

PROJET



Convention de plan de sauvegarde

Nom de l'opération : Plan de Sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

Période et n° de l'opération :

N° de la convention :

Date de la signature de la convention :

PROJET

La présente convention est établie,

Entre l'État, représenté par Mme Fabienne BUCCIO, préfète du département de la Gironde, Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, représenté par M. Alain Anziani, président de Bordeaux Métropole,

La ville de Cenon, représentée par M. Jean-François Egron, Maire de Cenon, vice-président de Bordeaux Métropole, conseiller départemental,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Mme Fabienne BUCCIO, déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

Le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, C. Rivière SA, demeurant 3 avenue Abadie, 33100 Bordeaux et inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro AA1169051,

Le Conseil Départemental de la Gironde, représenté par son Président, M. Jean-Luc Gleyze,

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété Nouvelle Aquitaine, dénommée ci-après « PROCIVIS Nouvelle Aquitaine », représentée par Franck Valletoux, son Président directeur général,

La Caisse d'Allocations Familiale de la Gironde représentée par Mme Françoise Chazeau, présidente du Conseil d'Administration,

La Fond Solidarité Logement de la Gironde (FSL) représenté par sa présidente, Mme Martine Jardine,

La Fondation Abbé Pierre FAP), représentée par Sonia HURCET, sa Déléguée Générale Adjointe, par délégation du président Laurent DESMARD, ayant pouvoir à cet effet,

L'Agence d'Information sur le Logement de la Gironde, représentée par sa présidente, Mme Pascale BRU

Adresse de la copropriété :

- 1 à 9 rue Camille Pelletan (bâtiment 1-CH97- Palmer I)
- 11 à 15 bis rue Camille Pelletan et 5 à 15 square Pierre Béziat (bâtiment 2- CH95- Palmer II)
- 1 à 3 rue du Docteur Schweitzer (bâtiment 3- CH96-Palmer II)
- 21 à 33 rue du Docteur Schweitzer (bâtiment 4 – CH1 – Palmer IV)
- 17 à 19 square Pierre Béziat (bâtiment 5 – CH2 – Palmer IV)

PROJET

- 35 rue du Docteur Schweitzer (bâtiment 6 – CT1 – Palmer III)

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AA1169051

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants,

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

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Cenon, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération de Bordeaux Métropole, en date du 8 juillet 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Le cas échéant :

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par arrêté conjoint du préfet de la Gironde et du président du Conseil Départemental, le 16 mars 2017,

Vu le programme d'orientations et d'actions habitat du PLUI 3.1, adopté par Bordeaux Métropole, le 16 décembre 2016 et modifié le 24 janvier 2020,

Vu la convention de délégation de compétence (date) conclue entre le délégataire (Maitre d'ouvrage) et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du (date) conclue entre le délégataire et l'Anah (en délégation de compétence).

→ à voir si les conventions de délégation et de gestion seront conclues au moment de la signature du plan ? Sinon, ne pas en faire mention

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du

→ point vérifié avec l'Anah siège : la date sera à rajouter à la main, après signature de la préfète et après l'AG

Vu le compte rendu de la commission du plan de sauvegarde du 10 mai 2022

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du ...

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Table des matières :

Contenu

Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.	13
1.1 Dénomination de l'opération	13
1.2 Périmètre et champs d'intervention	13
1.3 Nature, état et instances de la copropriété	14
Fonctionnement et gestion de la copropriété	14
Synthèse de la propriété et de l'occupation	20
Synthèse de l'état technique de la résidence	21
Article 2. Enjeux	23
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération	24
3.1 Volet juridique et foncier	24
3.1.1 Volet juridique et domanialités	24
3.1.2 Volet portage de lots	25
3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	26
3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété	26
3.2.2 Redressement financier de la copropriété	28
3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires	28
3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges	30
3.3 Volet accompagnement social des occupants	31
3.4 Volet technique	35
3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes	35
3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles	36
3.4.2.1 La réalisation des travaux	37
3.4.2.2 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes	39
3.4.3 Travaux en parties privatives	39
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	40
3.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain	41
3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier	41
3.6.2 Gestion urbaine de proximité	43
3.6.3 Projet de résidentialisation	44
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.	44

PROJET

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires	45
5.1 Financement de l'Anah.	45
5.2. Financement de Bordeaux Métropole	47
5.3 Financement par d'autres collectivités territoriales (non maître d'ouvrage)	48
5.3.1 Financement de la ville de Cenon	48
5.3.2 Financement du conseil départemental de la Gironde	48
5.4 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires	49
Article 6. Autres engagements des partenaires du plan de sauvegarde	49
Article 7. Pilotage et évaluation	55
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.	55
7.1.1. Pilotage du Préfet	55
7.1.2 Mission du maître d'ouvrage	55
7.1.3. Instances de pilotage	55
7.2. Suivi-animation de l'opération	58
7.2.1. Équipe de suivi-animation	58
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	58
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	59
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	60
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	60
7.3.2. Bilans et évaluation finale	63
Article 8. Communication	64
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	65
9.1 Durée de la convention	65
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention	66
Article 10. Transmission de la convention	66

PROJET

Préambule

1. Présentation de la copropriété

1.1. La résidence du parc Palmer

La résidence du Parc Palmer a été édifée dans les années 1960 au cœur d'une Zone à Urbaniser en priorité (ZUP) à Cenon, commune située à l'est de la Métropole bordelaise, dans un quartier situé aujourd'hui dans le périmètre de la nouvelle géographie du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU).

Construite sur la rive droite de la Garonne, au sommet du coteau culminant à 50 mètres d'altitude, elle se positionne entre le Parc Palmer, l'avenue Carnot, la rue Camille Pelletan et la rue du docteur Schweitzer.

Bâtie sur un îlot de 4 hectares, elle est constituée de 370 logements répartis en six bâtiments : une tour de 18 étages (bâtiment 6), une barre de 10 étages (bâtiment 1) et quatre collectifs R+3 et R+4 (bâtiments 2 à 5), regroupés par ailleurs en 4 entités (Palmer I, II, III et IV). Une école maternelle, propriété de Bordeaux Métropole, vouée à la démolition dans le cadre du PRU, est enclavée au nord de l'emprise foncière de la copropriété.



On dénombre 579 lots au total dont 370 lots principaux à usage d'habitation, 1 local d'activité (bureau) et 208 lots secondaires (celliers).

Les logements sont majoritairement de moyenne et grande typologie : 14,1% de T2, 35,2% de T3, 39,1% de T4, 11,1% de T5 et 0,5% de T6.

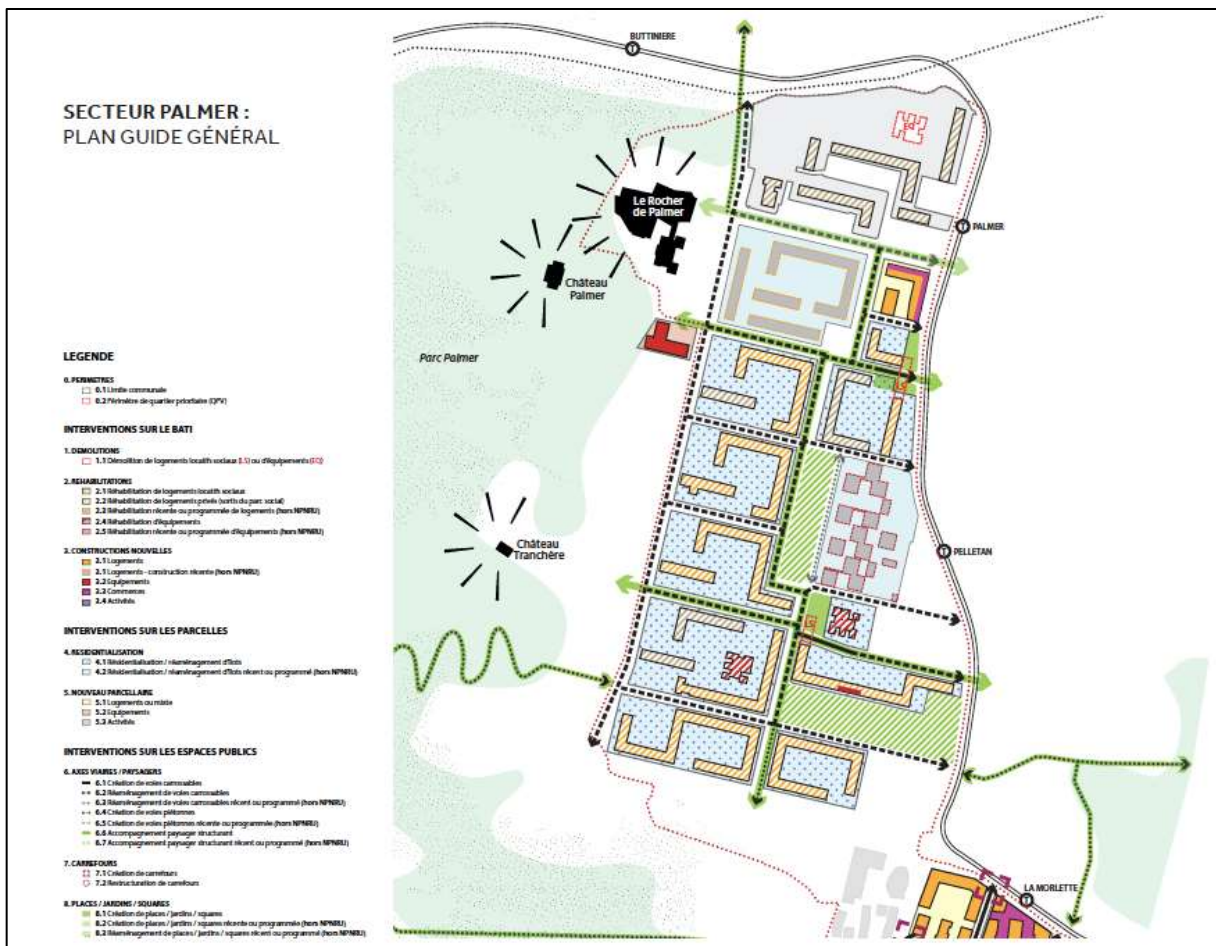
La copropriété est bien desservie par les transports en commun (tramway avec 2 arrêts à moins de 300m, bus) et située à proximité de commerces et services (centre commercial des 4 pavillons), d'équipements structurants (salle de spectacle du rocher de Palmer) et en face du parc Palmer.

PROJET

1.2. Le quartier Palmer, au cœur du quartier d'intérêt régional du NPNRU de Cenon

La Ville de Cenon, compte tenu des caractéristiques sociales et économiques de ses habitants, compte deux quartiers en géographie prioritaire de la politique de la ville, également et respectivement quartier d'intérêt national et quartier d'intérêt régional du NPNRU. Le secteur Palmer, qui comprend la copropriété « résidence du Parc Palmer » est partie prenante du quartier d'intérêt régional du NPNRU « Palmer - Sarailière - 8 mai 1945 ».

Ce quartier se caractérise par des indicateurs sociaux, économiques, démographiques complexes et se dégradant, des copropriétés considérées comme fragilisées, dont celle de Palmer, des logements HLM et des équipements commerciaux vieillissants, ainsi que des espaces publics inadaptés. Il souffre d'une image qui reste stigmatisée malgré un changement amorcé par l'implantation d'équipement emblématique comme le Rocher de Palmer (pôle culturel et de spectacles).



Renouvellement urbain du quartier Palmer-plan guide

Le nouveau projet de renouvellement urbain d'intérêt régional devrait être le garant d'une cohésion territoriale. Le plan guide du PRU a été validé en juin 2018 et a été conçu pour répondre aux objectifs suivants :

PROJET

- **Renforcer l'urbanité du quartier** : réalisation de fronts urbains sur les axes avec la création de bâtiments résidentiels qui vont créer des limites au quartier ; mise en valeur des entrées de villes via notamment la valorisation du foncier, en fléchant les terrains en bord de rocade mais également en pensant l'entrée de ville sud en lien avec le tramway et l'offre commerciale.
- **Requalifier les zones d'habitat** : déclenchement d'une opération de réhabilitation de l'ensemble du quartier Palmer, recomposition du quartier La Saraillère en réhabilitant ou en démolissant des logements locatifs sociaux et action sur les copropriétés. Ces opérations permettront d'agir contre l'hyper concentration des fragilités sociales et d'améliorer l'habitabilité des logements et leurs performances globales.
- **Ouvrir les parcs sur les quartiers et relier les espaces** : création d'allées, travail sur les entrées basses du parc Palmer et mise en place d'un réseau de square afin de connecter les espaces verts et paysagers.
- **Hiérarchiser l'offre commerciale et mutualiser les équipements** : réflexion en cours sur la réalisation d'un schéma directeur sur l'offre scolaire. L'objectif, à terme, est d'envisager le groupement d'écoles et le changement de carte scolaire. Hiérarchisation et amélioration qualitative de l'offre commerciale et réflexion pour élargir son rayonnement. Développement des activités économiques afin de créer de nouvelles opportunités d'emploi pour les habitants des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).
- **Révéler le potentiel des quartiers** : désenclavement urbain et connexion aux divers atouts de la ville (accès aux parcs, au grand paysage, au tramway, au maillage viaire structurant, porosités inter-quartiers) ; amélioration des infrastructures afin de mieux relier les espaces, faciliter et fluidifier la circulation et proposer un environnement de qualité améliorant l'image du quartier. Création de places de stationnement et de trottoirs plus larges en faveur d'une meilleure sécurité des piétons.

Le PRU prévoit la démolition de l'école maternelle Alphonse Daudet enclavée dans l'emprise foncière de la copropriété.

PROJET

2. Contexte d'intervention

2.1. Chronologie de l'intervention publique

Suite à un premier diagnostic réalisé par la Ville de Cenon en 2013 sur la copropriété du Parc Palmer, Bordeaux Métropole, en concertation étroite avec la Ville de Cenon, a conduit en 2017 une étude pré-opérationnelle sur cet ensemble identifié comme fragile afin d'établir un diagnostic et de proposer une intervention adaptée.

L'étude pré-opérationnelle est venue confirmer le besoin d'une intervention sous maîtrise d'ouvrage publique afin d'enrayer le risque de basculement de cet ensemble immobilier, d'abord en accompagnant la copropriété d'un point de vue financier et organisationnel, puis en engageant la réhabilitation des bâtiments.

Bordeaux Métropole, la Ville de Cenon et leurs partenaires ont ainsi collectivement décidé de lancer un POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) qui a permis à la copropriété de bénéficier d'un accompagnement renforcé pour aider à résoudre les premières difficultés (suivi des impayés, accompagnement social, actions de formation et de concertation du conseil syndical et des copropriétaires...), animé par Urbanis de juillet 2018 à mars 2020.

L'ampleur et le cumul des difficultés, la complexité induite par la taille et les caractéristiques techniques de l'ensemble immobilier dans un contexte de mutation urbaine du quartier en PNRU et l'impossibilité pour le syndicat des copropriétaires de résoudre seul des problèmes qui relèvent, de champs de compétences ou de responsabilités partagées entre divers acteurs privés et publics, ont plaidé pour un dispositif permettant un traitement coordonné à différentes échelles et des moyens importants.

Pour faire suite à la sollicitation de Bordeaux Métropole et de la Ville de Cenon, la Préfète de la Gironde a ainsi pris un arrêté le 13 décembre 2019 aux fins de constitution d'une commission d'élaboration d'un Plan de sauvegarde, commission coprésidée par l'Etat et Bordeaux Métropole, en lien très étroit avec le M. le Maire de Cenon. La phase d'élaboration a débuté en juin 2020 et s'est achevée en juin 2022. Elle a permis la nomination en assemblée générale du 20 septembre 2020 d'un maître d'œuvre, Reanova, chargé d'une mission de conception d'un projet de rénovation des bâtiments et des espaces extérieurs de la résidence.

2.2. La résidence du Parc Palmer sur le marché du logement

Le volume de transaction au sein de la résidence du parc Palmer est significatif car chaque année presque 10% des appartements sont vendus.

Les valeurs immobilières atteignent un prix moyen de 1761€/m² en 2019 avec des disparités selon les surfaces : les T2 se vendent en moyenne à 1900€/m² et les T5 autour de 1500€/m². Ainsi, en moyenne en 2019, on peut acquérir un appartement de type 3 autour de 108 000€, un appartement de type 4 autour de 118 000€ et un appartement de type 4 autour de 134 000€.

Après un décrochage au milieu des années 2010, les valeurs immobilières augmentent de manière constante depuis 2015, dynamisées par l'attractivité de la métropole bordelaise. Néanmoins elles restent très en deçà (-46%) des prix médians constatés à l'échelle de la

PROJET

commune pour les appartements anciens : prix médian de 2670€/m² (entre janvier 2020 et décembre 2021).



