

L'importance d'un dispositif public
d'accompagnement et de soutien financier,
dans la mise en place d'un projet de travaux
complexe en copropriété

*Retour d'expérience de l'OPAH-Copropriété
Dégradée des Géraniums
à Mérignac et Pessac*

- Sonia Alriq / Bordeaux Métropole
- Laure Bourjac / Soliha Terres-Océan

22 septembre 2023

Un projet d'envergure de requalification du quartier du BURCK sur Mérignac et Pessac

Le quartier : une identité forte / 1200 logements, des équipements de proximité et métropolitain

Un ensemble de copropriétés en projets (avec 6 copropriétés verticales)

- Complexité technique, juridique et foncière (ASL, chaufferies collectives...)
- Un bâti dégradé : Travaux d'envergure à réaliser
- Fragilité financière et de gouvernance des copropriétés
- Fragilité sociale des ménages

Des études qui se sont succédées depuis les années 2000 et des dispositifs animés mis en place fin 2015 qui ont permis d'engager la transformation du quartier.

Aujourd'hui : 482 logements réhabilités / 495 logements en projets

MOMENT PRO 2023



Un portage métropolitain, avec un partenariat important et de nombreux acteurs mobilisés

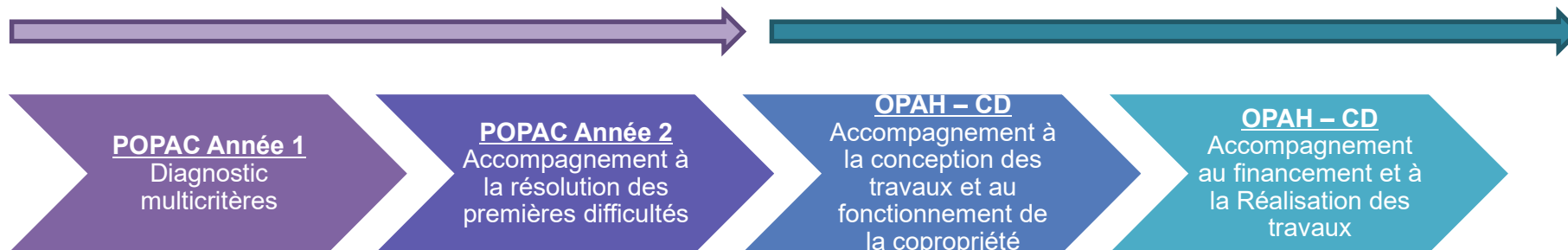
MOMENT PRO 2023



Les 3 copropriétés en cours d'accompagnement : Articulation des dispositifs animés avec une ingénierie dédiée

POPAC pré-travaux 2020 -2021

Dispositif opérationnel OPAH CD 2022-2026



POPAC Année 1
Diagnostic
multicritères

POPAC Année 2
Accompagnement à
la résolution des
premières difficultés

OPAH – CD
Accompagnement à
la conception des
travaux et au
fonctionnement de
la copropriété

OPAH – CD
Accompagnement
au financement et à
la Réalisation des
travaux

MOMENT PRO 2023

▪ **UNE CONVENTION DE POPAC**

- 📄 Signée le 31 octobre 2019 pour une durée de 2 ans reconductible 1 an,
- 📄 Pour les copropriétés Géraniums, Héliotropes, Iris et le copropriété mixte du centre commercial (502 logements et 24 cellules commerciales)

▪ **OBJECTIFS**

- 📄 Mobiliser et créer les conditions pour amener les copropriétaires à voter des programmes de travaux pérennes
- 📄 Répondre aux besoins des copropriétés, et selon leur niveau de fragilité, mener des plans d'actions adaptés pour résoudre les premières difficultés
- 📄 Préfigurer la suite de l'accompagnement à l'issue du POPAC

▪ **3 CONVENTIONS D'OPAH COPROPRIÉTÉS SPÉCIFIQUES**

- 📄 Signées au 1^{er} trimestre 2022 pour une durée de 5 ans Pour les copropriétés Géraniums, Héliotropes et Iris (495 logements)

▪ **OBJECTIFS**

- 📄 Réhabiliter le bâti et les équipements de façon pérenne et durable
- 📄 Accompagner les instances de gestion des copropriétés tout au long des projets.

