



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°33-2022-226**

**PUBLIÉ LE 30 NOVEMBRE 2022**

# Sommaire

33-2022-11-25-00005 - Arrêté portant création et composition de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération du Libournais - CALI (4 pages)	Page 4
33-2022-11-24-00008 - Récépissé de déclaration SAP 921440236 VIOLLEAU Emilie PARENTEO SERVICES (2 pages)	Page 9
<b>DDTM DE LA GIRONDE / SHLCD</b>	
33-2022-11-14-00007 - Arrêté portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété Résidence Parc Palmer sise à Cenon (123 pages)	Page 12
33-2022-11-14-00006 - Arrêté portant désignation du coordonnateur du plan de sauvegarde de la copropriété Résidence Parc Palmer sise à Cenon (2 pages)	Page 136
<b>DDTM DE LA GIRONDE / SPE</b>	
33-2022-11-18-00010 - Arrêté préfectoral portant agrément départemental de la "Fédération Départementale des Chasseurs de la Gironde" au titre de la protection de l'environnement (2 pages)	Page 139
33-2022-11-18-00009 - Arrêté préfectoral portant agrément départemental de la "SEPANSO Gironde" au titre de la protection de l'environnement (2 pages)	Page 142
<b>DIR ATLANTIQUE / MIMO</b>	
33-2022-11-30-00001 - Arrêté n° 2022-gir-111 du 30 novembre 2022 relatif aux travaux de signalisation directionnelle sur la rocade RN230 entre les échangeurs n°24 et n°26 Communes de Cenon et d'Artigues près Bordeaux (4 pages)	Page 145
33-2022-11-30-00002 - Arrêté n° 2022-gir-116 du 30 novembre 2022 relatif aux travaux d'entretien et de maintenance entre les échangeurs n°17 et n°20 de la rocade extérieure A630 Communes de Villenave d'Ornon et Bègles (4 pages)	Page 150
<b>DIRCO / Secrétariat Général</b>	
33-2022-11-30-00003 - Arrêté DIRCO n° 2022-5 du 30 novembre 2022 portant subdélégation de signature pour exercer la compétence en matière d'administration générale (6 pages)	Page 155
33-2022-11-30-00004 - Subdélégation de signature pour exercer la compétence d'ordonnateur secondaire délégué et pour agir pour le compte du pouvoir adjudicateur de la DIRCO Décision n° 2022- 6 du 30 novembre 2022 (4 pages)	Page 162
<b>PREFECTURE DE LA GIRONDE / Coordination et communication interne</b>	
33-2022-10-17-00006 - Arrêté portant modification de la composition de la CCE de l'Aérodrome de Bordeaux-Mérignac (4 pages)	Page 167
<b>PREFECTURE DE LA GIRONDE / Mission Sécurité Routière</b>	
33-2022-11-30-00005 - Réglementation temporaire de la circulation sur l'autoroute A63 section Salles / Saint-Geours-de-Maremne pour la réalisation de travaux de reprise de la signalisation horizontale (2 pages)	Page 172

**SNCF Réseau /**

33-2022-11-29-00002 - Décision de déclassement du domaine public ferroviaire  
d'un terrain sis 1 rue Pierre Sémard sur la commune de SAINT YZAN DE  
SOUDIAC, parcelle cadastrée WH 209 (3 pages)

Page 175

33-2022-11-29-00003 - Décision de déclassement du domaine public ferroviaire  
d'un terrain sis lieudit Pychardy sur la commune de DAUBEZE, parcelle cadastrée  
WD 115 (3 pages)

Page 179

33-2022-11-25-00005

Arrêté portant création et composition de la  
Conférence Intercommunale du Logement de la  
Communauté d'Agglomération du Libournais - CALI



## **Arrêté portant création et composition de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération du Libournais – CALI**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, Préfète de la Gironde et le Président de la Cali,

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et notamment son article 8,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et en urbanisme rénové, dite loi ALUR, et notamment son article 97,

VU la loi du n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN,

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements,

VU la délibération n°2021-06-191 du Conseil Communautaire du 30 juin 2021 relative à l'installation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur le territoire de la CALI,

VU les délibérations n°2020-07-047 et n°2020-07-052 du Conseil Communautaire du 10 juillet 2020 relative à l'élection du président de la CALI et à la délégation de pouvoir du Conseil Communautaire au Président de la CALI,

### **ARRETENT**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Une conférence intercommunale du logement (CIL) est créée sur le territoire de la CALI. Elle est co-présidée par la Préfète de la Gironde ou son représentant et par le Président de la CALI ou son représentant.

#### **Article 2**

Les membres de la CIL sont répartis selon les collèges référencés ci-dessous. Chacun des membres dispose d'une voix délibérative.

