



Convention de financement
d'études et de travaux dans le cadre d'une

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
(OPAH)
Copropropriété les Fougères

Avenant N° 2
Engagements et préfinancement des
subventions



LE PRESENT AVENANT EST ETABLI

ENTRE

D'une part :

- **Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Les Fougères**, représenté par le Président du conseil syndical, José MORALES et par le représentant du syndicat de copropriété Aquitaine Océan Philippe KUZMAN

D'autre part

- **L'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « Anah »** représentés par la Préfète de région Aquitaine, Préfète de la Gironde, Déléguée de l'Agence dans le département, Fabienne BUCCIO
- **Bordeaux Métropole**, Déléguataire des aides à la pierre, représentée par son Président, Alain ANZIANI
- **La Ville de Mérignac**, représentée par son premier adjoint délégué à l'urbanisme, aux grands projets urbains, à l'habitat, au patrimoine et à la politique de la ville, Thierry TRIJOLET
- **PROCIVIS Nouvelle Aquitaine** (Société Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) venant aux droits de PROCIVIS Gironde et de PROCIVIS Les Prévoyants et représentée par son Directeur Général Délégué, Jean-Pierre MOUCHARD
- **La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Gironde**, représentée par sa Directrice, Christine MANSIET.

VU

- La convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 16 Août 2016 conclue entre Bordeaux Métropole, l'État et l'Anah et ses avenants successifs
- L'avis favorable de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date du 5 juillet 2016, sur la convention de financement du suivi-animation et des travaux de l'OPAH Copropriété Les Fougères.
- La délibération du Conseil Municipal de Mérignac en date du 3 octobre 2016 autorisant la signature de la convention OPAH Les Fougères
- La délibération de Bordeaux Métropole du 21 octobre 2016 autorisant la signature de la convention OPAH Les Fougères et ses avenants successifs,
- La convention de financement de l'OPAH copropriété Les Fougères en date du 15 décembre 2016 et son 1^{er} avenant signé le 13 décembre 2019 relatif au montant des aides et modalités de versement des acomptes,
- Les Assemblées générales du 21 juin 2018 validant le scénario de travaux et du 24 juin 2019 votant l'ensemble des travaux pour un montant global de 3 762 695,42 € HT soit 4 073 132, 04 € TTC (maîtrise d'œuvre et frais divers inclus).

IL A ETE DECIDE

PREAMBULE

Le quartier du Burck, à cheval sur les villes de Mérignac et de Pessac, représente une superficie de trente-huit hectares. Il forme un ensemble d'habitat dense de 1 203 logements. Il est composé d'ensembles immobiliers appelé le Domaine du Burck, composé de 9 copropriétés privées et 23 propriétaires privés indivis, dont la copropriété Les Fougères.

Construite entre 1964 et 1969, composée de 120 logements, la copropriété Les Fougères connaît une dégradation de l'état général de ses bâtiments. Après la réalisation, comme sur les 5 autres copropriétés verticales du Domaine du Burck, de plusieurs études, une démarche de travaux globale a émergé pour la copropriété Les Fougères qui a amené la signature d'une convention d'OPAH en décembre 2016.

La convention cadre du 15 décembre 2016 précisait les engagements des partenaires de l'OPAH, notamment les montants financiers prévisionnels engagés dans le projet de réhabilitation de la copropriété

Le document cadre a été complété par un premier avenant signé le 13 décembre 2019 précisant le montant total des travaux votés, le montant des subventions prévisionnelles de l'Anah, de Bordeaux Métropole et de la Ville de Mérignac réservées à la copropriété pour soutenir la réalisation de ces travaux, ainsi que les modalités de versement des aides collectives et des aides individuelles de la ville de Mérignac et de Bordeaux Métropole.

Le présent avenant (avenant n°2) rappelle les engagements des partenaires financeurs et précise les modalités de préfinancement des aides des partenaires, individuelles et collectives, par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.

CECI ETANT EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – Modification de l'« ARTICLE 5 – ENGAGEMENT DES PARTENAIRES »

L'article 5-2-11 de la convention est précisé comme suit :

5.2-11 Synthèse financière des engagements

- Les aides et prêts travaux
 - Des aides collectives au syndicat des copropriétaires

Les financeurs s'engagent à réserver à la copropriété des Fougères une enveloppe de 2 528 541€.