	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de vente	27	30	27	33	43	34
Prix moyen	1188€/m ²	1254€/m ²	1465€/m ²	1538€/m ²	1608€/m ²	1761€/m ²
Prix médian	1179€/m ²	1230€/m ²	1414€/m ²	1549€/m ²	1655€/m ²	1829€/m ²

PROJET

3. Synthèse des principales difficultés

La fin d'un premier cycle démographique, une paupérisation de l'occupation

La population des copropriétaires d'origine est constituée d'un nombre croissant de retraités à faibles ressources. Elle s'efface progressivement pour céder la place à des nouveaux propriétaires endettés par leur acquisition, parfois acheteur par défaut et souvent non acculturés à la copropriété.

L'enquête sociale réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et complétée dans le cadre du POPAC a montré que les personnes aux ressources modestes sont surreprésentées dans la résidence.

67% des répondants à l'enquête ont des revenus modestes ou très modestes selon les plafonds de ressources de l'ANAH avec une majorité de propriétaires occupants aux ressources « très modestes ». La moitié des copropriétaires rembourse encore un prêt immobilier.

Des copropriétaires peu investis dans le fonctionnement de la copropriété

Le niveau de participation aux assemblées générales est faible, empêchant la copropriété d'atteindre les majorités nécessaires aux votes de résolutions importantes.

Le conseil syndical est composé de 21 membres élus lors de l'assemblée générale de 2020 pour une durée de 3 ans. Il reste peu identifié des copropriétaires, son organisation et sa mobilisation restent à conforter.

Des bâtiments à la fin d'un cycle technique

Le bâti, construit à la fin des années 1960, a vieilli et n'a pas fait l'objet de travaux lourds. L'obsolescence de composants du bâti est désormais une réalité : fuites récurrentes, pannes récurrentes au niveau du réseau secondaire impactant le chauffage et la production d'ECS, infiltrations en toitures dans presque tous les bâtiments, travaux urgents de mise en conformité des ascenseurs.

La copropriété va devoir engager des travaux coûteux et complexes dans des délais brefs afin d'éviter une aggravation rapide des désordres : remplacement des réseaux de distribution (eau, chauffage), remplacement des réseaux d'évacuation (eaux usées, eaux vannes), sécurité incendie, VMC, isolation des toitures terrasses, changement des huisseries, isolation thermique par l'extérieur, rénovation et création de sous stations.

Une organisation foncière complexe

La copropriété a été édifiée sur un îlot de près de 4ha avec un plan masse dysfonctionnel qui induit des nuisances au quotidien pour les habitants :

- Un grand îlot ouvert avec une imbrication des domanialités (l'école et les voiries internes appartiennent à la métropole) qui ne permet pas d'avoir une limite claire entre espace public/espace privé, des regroupements non désirés, des problèmes de sécurité, des dégradations des parties communes (en particulier dans les bâtiments 1 et 6) et des points de trafics illicites,
- Des espaces de stationnement au cœur de la résidence avec un nombre de places insuffisant (moins d'une place par logement) et des conflits d'usage,
- Des espaces verts qui « tournent le dos » aux bâtiments, en bordure d'une voie très circulée, peu valorisés et utilisés alors que le square Béziat est un parking utilisé comme espace de jeu par les enfants de la résidence,

PROJET

- Des contraintes topographiques,
- Une organisation des circulations qui génère du stationnement illicite et des problèmes d'accessibilité aux engins de secours et de collecte des ordures ménagères.

Des difficultés juridiques liées à la situation de certains parkings

A l'origine la copropriété PALMER de la résidence du Parc Palmer a été construite par quatre société civile immobilière de construction attribution : SCI Palmer I, SCI Palmer II, SCI Palmer III et SCI Palmer IV. Au terme des travaux de construction des bâtiments et d'aménagement des stationnements, un projet de partage a été adressé à tous les titulaires de parts sociales mais certains n'ont pas signé les actes de retrait leur permettant d'avoir un titre de propriété.

Ainsi, la société LA RESIDENCE DU PARC PALMER IV possède encore des places de parkings, dont le nombre est évalué à 95 places, et des "copropriétaires" n'ont pas régularisé l'acte de retrait de cette société leur permettant d'avoir un titre de propriété pour les parkings.

De plus, 52 places de stationnement n'ont pas été construites alors que les lots sont inscrits dans l'état descriptif de division. Le règlement de copropriété devra donc être mis à jour.

Une situation financière en voie d'amélioration mais qui reste fragile

Les budgets prévisionnels de ces cinq dernières années sont stables (variation de +/- 5 %) autour de 1 million d'euros avec un écart moyen de 9% entre budget prévisionnel et dépenses réelles.

En 2019, le niveau de charges effectif, par lot, par an, était de 2 583 € soit en moyenne 645€ par trimestre. Il est inférieur à la moyenne régionale constatée pour des copropriétés comparables mais reste élevé pour les ménages aux ressources modestes de la copropriété.

Les impayés de charges, qui avaient atteints un taux très inquiétant au milieu des années 2010, ont diminué progressivement grâce à l'action des instances de gestion mais représentent encore 20% du budget prévisionnel en 2020.

La copropriété est donc en bonne voie de redressement mais sa situation reste fragile au regard du contexte économique que nous connaissons actuellement et des perspectives inflationnistes du coût de l'énergie.

PROJET

Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.

1.1 Dénomination de l'opération

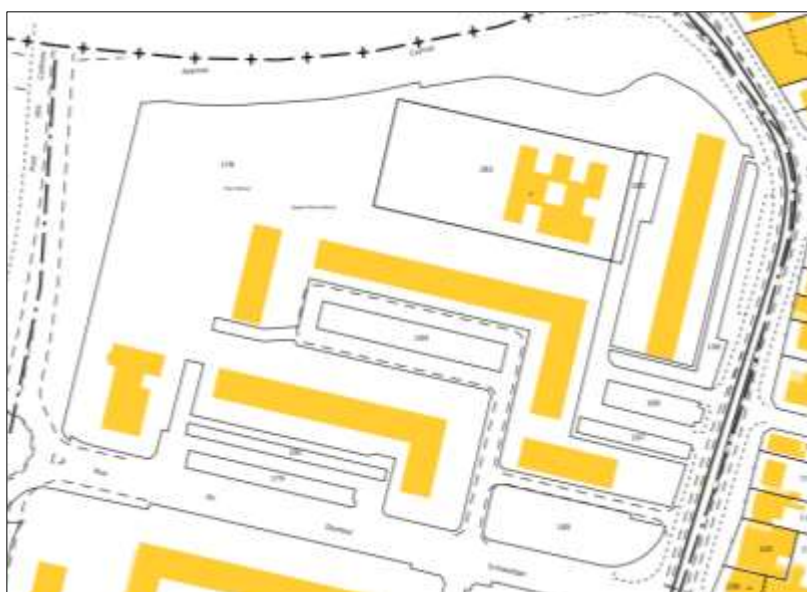
L'Etat, Bordeaux Métropole, la ville de Cenon, l'Anah, et le conseil départemental de la Gironde, décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété de la résidence du Parc Palmer immatriculée AA1169051.

Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires privés-bénéficieront des aides de l'Anah, de Bordeaux Métropole, de la Ville de Cenon et du Conseil Départemental de la Gironde.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent plan de sauvegarde concerne la copropriété de la résidence du Parc Palmer à Cenon immatriculée AA1169051:

- 1 à 9 rue Camille Pelletan (bâtiment 1-CH97- Palmer I)
- 11 à 15 bis rue Camille Pelletan et 5 à 15 square Pierre Béziat (bâtiment 2- CH95- Palmer II)
- 1 à 3 rue du Docteur Schweitzer (bâtiment 3- CH96-Palmer II)
- 21 à 33 rue du Docteur Schweitzer (bâtiment 4 – CH1 – Palmer IV)
- 17 à 19 square Pierre Béziat (bâtiment 5 – CH2 – Palmer IV)
- 35 rue du Docteur Schweitzer (bâtiment 6 – CT1 – Palmer III)
- sur les parcelles cadastrées section AB n°178 (bâtiments et espaces verts) et AB n°179, 181, 184, 185, 187, 189, 190 (parkings) sur le territoire de la commune de Cenon.



PROJET

1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Fonctionnement et gestion de la copropriété

1. Situation juridique de la copropriété

Le règlement

La copropriété est gérée par un syndicat unique, qui a donné mandat à un syndic professionnel. Aucun administrateur provisoire a été désigné dans son histoire récente.

Le règlement de la copropriété du parc Palmer a été établi le 6 juillet 1965 et a fait l'objet de 5 modifications :

- le 6 juillet 1965 : suppression lot 1 et création du bâtiment Palmer I
- le 17 juin 1966 : suppression lot 2 et création du bâtiment Palmer II
- le 18 janvier 1966 : suppression lot 3 et création du bâtiment Palmer III
- le 5 juillet 1966: suppression lot 4 et création du bâtiment Palmer IV
- le 16 mai 1969 : Nouvelle numérotation des lots d'habitation de Palmer IV **avec maintien des lots parkings**

Initialement, la copropriété de la résidence du parc Palmer était constituée de 4 lots. Les 4 lots ont été vendus par la société d'équipement du département de la Gironde à 4 sociétés civiles immobilières de construction :

- la SCI de construction « résidence du parc Palmer I » chargé d'édifier le bâtiment « CH97 » (bâtiment 1)
- la SCI de construction « résidence du parc Palmer II » chargée d'édifier les bâtiment CH95 et CH96 » (bâtiment 2 et 3))
- la SCI de construction « résidence du parc Palmer III » chargée d'édifier le bâtiment CT1 (bâtiment 6)
- la SCI de construction « résidence du parc Palmer IV » chargée d'édifier les bâtiments CH1 et CH2 (bâtiments 4 et 5), ainsi que **les parkings souterrain et les parkings situés au niveau du sol.**

On dénombre 578 lots au total dont 370 lots principaux à usage d'habitation, 1 local d'activités (bureau) et 208 lots secondaires (celliers) ainsi que 366 lots parkings.

	P1 - CH97 Bât. 1	P2 - CH95 Bât. 2	P2 - CH96 Bât. 3	P 3 - CT1 Bât 6	P4 - CH1 Bât 4	P4 - CH2 Bât 5	Total
Lots d'habitation	100	76	14	108	53	18	369
Locaux d'activités	0	1	0	0	0	0	1
Lots secondaires	100	0	0	108	0	0	208
Total ...	200	77	14	216	53	18	578

PROJET

Les parkings portant les numéros 618 à 669 (52 places) et qui devaient être des parkings souterrains, n'ont jamais été construits, sans que le règlement soit modifié. Il n'y a donc pas 366 lots de parkings mais 314.

Bâtiments	Exposition	N° Cage	R+	Nombre de lots	N° de lots	Tantièmes généraux
Palmer I CH97	-	Cage n °1	10	33	11 à 43	6 079
		Cage n °2	10	47	44 à 90	5 090
		Cage n °3	10	40	91 à 130	5 100
		Cage n °4	10	40	131 à 170	5 100
		Cage n °5	10	40	171 à 210	6 171
Sous-total ...				200	-	27 540
Palmer II CH95	Exposition Est-Ouest	Cage n °1	4	10	221 à 230	2 516
		Cage n °2	4	10	231 à 240	2 500
		Cage n °3	4	9	241 à 249	2 337
		Cage n °4	4	9	250 à 258	2 337
		Cage n °5	4	10	259 à 268	2 500
		Cage n °6	4	10	269 à 278	2 500
	Exposition Nord-Sud	Cage n °7	3	6	279 à 284	1 515
		Cage n °8	3	6	285 à 290	1 569
		Cage n °9	3	7	291 à 297	1 958
Sous-total ...				77	-	19 732
Palmer II CH96	-	Cage n °1	3	7	298 à 304	2 069
		Cage n °2	3	7	305 à 311	2 069
Sous-total ...				14	-	4 138
Palmer III CT1	-	Unique	18	216	320 à 535	26 640
Sous-total ...				216	-	26 640
Palmer IV CH1	Exposition Est-Ouest	Cage n °1	3	7	551 à 557	1729
		Cage n °2	3	6	558 à 563	1726
		Cage n °3	3	6	564 à 569	1726
		Cage n °4	3	8	570 à 577	1726
		Cage n °5	3	8	578 à 585	1726
	Exposition Nord-Sud	Cage n °6	3	6	586 à 591	1278
		Cage n °7	3	8	592 à 599	1631
Sous-total ...				49	-	11542
Palmer IV CH2	-	Cage n °1	4	9	600 à 608	1933
		Cage n °2	4	9	609 à 617	2995

PROJET

Sous-total ...	18	-	4928
Total ...	574	-	94 520

La structure des charges est la suivante :

- Les charges générales à tous les copropriétaires ;
- Les charges spéciales à chacun des bâtiments ;
- Les charges spéciales à chacune des entrées de chacun des bâtiments ;
- Les charges spéciales d'ascenseurs ;
- Les charges spéciales de chauffage et d'entretien des sous-stations ;
- Les charges spéciales de compteurs ;
- Et les charges spéciales d'eau froide et d'eau chaude.

Focus sur les particularités de la SCI Palmer IV

A l'origine la copropriété PALMER de la résidence du Parc Palmer a été construite par quatre société civile immobilière de construction attribution : SCI Palmer I, SCI Palmer II, SCI Palmer III et SCI Palmer IV. Au terme des travaux de construction des bâtiments et d'aménagement des stationnements, un projet de partage a été adressé à tous les titulaires de parts sociales mais certains n'ont pas signé les actes de retrait leur permettant d'avoir un titre de propriété.

Cela a été le cas d'un « copropriétaire » en situation d'impayés de charges de copropriété qui n'ayant pas signé son acte de retrait de la SCI Palmer III pour son lot d'habitation, ne pouvait être assigné par le syndicat des copropriétaires. Cette situation a été résolue au terme d'une procédure qui a contraint le copropriétaire a signé son acte de retrait.

Ce même problème demeure pour les lots parkings de la SCI Palmer IV.

L'acquisition portait sur des parts sociales de la SCI donnant vocation à l'attribution de parking(s), une fois les travaux terminés. Au terme de ces travaux, il a été établi un projet de partage adressé à tous les copropriétaires, mais qui n'a malheureusement pas été régularisé par tous. Cette procédure a également été relancée en 1994, avec là aussi une absence de régularisation par certains.

Ainsi, la société la résidence du Parc Palmer IV possède encore des places de parkings, et des "copropriétaires" n'ont pas régularisé l'acte de retrait de cette société leur permettant d'avoir un titre de propriété pour les parkings.

Par Assemblée Générale du 13/11/1969, les associés de la Société auraient constaté l'achèvement des constructions, prononcé la dissolution anticipée de la Société et nommé un liquidateur.

Par Assemblée Générale du 02/03/1994, les associés de la Société aurait constaté qu'il n'y avait aucun compte de construction à approuver et l'absence de comptes de liquidation. Elle aurait néanmoins donné quitus au Liquidateur.

Plusieurs études ont été conduites, par Me Marsant en 2016 puis par le cabinet Delta Avocats retenu en assemblée générale de septembre 2020 et dont le travail a été initié pendant la phase d'élaboration.

Il ressort de ces études que la problématique principale tient à la difficulté de reconstituer l'historique « juridique » de la SCI PARC PALMER IV qui permettrait de déterminer les titulaires des différents lots, et notamment d'y rattacher la propriété des lots correspondant aux parkings. Il est difficile de déterminer, d'une part, le statut juridique de la société, et, en l'absence

PROJET

d'existence ou d'accès aux actes de retrait, de rattacher les différents lots composant les parkings à leur propriétaire actuel.

A cette difficulté, qui a eu pour effet de « rompre » la chaîne de propriété des lots, se rajoute celle des actes translatifs de propriété subséquents portant sur lesdits lots.

Outre le refus opposé par certains titulaires de parts dans la société (ce qui, juridiquement, ne devrait pas exister puisque celle-ci a été liquidée) de procéder à la signature des actes de retrait compte tenu du passif fiscal, nous avons une absence totale de visibilité sur les cessions ultérieures des lots, et ne pouvons déterminer quels lots « habitation » ont été cédés avec les lots « parking » correspondant.

La première conséquence de ce non retrait est que la taxe foncière de ces parkings est encore établie au nom de la société alors que beaucoup de ces parkings sont à l'usage de copropriétaires identifiés ou connus.

Le Trésor Public, n'étant pas réglé de ces taxes foncières, a pris une hypothèque légale sur les biens de la société empêchant la vente, le retrait ou la cession de ces parkings.

La SCI Palmer IV détiendrait encore à ce jour 95 lots.

2. Situation financière

La copropriété a fait l'objet d'un audit financier restitué en septembre 2020 dans le cadre de la phase d'élaboration de plan de sauvegarde.

Les budgets prévisionnels de ces cinq dernières années sont stables (variation de +/- 5 %) autour de 1 million d'euros avec un écart moyen de 9% entre budget prévisionnel et dépenses réelles.

