropriété, l'Anah a mis en place un financement conséquent spécifique permettant un financement quasi-total des travaux urgents dans le but d'une mise en œuvre rapide et facilitée.

Dans certaines copropriétés, certains travaux doivent être impérativement mis en œuvre préalablement à leur réhabilitation afin que cette dernière soit pérenne ; il s'agit notamment de travaux affectant le sol et les fondations.

Ces derniers doivent être réalisés dans des délais contraints.

Ainsi l'Anah pourra prendre en charge :

- 50 % du montant HT des travaux, à la condition que le DMC soit réalisé et la copropriété bien incluse dans l'OPAH CD. Le service instructeur jugera de « l'urgence » des travaux, à savoir s'ils doivent être faits immédiatement ou s'ils peuvent attendre le projet global.
- le X+X s'applique également sur ces travaux, si la ou les collectivités les cofinancent (mêmes règles que pour les travaux globaux).

Le recours à cette aide aux travaux d'urgence et à la majoration sera étudiée au cas par cas.

c. Application d'une majoration des aides

Par délibération du 28 novembre 2018, le Conseil d'administration de l'Anah met en place deux types de majoration des taux de l'aide en vue d'inciter et d'accélérer la réalisation des travaux de redressement :

- Une majoration jusqu'à 100 % du taux de l'aide pour les travaux urgents :

Elle est conditionnée à l'engagement **de la collectivité EPCI compétente qui s'engage à réaliser les travaux d'office et participer financièrement aux travaux d'amélioration** de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages).

- Une majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité ou d'une EPCI d'au moins 5 % :

Elle est conditionnée à l'engagement d'une collectivité territoriale quelle qu'elle soit à cofinancer les travaux pour un montant minimum de 5% du montant des travaux HT subventionnables.

Chaque apport financier d'une collectivité ou EPCI permet d'abonder l'aide de l'Anah dans les mêmes proportions.

d. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **15 152 500 € HT**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total HT
Aides aux travaux	3 619 375 €	14 477 500 €			
dont aide SDC (50 % du HT)	2 118 750 €	2 118 750 €	2 118 750 €	2 118 750 €	8 475 000 €
dont bonification au titre du X+X *	423 750 €	423 750 €	423 750 €	423 750 €	1 695 000 €
dont bonification Anah "Copropriété en difficulté" (20%)	847 500 €	847 500 €	847 500 €	847 500 €	3 390 000 €
dont bonification Anah "Sortie de passoire énergétique" (10%)	211 875 €	211 875 €	211 875 €	211 875 €	847 500 €
dont aides individuelles	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	70 000 €
Aides à l'ingénierie	168 750 €	168 750 €	168 750 €	168 750 €	675 000 €
dont suivi animation	106 250 €	106 250 €	106 250 €	106 250 €	425 000 €
dont poste de chef de projet	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	100 000 €
dont aides au redressement de la gestion	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	50 000 €
dont aides études et expertises complémentaires	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	100 000 €

*La bonification par l'Anah des aides au syndicat des copropriétaires est rendue possible dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés et dans la mesure où la ou les collectivités locales accorderont chacune accordera une aide au syndicat des copropriétaires de 5% et plus.

B. Financements de la collectivité maître d'ouvrage Bordeaux Métropole

a. Règles d'application :

Bordeaux Métropole s'engage à co-financer :

- Le suivi-animation de l'opération en complément des aides de l'Anah ;
- le poste de chef de projet OPAH CD à hauteur de 50 % ;
- les travaux entrepris par les syndicats de copropriétaires et frais divers (MOE, SPS, aléas, etc.), à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables, sans plafond ;
- au titre du Fonds Solidarité Climat sous réserve d'un gain énergétique de 35 %, cette aide peut être abondée jusqu'à 10 % ou 15 % selon le projet ;
- des primes individuelles de 750 € pour les propriétaires occupants modestes et 1 500 € pour les propriétaires occupant très modestes.

Bordeaux Métropole pourra financer les travaux en partie privative (travaux d'adaptation ou de rénovation énergétique sous réserve d'un gain énergétique de 35 %) dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG).