## **MEMBRES DE DROIT**

- 1<sup>er</sup> collège : Collectivités territoriales et partenaires institutionnels
  - Le Président de la CALI ou son représentant
  - La Préfète de la Gironde ou son représentant
  - Le Vice-Président de la CALI délégué aux politiques contractuelles, à l'habitat et au logement
  - Le Président du Conseil Départemental de la Gironde ou son représentant
  - La Directrice Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de la Gironde ou son représentant
  - Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde ou son représentant
  - Le Maire d'ABZAC ou son représentant
  - Le Maire d'ARVEYRES ou son représentant
  - Le Maire de BAYAS ou son représentant
  - Le Maire de BONZAC ou son représentant
  - Le Maire de CAMPS SUR L'ISLE ou son représentant
  - Le Maire de CADARSAC ou son représentant
  - Le Maire de CHAMADELLE ou son représentant
  - Le Maire de COUTRAS ou son représentant
  - Le Maire de DAIGNAC ou son représentant
  - Le Maire de DARDENAC ou son représentant
  - Le Maire d'ESPIET ou son représentant
  - Le Maire de GENISSAC ou son représentant
  - Le Maire de GOURS ou son représentant
  - Le Maire de GUITRES ou son représentant
  - Le Maire d'IZON ou son représentant
  - Le Maire de LAGORCE ou son représentant
  - Le Maire de LALANDE DE POMEROL ou son représentant
  - Le Maire de LAPOUYADE ou son représentant
  - Le Maire de LE FIEU ou son représentant
  - Le Maire de LES BILLAUX ou son représentant
  - Le Maire de LES EGLISOTTES ET CHALAURES ou son représentant
  - Le Maire de LES PEINTURES ou son représentant
  - Le Maire de LIBOURNE ou son représentant
  - Le Maire de MARANSIN ou son représentant
  - Le Maire de MOULON ou son représentant
  - Le Maire de NERIGEAN ou son représentant
  - Le Maire de POMEROL ou son représentant
  - Le Maire de PORCHERES ou son représentant
  - Le Maire de PUYNORMAND ou son représentant
  - Le Maire de SABLONS ou son représentant
  - Le Maire de SAINT ANTOINE SUR L'ISLE ou son représentant
  - Le Maire de SAINT CHRISTOPHE DE DOUBLE ou son représentant
  - Le Maire de SAINT CIERS D'ABZAC ou son représentant
  - Le Maire de SAINT DENIS DE PILE ou son représentant
  - Le Maire de SAINT GERMAIN DU PUCH ou son représentant
  - Le Maire de SAINT MARTIN DE LAYE ou son représentant

### Article 3

L'un ou l'autre des co-présidents de la CIL peut inviter des personnes qualifiées à assister aux séances de la conférence en fonction de l'ordre du jour.

### Article 4

Les membres de la CIL sont nommés pour une durée de 6 ans. Leur mandat prend fin au renouvellement du conseil communautaire. Toute modification de la composition de la conférence fera l'objet d'un arrêté modificatif cosigné par le Président de la CALI et la Préfète de la Gironde.

### Article 5

Un règlement intérieur fixe les compétences et les modalités de fonctionnement de la CIL.

### Article 6

Le secrétariat de la Conférence Intercommunale du Logement est assuré par les services de La CALI.

### Article 7

Madame la Secrétaire Général de la Préfecture et Monsieur le Président de la CALI sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

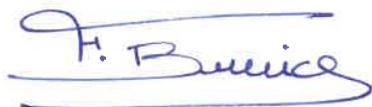
### Article 8

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut également être effectué auprès du Président de la CALI et de la Préfète de la Gironde. Cette démarche proroge le délai du recours contentieux. Le Tribunal Administratif de Bordeaux peut être saisi au moyen de l'application informatique Télérecours citoyen, accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Libourne, le **25 NOV. 2022**

**Fabienne Buccio**

La Préfète  
de la Région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfète de la Gironde



Fabienne BUCCIO

**Philippe Buisson**

Le Président de la CALI



Philippe BUISSON  
Président de la Communauté  
d'Agglomération du Libournais

- Le Maire de SAINT MARTIN DU BOIS ou son représentant
  - Le Maire de SAINT MEDARD DE GUIZIERES ou son représentant
  - Le Maire de SAINT QUENTIN DE BARON ou son représentant
  - Le Maire de SAINT SAUVEUR DE PUY NORMAND ou son représentant
  - Le Maire de SAINT SEURIN SUR L'ISLE ou son représentant
  - Le Maire de SAVIGNAC DE L'ISLE ou son représentant
  - Le Maire de TIZAC DE CURTON ou son représentant
  - Le Maire de TIZAC DE LAPOUYADE ou son représentant
  - Le Maire de VAYRES ou son représentant
- 2<sup>ème</sup> collège : Professionnels du secteur locatif social
- Le Président de AQUITANIS ou son représentant
  - Le Président CDC HABITAT SOCIAL ou son représentant
  - Le Président de CLAIRSIENNE ou son représentant
  - Le Président de DOMOFRANCE ou son représentant
  - La Présidente de GIRONDE HABITAT ou son représentant
  - Le Président de LE COL ou son représentant
  - Le Président d'ENEAL ou son représentant
  - Le Président de MESOLIA ou son représentant
  - La Présidente de NOALIS ou son représentant
  - Le Président d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT ou son représentant
  - La Présidente de SOLIHA NOUVELLE AQUITAINE ou son représentant
  - Le Président de la CONFERENCE DEPARTEMENTALE HLM ou son représentant
  - Le Directeur de la DELEGATION REGIONALE ACTION LOGEMENT SERVICES NOUVELLES-AQUITAINE ou son représentant
- 3<sup>ème</sup> collège : Représentants des usagers et associations œuvrant auprès des personnes défavorisées.
- La Présidente de l'ASSOCIATION CNL ou son représentant
  - La Présidente de la CAF de la Gironde ou son représentant
  - Le Président de la MSA de la Gironde ou son représentant
  - La Présidente du FSL ou son représentant
  - Le Président du CAIO ou son représentant
  - La Présidente de l'ASSOCIATION LE LIEN ou son représentant
  - Le Président l'ASSOCIATION HAJPL ou son représentant
  - Le Président de l'ASSOCIATION LAIQUE DU PRADO ou son représentant
  - Le Président de l'ASSOCIATION SOS SOLIDARITE ou son représentant
  - Le Président de l'ASSOCIATION FRANCE HORIZON ou son représentant
  - La Présidente de l'UNION DEPARTEMENTALE DES CCAS ou son représentant