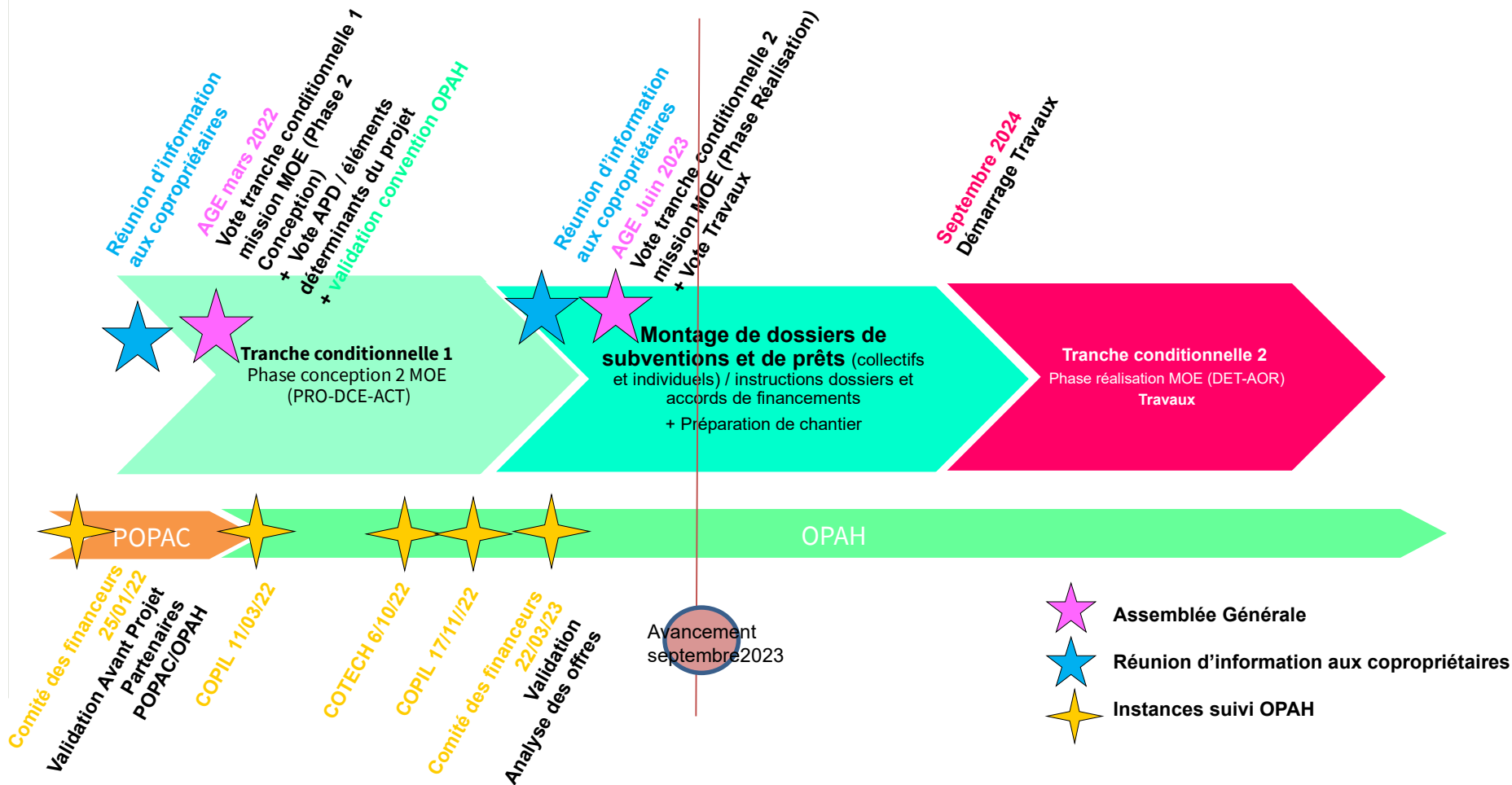
• **DES OPÉRATIONS EN DEUX TEMPS**

- une phase d'études et d'accompagnement au vote des travaux en AG
- une phase de financement des programmes et de réalisation des travaux