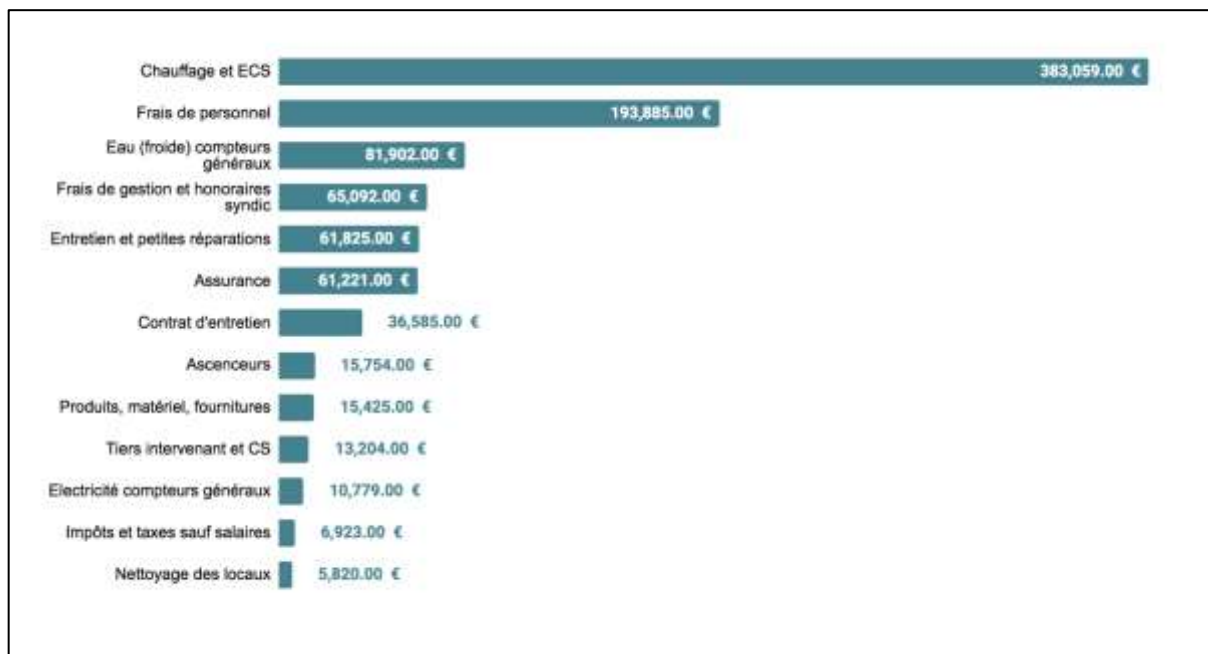
Conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10/07/1965, les comptes sont approuvés dans les six mois à compter de la date de clôture comptable (31/12) ; exception faite, pour les comptes de l'exercice 2019 en raison de l'épidémie de COVID 19 (l'AG s'est tenue le 21/09/2020).

	2015	2016	2017	2018	2019
Budgets votés	969 906€	997 602€	1 006 890€	1 025 340€	983 520€
Provisions appelées	969 906€	997 602€	1 006 890€	1 025 343€	983 520€
Produits perçus	78 027€	55 977€	36 471€	51 126€	42 628€
Budgets réalisés	966 808€	942 916€	942 193€	950 353€	955 895€
Solde	81 1125€	110 663€	101 168€	126 116€	70 253€
Écart en %	8%	11%	10%	12%	7%

En 2019, le niveau de charges effectif, par lot, par an, était de 2 583 € soit en moyenne 645€ par trimestre. Il est inférieur à la moyenne régionale constatée pour des copropriétés comparables mais reste élevé pour les ménages aux ressources modestes de la copropriété.

PROJET

Les principales dépenses de la copropriété sont le chauffage et l'eau chaude sanitaire (42% des dépenses), les frais de personnels (21%), l'eau froide (9%) et les travaux d'entretien et de maintenance (7%).



Si la copropriété disposait d'une trésorerie négative entre 2015 et 2017, **elle a retrouvé une solvabilité financière depuis 2018**. Les actions menées en matière de recouvrement des charges ont permis à la copropriété de retrouver du souffle. Au 31/12/2019 la trésorerie disponible était supérieure aux provisions et avances : + 49 970 €.

Cette trésorerie disponible permet au syndicat d'assurer sa conservation, sa gestion et l'entretien courant de l'ensemble.

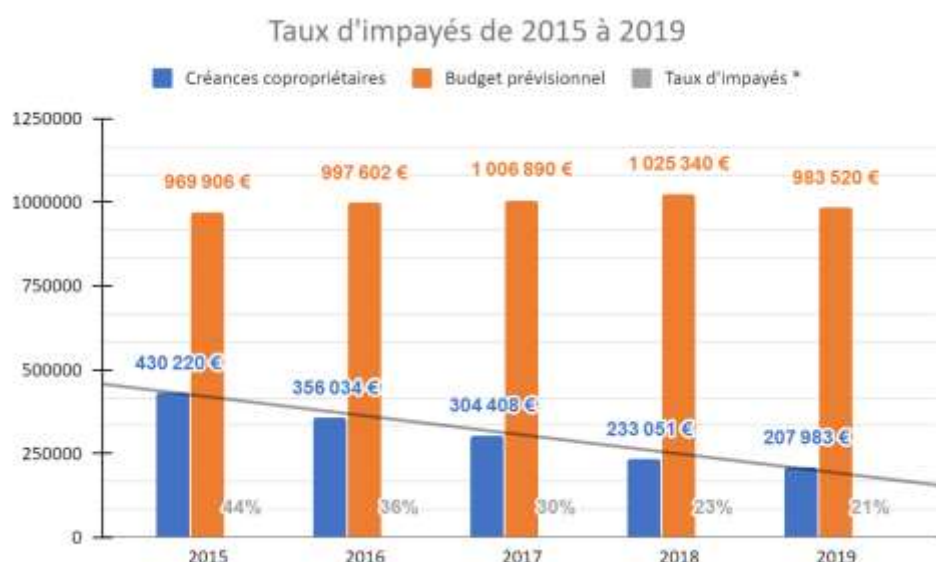
La copropriété est donc en bonne voie de redressement mais sa situation reste fragile au regard du contexte économique que nous connaissons actuellement et des perspectives inflationnistes du coût de l'énergie.

3. Évolution des impayés

Les impayés de charges, qui avaient atteint un taux très inquiétant au milieu des années 2010, ont diminué progressivement grâce à l'action des instances de gestion. Les impayés représentent encore 20% du budget prévisionnel en 2020 ce qui reste nettement supérieur au taux d'alerte de 15%. En effet, l'article 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dispose que "Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %". Cette procédure n'a pas été déclenchée car la copropriété est en cours de redressement avec un interventionnisme très fort des pouvoirs publics. Plusieurs dossiers, avec des impayés supérieurs à 10 000€ devraient se régler dans les mois à venir. Le tableau de répartition des impayés est indiqué au volet « 3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires ».

PROJET

Une commission de suivi des impayés, composée de la responsable du service comptabilité du syndic, des membres du Conseil Syndical et de l'opérateur a été constituée au démarrage du POPAC et se réunit à chaque début de trimestre. La commission a pu constater la forte implication du syndic dans les actions de recouvrement amiables ou judiciaires. L'ensemble des dossiers et des procédures font l'objet d'un suivi rigoureux. Le syndic utilise la procédure d'injonction de payer qui permet d'obtenir un jugement exécutoire rapide sans engager de frais d'avocat.



Au 31/12/2019, le taux d'endettement (dettes fournisseurs et autres dettes) de la copropriété s'établissait à 10 %. Il est en baisse pour la cinquième année consécutive : -13 points par rapport au taux constaté en 2015. Cette baisse constante du taux d'endettement est une conséquence directe de la baisse des impayés des copropriétaires et de l'augmentation de l'avance de trésorerie.

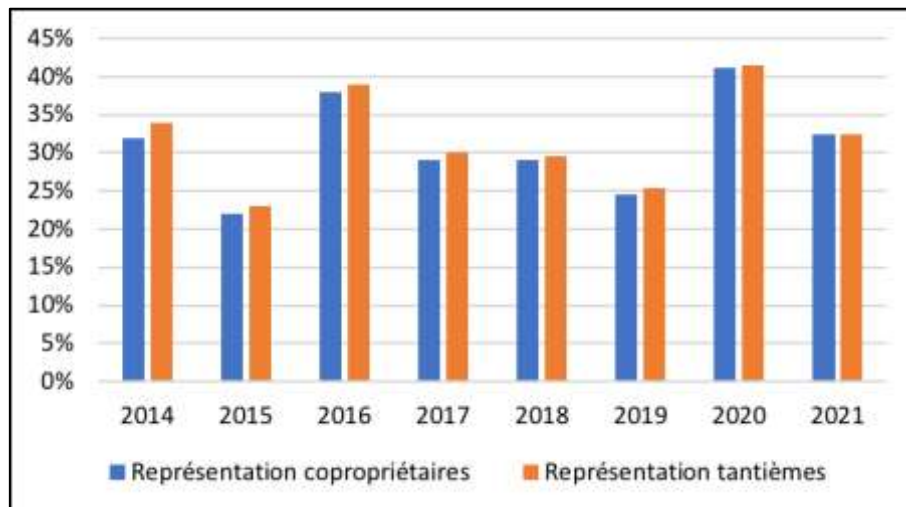
	2015	2016	2017	2018	2019
Dettes fournisseurs	192 671€	87 512€	82 431€	88 966€	81 916€
Autres dettes	26 245€	27 683€	28 959€	27 176€	20 845€
Budget prévisionnel	969 906€	997 602€	1 006 890€	1 025 340€	983 520€
Taux d'endettement	23%	12%	11%	11%	10%
Délai de paiement	81	42	40	41	38

PROJET

4. Fonctionnement des instances

Le niveau de participation aux assemblées générales est faible (30% en moyenne sur les 8 dernières années), empêchant la copropriété d'atteindre les majorités nécessaires aux votes de résolutions importantes.

Cette faible implication des copropriétaires a pu générer des coûts supplémentaires de fonctionnement. En 2017 par exemple, la participation inférieure à un tiers des copropriétaires a empêché l'assemblée de nommer le syndic et d'élire le conseil syndical. Une nouvelle assemblée générale a dû être organisée en septembre afin de pouvoir renouveler ces instances.



Toutefois, compte-tenu de l'accompagnement mis en place dans le cadre du POPAC et durant la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, la participation à l'assemblée générale de 2020 (vote d'une prestation de maîtrise d'œuvre) a nettement progressé pour atteindre 41% de copropriétaires présents ou représentés.

Le conseil syndical est composé de 21 membres élus lors de l'assemblée générale de 2020 pour une durée de 3 ans. Il reste peu identifié des copropriétaires, son organisation et sa mobilisation restent à conforter.

Synthèse de la propriété et de l'occupation

Les 370 logements de la résidence appartiennent à 188 ménages occupants et 182 ménages bailleurs *. Aucun logement n'appartient à un bailleur social. Parmi les copropriétaires, 16 sont des sociétés (1 SAS, 2 SARL et 13 SCI). 7 copropriétaires possèdent 2 appartements. La résidence ne compte aucun local commercial. Il y a 208 lots secondaires (celliers) affectés aux logements des bâtiments 1 et 6 ainsi que 314 places de stationnement.

*Données 2020

Nom du bâtiment	Nombre de Log.	Ménages PO	% PO	Ménages PB	% PB
Bât. 1- CH97 - Palmer I	100	54	54%	46	46%
Bât. 2 - CH95 -Palmer II	76	40	52%	36	48%

PROJET

Bât. 3- CH96 - Palmer II	14	7	50%	7	50%
Bât. 4- CH1-Palmer IV	54	28	53%	26	47%
Bât. 5 -CH2 -Palmer IV	18	7	39%	11	61%
Bât. 6 - CT1 -Palmer III	108	52	48%	56	52%
Total	370	188	51%	182	49%

La résidence est en majorité composée de moyens et grands appartements : 50,7% sont des T4 et plus.

Typologie des appartements	T2	T3	T4	T5	T6
Nombre	52	130	144	41	2
Part	14,1%	35,2%	39,1%	11,1%	0,5%

Une première enquête sociale auprès des copropriétaires et habitants de la Résidence a été réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle conduite par In Cité en 2017-2018. Dans le cadre du POPAC, une enquête sociale complémentaire a été menée d'octobre à mars 2019. Elle a permis d'interroger 158 personnes. Au total les enquêtes menées par In Cité et URBANIS (sans double compte) ont permis d'interroger 222 ménages ce qui représente un taux de retour global positif de 42%.

L'occupation de la copropriété est relativement diversifiée : une forte proportion de ménages d'1 à 2 personnes, des jeunes actifs sans enfants, des familles avec enfants, des colocations.

26% des personnes qui ont répondu à l'enquête ont plus de 60 ans, 37 % ont entre 30 et 40 ans. 46% occupent un poste d'employé ou d'ouvrier, 28% sont retraités, 5% sont en invalidité et 9% sont sans emploi.

Les personnes aux ressources modestes sont surreprésentées dans la résidence.

67% des répondants à l'enquête ont des revenus modestes ou très modestes selon les plafonds de ressources de l'ANAH avec une majorité de propriétaires occupants aux ressources « très modestes ». La moitié des copropriétaires rembourse encore un prêt immobilier.

Synthèse de l'état technique de la résidence

Le maître d'œuvre, Reanova, missionné pendant la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, a réalisé un état des lieux de l'état technique du bâti, de son potentiel en matière de rénovation énergétique afin d'établir un programme prévisionnel de travaux.

L'état des bâtiments nécessite un programme important de travaux de gros entretien et de grosses réparations.

Les toitures terrasses sont en très mauvais état et fuyardes dans tous les bâtiments à l'exception du bâtiment 6 (la tour), qui a fait l'objet de travaux d'étanchéité en 2012. Ces travaux sont urgents car l'entreprise qui détient un contrat d'entretien ne peut plus intervenir en réparation légère en raison de l'état de dégradation avancé des toitures. De nombreux appartements situés au dernier étage des bâtiments subissent des infiltrations importantes et des moisissures.

PROJET

Les façades des bâtiments, même si elles ont été régulièrement entretenues (à l'exception du bâtiment 5), présentent des désordres : fissurations causant des infiltrations, joints craquelés...

Les balcons sont dépourvus de système d'étanchéité et certains garde-corps encore d'origine sont corrodés et à remplacer (bâtiments 1, 5 et 6).

Les réseaux de distribution (eau, chauffage) et d'évacuation (eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales), sont vétustes et génèrent à un rythme croissant des désordres dans les appartements ou les parties communes. Quelques réparations ont été effectuées mais l'ensemble nécessite une intervention rapide avant d'en arriver à des dégâts exponentiels.

Le rapport d'expertise périodique du bureau d'étude SCE a montré que les 2 **ascenseurs** du bâtiment 6 sont vétustes et nécessitent d'être remplacés rapidement. Les 5 ascenseurs du bâtiment 1, âgés de presque 60 ans nécessitent d'être rénovés afin d'éviter les risques de dysfonctionnements et d'immobilisation des installations.

La copropriété est raccordée **au réseau de chauffage urbain** des Hauts de Garonne construit dans les années 1960. Il alimente environ 14 000 logements à Floirac, Lormont et Cenon. Les installations primaires font l'objet d'une délégation de service public, confiée à Haut de Garonne Énergies, filiale d'Idex et de Mixener. La chaleur distribuée par le réseau est produite principalement à partir d'énergies renouvelables :

- à 77% par l'usine d'incinération des ordures ménagères. Elle produit de l'énergie à partir des déchets générés par les habitants de la Métropole de Bordeaux et des entreprises de Gironde.
- à 8 % par la biomasse.
- à 15% par des chaudières d'appoint au gaz.

La copropriété Palmer est divisée en deux sous-ensembles alimentés chacun en chaleur par une sous-station de chauffage urbain distincte. La sous station 54.1 alimente Palmer 1 (bâtiment « CH97 », R+10) et Palmer 2 (bâtiment «CH96 », R+3 et CH95, R+4).

La sous-station 54.0 alimente Palmer 3 (bâtiment « CT1 », R+18) et Palmer 4 (bâtiment «CH1 », R+3 et « CH2 », R+3).

La chaleur étant émise dans les logements par des circuits noyés dans les dalles, les occupants n'ont aucun moyen d'intervention sur la régulation du chauffage, si ce n'est l'ouverture des fenêtres en cas de surchauffe. Aucun désembouage des grilles, dont le diagnostic a montré qu'elles disposaient d'une durée de vie potentielle suffisante, n'a été opéré depuis la construction des installations. La phase de conception du projet et le travail commun mené avec les exploitants Idex et Engie a montré que la rénovation des 2 sous stations existantes et la création de 4 nouvelles sous stations étaient la solution la plus adaptée pour parvenir à un fonctionnement performant du système de chauffage et à une meilleure régulation prenant en compte la spécificité des bâtiments et leur exposition. Il est à noter que l'ensemble du réseau primaire est en cours de rénovation ce qui permettra une articulation cohérente avec la rénovation engagée à l'échelle de la copropriété.

Des améliorations peuvent également être apportées :

- En matière de **sécurité incendie** (désenfumage des cages d'escalier) et mise aux normes des colonnes sèches du bâtiment 6.