33-2022-11-24-00008

Récépissé de déclaration SAP 921440236  
VIOLLEAU Emilie PARENTEO SERVICES



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale de l'emploi,  
du travail et des solidarités**

**Récépissé de déclaration  
d'un organisme de services à la personne  
enregistré sous le N° SAP 921440236**

**La Préfète de la Gironde**

Vu le code du travail et notamment les articles L.7231-1 à L.7233-2, R.7232-16 à R.7232-22, D.7231-1 et D.7233-1 à D.7233-5 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment l'article D.312-6-2 ;

**CONSTATE**

Qu'une déclaration d'activités de services à la personne a été déposée auprès du service instructeur de la DDETS de la Gironde le 24/11/2022 par Madame VIOLLEAU Emilie pour l'organisme PARENTEO SERVICES dont l'établissement principal est situé 39 sente des compagnons 33300 BORDEAUX et enregistré sous le N° SAP 921440236 pour les activités suivantes :

- Garde d'enfants de plus de 3 ans
- Soutien scolaire ou cours à domicile
- Accompagnement des enfants de plus de 3 ans
- Entretien de la maison et travaux ménagers
- Petits travaux de jardinage
- Travaux de petit bricolage
- Préparation de repas à domicile
- Livraison de course à domicile
- Maintenance et vigilance temporaire de résidence
- Assistance informatique à domicile
- Assistance administrative (
- Téléassistance et visio assistance (
- Soins et promenade d'animaux pour personnes dépendantes (
- Interprète en langue des signes
- Prestation de conduite du véhicule de personnes ayant besoin d'une aide temporaire
- Accompagnement des personnes ayant besoin d'une aide temporaire dans leurs déplacements
- Assistance aux personnes ayant besoin d'une aide temporaire
- Coordination et délivrance des SAP

Toute modification concernant les activités exercées devra faire l'objet d'une déclaration modificative préalable.

Sous réserve d'être exercées à titre exclusif (ou sous réserve d'une comptabilité séparée pour les personnes morales dispensées de cette condition), ces activités ouvrent droit au bénéfice des dispositions des articles L. 7233-2 du code du travail et L.241-10 du code de la sécurité sociale dans les conditions prévues par ces articles.

Les effets de la déclaration courent à compter du jour du dépôt de la déclaration sous réserve des dispositions de l'article R.7232-18 du code du travail.

DDETS  
26 rue des Maraîchers – CS 32060  
33 088 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 47 47 47 47  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

1/2

Toutefois, en application des articles L.7232-1 et R.7232-1 à R.7232-15, les activités nécessitant un agrément (l'article D.7231-1 du code du travail) n'ouvrent droit à ces dispositions que si la structure a préalablement obtenu l'agrément ou le renouvellement de cet agrément dans le ou les département(s) d'exercice de ses activités.

De même, en application de l'article D.312-6-2 du code de l'action sociale et des familles, les activités nécessitant une autorisation n'ouvrent droit à ces dispositions que si l'organisme a préalablement obtenu l'autorisation ou le renouvellement de cette autorisation.

Le présent récépissé n'est pas limité dans le temps.

L'enregistrement de la déclaration peut être retiré dans les conditions fixées aux articles R.7232-20 à R.7232-22 du code du travail.

Le présent récépissé sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Le présent récépissé peut, à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours gracieux auprès du service instructeur ou d'un recours hiérarchique adressé au ministre chargé de l'économie - Direction générale des entreprises – sous-direction des services marchands, 61 Boulevard Vincent Auriol, 75703 PARIS CEDEX 13.

En cas de rejet du recours gracieux ou hiérarchique ou en l'absence de réponse à ce recours (rejet implicite), un recours contentieux devant le tribunal administratif de Gironde peut également être formé contre la décision initiale dans un délai de deux mois à compter de ce rejet.

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet <http://www.telerecours.fr/>

Bordeaux, le 24 novembre 2022

Pour la Directrice Départementale  
de l'Emploi, du Travail et des Solidarités  
et par subdélégation

La Cheffe de l'Unité Politiques de l'Emploi



Elodie GLANDIER

DDTM DE LA GIRONDE

33-2022-11-14-00007

Arrêté portant approbation du plan de sauvegarde de  
la copropriété Résidence Parc Palmer sise à Cenon



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Habitat, Logement, Construction Durable**

**Arrêté du 14 novembre 2022**

**n° 33-2022-11-14-00005**

**portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété « Résidence Parc Palmer » sise à Cenon**

**La Préfète de la Gironde**

**VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 615-1 et suivants et R.615-1 et suivant ;

**VU** le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;

**VU** les délibérations relatives à la mise en place du plan national « Initiative copropriétés » adoptées en conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018 ;

**VU** le décret du 27 mars 2019 portant nomination de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde Mme BUCCIO Fabienne ;

**VU** la demande formulée conjointement par monsieur le président de Bordeaux Métropole et monsieur le maire de Cenon en date du 7 octobre 2019 ;

**VU** la réponse favorable de Madame la Préfète de Gironde en date du 13 décembre 2019 ;

**VU** la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde sur l'ensemble de la copropriété « Résidence du Parc Palmer » sur la commune de Cenon créée par arrêté du 13 décembre 2019 ;

**VU** la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole signée en date du 29 avril 2020 ;

**VU** l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 31 mars 2022 ;

**VU** le compte-rendu de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde du 10 mai 2022 et notamment la validation des engagements de la convention du plan de sauvegarde ;

**VU** la délibération du conseil municipal de la ville de Cenon, en date du 4 juillet 2022, autorisant la signature de la convention de plan de sauvegarde et valant avis favorable du maire ;

**VU** la délibération de Bordeaux Métropole, en date du 7 juillet 2022, autorisant la signature de la convention de plan de sauvegarde et valant avis favorable du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ;