Zoom sur l'opération des Géraniums (en OPAH-CD) : Projet complexe sur un temps long

- Un habitat collectif des années 60 dégradé (Note de dégradation : 0,63)
 - Programme de Travaux complexe de résorption de la dégradation et de rénovation énergétique ambitieuse : 13 lots Travaux
 - Consultation des entreprises de plusieurs mois : lots infructueux, discussions pour optimisations des prix, désistements d'entreprises avant vote en AG, ...
- + *Contexte du secteur du Bâtiment difficile : forte augmentation des prix, difficulté de maintien des prix sur des longues périodes*

MOMENT PRO 2023



Zoom sur l'opération des Géraniums (en OPAH-CD) : Quels travaux ? Quelle performance énergétique ?

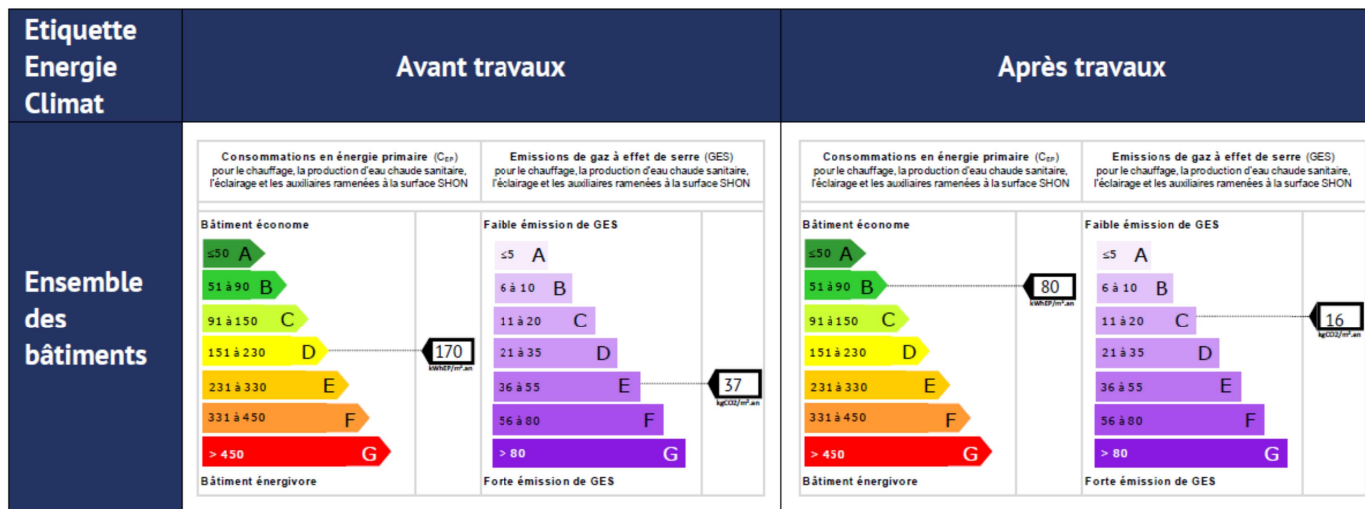
• Un projet de travaux ambitieux :

- ITE + bardage ventilé
- Isolation des plancher bas
- Refonte de la distribution du chauffage collectif
- Installation d'une ventilation Hygro B
- Reprise des colonnes EU/EV/EP
- Changement de l'ensemble des menuiseries collectives
- Mise aux normes Electricité
- Rénovation des cages d'escalier
- Interphonie
- Création de locaux vélos
- Changement des Boites aux lettres

• Avec des interventions nécessaires dans chaque logement :

- Portes palières
- Menuiseries privatives si plus de 10 ans (travaux privatifs d'intérêt collectif)
- Reprise du réseau de chauffage
- Reprise des colonnes