Financeurs	Participations financières maximales
Anah	1 996 041 €
Anah PHM (antérieurement ASE Etat)	240 000 €
Bordeaux Métropole	180 000 €
Ville Mérignac	112 500 €
Total subvention Syndicat des copropriétaires	2 528 541 €
Reste à charge des copropriétaires	1 544 591,04 €

La participation de Bordeaux Métropole, ouvre une bonification de l'aide de l'Anah de 5%, permettant d'atteindre une subvention Anah de 1 996 041€.

L'ASE (Aide de Solidarité Ecologique) mise en œuvre par l'Etat de 2011 à 2017 est supprimée et remplacée par la PHM (Prime à l'Amélioration de l'Habitat) de l'Anah depuis le 1^{er} janvier 2018. D'un montant de 1 500 €, elle peut être majorée de 500€ comme dans le présent avenant, soit une prime de 2 000 € par lot d'habitation. Cette aide Prime Habiter Mieux de 240 000€ sera versée par l'Anah.

- Des aides complémentaires individuelles aux copropriétaires occupants

Financeurs	Nombre de copropriétaires	Enveloppes Sollicitées
Caisses de retraites principales	4	15 000 €
Bordeaux Métropole : prime énergie de 500 €	30	15 000 €
Bordeaux Métropole : aide exceptionnelle		
Prime de 500 €	12	6 000 €
Prime de 1 000 €	6	6 000 €
Ville de Mérignac : aide exceptionnelle		
Prime de 500 €	12	6 000 €
Prime de 1 000 €	6	6 000 €
Fondation Abbé Pierre (FAP)	1	4 000 €
Caisse d'Allocations Familiales (CAF)	-	-
Total des aides individuelles		58 000 €

- **Des avances sur subventions**

Financeurs	Avances par le financeur	Reste à préfinancer Par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine
Aides collectives au syndicat des copropriétaires		
Anah	3 avances sur 3 tranches fonctionnelles de travaux (70 % plafonnés à 300 000 € par tranche)	1 336 041 €
Tranche 1 :	300 000 €	
Tranche 2 : (dont la prime HM)	300 000 €	
Tranche 3 :	300 000 €	
Bordeaux Métropole (40%)	72 000 €	108 000 €
Ville de Mérignac (50%)	56 250 €	56 250 €
TOTAL	1 028 250 €	1 500 291 €

Procivis Nouvelle Aquitaine préfinance l'ensemble des subventions octroyées au syndicat des copropriétaires des Fougères.

- **Des prêts individuels et collectifs**

Financeurs (enveloppe globale)	Nombres de copropriétaires occupants	Participations financières maximales
Prêts PROCIVIS Nouvelle Aquitaine aux copropriétaires occupants	16	163 544 €
Prêt CAF	-	-
Total prêts	16	163 544 €

A ces deux types de prêts, se rajoute le prêt DOMOSOLO, proposé par DOMOFINANCE. La copropriété a voté l'adhésion à ce dispositif par décision en assemblée générale du 24 juin 2019. Le Syndic identifie les copropriétaires intéressés par ce prêt et constitue les dossiers **permettant de financer le reste à charge de ces copropriétaires.**

5.2.5.1 - Modalités d'intervention de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'est engagé dans le cadre de son activité «Missions sociales» à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par les propriétaires de la copropriété Les Fougères. Les objectifs sont de :

- permettre aux **copropriétaires occupants**, sous plafonds de ressources Anah (et de manière dérogatoire au cas par cas jusqu'au plafond PTZ), de réhabiliter leur logement grâce au financement d'une avance des subventions réservées et /ou du reste à charge,
- compléter les financements publics insuffisants ou se substituer à un prêt bancaire classique impossible à obtenir du fait de situations personnelles ou financières délicates,
- adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque copropriétaire, après étude budgétaire globale.

Pour cela, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à réserver une enveloppe globale de **1 678 835 €** correspondant au financement des restes à charges des copropriétaires occupants et aux besoins de préfinancement des subventions collectives et individuelles des copropriétaires.