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33 090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
Mél : agnes.bouaziz@gironde.gouv.fr  
www.gironde.gouv.fr

1/3

**VU** l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 10 novembre 2022;

**VU** la convention de plan de sauvegarde annexée au présent arrêté ;

**CONSIDÉRANT** que la résidence du Parc Palmer est reconnue de priorité régionale dans le cadre du plan « Initiative copropriétés » ;

**CONSIDÉRANT** les difficultés sociales, techniques, urbaines, patrimoniales et financières de la copropriété « Résidence Parc Palmer » ;

**CONSIDÉRANT** que les travaux de la commission d'élaboration sus-citée ont permis de mettre au point un diagnostic de la situation et de proposer un plan de sauvegarde à même de résoudre les difficultés de la copropriété Résidence du Parc Palmer et sa conservation à terme ;

**SUR** proposition de M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde ;

## **ARRÊTE**

**Article premier** : Le plan de sauvegarde de la copropriété « Résidence du Parc Palmer », sur la commune de CENON, est approuvé tel qu'il figure en annexe.

La copropriété est située aux adresses suivantes, qui recouvrent la section AB parcelle 178 (bâtiments et espaces verts) et parcelles 179, 181, 184, 185, 187, 189, 190 (parkings) :

Bâtiment 1 : 1 à 9 rue Camille Pelletan

Bâtiment 2 : 11 à 15 bis rue Camille Pelletan / 5 à 15 square Pierre Béziat

Bâtiment 3 : 1 à 3 rue Docteur Schweitzer

Bâtiment 4 : 21 à 33 rue Docteur Schweitzer

Bâtiment 5 : 17 à 19 square Pierre Béziat

Bâtiment 6 : 35 rue du Docteur Schweitzer.

La copropriété est immatriculée au registre des copropriétés sous le n° AA1169051.

**Article 2** : Une commission de suivi du plan de sauvegarde est instituée. La commission de suivi est co-présidée par madame la Préfète ou son représentant et monsieur le Président de Bordeaux Métropole ou son représentant.

**Article 3** : La commission de suivi est constituée des membres suivants :

- le Maire de Cenon ou son représentant,
- le Président du Conseil départemental ou son représentant,
- la Présidente du conseil syndical ou son représentant, représentant les copropriétaires,
- le syndic de la copropriété ou son représentant,
- la Présidente de la Confédération Nationale du Logement de Gironde représentant les locataires ou son représentant.
- le Directeur départemental de la Direction Départementale de Territoire et de la Mer de Gironde,
- le Directeur départemental de la Sécurité Publique ou son représentant,
- le Directeur de la Caisse d'Allocation Familiale de la Gironde ou son représentant,

- le Directeur de Proclivis Nouvelle-Aquitaine ou son représentant,
- le Directeur de la Banque des territoires – Groupe Caisse des Dépôt ou son représentant.
- le Directeur de CDC Habitat Social ou son représentant
- la Directrice Régionale de l'Agence Nouvelle-Aquitaine de la fondation Abbé Pierre.

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.

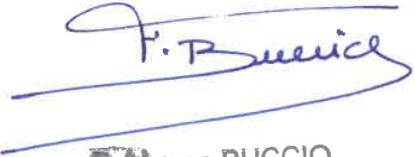
**Article 4 :** Mme la préfète désigne, par arrêté préfectoral, un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution du plan de sauvegarde. Celui-ci établit un rapport annuel de sa mission.

**Article 5 :** La durée du plan de sauvegarde est fixée à cinq ans à compter de la date de signature du présent arrêté. Le plan peut être modifié ou prolongé dans les conditions prévues au III de l'article L 615-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 6 :** Le plan de sauvegarde approuvé par le présent arrêté, est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux personnes telles que définies à l'article R. 615-3 du code de la construction et de l'habitation. Il est transmis au procureur de la République et peut être consulté en mairie pendant la durée de sa validité.

**Article 7 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État en Gironde et dont copie sera adressée à chacun des membres de la commission.

Bordeaux, le 14 NOV. 2022



Fabienne BUCCIO



### 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 : 033PRO052

Date de la signature de la convention : 14 novembre 2022

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,

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 Familiales de Gironde représentée par sa Directrice, Mme Christine Mansiet,

Le Fonds de Solidarité Logement de la Gironde (FSL) représenté par sa présidente, Mme Sophie Piquemal,

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)
- 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 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 l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 31 mars 2022,

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

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Cenon, en date du 4 juillet 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de Bordeaux Métropole, en date du 7 juillet 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la convention de délégation de compétence signée le 16 août 2022 entre le délégataire (Maître 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 16 août 2022 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 10 novembre 2022,

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

Il a été exposé ce qui suit :

## **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	27
3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires	27
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	43
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.	44

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

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).