PROJET

- En matière de **confort et de rénovation énergétique**, les logements ne sont pas isolés (classement en étiquette D) et sont mal ventilés (ventilation naturelle) ce qui contribue au développement de problèmes d'humidité et de moisissures dans certains logements :
 - amélioration de la qualité variable des **menuiseries extérieures** (le diagnostic a montré que 30% des menuiseries étaient encore d'origine),
 - amélioration de la **ventilation**,
 - isolation thermique par l'extérieur.
- En matière de **sécurisation des bâtiments** : la résidentialisation des bâtiments et la fermeture du passage sous porche du bâtiment 2 accessibles éviterait les regroupements non désirés, les dégradations des parties communes et les dépôts d'ordures.

En parties privatives, le diagnostic technique réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a montré que les installations électriques de certains logements sont d'origine. Il a été estimé qu'environ 1/3 des installations nécessitaient d'être sécurisées.

Enfin, les espaces extérieurs (non bâtis) de la résidence, même s'ils sont entretenus nécessitent d'être reconfigurés et valorisés. Les diagnostics réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, dans le cadre du POPAC puis par l'équipe de maîtrise d'œuvre a identifié plusieurs dysfonctionnements.

L'aménagement du site est caractéristique des années 1960. Les espaces verts sont généreux mais relativement peu utilisés et appropriés par les habitants. Les bâtiments tournent le dos aux espaces verts. L'emprise de la copropriété est ouverte et traversée ce qui conduit à des nuisances (regroupements non désirés, déchets, cheminements...). Ce manque de lisibilité est accentué par le fait que la copropriété comporte diverses domanialités imbriquées : une école maternelle et des voiries propriété, propriété de Bordeaux Métropole, de grands espaces verts appartenant à la copropriété. L'aménagement des lieux est aussi fortement contraint par le relief et le dénivelé du site.

Les abords des bâtiments sont agrémentés de haies qui nécessitent beaucoup d'entretien (taille 4 à 5 fois par an). Les revêtements des espaces de stationnement ont été très endommagés par le développement des systèmes racinaires des arbres et certaines places sont inutilisables (parkings situés devant les bâtiments 3 et 4 rue du docteur Schweitzer et parkings situés rue Camille Pelletan. Toutefois, les espaces de stationnement situés square Béziat et au pied de la tour ont été récemment rénovés. La copropriété dispose aujourd'hui de 314 places de stationnement, soit moins d'une place par logement ce qui entraîne sur les voies du stationnement illicite gênant l'accès des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères (qui ne peuvent plus faire le tour du square Béziat).

Article 2. Enjeux

Au regard des résultats du diagnostic, les enjeux du plan de sauvegarde du parc Palmer sont les suivants :

- Insérer et associer la copropriété au renouvellement urbain du quartier, notamment par une redéfinition des domanialités ;
- Régulariser la situation juridique et foncière, mise à jour du règlement de copropriété ;

PROJET

- Poursuivre le redressement de la situation financière de la copropriété et s'assurer de la pérennisation des actions en diminuant le taux d'impayés, pour permettre la réalisation d'un important programme de travaux, notamment par la mise en œuvre du portage de certains lots ciblé de façon stratégique ;
- Requalifier la copropriété sur le plan technique et architectural (bâti et espaces extérieurs);
- Consolider la gouvernance et mobiliser les copropriétaires

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

3.1 Volet juridique et foncier

3.1.1 Volet juridique et domanialités

a) Descriptif du volet

Une étude juridique relative à l'identification des propriétaires des lots parkings a été confiée par la copropriété au cabinet Delta Avocats au début de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, financée dans le cadre de l'aide à la gestion.

Cette mission devra être poursuivie en articulation avec l'étude pré-opérationnelle d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole et confiée à l'agence Devillers et associés qui a débuté en février 2022. Cette étude doit notamment déterminer l'organisation des maîtrises d'ouvrage publique et privée et les conditions juridiques de réalisation d'une réorganisation des domanialités.

L'aide au redressement de la gestion (syndic-opérateur) continuera d'être mobilisée pour financer le coût de l'étude juridique sur les parkings et tout autre étude juridique nécessaire.

La requalification complète de la copropriété nécessite une réorganisation foncière et urbaine avec une évolution souhaitable des domanialités. La scission de copropriété n'est pas un objectif du plan de sauvegarde mais un éventuel moyen d'améliorer le fonctionnement, réalisable uniquement dans un second temps, si un projet urbain permettant l'autonomie des bâtiments est réalisé.

Le travail spécifique sur l'opportunité d'une scission, amorcé en phase d'élaboration sera poursuivi en fonction du scénario retenu pour la réorganisation des espaces extérieurs : analyse des contraintes juridiques et techniques, les conséquences sur le budget et la gouvernance de la copropriété.

A l'issue de ces analyses (étude juridique sur les parkings, étude pré-opérationnelle d'aménagement et opportunité d'une scission), il conviendra, le cas échéant, d'engager la mise à jour du règlement de la copropriété.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

PROJET

- Poursuivre les démarches d'identification des propriétaires des lots parkings et parvenir à résoudre les blocages en résultant
- Étudier les modalités d'une évolution de l'organisation foncière de l'ilot en articulation avec la programmation développée dans le cadre du PRU ;
- Engager la mise à jour du règlement de la copropriété en fonction du projet de réorganisation des espaces extérieurs de la copropriété ;
- Déterminer l'opportunité d'une scission en fonction du projet de réorganisation des espaces extérieurs de la copropriété.

Indicateurs	Source	Périodicité
Nombre de réunions consacrées au projet d'aménagement des espaces extérieurs	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de réunions consacrées à l'étude juridique sur les parkings	Tableau de suivi	Annuel
Remise d'un rapport sur l'opportunité d'une scission par l'opérateur chargé du suivi animation	Tableau de suivi	Annuel
Montant des travaux de réorganisation des espaces extérieurs par maîtrise d'ouvrage (copropriété, collectivités)	Tableau de suivi	Annuel
Engagement de la procédure de mise à jour du règlement de copropriété (rédaction d'un cahier des charges, consultation de géomètres, vote en AG et publication du nouveau règlement)	Tableau de suivi	Annuel

3.1.2 Volet portage de lots

a) Descriptif du volet

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété, défini par l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné ou par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une durée maximum de 7 ans, en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure.

Bordeaux Métropole a délibéré le 25 mars 2022 sur une convention avec la Caisse des Dépôts et Consignation Habitat Social pour mener une opération de portage lots ciblée dans la copropriété sur une durée de 10 ans. La CDC HS pourra acquérir au maximum 55 lots après étude d'opportunité et d'un commun accord par les partenaires, dans le cadre du comité de suivi composé de CDC HABITAT SOCIAL, de représentants de la Commune, de la Métropole, de l'Etat et de l'opérateur missionné pour l'élaboration et la mise en œuvre du PDS. La stratégie d'acquisition des lots, le nombre de lots à acquérir et la stratégie de revente seront arrêtés par le comité de pilotage composé des représentants de CDC HABITAT SOCIAL et des représentants de la Commune et la Métropole lesquels peuvent être des membres du conseil municipal et du conseil métropolitain.

Les lots prioritairement acquis sont ceux :

- des copropriétaires occupants les plus endettés,
- des copropriétaires bailleurs débiteurs de la copropriété,
- des propriétaires dont les logements font l'objet d'une procédure de mise en adjudication par la copropriété,

PROJET

- des copropriétaires dont les logements présentent un risque pour la santé ou la sécurité des personnes (logement non décent, indigne, relevant des pouvoirs de police).

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Contribuer à assainir la situation financière de la copropriété en proposant une acquisition dans des conditions acceptables aux propriétaires très endettés,
- Lutter contre la dégradation des logements en remettant sur le marché des appartements en bon état par l'acquisition de lots dans la copropriété,
- Mettre en œuvre lorsque cela est nécessaire un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants,
- Favoriser la mixité sociale lors de la revente des lots,
- Contribuer à l'amélioration du fonctionnement de la copropriété.

Indicateurs	Source	Périodicité
Nombre d'occupants rencontrés dans le cadre du portage avec une distinction entre copropriétaires et locataires	Tableau de suivi	Trimestriel
Nombre de positionnement de la CDC Habitat sur des saisies immobilières mises au vote	PV AG / relevé de décision AP Et tableau de suivi	Annuel
Nombre de lots acquis par la CDC Habitat	Tableau de suivi	Annuel
Nombre d'acquisitions amiables	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de logements réhabilités réalisés et coût moyen des travaux	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de ménages relogés	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de logements revendus, profil des acquéreurs	Tableau de suivi	Annuel
Montant moyen des loyers pratiqués	Tableau de suivi	Annuel
Coût d'acquisition et montant des cessions	Tableau de suivi	Annuel
Montant des subventions versées par l'Anah	Tableau de suivi	Annuel
+ indicateurs du volet 3.2.2.1 – La résorption des impayés des charges des copropriétaires		

3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

a) Descriptif du volet

La commission communication du conseil syndical initiée dans le cadre du POPAC et de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde se réunira 2 à 4 fois par an à l'initiative des membres de la commission et avec l'appui et l'accompagnement de l'opérateur. Elle mettra en œuvre les actions qui lui semble adaptés aux besoins des copropriétaires et habitants : préparer les supports des Newsletter, poursuite de l'élaboration du livret d'accueil, point d'avancement sur le PDS.

PROJET

L'opérateur et le conseil syndical mettront en place un accueil des nouveaux copropriétaires : invitation aux permanences sur la copropriété en présence d'un membre du conseil syndical référent, transmission du livret d'accueil et sensibilisation aux modalités de paiement des charges, organisation d'un évènement dédié (pot d'accueil en fonction de l'évolution de la situation sanitaire).

L'opérateur élaborera un document de communication à destination des agences immobilières et des notaires : information sur les droits et devoirs du copropriétaire, projet de requalification de la résidence, incitation à contacter l'opérateur.

Les permanences de l'opérateur sur site seront pérennisées sur une demi-journée fixe par semaine au local d'opération. La Métropole organisera l'identification du local (vitrophanie...).

Dans la continuité du travail réalisé lors du POPAC et de la phase d'élaboration du PDS, l'opérateur organisera un parcours d'accompagnement spécifique au conseil syndical (ateliers, rencontres avec autres conseils syndicaux...);

L'opérateur, en lien étroit avec l'ensemble des partenaires et des instances de gestion de la copropriété mettra en place un plan de communication.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Intégrer les copropriétaires au processus décisionnel et suivi du dispositif à venir,
- Créer une dynamique projet commune à l'ensemble des copropriétaires,
- Mobiliser les copropriétaires et les impliquer dans la vie de la copropriété,
- Renforcer les connaissances du conseil syndical en poursuivant son autonomie,
- Renforcer l'intégration des nouveaux acquéreurs,
- Informer les copropriétaires sur leurs droits et devoirs.

Indicateurs	Source	Périodicité
Taux des nouveaux copropriétaires en situation d'impayés	Commissions impayés Tableau de suivi	Trimestriel
Taux de participation aux AG	Feuille de présence	Annuel
% de présents et représentés par statut	Feuille de présence	Annuel
Taux de validation des résolutions	PV AG	Annuel
Nombre de réunions de la commission communication	Tableau de suivi	Annuel
Participation des membres du CS et du Syndic aux commissions	Tableau de suivi	Annuel
Taux de participation aux actions de mobilisation (CS, copropriété)	Tableau de suivi	Annuel
Consultation du site internet	Tableau de suivi	Annuel
Fréquentation de la permanence du local de la copropriété	Tableau de suivi	Annuel

PROJET

3.2.2 Redressement financier de la copropriété

3.2.2.1 Résorption des impayés des copropriétaires

a) Descriptif du volet

Une commission de suivi des impayés a été mise en place dès le démarrage du POPAC en 2018 tous les trimestres en présence de membres du conseil syndical, de la responsable du service comptabilité du syndic et de l'opérateur. Cette commission sera pérennisée.

Le conseil syndical a un rôle important dans la résorption des impayés en intermédiaire entre les copropriétaires et le gestionnaire. Il permet de faire le lien et de favoriser la mise en place de stratégies de recouvrement adaptées (échanciers de paiement, plans d'apurement des dettes, orientation vers la permanence sociale...). Trois personnes référentes seront chargées au sein du conseil syndical de participer aux commissions trimestrielles de suivi des impayés dans l'objectif de suivre et d'animer de manière autonome ces commissions à la fin du plan de sauvegarde. Les membres du conseil syndical seront formés par l'opérateur et accompagnés tout au long de leur mission. L'opérateur assurera l'organisation et le secrétariat des commissions et tiendra à jour un tableau de bord. Cette responsabilité sera progressivement transmise au conseil syndical.

Afin de résorber l'important taux d'impayés, plusieurs stratégies seront privilégiées par le syndic en fonction de la dette.

Stratégies progressives de lutte contre les impayés	
Éléments de lutte contre le risque d'impayés	Lissage des appels de provisions Limitation des insuffisances budgétaires Facilitation des moyens de paiement (prélèvements automatiques, mensualisation des paiements)
Positionnement vis-à-vis des petits débiteurs	Privilégier les règlements amiables Effectuer des relances régulières par le gestionnaire Privilégier un protocole d'apurement de la dette, à travers des échanciers (réduction des coûts de recouvrement, prise en compte des copropriétaires de bonne foi)
Actions contentieuses	Détermination du type de procédure à engager Prise en compte des effets induits (coût, délai, recouvrement espéré) Suivi des procédures engagées
Stratégie à adopter vis-à-vis des débiteurs importants	Assurer la poursuite et un suivi effectif des procédures de recouvrement, jusqu'à la saisie immobilière Identifier les causes de blocage et les faire remonter au maître d'ouvrage (bien sans maître, propriétaire bailleur indélicat...) Privilégier l'orientation amiable vers le portage

L'opérateur transmettra au FSL les demandes d'aides qui seront examinées en fonction de leur éligibilité.

PROJET

La copropriété pourra également solliciter l'aide juridictionnelle, tel que le prévoit art. 2 de la loi du 10 juillet 1991, dans le cadre du financement des honoraires d'avocats et d'huissiers.

L'opérateur accompagnera la copropriété dans la mobilisation de l'aide au redressement du syndicat des copropriétaires auprès de l'ANAH afin de financer les actions de recouvrement renforcées.

Répartition des impayés dans la copropriété	Bâtiment 1		Bâtiment 2		Bâtiment 3		Bâtiment 4		Bâtiment 5		Bâtiment 6		Total
	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB	
- de 2000€	2	4	4	2	1	1	2	4	2	1	4	7	34
Entre 2000€ et 5000€		1	2						2				5
Entre 5000€ et 10000€	1		1								2		4
Plus de 10000€		2									1		3
Total	3	7	7	2	1	1	2	4	4	1	7	7	46

Répartition des impayés dans la copropriété- balance comptable au 1/04/2022

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Poursuivre la solvabilisation de la copropriété en vue du projet de rénovation à venir,
- Conforter l'implication du conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés,
- Poursuivre le traitement des impayés par des procédures adaptées et efficaces,
- Agir rapidement dès l'apparition de nouveaux débiteurs,
- Atteindre un taux d'impayés inférieur à 15% (seuil d'alerte fixé par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) et le maintenir sur le temps du plan malgré les coûts afférents au programme de travaux
- Développer l'autonomie du conseil syndical.

Indicateurs	Source	Périodicité
Évolution du nombre de saisies immobilières à l'ordre du jour et nombre de saisies votées	PV d'AG	Annuel
Comparer l'évolution des impayés, dettes fournisseurs et trésorerie	Convocation AG - annexes comptables	Annuel
Évolution du taux d'impayés	Comptes de la copropriété	Trimestriel

PROJET

Évolution du nombre de débiteurs par tranche et par bâtiment	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Évolution du nombre de débiteurs par type d'occupation (occupant, bailleur) et par bâtiment	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Qualité du suivi des contentieux	Qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Nombre de plans d'apurement en cours et respectés	Comptes de la copropriété et qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Nombre d'injonctions de payer	Qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Nombre d'assignation devant le tribunal judiciaire	Qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Volume des créances irrécouvrables à l'issue des procédures	PV d'AG	Annuel
Approbation des comptes	PV d'AG	Annuel

3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

a) Descriptif du volet

La commission des comptes du conseil syndical poursuivra son travail avec l'appui de l'opérateur. Elle se réunira 4 fois par an dont 2 avec présence du syndic. Le conseil syndical identifiera 3 référents au sein de ses membres pour assurer le suivi de cette commission. Ils seront formés par l'opérateur si besoin.

Les objectifs de cette commission sont les suivants :

- Suivre les contrats et leur bonne réalisation, prévoir les renégociations. L'opérateur pourra apporter une aide à la rédaction de cahier des charges et au suivi de l'appel d'offres.
- Suivre la bonne application des décisions d'Assemblée générale,
- Préparer le budget prévisionnel, réaliser le contrôle des comptes et suivre les factures tout au long de l'année,
- Suivre l'évolution des consommations de fluides,

La commission des comptes du conseil syndical, avec l'appui de l'opérateur, poursuivra la mise à jour de l'outil de suivi des comptes et d'élaboration du budget prévisionnel ainsi que des indicateurs clés (dettes fournisseurs, créances, comptes d'attente...) mis en place en phase d'élaboration.