L'opérateur de l'OPAH CD redirigera les propriétaires occupants et bailleurs vers l'opérateur du PIG.

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **2 925 000 € HT**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total
Aides aux travaux	653 125 €	653 125 €	653 125 €	653 125 €	2 612 500 €
dont aides aux syndicat de copropriété (10 % du HT)	423 750 €	423 750 €	423 750 €	423 750 €	1 695 000 €
dont aides rénovation énergétique gain 35% (10 % du HT)	211 875 €	211 875 €	211 875 €	211 875 €	847 500 €
dont aides individuelles	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	70 000 €
Aides à l'ingénierie	78 125 €	78 125 €	78 125 €	78 125 €	312 500 €
dont suivi animation HT	53 125 €	53 125 €	53 125 €	53 125 €	212 500 €
dont poste de chef de projet	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	100 000 €

C. Financements de la Ville de Bordeaux

a. Règles d'application

La Ville de Bordeaux s'engage à co-financer les travaux entrepris par les syndicats de copropriétaires à hauteur de 5 % du montant HT des travaux subventionnables.

b. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **847 500 € HT**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total
Aides aux travaux	211 875 €	211 875 €	211 875 €	211 875 €	847 500 €
dont aides aux syndicat de copropriété (5 % du HT)	211 875 €	211 875 €	211 875 €	211 875 €	847 500 €

Article 6 – Engagements complémentaires

A. Engagement de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires s'engage à cofinancer le suivi animation de l'opération en complément des aides de l'Anah et du financement de Bordeaux Métropole, à hauteur de 25 % du montant HT.

B. Engagement de la CAF de la Gironde

Dans le cadre de ses missions Logement-Habitat en faveur des familles allocataires, la Caisse d'Allocation Familiales (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.

a. 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.

b. 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.

c. 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 CD 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.

C. Engagement du Fonds de Solidarité Logement 33

Le Fonds Solidarité Logement 33 (FSL 33) accompagnera les personnes ou familles relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPLD) repérées dans le cadre de l'OPAH CD de Bordeaux, qui du fait de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence éprouvent des difficultés pour accéder à un logement décent et indépendant ou à s'y maintenir.

Pour cela, le FSL proposera aux propriétaires occupants, copropriétaires ou aux locataires de logements conventionnés ses moyens dédiés au soutien des publics du PDAHLPD.

A ce titre, il mettra en œuvre le conseil technique maintien et accès dans le logement, l'accompagnement social spécialisé, les aides financières, les actions collectives, dans le cadre de son règlement d'intervention en vigueur.

De manière plus générale, le FSL apportera au dispositif une plus-value qui procède de sa connaissance des publics prioritaires et de leurs besoins, de la maîtrise des techniques de l'Accompagnement Social lié au Logement, et de la mobilisation des outils et dispositifs d'aide.

En tant qu'acteur de terrain et structurant un réseau d'acteurs sociaux pouvant identifier des ménages en situation de mal logement, le FSL constituera un relais de communication opérant dans la mise en œuvre de l'OPAH CD.

Le FSL s'associera aux démarches visant à informer les propriétaires des aides proposées par le programme et notamment ceux pour lesquels il est garant.

D. Engagement de l'ADIL 33

Durant les quatre ans de l'OPAH CD, l'Agence départementale d'information logement (ADIL) participera à la réussite de l'OPAH CD à plusieurs niveaux.

- Une action de sensibilisation et de communication pour faire connaître le dispositif : L'ADIL mènera une action de communication générale en la diffusant auprès des médias avec lesquels elle est en relation habituelle : TV, radio, presse écrite locale, etc. Elle fera connaître le programme par l'intermédiaire de son site www.adil33.org ainsi que par les salons immobiliers et manifestations auxquels elle participe également.

Enfin, l'agence proposera une formation/information des différents acteurs impliqués dans le projet, ainsi qu'une sensibilisation particulière de son public dans le cadre de sa mission générale d'information.

- Une action d'expertise juridique et financière : L'ADIL interviendra en participant aux réunions et aux instances techniques avec l'animateur.