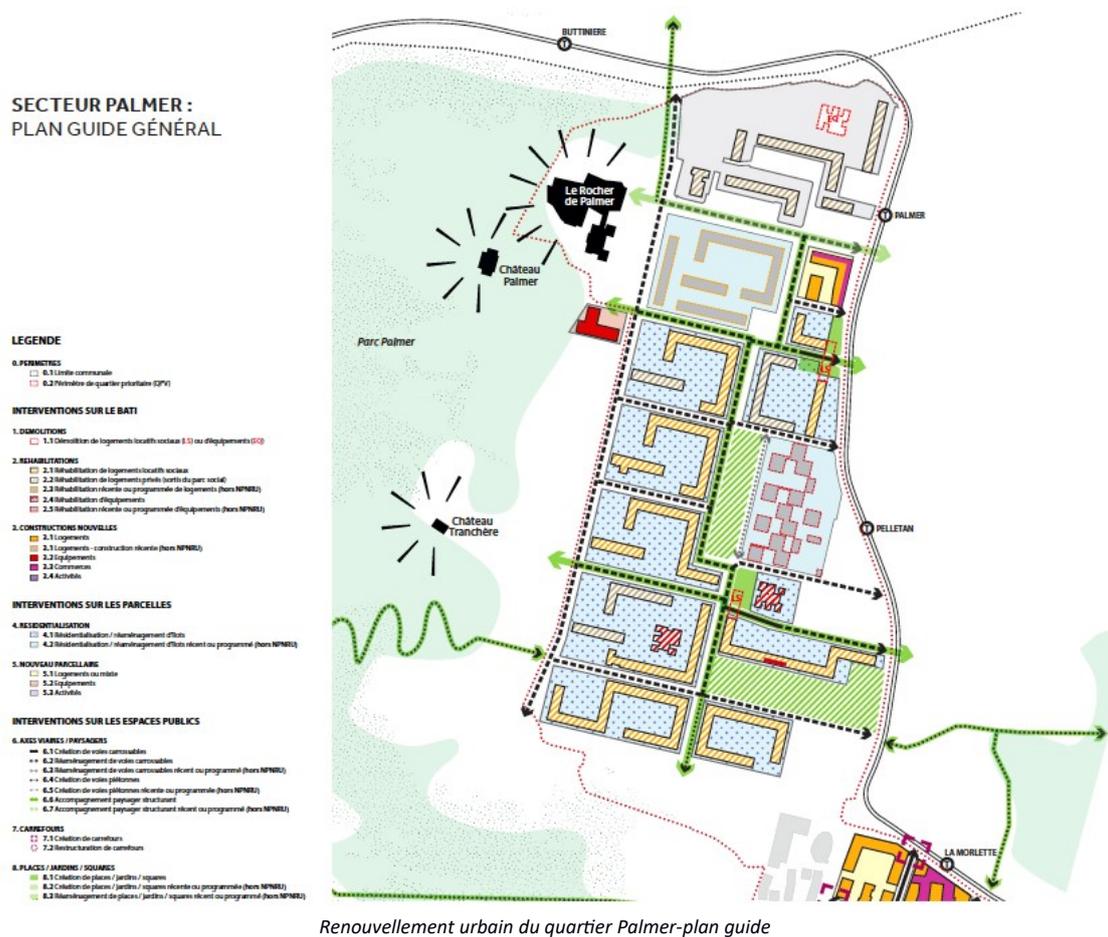
Les logements sont majoritairement de moyenne et grande typologie : 14,1% de T2, 35,2% de T3, 39,1% de T4, 11,1% de T5 et 0,5% de T6.

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.

## 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).



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 :

- **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.

## 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.

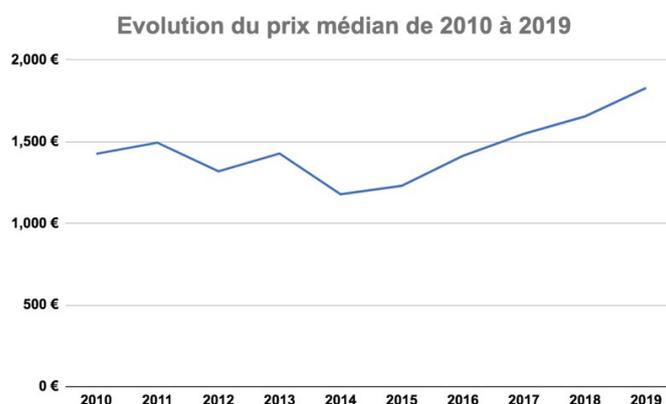
### 2.2. La résidence du Parc Palmer sur le marché du logement

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€/m<sup>2</sup> en 2019 avec des disparités selon les surfaces : les T2 se vendent en moyenne à 1900€/m<sup>2</sup> et les T5 autour de 1500€/m<sup>2</sup>. 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

commune pour les appartements anciens : prix médian de 2670€/m<sup>2</sup> (entre janvier 2020 et décembre 2021).



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

### 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,
- 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 sociétés civiles immobilières 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.

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

### 1.1 Dénomination de l'opération

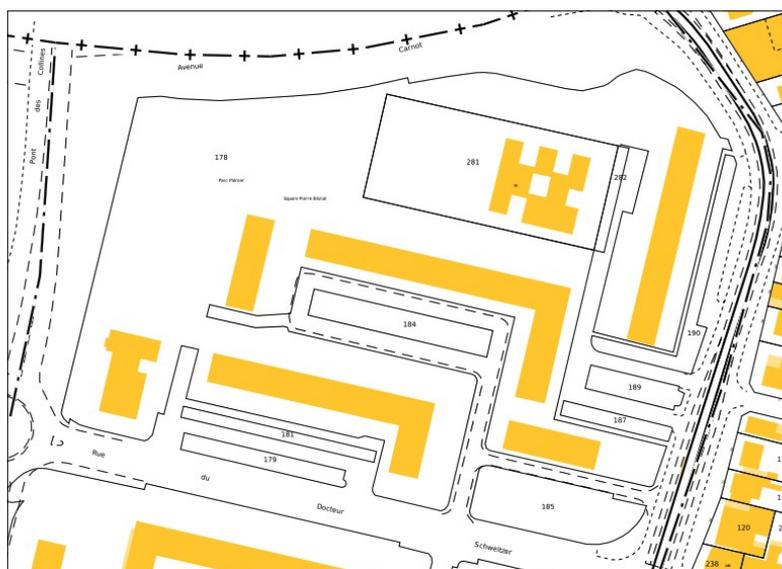
L'Etat, Bordeaux Métropole, la ville de Cenon, l'Anah, et le conseil départemental de la Gironde, décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété de la résidence du Parc Palmer immatriculée AA1169051.