Un outil de suivi des consommations de fluide sera créé par l'opérateur et mis à jour par la commission des comptes avec l'appui du syndic.

Un outil de suivi des contrats sera créé par l'opérateur et mis à jour par le conseil syndical avec l'appui du syndic. Il permettra d'identifier les blocages éventuels et les besoins d'ajustement, de suivre périodiquement l'application des contrats et le respect des échéances.

Une action de sensibilisation des habitants sur les consommations d'eau sera mise en place avec l'appui des partenaires.

b) Objectifs et indicateurs

PROJET

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Consolider l'implication du conseil syndical dans le suivi des comptes et la maîtrise des charges,
- Mettre en place des outils durables de suivi financier permettant de hiérarchiser et prioriser les interventions en faveur de la maîtrise des charges,
- Favoriser la baisse des charges pour réduire les risques d'impayés,
- Permettre une baisse des charges sur les principaux postes de dépenses : masse salariale, chauffage, entretien et réparations,
- Prévenir l'augmentation des charges et accompagner le conseil syndical dans son travail de maîtrise des dépenses,
- Maintenir une solvabilité financière retrouvée depuis 2018.

Indicateurs	Source	Périodicité
Écart entre budget prévisionnel et dépenses réelles	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Évolution des dépenses réelles	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Évolution du montant des charges courantes par lot	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Évolution de la répartition par poste de charges avec un focus sur le poste « Entretien et réparations »	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Évolution des dettes fournisseurs	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Nombre de réunions de la commission de suivi des comptes	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Nombre de contrats renégociés	PV d'AG	Annuel
Évolution de la consommation d'eau	Factures	Annuel
Évolution de la consommation d'énergie	Factures	Annuel

3.3 Volet accompagnement social des occupants

a) Descriptif du volet

Le plan de sauvegarde a pour objectif d'accompagner les ménages en situation de fragilité de la copropriété qu'ils soient propriétaires ou locataires afin qu'ils stabilisent leur situation économique et sociale, les ménages en situation de suroccupation, les occupants d'un logement présentant des problèmes de sécurité ou de salubrité ainsi que les situations conflictuelles propriétaires/locataires.

Missions classiques de l'accompagnement social

L'opérateur du plan de sauvegarde recevra les copropriétaires repérés et demandeurs avec l'objectif de construire une relation de proximité tout au long du PDS.

PROJET

Les ménages en difficulté seront principalement repérés dans le cadre du suivi des impayés de charges en lien avec le syndic et le gardien de la résidence et par l'orientation des partenaires.

L'opérateur animera une réunion de présentation du PDS auprès des travailleurs sociaux chargés de l'accompagnement social (CCAS, MDS, CAF et DDETS). Les partenaires communiqueront chaque année à l'opérateur le nombre de personnes accompagnées domiciliées dans la résidence et veilleront à informer les ménages accompagnés de l'existence du PDS.

Le travailleur social de l'opérateur du PDS rencontrera ces ménages, locataires ou propriétaires, afin de réaliser une première évaluation sociale (situation familiale et professionnelle, budget, endettement...) proposera des solutions et orientera les ménages le cas échéant vers les travailleurs sociaux de secteur compétents en mobilisant la commission partenariale d'accompagnement social.

Pour les copropriétaires occupants (impayés, endettement) et les locataires (dette de loyer, suroccupation...) qui ne pourraient se maintenir dans la copropriété, les partenaires et l'opérateur du PDS seront mobilisés en commission d'accompagnement social pour proposer un accompagnement renforcé des ménages vers des solutions de relogement. Ces actions seront articulées avec l'opérateur qui sera chargé du portage de lots dans la copropriété.

Commission partenariale d'accompagnement social

La commission partenariale d'accompagnement social créé dans le cadre du POPAC et qui s'est réunie tout au long de la phase d'élaboration du PDS sera pérennisée. L'opérateur du PDS réunira les partenaires tous les trimestres :

- Centre communal d'action sociale de Cenon
- Maison départementale de la solidarité et de l'insertion de Cenon
- Caisse d'Allocations Familiales
- Fond Solidarité Logement
- Agence Départementale d'Information sur le logement
- Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
- Bordeaux Métropole

Les objectifs de cette commission sont :

- Présentation des situations, recherche de solutions et orientation,
- Coordination des interventions et suivi.

Actions spécifiques dans le cadre du programme de travaux

L'opérateur est chargé de l'accompagnement de l'ensemble des copropriétaires pour la recherche personnalisée de financements complémentaires et individuels pour le financement de leur reste à charge.

L'opérateur établit des fiches individualisées de simulation de financement et accompagne les ménages dans la constitution des dossiers auprès des financeurs (ex : caisses de retraite, fondation abbé Pierre...) et des dossiers de prêts.

Résorption des logements indignes ou indécents

L'opérateur du plan de sauvegarde signalera les situations techniques présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants (insalubrité, manquements au RSD...) repérées à la commission mal logement de Bordeaux Métropole.

PROJET

L'ensemble des situations d'habitat dégradé signalées au Service Santé Environnement sont portées à la connaissance de l'opérateur et examinées collégalement en commission mal logement afin de trouver des réponses adaptées.

Il est rappelé que la copropriété est raccordée au réseau de chaleur urbain (système de chauffage collectif) dont l'entretien, la maintenance et la rénovation incombe au syndicat des copropriétaires. Une intervention sur le chauffage, la réfection de l'ensemble des réseaux (eau chaude sanitaire, eau potable, évacuation des eaux usées et pluviales des parties communes), la mise en place d'une ventilation mécanique et l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments sont prévues dans le cadre du PDS après vote en assemblée générale. Ces travaux ne peuvent pas être entrepris individuellement par les propriétaires des logements.

En revanche les propriétaires sont responsables de l'état de l'installation électrique, de la plomberie et des équipements sanitaires dans les logements.

Appui des autres partenaires

Le Centre Communal d'Action Sociale de Cenon

Le CCAS de Cenon mène des missions légales : analyse des besoins sociaux, domiciliation, aide sociale légale et facultatives directement orientées vers les populations repérées les plus vulnérables :

- Une politique d'accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie (accompagnement social pour les personnes retraitées, service d'aide et d'accompagnement à domicile, portage de repas, livraison de courses à domicile, service de transport, résidences autonomes).
- Une politique d'action sociale envers les jeunes (accompagnement social des jeunes entre 21 et 25 ans révolu).
- Une politique de développement social, de lutte contre la précarité, contre l'exclusion et pour l'insertion (dans laquelle s'inscrit la mission de gestion des demandes de logement social, la prévention des expulsions, le mal-logement, le suivi des situations de squat, les aides financière et alimentaire notamment en lien avec les épiceries sociales, l'accompagnement social des bénéficiaires du RSA sans enfant à charge).

La Maison du Département des solidarités de Cenon

Le Département a une action sociale et médicosociale en faveur de tous les citoyens, quels que soient leur âge et leur situation sociale ou familiale.

Assurant une fonction d'accueil, d'écoute, d'information, et d'accès aux droits. Il permet d'établir une première évaluation sociale de la situation pour faire des préconisations et apporter des premières réponses visant à résoudre des problématiques immédiates et préparer un relais vers un accompagnement social plus soutenu, si la situation le nécessite.

- Pour soutenir les familles confrontées à des problématiques intrafamiliales : problèmes éducatifs, conflits familiaux, violences conjugales, prise en charge des ascendants
- Pour toutes les personnes confrontées à des problématiques d'insertion sociale, de logement, de santé, de précarité dans le cadre du RSA en assurant la fonction de référent social selon le cahier des charges défini, et par une fonction d'expertise sociale en participant aux plates formes d'orientation.

La Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde

PROJET

Les travailleurs sociaux de la CAF peuvent proposer un accompagnement global auprès des familles allocataires (famille avec au moins un enfant à charge) pour :

- Lutter contre le mal logement et les impayés locatifs ou d'accèsion,
- Faciliter l'accès aux droits,
- Favoriser le soutien à la parentalité,
- Soutenir l'insertion et la reprise d'un emploi.

La direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) de la Gironde (ex DDCS)

La direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités est compétente en matière de politiques de cohésion sociale, de développement de l'emploi, d'insertion sociale et professionnelle, de l'accès et du maintien dans le logement et du travail.

A ce titre, elle met notamment en œuvre dans le département les politiques relatives :

- A la prévention et à la lutte contre les exclusions, à la protection des personnes vulnérables,
- Aux fonctions sociales du logement,
- À l'inclusion des personnes en situation de handicap, à la protection de l'enfance,
- Au travail social et à l'intervention sociale,
- Aux actions sociales et économiques de la politique de la ville,
- À la lutte contre les discriminations et à la promotion de l'égalité des chances.

Le Fond Solidarité Logement (FSL 33) de la Gironde

Le FSL 33 intervient auprès du public relevant du PDALHPD (plan d'action pour le logement et l'hébergement des publics défavorisés) en proposant des aides pour aider les ménages à régler leurs charges de copropriété, leur loyer, leurs charges d'énergie, d'eau et de télécommunications. Toutes les aides du FSL, quelle que soit leur nature ou leur objet, ont vocation à permettre aux ménages aidés :

- D'accéder et/ou de se maintenir durablement dans un logement décent adapté à leur situation,
- Ou de bénéficier d'un hébergement ou d'un logement accompagné socialement dans la perspective de l'accès au logement autonome.

L'ADIL 33

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde offre un conseil juridique, financier et fiscal personnalisé sur l'ensemble des problématiques liés au logement. Elle informe les propriétaires et les locataires sur leurs droits et obligations.

b) Objectifs et indicateurs

Les axes de travail sont les suivants :

- Poursuivre le repérage des ménages en situation de fragilité économique et/ou sociale qu'ils soient locataires ou propriétaires, les situations conflictuelles propriétaires/locataires, les problématiques de sécurité ou de salubrité, les situations de suroccupation,

PROJET

- Accompagner les ménages en situation d'impayés de charges de copropriété, endettés, en situation de fragilité économique et sociale,
- Mobiliser les aides financières existantes pour désendetter les ménages,
- Accompagner les ménages ne pouvant se maintenir dans leur logement, copropriétaires comme locataires.

Indicateurs	Source	Périodicité
Part de propriétaires occupants et part de propriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Nombre de situations suivies en commission d'accompagnement social	Tableau de bord	Trimestriel
Nombre de ménages en situation d'impayés de charges de copropriété, part de propriétaires occupants et part de propriétaires bailleurs	Tableau de bord	Trimestriel
Nombre de personnes reçues par le travailleur social de l'opérateur	Tableau de bord	Annuel
Nombre de ménages surendettés	Tableau de bord	Annuel
Nombre de situations orientées vers la CAF	Tableau de bord	Annuel
Nombre de situation orientées vers la MDS	Tableau de bord	Annuel
Nombre de situations orientées vers le CCAS	Tableau de bord	Annuel
Nombre de dossiers présentés au FSL, nombres de dossiers accordés et montants	Tableau de bord	Annuel
Nombre de ménages relogés et part de copropriétaires et de locataires	Tableau de bord	Annuel
Nombre de logements portés par la CDC HS	Tableau de bord	Annuel
Nombre de logements signalés et suivis en commission mal logement de Bordeaux Métropole	Tableau de bord	Annuel

3.4 Volet technique

3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes

a) Descriptif du volet

Audit et diagnostics

Le syndicat des copropriétaires a décidé en début de phase d'élaboration de PDS assemblée générale du 21 septembre 2020 de nommer :

- Un maître d'œuvre, REANOVA, avec une tranche ferme correspondant à la mission de conception et une tranche optionnelle correspondant au suivi des travaux qui sera enclenchée après le vote des travaux en assemblée générale,
- Un bureau de contrôle (conception en tranche ferme et option pour le suivi des travaux)
- Un coordonnateur SPS (conception en tranche ferme et option pour le suivi des travaux)
- Un bureau d'études pour la réalisation d'un repérage amiante avant travaux.

En phase d'élaboration, des diagnostics complémentaires ont été menés concernant la faisabilité de l'implantation de nouvelles sous stations et l'état des réseaux (analyses métallographiques).

L'analyse du dossier de consultation des entreprises par le diagnostiqueur chargé du repérage amiante avant travaux a montré que des prélèvements complémentaires étaient nécessaires.

PROJET

L'opérateur accompagnera le syndicat des copropriétaires et le syndic dans la consultation de diagnostiqueurs amiante pour obtenir des devis complémentaires ainsi que dans toute autre demande de diagnostics complémentaires. Il constituera les demandes de financement d'expertises complémentaires auprès de l'Anah.

Commission travaux

Conformément à la charte de fonctionnement du conseil syndical, la commission travaux du conseil syndical sera pérennisée et se réunira à minima tous les trimestres avec l'accompagnement de l'opérateur. Elle pourra intensifier le rythme des réunions en phase travaux.

Les membres du conseil syndical s'impliqueront dans les actions de mobilisation et d'information des copropriétaires sur le programme de travaux dans la perspective du vote des travaux.

Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération – marché de maîtrise d'œuvre

La mission de conception est en phase de finalisation de la consultation des entreprises. La déclaration préalable de travaux va être déposée prochainement.

L'opérateur accompagnera le syndicat des copropriétaires et le syndic dans la passation du contrat de maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux, la passation des marchés de travaux et le suivi de l'opération sur le plan technique (visite en cours de chantier).

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Compléter l'identification de la présence ou non d'amiante et définir les modalités de traitement éventuellement nécessaires avant travaux
- Disposer d'un programme de travaux précis dans ses postes et ses montants
- Assurer des solutions de financement des travaux pour que la copropriété puisse y faire face sans mettre en péril sa situation financière
- Impliquer le Conseil Syndical dans l'entretien du bâti pour favoriser l'entretien durable

Indicateurs	Source	Périodicité
Réalisation d'un repérage amiante avant travaux complémentaire	Diagnostic amiante	Préalable aux travaux
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Tableau de bord	Préalable aux travaux
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Tableau de bord	Préalable aux travaux
Avances de subventions sollicitées auprès de Procivis	Tableau de bord	Préalable aux travaux
Nombre de réunions de la commission travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Tableau de bord	Annuel
Nombre de réunions de chantier	Tableau de bord	Annuel

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

PROJET

Le travail mené en phase d'élaboration a montré qu'il n'apparaissait pas nécessaire d'envisager des travaux urgents en phase d'élaboration pour des questions de calendrier, de nature des travaux prioritaires à réaliser et de cohérence des interventions (certains postes sont interdépendants). L'objectif poursuivi est de lancer un programme global de travaux dans les meilleurs délais dans un contexte d'incertitude et de forte volatilité des prix.

L'équipe de suivi-animation accompagnera la réalisation des travaux en parties communes. Elle accompagnera l'équipe de maîtrise d'œuvre, assurera un suivi des actions de la maîtrise d'œuvre et pourra avoir un rôle de conseil et de supervision dans la définition des travaux, l'élaboration des cahiers des charges, l'analyse des devis pour favoriser l'appropriation du dossier par le conseil syndical.

Elle assistera le syndic pour la mobilisation des subventions auprès des partenaires financiers et soutiendra la copropriété dans l'organisation de l'avance des fonds (notamment souscription et suivi du préfinancement).

Enfin, l'équipe de suivi-animation assurera, en lien avec le conseil syndical et le gestionnaire, un suivi des travaux du démarrage à la réception. Elle portera une attention particulière à la préparation de la gestion durable des parties communes réhabilitées. Elle accompagnera le syndic pour la perception des subventions demandées.

3.4.2.1 La réalisation des travaux

a) Descriptif du volet

L'objectif du plan de sauvegarde est de lancer un programme global de rénovation du bâti et de proposer un premier niveau de résidentialisation dans l'attente d'une intervention plus globale sur une réorganisation foncière et des domanialités sur les espaces extérieurs (qui interviendra suite aux résultats de l'étude pré-opérationnelle d'aménagement conduite par la métropole).