Elle apportera également sa compétence dans les dossiers complexes :

- dans le cadre des rapports locatifs, tant auprès des locataires que des propriétaires bailleurs (en particulier conseils en matière de fiscalité immobilière, conseils aux nouveaux accédants à la propriété dans un immeuble en copropriété),
- également pour les propriétaires occupants soucieux d'améliorer les performances énergétiques de leur logement.

Enfin, en prise directe avec les occupants ou les bailleurs, elle pourra être force de proposition sur le repérage d'immeubles presentis comme dégradés ou recouvrant des problématiques d'indignité.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l’opération

A. Pilotage de l’opération

a. Mission du maître d’ouvrage

Bordeaux Métropole, maître d’ouvrage, pilote de l’opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

Il s’assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Le chef de projet recruté pour le suivi de l’opération aura pour mission, entre autres, de :

- mettre en œuvre et assurer le suivi des partenaires financiers ;
- encadrer, suivre et contrôler l’activité des opérateurs prestataires ;
- mobiliser et animer l’ensemble des partenariats opérationnels et des intervenants de l’opération ;
- développer, animer et mobiliser des réseaux d’experts et de partenaires extérieurs ;
- assister la conduite de projets sur le plan administratif, technique ;
- assurer le suivi des conventions partenariales en lien avec le centre en charge de la Délégation des aides à la pierre ;
- assurer le lien avec les opérateurs et les différents financeurs ;
- assurer la relation avec les communes, les habitants et les partenaires.

b. Instance de pilotage

Les instances de pilotage ont pour objectif la coordination et l’animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par Bordeaux Métropole, maître d’ouvrage de l’opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d’assurer un bon déroulement de l’opération.

Elles seront organisées autour de 4 instances à minima, à savoir :

• **Le comité de pilotage**

Un comité de pilotage, sous l’égide de Bordeaux Métropole, instance d’arbitrage, de validation stratégique et politique, réunira l’ensemble des partenaires et acteurs, assurera la coordination et le suivi du déroulement de l’animation et décidera de la poursuite et/ou de la réorientation de l’OPAH CD.

Le comité de pilotage sera présidé par le Vice-Président de Bordeaux Métropole en charge de l’habitat et de la politique de la Ville et composé à minima des participants de Bordeaux Métropole, de la commune de Bordeaux et des partenaires de l’opération (Anah, Etat, Banque des territoires, Agence Départementale Information Logement 33, Caisse d’allocation familiale 33, Fonds de solidarité logement 33, Procivis Gironde, fondation Abbé Pierre, Alec, UNIS, FNAIM, ...).

Il se réunira a minima une fois par an pour le bilan annuel d’activité, sur la base des points saillants, éléments de débats et d’arbitrage politique.

En particulier, le comité de pilotage validera l’action réservée à chaque copropriété proposée par le comité technique : réalisation d’un diagnostic flash, réalisation d’un diagnostic multi-critères, mise en place d’un accompagnement à la gestion et au fonctionnement, mise en place d’un accompagnement complet, mise en place d’un accompagnement en fin de chantier, fin ou absence d’accompagnement. Le compte-rendu de chaque comité de pilotage comprend une version mise à jour de l’annexe 1, laquelle réprécise la liste principale, la liste secondaire et la liste des adresses repérées et l’action choisie par le comité de pilotage.

Ainsi, aucun avenant à la présente convention ne sera nécessaire à l'évolution d'une copropriété entre les listes de l'annexe 1 et entre les modalités d'accompagnement. Un avenant sera par contre nécessaire pour ajouter une nouvelle copropriété ne figurant pas dans les listes initiales.

Le prestataire anime ces réunions, prépare une présentation et constitue le dossier remis en séance dont il assure la reproduction. Il remet ces documents à la maîtrise d'ouvrage au plus tard 10 jours avant le Comité de pilotage (document et support de présentation finalisés, pour échange et validation). Le prestataire est également chargé de rédiger le compte rendu de séance et le soumettre à Bordeaux Métropole pour validation, dans un délai de 15 jours après la réunion. Une fois validé, il sera adressé aux membres du Comité de pilotage par les services de la Métropole.