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.



### 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.

	<b>P1 - CH97 Bât. 1</b>	<b>P2 - CH95 Bât. 2</b>	<b>P2 - CH96 Bât. 3</b>	<b>P 3 - CT1 Bât 6</b>	<b>P4 - CH1 Bât 4</b>	<b>P4 - CH2 Bât 5</b>	<b>Total</b>
<b>Lots d'habitation</b>	100	76	14	108	54	18	<b>369</b>

<b>Locaux d'activités</b>	0	1	0	0	0	0	<b>1</b>
<b>Lots secondaires</b>	100	0	0	108	0	0	<b>208</b>
<b>Total ...</b>	<b>200</b>	<b>77</b>	<b>14</b>	<b>216</b>	<b>54</b>	<b>18</b>	<b>578</b>

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
<b>Palmer I CH97</b>	-	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
<b>Sous-total ...</b>				<b>200</b>	-	<b>27 540</b>
<b>Palmer II CH95</b>	<b>Exposition Est-Ouest</b>	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
	<b>Exposition Nord-Sud</b>	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
<b>Sous-total ...</b>				<b>77</b>	-	<b>19 732</b>
<b>Palmer II CH96</b>	-	Cage n°1	3	7	298 à 304	2 069
		Cage n°2	3	7	305 à 311	2 069
<b>Sous-total ...</b>				<b>14</b>	-	<b>4 138</b>
<b>Palmer III CT1</b>	-	Unique	18	216	320 à 535	26 640

<b>Sous-total ...</b>			<b>216</b>	<b>-</b>	<b>26 640</b>	
<b>Palmer IV CH1</b>	<b>Exposition Est-Ouest</b>	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
	<b>Exposition Nord-Sud</b>	Cage n°6	3	6	586 à 591	1278
		Cage n°7	3	8	592 à 599	1631
<b>Sous-total ...</b>			<b>49</b>	<b>-</b>	<b>11542</b>	
<b>Palmer IV CH2</b>	-	Cage n°1	4	9	600 à 608	1933
		Cage n°2	4	9	<b>609 à 617</b>	2995
<b>Sous-total ...</b>			<b>18</b>	<b>-</b>	<b>4928</b>	
<b>Total ...</b>			<b>574</b>	<b>-</b>	<b>94 520</b>	

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

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 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 €.

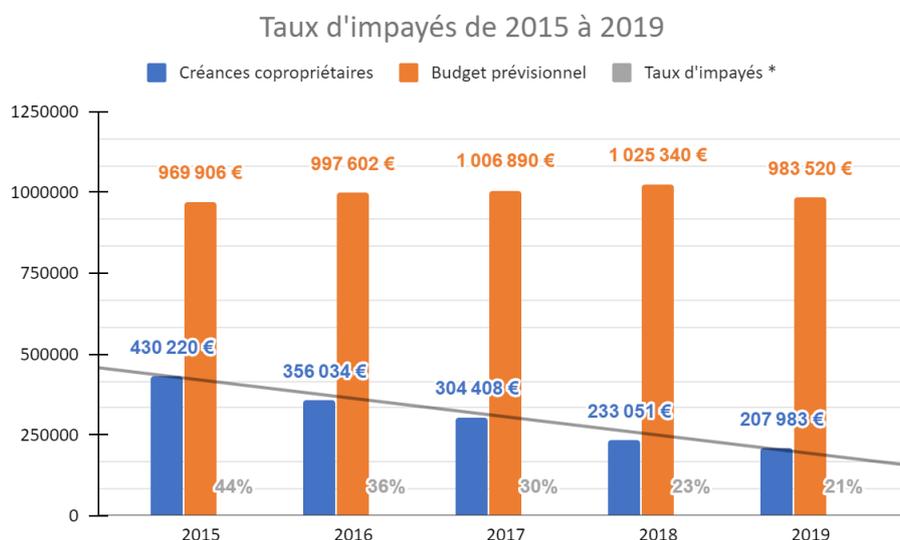
Cette trésorerie disponible permet au syndicat d'assurer sa conservation, sa gestion et l'entretien courant de l'ensemble.

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* ».

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

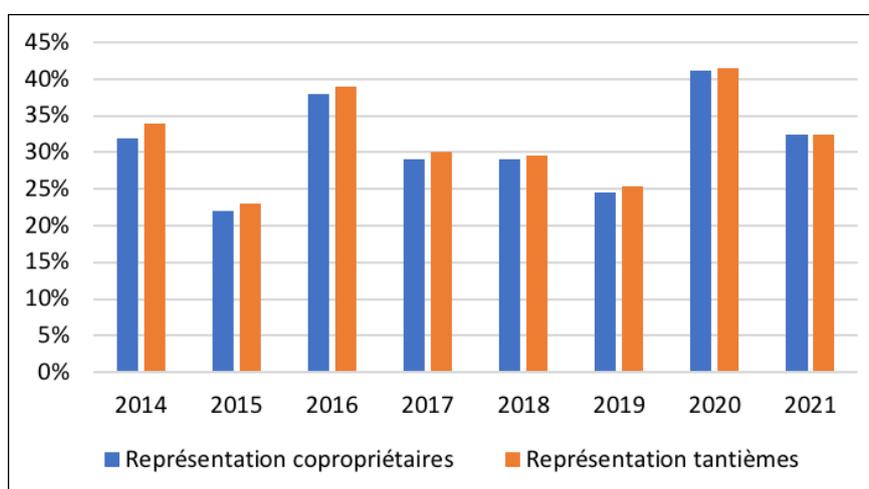
directe de la baisse des impayés des copropriétaires et de l'augmentation de l'avance de trésorerie.