MOMENT PRO 2023



➔ Gain énergétique de 53 %

Zoom sur l'opération des Géraniums (en OPAH-CD) : Un important soutien financier qui a permis le vote des travaux

- **Avec des aides collectives** (au Syndicat des copropriétaires) favorisant l'adhésion de la majorité des copropriétaires :
- Aides spécifiques **de l'Anah aux OPAH CD** :
 - 50 % du montant de travaux HT, sans plafond
 - **+ Prime MPR Copropriétés fragiles** : 3 000 €/ logement
 - **+ Evolution du dispositif de soutien de Bordeaux Métropole** en faveur des copropriétés en difficulté :
 - Majoration des aides aux OPAH-CD
 - Montant des aides collectives aux travaux majorées : 10 % du montant de travaux, sans plafond et Divers BONUS mobilisables (aide aux AG supplémentaires)

Ces aides locales permettent de majorer les aides nationales de l'Anah

⇒ **Majoration des aides collectives ANAH** : abondement à même hauteur

*50 % (aide socle OPAH-CD) + 10% = **60% du montant de travaux***

Cumulées à des aides individuelles permettant un soutien renforcé pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes

Primes individuelles de **Bordeaux Métropole** : de 750 € et 1500 €

- Aides individuelles « exceptionnelles » **des Villes** : de 500 € à 1 000 €
- **+ Majoration des aides individuelles de l'Anah dans le cadre de MPR Copropriété**
- Primes individuelles « doublées » depuis 2023 : 1500 € et 3000 €

Zoom sur l'opération des Géraniums (en OPAH-CD) : le Plan de financement prévisionnel de l'opération



TTC

Travaux	7 784 062 €
Travaux Concessionnaires (Orange, SFR, Regaz)	109 598 €
TOTAL TRAVAUX	7 893 660 €
Honoraires ETUDES (MOE, DAAT...) – Phase Conception	147 280 €
HONORAIRES et FRAIS ANNEXES CCG – Phase Réalisation travaux	774 230 €
TOTAL TRAVAUX + HONORAIRES (hors aléas actualisation devis)	8 815 170 €

Aides financières*	6 160 226 €
Anah	5 240 446 €
Bordeaux Métropole	769 780 €
Communes Mérignac et Pessac	150 000 €

Reste-à-charge	2 654 943 €
-----------------------	--------------------

➔ Taux de financement public : 70 %

Un préfinancement des aides publiques indispensable :
> **Prêt-relais Caisse d'Épargne-IDF voté en AG**

Préfinancement des subventions collectives



Prêt-relais à taux fixe

* Simulation prévisionnelle établie sur le régime d'aides financières en vigueur à la date d'établissement du document
Instruction des aides en cours

Zoom sur l'opération des Géraniums (en OPAH-CD) : Les investissements de chaque copropriétaire



**Quote-part par
logement sans
aide financière**



**Reste-à-charge
prévisionnel par
logement déduction
faite des aides
financières collectives**

TYPLOGIE T2	43 720 €
TYPLOGIE T3	53 157 €
TYPLOGIE T4	63 101 €



12 357 €
15 324 €
18 623 €

TYPLOGIE T2 + MENUISERIES	47 965 €
TYPLOGIE T3 + MENUISERIES	57 205 €
TYPLOGIE T4 + MENUISERIES	67 931 €



14 069 €
16 686 €
20 248 €

+ Primes individuelles supplémentaires pour PO sous plafond de ressources :

- **5 500 €** pour les propriétaires « Très Modestes »
- **2 750 €** pour les propriétaires « Modestes »