- **Le comité technique**

Le Comité Technique, animé par Bordeaux Métropole, se réunit chaque trimestre afin d'assurer l'examen des diagnostics et la validation de l'intégration de nouvelles adresses au volet accompagnement pour donner suite à la réalisation des diagnostics multi-critères : partage d'une stratégie d'intervention, détermination du type de suivi à mettre en place, validation d'objectifs et d'une enveloppe de travaux.

En particulier, le Comité technique propose au comité de pilotage les changements d'action réservée à chaque copropriété.

Il se compose des représentants techniques des acteurs composant le comité de pilotage.

- **Des réunions de suivi mensuelles**

Les réunions de suivi mensuelles permettent à l'opérateur et à la maîtrise d'ouvrage de faire le point sur le pilotage de l'opération et l'avancement opérationnel des différentes missions.

Ils travaillent conjointement à un ordre du jour et un relevé de décisions est formalisé par l'opérateur dans les 10 jours qui suivent la réunion.

- **Des groupes de travail et commissions spécifiques**

Autant que de besoin, le pilotage du projet s'appuiera, à la demande du maître d'ouvrage ou sur proposition du prestataire, sur des réunions, groupes de travail, commissions spécifiques (travaux notamment avec le concessionnaire, impayés, etc.) et également la mise en place d'une cellule de coordination transversale sur la lutte contre l'habitat indigne en lien avec le Concessionnaire et le Service sécurité bâtementaire.

B. Suivi-animation de l'opération

a. Equipe de suivi-animation

L'opération sera pilotée par Bordeaux Métropole et animée par un prestataire. Ce dernier sera désigné après une procédure conforme au Code des marchés publics.

C. Evaluation et suivi des actions engagées

a. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Ils feront l'objet d'un reporting régulier dans le cadre du suivi régional du Plan Initiative copropriétés.

Liste des indicateurs :

Indicateurs de redressement de la copropriété :

- taux de participation aux Assemblées Générales,
- résultats des votes aux AG,
- budget de la copropriété,
- procédures judiciaires engagées,
- recouvrement des impayés,
- évolution des charges,
- taux d'impayés de charges de copropriété,
- état de l'immeuble.

Indicateurs de réalisation des travaux de réhabilitation :

- nombre et nature de travaux réalisés dans les parties communes des copropriétés,
- nombre de logements et nature des travaux effectués sur les parties privatives,
- nombre de logement conventionnés avec des propriétaires bailleurs,
- les financements sollicités et le nombre de dossiers de prêts montés par copropriétés,
- le nombre de grilles de dégradation et conventionnement,
- le nombre d'évaluations énergétiques en parties privatives
- le coût des travaux au m² en distinguant la nature des travaux (mise en sécurité, travaux d'urgence, rénovation énergétique, etc.).

Indicateurs de lutte contre la précarité énergétique :

- analyse des résultats par rapport aux objectifs : gains énergétiques (gain au m² et gain par an à l'échelle de la copropriété) et économiques et leur impact sur les charges d'énergie,
- ressenti des copropriétaires, comportements.

Indicateurs de lutte contre l'habitat indigne :

- nombre de logements indignes repérés et traités,
- dangers liés au gaz, à l'amiante ou à l'électricité résolus,
- nombre de postes ventilation traités.

Indicateurs du suivi immobilier :

- suivi des statuts d'occupation,
- état de la vacance,
- nombre de propriétaires occupants,
- nombre et prix de ventes, taux de mutation.

Indicateurs du volet social :

- nombre de ménages rencontrés,
- nombre de ménage accompagnés,
- nature et nombre des démarches administratives réalisés,
- nombre de ménage réorientés vers les services sociaux,
- nombre de ménages ayant bénéficié d'un plan de relogement ou d'hébergement temporaire ou définitif.

Une attention particulière sera portée aux indicateurs d'alerte qui démontrent que la copropriété entre dans un cercle vicieux. Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final.

b. Bilans et évaluation finale

Bilan annuel :

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage ; - impact sur le redressement et la gestion des copropriétés ;
- impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. Le bilan annuel est présenté lors du comité de pilotage.