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

#### 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%
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%
<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>188</b>	<b>51%</b>	<b>182</b>	<b>49%</b>

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
<b>Nombre</b>	52	130	144	41	2
<b>Part</b>	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.

**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.
- 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 ;
- 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 :

- 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'îlot 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,
- 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.

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

### 3.2.2 Redressement financier de la copropriété

#### 3.2.2.1 Résorption des impayés des charges 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	
<b>Éléments de lutte contre le risque d'impayés</b>	Lissage des appels de provisions Limitation des insuffisances budgétaires Facilitation des moyens de paiement (prélèvements automatiques, mensualisation des paiements)
<b>Positionnement vis-à-vis des petits débiteurs</b>	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)

<b>Actions contentieuses</b>	Détermination du type de procédure à engager Prise en compte des effets induits (coût, délai, recouvrement espéré) Suivi des procédures engagées
<b>Stratégie à adopter vis-à-vis des débiteurs importants</b>	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.

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											
- 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
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>46</b>

*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
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

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.

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
- Fonds de 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.

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**

Les travailleurs sociaux de la CAF peuvent proposer un accompagnement social 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 lorsqu'un évènement vient fragiliser la cellule familiale (séparation, décès d'un parent ou d'un enfant, grossesse monoparentale, soutien parent seul...),
- Soutenir l'insertion et la reprise d'un emploi des familles monoparentales.

### **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 Fonds de 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,
- 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.

L'opérateur accompagnera le syndicat des copropriétaires et le syndic dans la consultation de diagnostiqueurs amiante pour obtenir des devis complémentaires ainsi que dans tout 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 complémentaires	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 Procvivis	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

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
<b>Menuiseries extérieures</b>	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
<b>Étanchéité</b>	Rénovation des toits terrasses Mise en place de garde-corps de sécurité Création de système de désenfumage
<b>Ventilation</b>	Ventilation mécanique basse pression réglable de type B Ventilation Naturelle Assistée hygroréglable de type B sur le bâtiment 6 Condamnation des vides ordures
<b>Plomberie</b>	Rénovation réseaux EF et ECS Réfection des descentes EU, EV, EP
<b>Chauffage</b>	Rénovation complète des 2 sous-stations Création de 4 sous-stations Rénovation du réseau horizontal et pieds de colonne Équilibrage du réseau
<b>Électricité</b>	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 privatives d'origine
<b>Résidentialisation</b>	Mise en place d'une résidentialisation de proximité Végétalisation des espaces résidentialisés
<b>Terrassement et maçonnerie</b>	Mise aux normes des vides sanitaires (Bâtiments 2 à 5) Accès piéton aux bâtiments
<b>Sécurité</b>	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 (honoraire 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
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 Procvivis	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
<b>Montant total HT</b>	5 973 845€	5 973 845€	5 973 845€	€	€
<b>Montant total TTC</b>	<b>6 482 218€</b>	<b>6 482 218€</b>	<b>6 482 218€</b>	€	€

	Montant des Travaux TTC
<b>Bâtiment 1</b>	5 256 038 €
<b>Bâtiment 2</b>	4 293 119€
<b>Bâtiment 3</b>	1 159 754€
<b>Bâtiment 4</b>	3 058 511€
<b>Bâtiment 5</b>	1 274 305€
<b>Bâtiment 6</b>	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 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 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<sup>ème</sup> 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,
- 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
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

### 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 <sup>ème</sup> phase de résidentialisation à une échelle plus large	Rendu de l'étude d'aménagement	Annuel
Montant des travaux réalisés suite à des	Factures	Annuel

dégradations des entrées et des halls		
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 dégradés	0	0	0	0	0	0
	- 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.

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 13 780 279,72 € au titre de travaux en parties communes (hors ingénierie, hors primes individuelles).

AE prévisionnelles			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
			Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montan t HT €	Montant HT €	Montant HT €
Aide au SDC	Travaux de réhabilitatio n et d'améliorati on de la performanc e énergétique	Financemen t du PDS	9 491 756,72€					9 491 756,72€
		Bonification	2 912 523,00 €					2 912 523,00 €
		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 €	50 000,0 0 €	50 000,00 €	250 000,00 €
Expertises complémentaires		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,0 0 €	10 000,00 €	50 000€	

Aide à l'ingénierie	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 €
	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, y compris ingénierie mais hors primes individuelles), selon l'échéancier suivant :

	Phase d'élaboration PDS (aide déjà versé)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Aides aux travaux en parties communes</b>	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€
<b>Suivi-animation</b>		74 000€	74 000€	74 000€	74 000€	74 000€	370 000 €
<b>Coordinateur du PDS</b>		10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	50 000€

<b>TOTAL</b>	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 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
<b>Aides aux travaux en parties communes</b>	360 000€	120 000€	120 000€			600 000 €

#### 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.

#### 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		9 491 756,72€	2 912 523,00 €	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,

- 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 événements 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,

- 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

**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 Procvivis 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 Procvivis ainsi qu'en fonction des orientations données par le conseil d'administration de Procvivis 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.

- 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...).

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

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 ladite 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 :

- 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,
- Mme La Directrice de l'Agence Nouvelle Aquitaine de la Fondation Abbé Pierre.

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. 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 à 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 à 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 à 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 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 10 juin 2022, le prestataire retenu par Bordeaux Métropole est : Urbanis.

### 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'ordonnement des actions et le rapport fidèle de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage et à l'Anah.

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 copilotes 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 ;
- 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 – Sarailière -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
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
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	Tableau de bord Comptes rendus	Trimestriel

entreprises		
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
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, 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 ;

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 bache.

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 (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au .