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

5.2.5.2 - Modalités d'avance des subventions publiques par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

- **Les avances des aides collectives.**

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à **avancer les aides collectives accordées** par l'Etat, Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac **en complément** des dispositifs d'avances propres à chacun de ces financeurs.

Déduction faite des avances réalisées par l'Anah et les collectivités, **le reste à avancer sur les aides collectives s'élève à 1 500 291 €** et se décompose comme suit :

- Sur l'aide de l'ANAH (dont la prime HM) : **1 336 041 €**
- Sur l'aide de Bordeaux Métropole : 108 000 €
- Sur l'aide de la ville de Mérignac : 56 250 €

Ces avances sont accordées sous forme de prêt sans intérêts.

Elles seront formalisées par une convention de prêts entre d'une part, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine et d'autre part, l'Anah et les collectivités. Seront associés à cette convention le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété Les Fougères et son syndic. Cette convention aura pour objet de définir les conditions de versement, de remboursement et d'exigibilité des avances accordées.

- **Les avances des aides individuelles via le dispositif CARTTE.**

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à **avancer les aides individuelles accordées** par la caisse de retraite CARSAT, **soit un total de 15 000 €**.

La CARTTE avancera gratuitement les subventions de la caisse de retraite **CARSAT jusqu'à 9 000 € par dossier**.

Les copropriétaires éligibles aux avances de la CARTTE sont ceux répondant aux plafonds de ressources modestes et très modestes tels que définis par la réglementation de l'Anah. Sont donc éligibles au dispositif de la caisse d'avance les copropriétaires occupants relevant en priorité du programme Habiter Mieux mis en œuvre dans une OPAH, une OPAH RU, une OPAH COPROS, un PIG et tout autre programme opérationnel.

La CARTTE débloquera les avances directement au syndicat des copropriétaires.

Les subventions accordées par la CARSAT ayant fait l'objet d'une avance de la CARTTE seront directement reversées à la CARTTE par SOLIHA Gironde, mandataire des fonds des subventions de la CARSAT.

5.2.5.3 - Modalités des prêts Missions Sociales accordés par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à réserver une enveloppe de **163 544 € destinée à financer, sous forme de prêt «Missions Sociales» sans intérêt, les restes à charge pour les copropriétaires occupants exclusivement. L'estimation de l'enveloppe est basée sur les fiches techniques et les plans de financement présentés par l'opérateur.**

Les bénéficiaires sont les copropriétaires sous plafonds de ressources Anah (et de manière dérogatoire au cas par cas jusqu'au plafond PTZ).

- **Les conditions d'octroi**

Les demandes de prêts seront examinées et validées en comité technique de l'OPAH. La décision d'attribution de prêt en complément des aides apportées par l'Anah, les collectivités et autres financeurs, respectera les contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.

L'opérateur assurera le contrôle de la bonne exécution des travaux. Il sera habilité à demander le déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » en un ou plusieurs versements, sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Fougères.

Le versement du prêt de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine interviendra après obtention définitive de la décision attributive de la subvention Anah, et sur présentation des appels de fonds de travaux du Syndic et visés par l'opérateur. Le versement se fera sur un compte copropriété dédié aux travaux et constitue une des garanties exigées par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.

- **Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales**

Les Prêts Travaux « Missions sociales » sont sans intérêts, sans frais de dossier, sans frais de gestion.

La durée de remboursement est définie au cas par cas en fonction des capacités financières et de l'endettement de chaque copropriétaire, sans dépasser 180 mois maximum, en tenant compte des subventions aux travaux et de l'apport personnel.

Une assurance ou une caution peut être demandée par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine. Le remboursement du prêt débute le mois suivant le premier déblocage de fonds.

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L 311-28 et R 312-10 à R 312-14 du Code de la Consommation.

ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature.

La Ville de Mérignac	L'Agence Nationale de l'Habitat	Bordeaux Métropole Délégué des aides à la pierre
Thierry TRIJOULET	Fabienne BUCCIO	Alain ANZIANI

Le Conseil Syndical de la copropriété des Fougères	Le syndic de copropriété des Fougères
José MORALES	Philippe KUZMAN

La SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine	La Caisse d'Allocations familiales de la Gironde
Jean-Pierre MOUCHARD	Christine MANSIET