Bilan final :

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur. Le rapport d'évaluation devra présenter de manière précise la méthodologie de la démarche et une description des sources analysées. Il devra mettre en exergue les effets induits par l'opération et ceux non attendus.

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication

La réussite de l'OPAH CD tient à la qualité du plan de communication mis en œuvre par les acteurs du projet.

De nouvelles actions de communication seront engagées par Bordeaux Métropole pour mieux communiquer sur l'opération en association avec la Ville de Bordeaux.

Tous les moyens pour assurer la visibilité et la promotion du projet seront envisagés :

- insertion d'articles sur les sites internet de Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux,
- liste de diffusion mail,
- plaquettes d'information,
- affichages en parties communes,
- ateliers/formations,
- permanences d'accueil sur site.

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH CD.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH CD, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition « libres de droits ».

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de **4 années calendaires avec possibilité de reconduction sur une année supplémentaire**. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l’Anah **à compter de la date de signature de la convention**.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l’évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d’habitat, et/ou de l’opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d’avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d’exécution de la présente convention fera l’objet d’un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d’ouvrage ou l’Anah, de manière unilatérale, à l’expiration d’un délai de 6 mois suivant l’envoi d’une lettre recommandée avec accusé de réception à l’ensemble des parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L’exercice de la faculté de résiliation ne dispense par les parties de remplir les obligations contractées jusqu’à la date de prise d’effet de la résiliation.

Article 11-Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu’au délégué de l’agence dans la région et l’Anah centrale en version PDF.

ANNEXE 1 – LISTE DES ADRESSES IDENTIFIEES ET MODALITES D'INTERVENTION

	Adresses pré-identifiées	Quartiers	Sources	Etat des connaissances	Opération à mener dans le cadre de l'OPAH-CD
1	7-9 impasse d'Agen. 33800 Bordeaux	Bordeaux Sud	Suivi OPAH-RU volet CD	Diagnostic multicritères réalisé	Poursuite de l'accompagnement et suivi technique, administratif et financier en fin de travaux
2	6-8 rue Gensan/ 5 rue des Pontets. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Suivi OPAH-RU volet CD	Diagnostic multicritères réalisé	Poursuite de l'accompagnement et suivi technique, administratif et financier en fin de travaux
3	4 cours Victor Hugo/ 2 rue Fusterie. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Suivi OPAH-RU volet CD	Diagnostic multicritères réalisé	Poursuite de l'accompagnement et suivi technique, administratif et financier en fin de travaux
4	1-3-5 rue des Vignes. 33800 Bordeaux	Bordeaux Sud	Suivi OPAH-RU volet CD	Diagnostic multicritères réalisé	Poursuite de l'accompagnement et suivi technique, administratif et financier en fin de travaux
5	130 cours Alsace-Lorraine/ 3 rue Porte basse. 33000 Bordeaux	Bordeaux centre	Suivi OPAH-RU volet CD	Diagnostic multicritères réalisé	Accompagnement complet sur l'ensemble des volets gestion/fonctionnement, technique et social
6	40 place André Meunier. 33800 Bordeaux	Bordeaux Sud	Suivi OPAH-RU volet CD	Diagnostic multicritères réalisé	Accompagnement complet sur l'ensemble des volets gestion/fonctionnement, technique et social
7	16 rue Canihac. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	POPAC métropolitain	Diagnostic multicritères réalisé	Accompagnement complet sur l'ensemble des volets gestion/fonctionnement, technique et social
8	58 rue de la Rousselle. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	POPAC métropolitain	Diagnostic multicritères réalisé	Accompagnement complet sur l'ensemble des volets gestion/fonctionnement, technique et social
9	7 rue Garat. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Suivi OPAH-RU volet CD	Diagnostic multicritères réalisé Dossier de demande de subvention déposé à la fin de l'OPAH-RU	Suivi technique, administratif et financier en fin de travaux
10	52-54-56 rue Lafontaine. 33800 Bordeaux	Bordeaux Sud	Suivi OPAH-RU volet CD	Diagnostic multicritères réalisé Dossier de demande de subvention déposé à la fin de l'OPAH-RU	Suivi technique, administratif et financier en fin de travaux
11	68 rue Kléber. 33800 Bordeaux	Bordeaux Sud	Suivi OPAH-RU volet CD	Diagnostic multicritères réalisé Dossier de demande de subvention déposé à la fin de l'OPAH-RU	Suivi technique, administratif et financier en fin de travaux