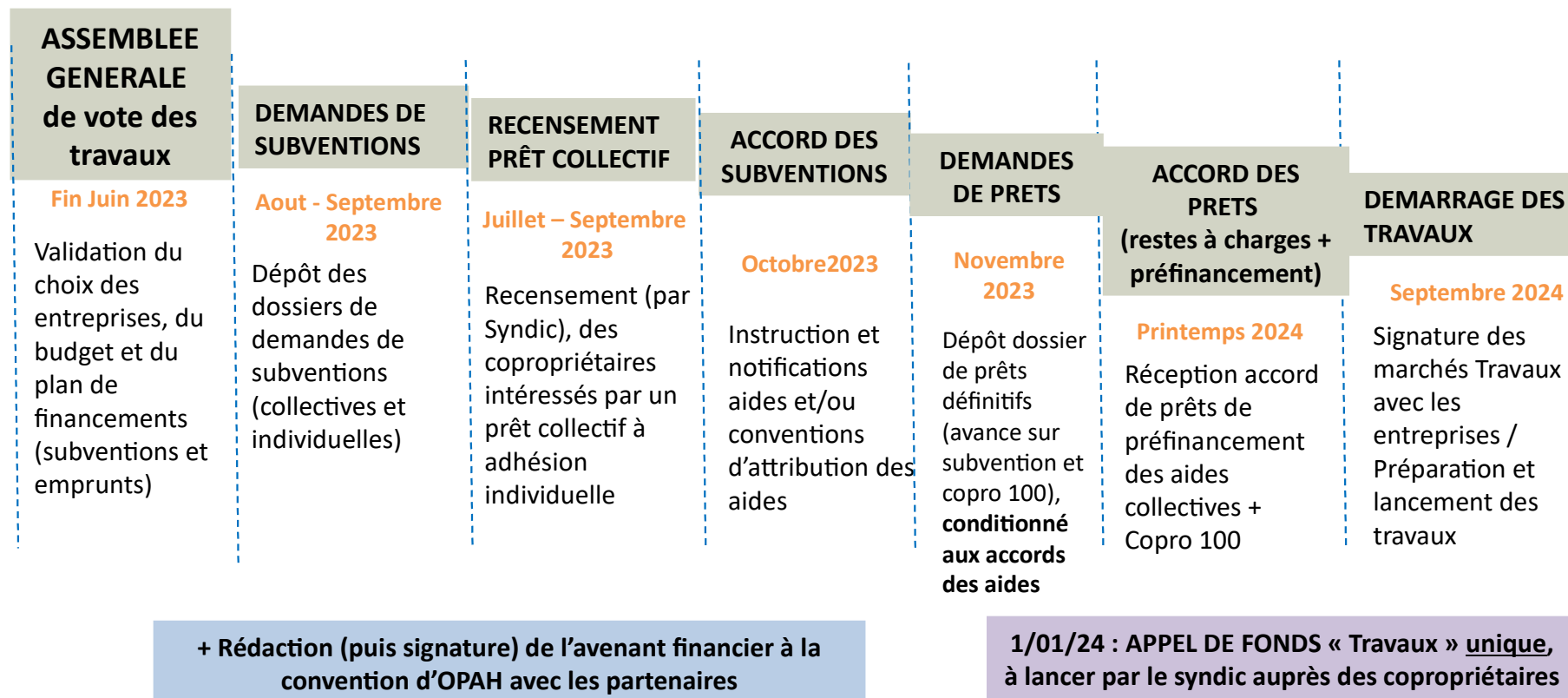
Une solution de financement des restes-à-charge proposé à l'AG :
> **Prêt collectif à adhésion individuelle COPRO 100 de Caisse
d'Épargne-IDF** (*solution de financement sans obligation de souscription*)



** Simulations prévisionnelles établies sur le régime d'aides financières en vigueur à la date d'établissement du document
Instruction des aides en cours*


Zoom sur l'opération des Géraniums (en OPAH-CD) : Les étapes du montage financier après le vote des travaux

MOMENT PRO 2023



Un montage complexe d'opération qui nécessite :

- des subventions publiques exceptionnelles,
- l'implication de tous les acteurs et partenaires,
- une mobilisation des copropriétaires sur la durée (notamment des instances de gestion : syndic, Conseil syndical, Commission travaux),
- une ingénierie de suivi-animation importante,
- et un portage politique fort.



Sonia ALRIQ : 05 33 89 55 26 / s.alriq@bordeaux-metropole.fr
Laure BOURJAC : 06 17 50 26 61 / l.bourjac@soliha.fr