Le programme porte sur les travaux suivants :

Lot	Descriptif
Façades	Isolation des façades par l'extérieur Étanchéité liquide des balcons et traitement des garde-corps Isolation des planchers bas Fermeture du passage traversant au bâtiment 2 Réfection de l'entrée extérieure du bâtiment 6
Menuiseries extérieures	Remplacement des menuiseries privatives d'origine (30%) Remplacement des menuiseries collectives (fenêtres des caves, portes-fenêtres des cages d'escaliers et portes de hall - portes intérieures de locaux poubelles et vélo tous bâtiments, et de portes d'escaliers sur les bâtiments 1 et 6) Remplacement des occultations
Étanchéité	Rénovation des toits terrasses Mise en place de garde-corps de sécurité Création de système de désenfumage
Ventilation	Ventilation mécanique basse pression réglable de type B Ventilation Naturelle Assistée hygroréglable de type B sur le bâtiment 6 Condamnation des vides ordures

PROJET

Plomberie	Rénovation réseaux EF et ECS Réfection des descentes EU, EV, EP
Chauffage	Rénovation complète des 2 sous-stations Création de 4 sous-stations Rénovation du réseau horizontal et pieds de colonne Équilibrage du réseau
Électricité	Remplacement des tableaux électriques des bâtiments et création d'un réseau électrique basse tension Mise en place d'un contrôle d'accès Intratone Raccordement des volets roulants électriques et VMC Éclairage de secours bat 1 et 6 et éclairage dans les vides sanitaires Poteaux lumineux sur cheminements d'accès piétons Rénovation des installations électriques primitives d'origine
Résidentialisation	Mise en place d'une résidentialisation de proximité Végétalisation des espaces résidentialisés
Terrassement et maçonnerie	Mise aux normes des vides sanitaires (Bâtiments 2 à 5) Accès piéton aux bâtiments
Sécurité	Amélioration de la sécurité incendie Réfection des ascenseurs défectueux

Le montant des travaux est estimé à 17 921 536,47€ HT et 19 446 656,00 € TTC.

Le montant des honoraires subventionnables (maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle et coordonnateur SPS) est estimé à 1 061 976,96€ HT et 1 161 117,03€TTC

Le montant des honoraires non subventionnables (honoraires syndic et assurance dommage ouvrage) est estimé à 684 720,47 €HT et 821 664,56€ TTC

L'ensemble du projet (travaux et honoraires) est estimé à 21 429 437,59€TTC.

Le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux est précisé en annexe.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Rénover les éléments techniques obsolètes sources de sinistres ou de pannes,
- Améliorer le confort des logements et réduire la demande énergétique,
- Améliorer la sécurité des occupants de la copropriété ;

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateurs	Source	Périodicité
Vote des travaux en assemblée générale	PV AG	Annuel
Avancement du programme de travaux (dates de chacune des étapes)	Tableau de bord Comptes rendus	Trimestriel
Respect des délais : comparaison du calendrier prévisionnel et des dates de facturation par les entreprises	Tableau de bord Comptes rendus	Trimestriel
Nombre de réunions de la commission Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Tableau de bord Comptes rendus	Trimestriel
Nombre de réunions de chantier	Tableau de bord Comptes rendus	Trimestriel

PROJET

Gain de performance énergétique global	Évaluation énergétique	Fin des travaux
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...), tableau de suivi	Annuel
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement, Tableau de suivi	Annuel
Avances de subventions sollicitées auprès de Procivis	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de réfection d'installations électriques	Recensement MOE	Après AG

3.4.2.2 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

Travaux de réhabilitation	Coût année 1	Coût année 2	Coût année 3	Coût année 4	Coût année 5
Montant total HT	5 973 845€	5 973 845€	5 973 845€	€	€
Montant total TTC	6 482 218€	6 482 218€	6 482 218€	€	€

	Montant des Travaux TTC
Bâtiment 1	5 256 038 €
Bâtiment 2	4 293 119€
Bâtiment 3	1 159 754€
Bâtiment 4	3 058 511€
Bâtiment 5	1 274 305€
Bâtiment 6	4 404 927€

3.4.3 Travaux en parties privatives

a) Descriptif du volet :

Les travaux permettant d'améliorer le confort, la salubrité et les performances énergétiques des logements seront engagés dans le cadre des travaux réalisés en parties communes avec pour certains postes une option individuelle (menuiseries, occultations et réfection des installations électriques). La réfection des installations électriques vétuste d'origine, potentiellement dangereuses est incluse dans le programme global de travaux afin d'aboutir à une sécurisation complète des installations électriques de la résidence.

Les autres travaux qui pourraient être réalisés en partie privative relèveraient de l'embellissement et ne sont pas subventionnables dans le cadre du plan de sauvegarde.

Toutefois les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, de mobilité ou au handicap peuvent être subventionnés sous certaines conditions dans le cadre du PIG de Bordeaux

PROJET

Métropole animé par In Cité. L'opérateur du plan de sauvegarde informera et orientera les copropriétaires concernés.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Informer et orienter les copropriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'adaptation de leurs logements à la perte d'autonomie

Les indicateurs sont les suivants :

Indicateurs	Source	Périodicité
Nombre de copropriétaires identifiés par l'opérateur et orientés vers le PIG de la Métropole	Tableau de suivi	Annuel
Dossiers de demande d'aides individuelles et types de financements mobilisés	Documents de suivi (notifications...) Tableau de suivi	Annuel

3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

a) Descriptif du volet

Le programme de travaux du plan de sauvegarde prévoit une intervention visant la réduction de la demande énergétique :

- Isolation thermique par l'extérieur de l'ensemble des bâtiments,
- Isolation des toitures terrasses des bâtiments 1 à 5,
- Isolation des planchers bas,
- Mise en place d'une ventilation mécanique basse pression réglable de type B dans les bâtiments 1 à 5 et une ventilation Naturelle Assistée hygroréglable de type B sur le bâtiment 6,
- Remplacement des menuiseries privatives vétustes en simple vitrage et remplacement des huisseries des parties communes,
- Rénovation complète des 2 sous-stations et création de 4 sous-stations, rénovation du réseau horizontal et pieds de colonne. Équilibrage du réseau.

Ce programme permettra aux bâtiments de la résidence de passer d'une étiquette D (bâtiment 1), E (bâtiment 6), F (Bâtiments 2,4,5) et G (bâtiment 3) à une étiquette B après travaux pour tous les bâtiments. Il devrait permettre un gain énergétique compris entre 61% et 76% selon les bâtiments, et donc la mobilisation de la prime Habiter Mieux de l'Anah pour chacun des logements.

L'opérateur poursuivra l'information des copropriétaires, et en particulier des nouveaux arrivants, sur le fonctionnement des installations de chauffage (spécificité du réseau de chaleur urbain et du fonctionnement des sous stations) et sur les bénéfices attendus du programme de travaux en

PROJET

termes de confort et d'économie d'énergie. Il formera le conseil sur le suivi des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Sensibiliser les occupants au fonctionnement et aux enjeux techniques de la résidence,
- Réaliser des économies d'énergie.

Les indicateurs sont les suivants :

Indicateurs	Source	Périodicité
Diminution des charges énergétiques	Factures	Annuel
Atelier sur les aspects techniques de la résidence et le programme de rénovation énergétique	Feuille de présence Tableau de suivi	Annuel
Flyer ou newsletter sur les travaux d'économie d'énergie et d'amélioration du confort	Tableau de suivi	Annuel
Formation du CS sur le suivi des dépenses en chauffage et ECS	Tableau de suivi	Annuel

3.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain

3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

a) Descriptif du volet

La réussite du plan de sauvegarde de la résidence du parc Palmer nécessite de mener conjointement mais selon des calendriers disjoints des travaux de rénovation globale du bâti et une intervention de réorganisation des espaces extérieurs incluant une évolution des domanialités et possiblement conduite par différentes maîtrises d'ouvrage.

Le maître d'œuvre désigné par la copropriété a travaillé en phase conception sur différents scénarios d'évolution des espaces extérieurs. La 2^{ème} commission plénière d'élaboration réunie en septembre 2021 a décidé la poursuite et l'approfondissement de ce travail par la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage du service villes et quartiers en renouvellement urbain de Bordeaux Métropole en charge de la mise en œuvre du PRU.

Cette étude, confiée à l'agence Devillers et associés, a été lancée en mars 2022 et doit permettre d'aboutir à la définition d'un scénario d'aménagement et du mode opératoire à privilégier pour sa mise en œuvre en étudiant les conditions de réalisation financière, technique et juridique du programme envisagé :

- Définition d'un projet d'aménagement,
- Programmation des espaces publics, des éventuelles constructions projetées (équipements, logements, locaux d'activités), en lien avec les projets à venir dans le quartier et/ou inscrits dans le PRU et les besoins identifiés localement,

PROJET

- Identification de la ou des procédures juridiques et réglementaires à suivre la ou les plus adaptées pour la mise en œuvre du projet,
- Maquette financière du coût de l'opération (bilan d'aménagement et plan de financement de l'opération avec le détail des coûts et recettes prévisionnels).

Les copropriétaires et le conseil syndical seront concertés tout au long du projet et l'opérateur sera associé aux réunions de restitution des différentes phases de l'étude.

La présente convention fera l'objet d'un avenant dès lors que les résultats de l'étude seront connus comprenant la répartition des maîtrises d'ouvrage du projet et le financement des travaux à la charge du syndicat des copropriétaires. L'opportunité d'une cession d'une partie de l'emprise foncière de la copropriété sera étudiée dans le cadre de cette étude.

Conformément à la charte de fonctionnement du conseil syndical, la commission espaces extérieurs du conseil syndical sera pérennisée et se réunira a minima 2 fois par an avec l'appui de l'opérateur. Elle intensifiera le rythme de ses réunions en phase de conception du projet sur les espaces extérieurs et en phase de mise en œuvre (premier niveau de résidentialisation et réorganisation des espaces extérieurs).

b) Objectifs et indicateurs

Le projet sur les espaces extérieurs est aussi important que la requalification du bâti pour assurer une remise en valeur durable de l'ensemble immobilier, et il doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Articuler le projet de la résidence avec le quartier,
- Améliorer la tranquillité résidentielle et la sécurité,
- Clarifier la limite espace public/espace privé et le statut public/privé en lien avec les usages,
- Améliorer l'organisation du stationnement résidentiel avec une place par logement et des places visiteurs,
- Végétaliser les espaces dédiées au stationnement avec des espèces adaptées,
- Organiser les déplacements et gérer les flux,
- Améliorer la gestion de la résidence (collecte des ordures ménagères à reporter à l'extérieur des bâtiments, accès des services de secours et services d'ordre, ...),
- Valoriser le foncier en étudiant les possibilités d'implantation de logements ou d'activités,
- Valoriser et aménager les espaces verts,
- Articuler le devenir de la frange nord avec le projet des collectivités pour l'emprise foncière de l'école Daudet,
- Supprimer les voies en impasse, privilégier un bouclage et éviter les grandes lignes droites,
- Réduire l'emprise des voiries à la circulation des véhicules ou des piétons,
- Résidentialiser à une échelle adaptée (bâtiments et parkings).

Les indicateurs sont les suivants :

Indicateurs	Source	Périodicité / échéance
Choix d'un scénario de réorganisation des espaces extérieurs répondant aux objectifs	Comptes-rendus des réunions de l'étude d'aménagement	2023

PROJET

Rédaction d'un avenant à la convention	Avenant	2023
Vote en AG d'un projet de réorganisation des espaces extérieurs	PV de l'AG	2024
Nombre de réunions de la commission espaces extérieurs du conseil syndical	Comptes-rendus Tableau de suivi	Annuel

3.6.2 Gestion urbaine de proximité

a) Descriptif du volet

Le POPAC et la phase d'élaboration du plan de sauvegarde ont permis d'esquisser les besoins en matière de gestion urbaine de proximité pour la résidence en particulier pour les questions de vivre ensemble, de communication, des questions relatives à la gestion des ordures ménagères et tri sélectif, les questions d'incivilité et de délinquance.

L'enjeu pour parvenir à mettre en œuvre des actions nécessaires à une gestion urbaine efficiente est de cibler précisément les besoins, les moyens à disposition et de coordonner les actions.

La gestion urbaine à l'échelle de la résidence du Parc Palmer s'articulera avec le travail mené à l'échelle du quartier en particulier par le tissu associatif riche et l'équipe de gestion urbaine de proximité de la ville de Cenon.

Pendant la première année de plan de sauvegarde, l'opérateur réalisera un diagnostic et un plan d'action en concertation avec les copropriétaires, les habitants, le syndic, le gardien et les partenaires.

Il mobilisera les aides de l'Anah en fonction des actions retenues.

Le conseil syndical pourra constituer une commission cadre de vie et sécurité qui se réunira a minima 2 fois par an avec l'appui de l'opérateur. Les membres de la commission seront sollicités pour le suivi du diagnostic, du plan d'action et seront les interlocuteurs privilégiés des partenaires pour la mise en place d'actions dédiées.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Améliorer le cadre de vie des occupants de la résidence du parc Palmer,
- Sensibiliser à un usage respectueux des parties communes et espaces extérieurs.

Les indicateurs sont les suivants :

Indicateurs	Source	Périodicité
Rendu d'un diagnostic et validation d'un plan d'actions	Comptes-rendus des réunions	Annuel
Mobilisation des financements Anah GUSP	Notification et tableau de suivi	Annuel
Nombre de réunions de la commission cadre de vie du conseil syndical	Comptes-rendus	Annuel

PROJET

3.6.3 Projet de résidentialisation

a) Descriptif du volet

La mission de conception réalisée par le maître d'œuvre de la copropriété en phase d'élaboration a permis de proposer un premier niveau de résidentialisation à l'échelle des entrées des bâtiments :

- Pose de clôtures avec portillon,
- Mise en place d'un contrôle d'accès,
- Requalification des cheminements qui mènent du portillon aux entrées et éclairage,
- Végétalisation de l'espace résidentialisé.

Il s'agit d'une première intervention qui devra s'articuler avec le projet de réorganisation des espaces extérieurs qui pourraient comprendre une résidentialisation à l'échelle des parkings. Les périmètres des clôtures sont donc susceptibles d'être adaptés à l'intervention plus large sur les espaces non bâtis.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Améliorer la tranquillité résidentielle et la sécurité,
- Enrayer dégradations des portes d'entrée et des halls des bâtiments
- Accompagner les travaux du bâti et valoriser la résidence en sécurisant les entrées

Les indicateurs sont les suivants :

Indicateurs	Source	Périodicité
Vote des travaux de résidentialisation à l'échelle des bâtiments	PV AG	Annuel
Proposition d'une 2 ^{ème} phase de résidentialisation à une échelle plus large	Rendu de l'étude d'aménagement	Annuel
Montant des travaux réalisés suite à des dégradations des entrées et des halls	Factures	Annuel
Nombre de réunions de la commission espaces extérieurs	Comptes-rendus	Annuel

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.

Typologies		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements de PO	- dont logements indignes ou très	0	0	0	0	0	0

PROJET

	dégradés						
	- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	0	0	0	0	0
	- dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0	0
Logements de PB		0	0	0	0	0	0
Logements traités dans le cadre d'une aide au SDC		370	0	0	0	0	0
Total des logements Habiter Mieux	- dont PO	188	0	0	0	0	188
	- dont PB	182	0	0	0	0	182
	- dont logements en copropriété	370	0	0	0	0	370

Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 6 bâtiments et 370 logements.

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

5.1 Financement de l'Anah.

Règles d'application : Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, 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 de l'Anah, des instructions de la directrice générale de l'Anah, des dispositions inscrites dans le programme d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux de 50% du montant de travaux HT sans plafond d'aide sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. L'Anah ne finance pas la TVA. Il n'y a pas besoin d'avenant à la convention de plan de sauvegarde s'il y a une modification du montant des travaux dans la limite du respect de l'équilibre économique de la convention, néanmoins un accord au niveau régional sera demandé. La réhabilitation des parties communes est prioritaire à la réhabilitation des parties privées.

PROJET

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 s'engage à 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'un 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 H.T. subventionnables.

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

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de 14 302 630,27 € maximum au titre de travaux en parties communes.

AE prévisionnelles			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
			Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €
Aide au SDC	Travaux de réhabilitatio n et d'améliorati on de la performanc e énergétique	Financement du PDS	9 714 103,2 6€					9 714 103,2 6€
		Bonification	2 912 527,0 1€					2 912 527,0 1€
		Prime MPR BBC	185 000€					185 000€
		Prime MPR copropriété en difficulté	1 110 000€					1 110 000€
		Prime SPE (bâtiments 2- 3-4-5)	81 000€					81 000€
	Aide à la gestion		50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	250 000,00 €
	Expertises complémentaires		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	50 000€
Aide à l'ingénieri e	Suivi-animation		74 000,00 €	74 000,00 €	74 000,00 €	74 000,00 €	74 000,00 €	370 000,00 €
	Opérateur de portage		93 327,00 €	93 327,00 €	93 327,00 €	93 327,00 €	93 327,00 €	466 635,00 €
	GUP		à déterminer dans le cadre du diagnostic et du plan d'action GUP					
	Travaux d'office		0,00 €	0€	0€	0€	0€	0,00 €

PROJET

	Coordinateur de PDS	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	50 000,00 €
	Chef de projet	0,00 €	0€	0€	0€	0€	0,00 €

L'Anah accordera également une prime individuelle de 750 € aux ménages aux ressources modestes et une prime de 1500€ aux ménages aux ressources très modestes. Les montants prévisionnels d'engagement de l'Anah sont de 162 000€ selon les estimations issues de l'enquête sociale réalisée de 2017 à 2019.