	Adresses pré-identifiées	Quartiers	Sources	Etat des connaissances	Opération à mener dans le cadre de l'OPAH-CD
DIAGNOSTIC FLASH					
1	18 rue des Augustins. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Expertise structure		Diagnostic flash
2	34 rue Bergeret. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Expertise structure/ Service sécurité bâtiminaire	Insalubrité levée + en phase contradictoire péril	Diagnostic flash
3	7 rue Cancera. 33000 Bordeaux	Bordeaux centre	Service sécurité bâtiminaire	Arrêté ordinaire avec interdiction d'habiter	Diagnostic flash
4	11 rue Emile Duployé. 33000 Bordeaux	Bordeaux centre	Expertise structure/ Service sécurité bâtiminaire	Péril ordinaire 27/04/2022	Diagnostic flash
5	10 impasse Fauré. 33000 Bordeaux	Bordeaux centre	Observatoire des copropriétés		Diagnostic flash
6	331 boulevard Jean Jacques Bosc. 33800 Bordeaux	Bordeaux Sud		Travaux d'urgence	Diagnostic flash
7	34 rue Labirat. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Observatoire des copropriétés		Diagnostic flash
8	8 rue Lafontaine. 33800 Bordeaux	Bordeaux Sud	Observatoire des copropriétés	Travaux d'office	Diagnostic flash
9	184 cours de la Marne. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtiminaire	Arrêté avec interdiction d'habiter	Diagnostic flash
10	22 rue Planterose. 33800 Bordeaux	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtiminaire		Diagnostic flash
11	33-34 quai Richelieu. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud		Arrêté de mise en sécurité ordinaire	Diagnostic flash
12	13 rue Tustal. 33000 Bordeaux	Bordeaux Centre	Expertise structure/ Service sécurité bâtiminaire	Phase contradictoire pour désordres importants	Diagnostic flash

DIAGNOSTIC MULTICRITERES

1	29 rue Ausone. 33000 Bordeaux	Bordeaux Centre	Service sécurité bâtimentaire	Mise en demeure non suivi de l'arrêté car copropriété s'est engagée à lancer les travaux	Diagnostic multicritères
2	32 rue Elie Gintrac. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	DDTM	Péril imminent 6/12/2021	Diagnostic multicritères
3	30 rue Pas Saint Georges. 33000 Bordeaux	Bordeaux Centre	Service sécurité bâtimentaire	Non enregistrée au registre des copropriétés Mise en demeure pour état dégradation important	Diagnostic multicritères
4	31 rue Pas Saint Georges. 33000 Bordeaux	Bordeaux Centre	Service sécurité bâtimentaire	Non enregistrée au registre des copropriétés Mise en demeure pour état dégradation important	Diagnostic multicritères
5	58 rue Pas Saint Georges. 33000 Bordeaux	Bordeaux Centre	Service sécurité bâtimentaire	Péril ordinaire	Diagnostic multicritères
6	15 rue de la Rousselle. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté de péril imminent	Diagnostic multicritères
7	17 rue de la Rousselle. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'exécution de travaux d'office	Diagnostic multicritères
8	23 rue de la Rousselle. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'exécution de travaux d'office	Diagnostic multicritères
9	25 rue de la Rousselle. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtimentaire SSE	Arrêté d'exécution de travaux d'office	Diagnostic multicritères
10	19 cours Victor Hugo. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Expertise structure/ Service sécurité bâtimentaire		Diagnostic multicritères
11	85 cours Victor Hugo. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtimentaire	Péril ordinaire assortie d'une interdiction d'habiter Vérifier s'il y a eu une AG pour le vote des travaux	Diagnostic multicritères
12	67 cours Victor Hugo. 33000 Bordeaux	Bordeaux Sud	Expertise structure/ Service sécurité bâtimentaire	Phase contradictoire pour désordres importants	Diagnostic multicritères
13	12 rue des Doves	Bordeaux Sud	Incité	Mise en sécurité urgente Copropriété familiale, immeuble atypique	Diagnostic multicritères
14	51 rue Poyenne. 33000 Bordeaux	Chartrons- Grand Parc- Jardin Public	DDTM	Phase contradictoire arrêté de péril ordinaire Arrêté de péril Mars 2023	Diagnostic multicritères
15	65 quai des Chartrons	Chartrons- Grand Parc- Jardin Public		Arrêté de péril	Diagnostic multicritères
16	27 rue Constantin / 22 rue Tourat	Chartrons- Grand Parc- Jardin Public	En direct	Mise en sécurité ordinaire	Diagnostic multicritères

**ANNEXE 2 – LISTE DES ADRESSES IDENTIFIEES POUVANT FAIRE L’OBJET D’UN
ACCOMPAGNEMENT DANS L’OPAH-CD**

	Adresses pré-identifiées	Quartiers	Sources	Etat des connaissances
1	16 cours Alsace-Lorraine	Bordeaux Centre	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'exécution de travaux d'office 2021
2	12 cours Alsace-Lorraine	Bordeaux Centre	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'exécution de travaux d'office 2021
3	14 cours Alsace-Lorraine	Bordeaux Centre	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'exécution de travaux d'office 2021
4	21 cours Alsace-Lorraine	Bordeaux Centre	Incité	
5	26 rue Ambroise	Bordeaux Sud	Incité	
6	111 rue Amédée Saint-Germain	Bordeaux Sud	Incité	
7	135 cours de l'Argonne	Nansouty-Saint-Genès	Incité	
8	251 cours de l'Argonne	Nansouty-Saint-Genès	Incité	
9	42 cours de l'Argonne	Nansouty-Saint-Genès	Incité	
10	74 cours de l'Argonne	Nansouty-Saint-Genès	Incité	
11	74 rue de Belfort	Bordeaux Centre	Observatoire des copropriétés	
12	142 rue de la Benauge	La Bastide	Incité	
13	5 rue de la Boétie	Bordeaux Centre	Observatoire des copropriétés	
14	23 rue des Bouviers	Bordeaux Sud	Incité	Péril ordinaire depuis mai 2018
15	35 rue Buhan	Bordeaux Centre	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'interdiction d'habiter 2021
16	36 rue Buhan	Bordeaux Centre	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'interdiction d'habiter 2021
17	107 rue Camille Sauvageau	Bordeaux Sud	Incité	
18	16 rue de Candale	Bordeaux Sud	Observatoire des copropriétés	
19	22 rue Carpenteyre	Bordeaux Sud	Observatoire des copropriétés	
20	64 rue Carpenteyre	Bordeaux Sud	Incité	
21	24 rue de Causserouge	Bordeaux Sud	Incité	
22	14 rue Dabadie	Bordeaux Sud	Incité	
23	10 rue de la Devise	Bordeaux Centre	Incité	
24	7 rue Esmangard	Bordeaux Sud	Incité	

25	28 rue des fours	Bordeaux Sud	Etude Sofraite- Espace	
26	59 rue Fonfrède	Bordeaux Sud		
27	2 quai de la Grave	Bordeaux Sud	Incité	
28	3 rue de Guienne	Bordeaux Sud	Observatoire des copropriétés	
29	81 rue Henri IV	Bordeaux Sud	Incité	
30	17 rue Hippolyte Minier	Bordeaux Sud	Incité	
31	33 rue Hippolyte Minier	Bordeaux Sud	Incité	
32	39 rue Hippolyte Minier	Bordeaux Sud	Incité	
33	43 rue Jean Dumas	Bordeaux Sud		Arrêté de péril imminent 2021
34	26 rue Jules Guesde	Bordeaux Sud		
35	32 rue Jules Guesde	Bordeaux Sud		
36	36 rue de Labrède	Bordeaux Sud	Incité	
37	36 rue Magendie	Bordeaux Sud	Etude Sofraite- Espace	
38	120 rue Malbec	Bordeaux Sud	Incité	
39	22 rue Marengo	Bordeaux Sud	Incité	
40	4 rue Margaux	Bordeaux Sud	Incité	
41	67 cours de la Marne	Bordeaux Sud	Incité	Insalubrité
42	85 cours de la Marne	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtiminaire	
43	130 cours de la Marne	Bordeaux Sud	Incité	
44	226 cours de la Marne	Bordeaux Sud	Incité	
45	3 rue Maurice Lanoire	Bordeaux Sud		Arrêté de fermeture et d'interdiction d'habiter 2021
46	20 rue Mazagran	Bordeaux Sud	Incité	
47	41 rue des Menuts	Bordeaux Sud	Incité	
48	49 rue des Menuts	Bordeaux Sud	Incité	
49	22 place Meynard	Bordeaux Sud	Incité	
50	5 rue du Mirail	Bordeaux Sud	Incité	
51	11 rue du Mirail	Bordeaux Sud	Incité	
52	53 rue du Mirail	Bordeaux Sud	Incité	
53	62 rue du Mirail	Bordeaux Sud	Observatoire des copropriétés	
54	32 rue Moulinié	Bordeaux Sud	Incité	