Les aides de l'Anah concernant les parties privatives ne sont pas comprises dans ces engagements. Elles relèveront soit de PIG de la Métropole, soit de l'aide de l'Anah à destination de l'opérateur en charge du portage de lot.

5.2. Financement de Bordeaux Métropole

Règles d'application :

La collectivité territoriale maître d'ouvrage s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de 15% du montant HT des travaux et honoraires subventionnables (maîtrise d'œuvre d'exécution, CSPS, bureau de contrôle).

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 3 332 523€ (dont 65 000€ déjà versés en phase d'élaboration), selon l'échéancier suivant :

	Phase d'élaboration PDS (aide déjà versé)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes	Subvention honoraires MOE et honoraires techniques : 65 000€	60% Soit un montant prévisionnel de 1 708 512,20€	20% soit un montant prévisionnel de 569 505,40€	20% soit un montant prévisionnel de 569 505,40€			2 912 523€
Suivi-animation		74 000€	74 000€	74 000€	74 000€	74 000€	370 000 €
Coordinateur du PDS		10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	50 000€
TOTAL	65 000€	1 792 512,20	653 505,40€	653 505,40€	84 000€	84 000€	3 332 523€

Bordeaux Métropole accordera également une prime individuelle de 750 € aux ménages aux ressources modestes et une prime de 1500€ aux ménages aux ressources très modestes. Les

PROJET

montants prévisionnels d'engagement de Bordeaux Métropole sont de 162 000€ selon les estimations issues de l'enquête sociale réalisée de 2017 à 2019.

5.3 Financement par d'autres collectivités territoriales (non maître d'ouvrage)

5.3.1 Financement de la ville de Cenon

La ville de Cenon s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires une subvention de 600 000€.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité pour l'opération sont de 600 000€, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes	360 000€	120 000€	120 000€			€

5.3.2 Financement du conseil départemental de la Gironde

Le conseil départemental de la Gironde s'engage à proposer une modification de son règlement d'intervention afin d'accorder exceptionnellement dans le cadre du plan de sauvegarde une subvention aux propriétaires occupants très modestes de la résidence et aux propriétaires bailleurs conventionnés Anah pour des logements très sociaux pour le financement de leur quote-part travaux.

Montants prévisionnels :

Les modalités d'intervention du conseil départemental de la Gironde seront définies dans son règlement d'intervention des « Fabriqu'cœur » d'habitat, dans la limite des enveloppes budgétaires votées et dont la modification fera l'objet d'une délibération dans le courant du dernier trimestre 2022. L'intervention du conseil départemental fera l'objet d'un avenant à la convention afin de préciser les montants prévisionnels des autorisations d'engagement.

PROJET

5.4 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires

		Anah		Bordeaux Métropole	Ville de Cenon	Conseil Départemental
		Financement du PDS	Bonification de l'aide des collectivités territoriales			
Propriétaires occupants	Très modestes	135 000€		135 000€		Selon délibération du CD 33 fin 2022
	Modestes	27 000€		27 000€		
	Autres					
Propriétaires bailleurs	Conv. Très social					Selon délibération du CD 33 fin 2022
Syndicat de copropriété		9 714 103,26€	2 912 527,01€	2 912 523€	600 000€	

Article 6. Autres engagements des partenaires du plan de sauvegarde

Les partenaires du plan de sauvegarde s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. D'autres mesures ou actions peuvent faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que besoin lors de la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

Le syndicat de copropriétaires s'engagera à :

- Prendre acte en assemblée générale la présente convention de plan de sauvegarde,
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires à la mise en œuvre du plan de sauvegarde),
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi animation et le coordinateur de plan de sauvegarde,
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant du plan de sauvegarde et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants,
- Faire participer l'assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des subventions allouées et des engagements de travaux,
- Voter en assemblée générale, un programme de travaux portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunion),
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,

PROJET

- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),
- Participer au projet urbain de la ville,
- Mettre gratuitement un local à disposition de l'équipe de suivi-animation afin qu'elle puisse y tenir les permanences et y organiser les évènements relatifs au plan de sauvegarde

Le syndic s'engagera à :

- Collaborer étroitement avec l'opérateur,
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes,
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer en étroite relation avec le coordinateur du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.
- Participer aux réunions du CLSPD
- A veiller à la bonne transmission par le gardien des fiches d'incidents au commissariat
- Mettre à jour le règlement de copropriété en fonction des avancées des différentes études en cours de réalisation (aménagement, parking et opportunité d'une scission),

Le conseil syndical s'engagera à :

- Organiser l'ensemble des commissions (impayés, comptes, travaux, espaces extérieurs, cadre de vie et sécurité, communication) et réunions du conseil syndical avec l'appui de l'opérateur et conformément à la charte du conseil syndical qu'il adaptera si besoin,
- Participer à l'ensemble des formations ou ateliers de travail proposés par l'opérateur,
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur chargé du suivi animation,
- Être force de proposition,
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du plan de sauvegarde et participer à la mobilisation des copropriétaires dans la perspective des réunions d'information, de concertation et des assemblées générales,
- Correspondre étroitement avec le coordinateur du plan de sauvegarde.

Le coordinateur du plan de sauvegarde s'engage à :

- Assurer la réhabilitation de la copropriété et un pilotage renforcé,

PROJET

- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre,
- Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures,
- Réunir les parties selon les besoins et mettre en place le calendrier du comité technique,
- Établir des rapports de sa mission au préfet et assurer un rôle d'alerte auprès du préfet,
- Correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété,
- En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure.

La ville de Cenon s'engage à :

- Suite à la mise en place du droit de préemption urbain sur l'ensemble de la copropriété, opérer une veille des déclarations d'intention d'aliéner qu'elle transmettra la Caisse des dépôts et consignation Habitat Social et à l'opérateur,
- À mobiliser les services concernés par le plan de sauvegarde : direction de la politique de la ville, service jeunesse, GUSP,
- À mobiliser tous les moyens à disposition pour répondre aux besoins de tranquillité publique sur la résidence.

Bordeaux Métropole s'engage à :

- Copiloter le plan de sauvegarde en lien avec l'ensemble des partenaires concernés,
- Mettre en place le dispositif de suivi animation,
- Mettre en place un coordonnateur avec le représentant de l'état dans le département,
- Conduire l'étude pré-opérationnelle d'aménagement sur les espaces extérieurs jusqu'à son terme en veillant au respect des objectifs définis, et mener à bien les actions relevant de sa compétence qui seront retenues,
- Mobiliser les services concernés par le plan de sauvegarde : direction de l'habitat, énergie, juridique, communication, pôle territorial rive droite, foncier, notamment
- Mettre en œuvre la convention de portage de lots conclue avec la CDC habitat social.

Les services déconcentrés de l'État, s'engagent à :

Pour la DDTM :

- Coordonner, avec Bordeaux Métropole, le plan de sauvegarde avec l'ensemble des partenaires concernés ;
- Mobiliser les services de l'État compétents concernés par le Plan de sauvegarde : services fiscaux, délégation locale de l'Anru, urbanisme notamment.

Pour la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) :

- Participer aux commissions d'accompagnement social.
- Participer au comité de suivi du relogement prévu dans le cadre de la convention de portage entre Bordeaux métropole et CDC habitat social
- Instruire les recours qui pourraient être reçus au titre du droit au logement opposable et du mal logement

PROJET

PROVICIS Nouvelle Aquitaine s'engage à :

- Proposer des prêts missions sociales pour financer les restes à charge des copropriétaires occupants modestes et très modestes selon étude individuelle de chaque dossier. Chaque décision de prêt nécessite un accord de la part de Procivis Nouvelle Aquitaine.
- Étudier les conditions d'un préfinancement des subventions au syndicat des copropriétaires dans le cadre du renouvellement en 2023 de la convention entre l'Etat et le réseau Procivis ainsi qu'en fonction des orientations données par le conseil d'administration de Procivis Nouvelle Aquitaine et des capacités financières disponibles.

La CAF s'engage à :

- Accompagner les copropriétaires et les locataires de la résidence du Parc Palmer relevant de son champ d'intervention (familles allocataires avec enfant à charge).
- Identifier un travailleur social référent chargé de l'accompagnement global des habitants qui sera présent lors des commissions d'accompagnement social. En fonction des situations, le premier rendez-vous pourra avoir lieu en présence du travailleur social de l'opérateur au domicile des ménages ou à la permanence.
- Informer les ménages qu'elle accompagne de l'existence du PDS et de la présence d'un opérateur chargé de les renseigner sur les travaux et les possibilités de financement.
- Répondre aux sollicitations du coordonnateur du plan de sauvegarde.
- Mobiliser les leviers disponibles pour lever les freins et faciliter le maintien dans le logement (simulations prestations, recherche de droits, aides financières...)

La CDC Habitat social s'engage, dans le cadre de sa convention, à :

- Acquérir à l'amiable ou par voie d'adjudication :
 - Les lots mis en vente pour permettre le règlement de la situation de copropriétaires insolvable, sur présentation d'un dossier validé par le comité de suivi;
 - Les lots sur lesquels la ville aura décidé d'exercer son droit de préemption
- Réaliser des travaux d'amélioration des logements avant leur remise en location ou revente ;
- Fournir un bilan semestriel de son action au comité de pilotage.

L'ADIL s'engage à :

- Apporter son expertise juridique aux copropriétaires et locataires de la résidence du Parc Palmer en orientant les demandes vers un conseiller référent.
- Apporter son expertise aux partenaires en participant aux commissions d'accompagnement social.

La MDS des Hauts de Garonne/ le conseil départemental s'engage à

- Accompagnera les copropriétaires et les locataires de la résidence du Parc Palmer relevant de son champ d'intervention.

PROJET

- Identifier un travailleur social référent des habitants qui sera présent lors des commissions d'accompagnement social. En fonction des situations, le premier rendez-vous pourra être proposé après un premier contact téléphonique à la MDS et avoir lieu en présence du travailleur social de l'opérateur au domicile des ménages s'ils ne peuvent pas se déplacer.
- Informer les ménages de l'existence du PDS et de la présence d'un opérateur chargé de les renseigner sur les travaux et les possibilités de financement.
- Participer à l'ensemble des instances du Plan de Sauvegarde : commission de suivi du plan, réunion thématique ou groupe de travail spécifique, commission d'accompagnement social.
- Répondre aux sollicitations du coordonnateur du plan du plan de sauvegarde.

Le CCAS s'engage à

- à accompagner les copropriétaires et les locataires de la résidence du Parc Palmer relevant de son champ d'intervention.
- à identifier un travailleur social référent chargé de l'accompagnement global des habitants qui sera présent lors des commissions d'accompagnement social. En fonction des situations, le premier rendez-vous pourra avoir lieu en présence du travailleur social de l'opérateur au domicile des ménages ou à la permanence.
- à informer les ménages qu'il accompagne de l'existence du PDS et de la présence d'un opérateur chargé de les renseigner sur les travaux et les possibilités de financement.
- à répondre aux sollicitations du coordonnateur du plan du plan de sauvegarde.

Le GIP FSL 33 s'engage à :

- Mettre en œuvre l'ensemble de ces interventions d'aides financières énergie, eau, maintien et accès dans les conditions définies par son règlement d'intervention et pour son public.
- Identifier un travailleur social référent du suivi des commissions d'accompagnement social, et si nécessaire pour intervenir auprès des ménages : action collective ou suivi individuel.
- Mobiliser un dispositif exceptionnel de secours financier pour les propriétaires occupants en dette de charge. Les dossiers de demandes issus de la commission d'accompagnement social seront présentés par les travailleurs sociaux en instance au FSL. Des recherches de co-financement pourront venir compléter cette aide.

La fondation Abbé Pierre s'engage à

La France compte environ 600 000 TAUDIS soit plus de 2,7 millions de personnes (site national FAP) qui vivent dans des logements :

- sans confort (sans eau, sans WC intérieur ou sans installation sanitaire).
- ou de très mauvaise qualité (sans isolation, sans chauffage ou encore avec une installation électrique non conforme, infiltrations d'eau).
- ou parfois même dangereux pour les occupants (risques d'effondrement du bâti, risques électriques, risques sanitaires...).

PROJET

Pour lutter contre cette dimension du mal logement, la FAP a mis en place en 2007 un programme national appelé « SOS TAUDIS ».

Ce programme national d'éradication de l'habitat indigne a permis la rénovation de plus de 2 000 taudis.

Pour renforcer son action, la Fondation a développé l'implantation d'Agences Régionales destinées à décliner le programme à l'échelle territoriale dans une approche de plus grande proximité.

L'intervention de l'Agence Régionale Aquitaine créée en 2012 vise à consolider le soutien aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour les aider à réaliser des travaux dans leur logement.

Thématiques prioritaires d'intervention :

- Amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité.
- Lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies.
- Adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.

Critères d'éligibilité

Préalable : l'Agence régionale Aquitaine étudie chaque situation au cas par cas et contribue aux projets qui lui sont soumis selon une triple approche :

1. La situation socio-économique du ménage : le programme s'adresse à des ménages cumulant de très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH ...) et une situation sociale et familiale fragile (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...)

2. Une opération avec un bouquet travaux parfaitement adaptée à la problématique logement avancée du ménage : « une réponse sur mesure ». La finalité vise l'amélioration générale et réelle des conditions de vie : « Le bien-être », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de la « dépense contrainte ».

3. La sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental : la Fondation n'intervenant qu'en « bouclage » des dossiers.

La subvention éventuellement accordée vient en complément et non en substitution des aides financières publiques dites de « droit commun », et de prêts travaux quand ils existent (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Les solutions personnelles et/ou familiales du ménage aussi modestes soient elles sont également « appelées » en complément du montage financier, toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

Conditions d'octroi

Dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, la Fondation interviendra après une demande de Prêt Missions Sociales auprès de cette dernière pour les PO TRES MODESTES

PROJET

Chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui formule un avis. En cas d'avis favorable de ce pré-comité, le dossier est présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. Dans le cas où l'avis favorable du pré comité de l'Agence Régionale est suivi par le CHL national, une validation définitive est donnée par le Bureau de la Fondation.

Établissement d'une Convention Opérationnelle

Après validation définitive du Bureau de la FAP, une convention est établie en triple exemplaire. A réception par l'agence de la dite convention signée par l'équipe opérationnelle, la mise en œuvre s'opère.

Le versement de la subvention s'effectue à l'opérateur pour le compte du ménage en deux temps :

1. Un premier versement d'acompte au démarrage de l'action.
2. Le versement du solde intervient sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet (factures acquittées, document d'achèvement des travaux (réception de chantier), et photos après travaux.

Évaluation et Suivi des projets

La FAP se donne la possibilité de rencontrer les ménages, en présence de l'opérateur ou du référent, afin de bien comprendre la problématique sociale et logement avancée.

De même, la FAP pourra se rendre sur site pendant et en fin de chantier dans le but de se rendre compte de la réalisation effective des travaux en totale conformité avec le projet initialement soutenu.

Article 7. Pilotage et évaluation

7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.

7.1.1. Pilotage du Préfet

La préfète co-préside, avec le président de bordeaux Métropole, la commission d'élaboration du plan de sauvegarde. Elle prend des décisions pour le bon suivi du plan de sauvegarde et peut le prolonger pour une durée de deux ans par le biais d'un avenant.

7.1.2 Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

7.1.3. Instances de pilotage

La commission de suivi du plan de sauvegarde :

Cette commission est co-présidée par la Préfète de la Gironde et le Président de Bordeaux Métropole et réunit les personnalités suivantes :

PROJET

- M. Le Maire de Cenon,
- M. Le Président du Conseil Départemental,
- Mme la Présidente du Conseil Syndical, représentant les copropriétaires
- M. Le Syndic de copropriété,
- Mme La Présidente de la Confédération Nationale du Logement de Gironde, représentant les locataires
- M. Le Directeur départemental de Territoire et de la Mer de la Gironde
- M. Le Directeur départemental de la Sécurité publique,
- Mme La Directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde,
- M. Le Directeur de Procivis Nouvelle-Aquitaine,
- M. Le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Suivant l'ordre du jour, la commission peut se faire assister par toute personne dont les compétences sont jugées utiles à l'exécution de sa mission.

Cette commission se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du coordinateur du plan de sauvegarde désigné par arrêté préfectoral afin de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernés et d'évaluer l'état d'avancement du plan de sauvegarde. A la demande du Préfet, du coordinateur ou tout autre membre, la commission peut être amenée à statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre, pouvant prendre la forme d'avenant à la présente convention.

A cette occasion et afin d'évaluer l'état d'avancement des plans de sauvegarde, l'opérateur du suivi-animation produit les supports (papier et projection) nécessaires au travail en commun et à la discussion. Ils devront être transmis pour chaque commission, au moins 15 jours à l'avance pour validation à la maîtrise d'ouvrage, à la Préfecture et au coordinateur.

Le comité technique : Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit a minima 4 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit Bordeaux Métropole, la Direction Départementales des Territoires et de la Mer, la Ville de Cenon, le coordinateur de plan de sauvegarde et l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordinateur du plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions de la commission de suivi du plan de sauvegarde. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le comité technique peut être suivi et complété par des réunions spécifiques avec les acteurs impliqués (syndics, conseil syndical, copropriétaires, bailleurs sociaux...).