55	28 rue du Parlement Sainte-Catherine	Bordeaux Centre	Observatoire des copropriétés	
56	29 rue Pas-Saint-Georges	Bordeaux Centre	Travaux d'urgence OPAH-RU CD	
57	32 rue Pas-saint-Georges	Bordeaux Centre	Expertise structure/ Service sécurité bâtimentaire	Phase contradictoire
58	22 rue Permentade	Bordeaux Sud	Incité	
59	23 rue du Portail	Bordeaux Sud	Incité	
60	7 rue du Portail	Bordeaux Sud	Incité	
61	29 rue Porte de la Monnaie	Bordeaux Sud	Incité	
62	2 place de Porto Riche	Bordeaux Maritime	Observatoire des copropriétés	
63	42 rue Rene Roy de Clotte	Bordeaux Sud	Incité	
64	44 rue Rene Roy de Clotte	Bordeaux Sud	Incité	
65	48 rue Rene Roy de Clotte	Bordeaux Sud	Incité	
66	19 rue Renière	Bordeaux Sud	Incité	
67	6 rue le Reynard	Bordeaux Sud	Observatoire des copropriétés	
68	32 rue de la Rousselle	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'interdiction d'habiter 2021
69	28 rue de la Rousselle	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'exécution de travaux d'office 2021
70	15 rue de la Rousselle	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'exécution de travaux d'office 2021
71	5 rue Saint Benoit	Bordeaux Sud	Incité	
72	227 rue Sainte-Catherine	Bordeaux Sud	Etude Sofraite-Espacité	
73	79 rue Saint Genès	Bordeaux Sud	Incité	
74	4 rue Saint Nicolas	Bordeaux Sud	Incité	
75	20 quai des Salinières	Bordeaux Sud	Incité	
76	6 rue Sarrette	Bordeaux Sud	Incité	
77	14 rue Ségalier	Bordeaux Centre	Etude Sofraite-Espacité	
78	26 cours de la Somme	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtimentaire	
79	22 rue Teulère	Bordeaux Sud	Service sécurité bâtimentaire	Arrêté d'interdiction d'habiter 2021
80	4 rue du Tondu	Bordeaux Centre	Incité	
81	46 cours Victor Hugo	Bordeaux Sud	Incité	

82	83 cours Victor Hugo	Bordeaux Sud	Service sécurité bâimentaire	Arrêté d'interdiction d'habiter 2021
83	87 cours Victor Hugo	Bordeaux Sud	Service sécurité bâimentaire	Arrêté de fermeture et d'interdiction d'habiter 2021
84	19 rue Vilaris	Bordeaux Sud	Incité	
85	229 cours de l'Yser	Bordeaux Sud	Incité	
86	86 cours de l'Yser	Bordeaux Sud	Observatoire des copropriétés	
87	47 rue Fusterie	Bordeaux Sud	Service sécurité bâimentaire	1 arrêté de mise en sécurité Urgente et lancement de 2 procédures de mise en sécurité ordinaire : les 3 procédures concernent la cour
88	12 rue Sainte-Colombe	Bordeaux Centre	Incité	