Le coordinateur de plan de sauvegarde :

Un coordinateur est désigné par arrêté préfectoral et son rôle est défini par le code de la construction et de l'habitation.

Le coordinateur a pour mission de veiller à la bonne exécution du plan, au respect de l'échéancier des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures.

PROJET

Pour ce faire, il réunit les parties selon les besoins ; c'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de plan de sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris celle du prestataire du suivi-animation du plan de sauvegarde. Le coordinateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

Le coordinateur est l'interlocuteur privilégié du prestataire et des partenaires. Il est impératif de lui communiquer toutes les informations relatives au plan de sauvegarde et aux copropriétés. Il devra être rendu compte au coordinateur de l'évolution des différentes missions dès que ce dernier en ressent le besoin.

Il est rappelé que le coordinateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans préétablis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordinateur du plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec le prestataire.

La commission d'accompagnement social : Elle est animée par l'opérateur, elle se réunit tous les trimestres afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle rassemble Bordeaux Métropole, l'opérateur de portage, la direction de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, la DDT(M) au titre de l'habitat indigne, le Conseil Départemental de la Gironde, la CAF, le FSL, l'ADIL, le Centre communal d'actions sociales de la ville de Cenon et la Direction de la Politique de la Ville en tant que besoin. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel.

Commissions du conseil syndical

Le fonctionnement du conseil syndical est précisé dans une charte votée en assemblée générale le 20 septembre 2020. Cette charte pourra être adaptée et précisée en fonction des besoins dans le cadre du plan de sauvegarde. Le conseil syndical se réunit en principe 2 fois par trimestre. L'opérateur pourra assister a minima à 2 réunions par an afin d'accompagner le conseil syndical dans la structuration de leurs actions (notamment lors du renouvellement du conseil) et de présenter l'avancement du plan de sauvegarde.

- **La commission de suivi des impayés** : elle est co-animée par l'opérateur de suivi-animation et les membres du conseil syndical. Elle regroupe a minima 2 membres du conseil syndical et le syndic afin de résorber les impayés des copropriétaires. Elle se réunit une fois par trimestre, avec un relevé des décisions réalisées à l'issue de chaque réunion.
- **La commission gestion et contrôle des comptes** : Elle est co-animée par l'opérateur de suivi-animation, les membres du conseil syndical désigné et la comptable du syndic. Elle a pour objet de mettre en place un outil de suivi des dépenses, des dettes éventuelles et de leur apurement. Cette commission se réunit a minima deux fois par an avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.
- **La commission travaux** : elle est co-animée par l'opérateur de suivi-animation et les membres du conseil syndical. Elle réunit le syndic et le maître d'œuvre. Elle a pour objectif de suivre l'avancée du programme de travaux et de la trésorerie. Elle se réunit a minima

PROJET

tous les trimestres et si besoin tous les mois en phase travaux, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

- **La commission espaces extérieurs** : elle est animée par les membres du conseil syndical. Les membres désignés du conseil syndical participent à la visite de site avec le prestataire des espaces verts deux fois par an. Ils assistent aux réunions de restitution de l'étude pré-opérationnelle d'aménagement portée par la Métropole. Elle se réunit a minima deux fois par an et si besoin tous les mois en phase travaux (sur les espaces extérieurs), avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.
- **La commission cadre de vie et sécurité** : elle participe aux réunions de suivi du diagnostic et du plan d'actions de gestion urbaine et sociale de proximité réalisés par l'opérateur dans le cadre du plan de sauvegarde. Elle se réunit a minima deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.
- **La commission communication** : elle est co-animée par l'opérateur de suivi animation et les membres du conseil syndical. Elle pour objectif de poursuivre la mise en place d'action de communication : livret d'accueil, newsletter...Elle se réunit a minima 2 fois par an, avec un relevé de décision à l'issue de chaque réunion.

Pour chaque commission, toutes les informations doivent être transmises à l'opérateur de suivi-animation.

Des comités de suivi ou des commissions de travail spécifiques peuvent être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, impayés...) en fonction des nécessités opérationnelles.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération est pilotée par un prestataire retenu conformément au Code des marchés publics. Le prestataire est chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

*Au XXXX, le prestataire retenu par Bordeaux Métropole est : (notification en cours)
Présentation du nom de l'opérateur retenu et des différents partenaires complémentaires retenus pour la mise en œuvre de sa mission de suivi-animation.*

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite du Plan. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de copropriété et des copropriétaires sera décisif pour accompagner les copropriétaires vers le vote des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs de terrain, et garantit la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport fidèle de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage et à l'Anah.

PROJET

Les missions de suivi-animation que l'équipe retenue est chargée de mettre en œuvre sont les suivantes :

- **Animation et suivi global du plan de sauvegarde**
 - Accompagnement des copilotés du plan jusqu'à la signature de la convention de plan de sauvegarde
 - En phase de mise en œuvre, appui au pilotage de l'opération et à la coordination globale des interventions sur la copropriété

- **Mobilisation, communication, information, sensibilisation, concertation**
 - Appui à la définition et mise en œuvre d'une stratégie d'information et d'un plan de communication sur le plan de sauvegarde dans toutes ses dimensions, avec un accompagnement particulier et renforcé en phase des travaux
 - Mobilisation et accompagnement des copropriétaires pour les rendre acteurs du redressement de la copropriété et mettre en place les conditions de leur adhésion au dispositif
 - Appui à l'organisation et à la conduite de la concertation sur le projet de rénovation

- **Accompagnement et assistance des parties prenantes dans la mise en œuvre du plan**
 - Accompagnement de la copropriété dans la préparation de l'AG de vote des mesures préconisées dans le plan approuvé
 - Accompagnement de la copropriété dans la mise à plat des problématiques juridiques et foncières et dans leur résolution
 - Assistance de la copropriété dans la réalisation des travaux sur le bâti et le réseau de chauffage et premier cycle de résidentialisation
 - Ingénierie financière et gestion et montage des dossiers de demande de subventions collectives et individuelles
 - Assistance des parties prenantes dans la définition et la mise en œuvre du projet urbain et l'aménagement des espaces extérieurs de la copropriété dans le cadre du PRU
 - Poursuite de l'accompagnement dynamique des instances de gestion de la copropriété engagé dans le cadre de la phase d'élaboration du PDS, avec l'objectif renouvelé de garantir leur bon fonctionnement
 - Accompagnement et portage de lots
 - Intervention sur la gestion, appui au traitement des impayés et à la maîtrise des charges
 - Accompagnement à la mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation, en lien avec Bordeaux Métropole, sera l'interlocuteur privilégié :

- Du conseil syndical ;
- Du syndic ;
- Du maître d'œuvre de la copropriété ;
- Des services compétents de la collectivité ;
- Des services instructeurs des financeurs ;

PROJET

- Des services en charge des procédures coercitives,
- Des acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, etc.).

La coordination opérationnelle de la mission de suivi-animation sera assurée par Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage du Plan de sauvegarde et du projet de renouvellement urbain Palmer – Saraillère -8 mai 1945.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Le suivi des indicateurs sera réalisé par l'équipe de suivi-animation.

Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde s'assurera de leur suivi.

Ces indicateurs serviront d'alerte en cas de dérapage et seront complétés par un suivi du planning prévisionnel.

Volet juridique

Indicateurs	Source	Périodicité
Nombre de réunions consacrées au projet d'aménagement des espaces extérieurs	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de réunions consacrées à l'étude juridique sur les parkings	Tableau de suivi	Annuel
Remise d'un rapport sur l'opportunité d'une scission par l'opérateur chargé du suivi animation	Tableau de suivi	Annuel
Montant des travaux de réorganisation des espaces extérieurs par maîtrise d'ouvrage (copropriété, collectivités)	Tableau de suivi	Annuel
Engagement de la procédure de mise à jour du règlement de copropriété (rédaction d'un cahier des charges, consultation de géomètres, vote en AG et publication du nouveau règlement)	Tableau de suivi	Annuel

Volet portage de lots

Indicateurs	Source	Périodicité
Nombre d'occupants rencontrés dans le cadre du portage avec une distinction entre copropriétaires et locataires	Tableau de suivi	Trimestriel
Nombre de positionnement de la CDC Habitat sur des saisies immobilières mises au vote	PV AG / relevé de décision AP Et tableau de suivi	Annuel
Nombre de lots acquis par la CDC Habitat	Tableau de suivi	Annuel
Nombre d'acquisitions amiables	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de logements réhabilités réalisés et coût moyen des travaux	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de ménages relogés	Tableau de suivi	Annuel

PROJET

Nombre de logements revendus, profil des acquéreurs	Tableau de suivi	Annuel
Montant moyen des loyers pratiqués	Tableau de suivi	Annuel
Coût d'acquisition et montant des cessions	Tableau de suivi	Annuel
Montant des subventions versées par l'Anah	Tableau de suivi	Annuel

Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Indicateurs	Source	Périodicité
Taux des nouveaux copropriétaires en situation d'impayés	Commissions impayés Tableau de suivi	Trimestriel
Taux de participation aux AG	Feuille de présence	Annuel
% de présents et représentés par statut	Feuille de présence	Annuel
Taux de validation des résolutions	PV AG	Annuel
Nombre de réunions de la commission communication	Tableau de suivi	Annuel
Participation des membres du CS et du Syndic aux commissions	Tableau de suivi	Annuel
Taux de participation aux actions de mobilisation (CS, copropriété)	Tableau de suivi	Annuel
Consultation du site internet	Tableau de suivi	Annuel
Fréquentation de la permanence du local de la copropriété	Tableau de suivi	Annuel

Redressement de la situation financière de la copropriété

Indicateurs	Source	Périodicité
Évolution du nombre de saisies immobilières à l'ordre du jour et nombre de saisies votées	PV d'AG	Annuel
Comparer l'évolution des impayés, dettes fournisseurs et trésorerie	Convocation AG - annexes comptables	Annuel
Évolution du taux d'impayés	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Évolution du nombre de débiteurs par tranche et par bâtiment	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Évolution du nombre de débiteurs par type d'occupation (occupant, bailleur) et par bâtiment	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Qualité du suivi des contentieux	Qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Nombre de plans d'apurement en cours et respectés	Comptes de la copropriété et qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Nombre d'injonctions de payer	Qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Nombre d'assignation devant le tribunal judiciaire	Qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Volume des créances irrécouvrables à l'issue des procédures	PV d'AG	Annuel
Approbation des comptes	PV d'AG	Annuel

Indicateurs	Source	Périodicité
-------------	--------	-------------

PROJET

Écart entre budget prévisionnel et dépenses réelles	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Évolution des dépenses réelles	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Évolution du montant des charges courantes par lot	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Évolution de la répartition par poste de charges avec un focus sur le poste « Entretien et réparations »	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Évolution des dettes fournisseurs	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Nombre de réunions de la commission de suivi des comptes	Convocation AG – Annexes comptables	Annuel
Nombre de contrats renégociés	PV d'AG	Annuel
Évolution de la consommation d'eau	Factures	Annuel
Évolution de la consommation d'énergie	Factures	Annuel

Volet social

Indicateurs	Source	Périodicité
Part de propriétaires occupants et part de propriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Nombre de situations suivies en commission d'accompagnement social	Tableau de bord	Trimestriel
Nombre de ménages en situation d'impayés de charges de copropriété, part de propriétaires occupants et part de propriétaires bailleurs	Tableau de bord	Trimestriel
Nombre de personnes reçues par le travailleur social de l'opérateur	Tableau de bord	Annuel
Nombre de ménages surendettés	Tableau de bord	Annuel
Nombre de situations orientées vers la CAF	Tableau de bord	Annuel
Nombre de situation orientées vers la MDS	Tableau de bord	Annuel
Nombre de situations orientées vers le CCAS	Tableau de bord	Annuel
Nombre de dossiers présentés au FSL, nombres de dossiers accordés et montants	Tableau de bord	Annuel
Nombre de ménages relogés et part de copropriétaires et de locataires	Tableau de bord	Annuel
Nombre de logements portés par la CDC HS	Tableau de bord	Annuel
Nombre de logements signalés et suivis en commission mal logement de Bordeaux Métropole	Tableau de bord	Annuel

Volet technique

Indicateurs	Source	Périodicité
Vote des travaux en assemblée générale	PV AG	Annuel
Avancement du programme de travaux (dates de chacune des étapes)	Tableau de bord Comptes rendus	Trimestriel
Respect des délais : comparaison du calendrier prévisionnel et des dates de facturation par les entreprises	Tableau de bord Comptes rendus	Trimestriel
Nombre de réunions de la commission Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Tableau de bord Comptes rendus	Trimestriel
Nombre de réunions de chantier	Tableau de bord Comptes rendus	Trimestriel
Gain de performance énergétique global	Évaluation énergétique	Fin des travaux

PROJET

Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...), tableau de suivi	Annuel
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement, Tableau de suivi	Annuel
Avances de subventions sollicitées auprès de Procivis	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de réfection d'installations électriques	Recensement MOE	Après AG

Volet urbain et immobilier

Indicateurs	Source	Périodicité / échéance
Choix d'un scénario de réorganisation des espaces extérieurs répondant aux objectifs	Comptes-rendus des réunions de l'étude d'aménagement	2023
Rédaction d'un avenant à la convention	Avenant	2023
Vote en AG d'un projet de réorganisation des espaces extérieurs	PV de l'AG	2024
Nombre de réunions de la commission espaces extérieurs du conseil syndical	Comptes-rendus Tableau de suivi	Annuel

Indicateurs de gouvernance du dispositif

Indicateurs	Source	Périodicité / échéance
Commission de plan de sauvegarde : nombre de réunions, dates et structures représentées	Comptes-rendus de la commission de PDS	Annuel
Comité Technique : nombre de réunions, dates et structures représentées	Comptes-rendus des comités techniques	Annuel
Réunions maîtrise d'ouvrage/équipe de suivi-animation : nombre de réunions, dates et structures représentées	Compte-rendu des réunions	Annuel
Réunions coordonnateur/équipe de suivi-animation : nombre de réunions, dates et structures représentées	Compte-rendu des réunions	Annuel
Nombre de difficultés remontées et type de difficultés (partenariats, gestion, copropriétaires...)	Compte-rendu des réunions	Annuel

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Bilan annuel :

L'équipe de suivi-animation soumettra aux membres de la commission de plan de sauvegarde au moins quinze jours avant chaque réunion de ladite commission un bilan annuel des actions menées, reprenant les indicateurs précités, une évaluation qualitative des actions engagées, les améliorations à apporter aux modalités opérationnelles de suivi-animation du plan de sauvegarde,

PROJET

les financements engagés ou restant à engager, les avancées sur le volet technique ainsi que les actions réalisées sur le volet de l'accompagnement social.

Bilan final et évaluation du plan de sauvegarde :

Il est rappelé lorsque le Préfet prolonge le plan de sauvegarde, une évaluation est attendue au plus tard lors de la cinquième année du plan de sauvegarde. A défaut, le plan de sauvegarde ne pourra être prolongé avec les aides de l'Anah.

A l'issue des cinq années du plan de sauvegarde, l'équipe de suivi-animation soumettra aux membres de la commission de plan de sauvegarde un bilan final de la mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs qualitatifs et exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ainsi que présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases, lors de la sensibilisation des propriétaires (et locataires) et des acteurs de l'habitat. Lors de la coordination du projet et des acteurs (problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts) et préciser la mise en place de dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Article 8. Communication

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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le plan de sauvegarde.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » 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, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

PROJET

Dans le cadre des plans de sauvegarde 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 ».

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 DDT (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 validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication 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 au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits. Lors des travaux, le logo de l'Anah doit être affiché sur la bâche.

A destination du syndicat de copropriétaire, ils ont l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'Anah ainsi que les financements accordés par l'Anah.

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.

Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

9.1 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la signature de l'arrêté préfectoral instituant un plan de sauvegarde pour la copropriété de la résidence du parc Palmer.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

PROJET

9.2 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 nécessitent, 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.

Notamment, les partenaires s'engagent à une révision du plan de sauvegarde, formalisée par un avenant, dans un délai attendu de 18 mois suivant la signature de la convention pour intégrer les engagements sur les aménagements des espaces extérieurs.

La présente convention peut être résiliée de plein droit, par le préfet, ou le maître d'ouvrage ou l'Anah en cas de non-respect des obligations (baisse des subventions de la collectivité pour la copropriété, manquement grave d'un partenaire (financement, communication, non-respect de l'engagement)), de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10. Transmission de la convention

La convention de programme signée sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF. Conformément à l'article L615-1 du code de la construction et de l'habitation, le projet de plan de sauvegarde de la commission puis le plan de sauvegarde approuvé par le représentant de l'Etat dans le département sont adressés pour information au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Dès réception du plan approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les mesures préconisées dans le plan. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de l'approbation du plan, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Le cas échéant : Les autres partenaires inscrits dans la convention