## 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.

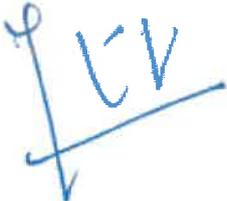
Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

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.

<p><b>L'Etat</b> Représenté par la Préfète de région Aquitaine, Préfète de la Gironde</p> <p><b>L'Anah</b> Représentée par la Déléguée de l'Agence dans le département</p>  <p>Fabienne BUCCIO</p>	<p><b>Bordeaux Métropole</b> Co-maître d'ouvrage Déléгатaire des aides à la pierre Représentée par son Président</p>  <p>Alain ANZIANI</p>
<p><b>La Ville de Cenon</b> Représentée par son Maire</p>  <p>Jean-François EGRON</p>	<p><b>PROCIVIS Nouvelle Aquitaine</b> Représentée par son Directeur Général</p>  <p>Jean-Pierre MOUCHARD</p>
<p><b>La Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde</b> représentée par sa Directrice</p>  <p>Christine MANSIET</p>	<p><b>Le Fonds Solidarité Logement</b> représenté par sa Présidente</p>  <p>Sophie PIQUEMAL</p>
<p><b>La Fondation Abbé Pierre</b> représentée par sa Déléguée Générale Adjointe</p>  <p>Sonia HURCET</p>	<p><b>L'ADIL 33</b> représentée par sa Présidente</p>  <p>Pascale BRU</p>

### Lexique :

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.  
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement.  
AFUL : Association foncière urbaine libre.  
AG : Assemblée générale.  
AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage.  
ANAH : Agence nationale de l'habitat.  
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine.  
ANR : Agence Régionale de santé.  
ASL : Association syndicales libre.  
BET : Bureau d'études technique.  
CAF : Caisse d'allocations familiales.  
CCAS : Centre communal d'action sociale.  
CDC : Caisse des dépôts.  
CCH : Code de la construction et de l'habitat.  
CPLD : Commission pour le Logement Décent.  
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner.  
DDT(M) : Direction départementale des territoires et de la mer.  
DREAL : Direction Régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement.  
EDS : Espace départemental des Solidarités.  
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.  
EP : Eaux Pluviales.  
EU : Eaux Usées.  
EV : Eau Vannes.  
FEDER : Fond européen de développement économique régional.  
FSL : Fond de solidarité logement.  
GUP : Gestion urbaine de proximité.  
H.T : Hors Taxes.  
LHI : Lutte contre l'habitat indigne.  
MDD : Maison du département.  
NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain.  
PB : Propriétaires bailleurs.  
PDS : Plan de sauvegarde.  
PHP : Prêt habitat privé.  
PO : Propriétaires occupants.  
PRU : Prêt renouvellement urbain.  
QPV : Quartier prioritaire de la ville.  
SCI : Société civile immobilière.  
TA : Tribunal administratif.  
TVA : Taxe valeur ajoutée.  
UTS : Unité territoriales sociales

## **Annexes**

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la copropriété ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Annexe 4. Bilan de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde

Annexe 5. Fiche immeuble (extrait du registre)

Annexe 6. Délibérations du conseil municipal et le conseil communautaire

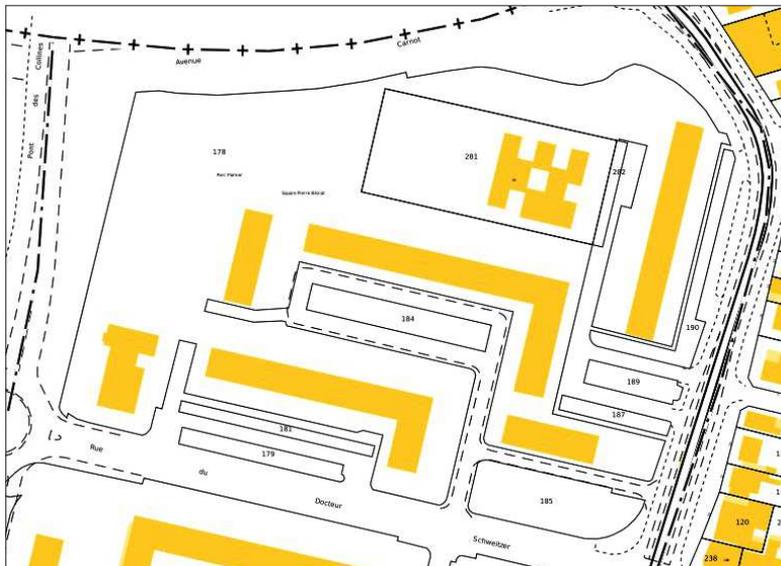
Annexe 7. Avis de la déléguée régionale de l'Anah

Annexe 8. Procès-verbal de l'AG votant les mesures prescrites (ajouté après le vote)

### Annexe 1. Périmètre de l'opération.

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.



## Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

		Anah		Bordeaux Métropole	Ville de Cenon	Conseil Département al
		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		9 491 756,72€	2 912 527,01 €	2 912 523€	600 000€	

**Total aide au syndicat prévisionnelle : 17 292 807 €**

**Total aides individuelles prévisionnelles : 324 000 €**

**Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la copropriété ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.**

**Fiche de synthèse de description de la copropriété**

Situation	
Transports	Bien desservi – 2 arrêts de tram à proximité, bus, rocade
Insertion dans le quartier	En limite du quartier NPNRU Palmer
Caractéristiques générales	
Date de construction	Fin des années 1960
Terrain	Environ 4 ha
Composition	6 bâtiments
	Une tour (R+18) de 108 logements
	Une barre (R+10) de 100 logements
	4 bâtiments (R+3/R+4) de 14 à 77 logements
	370 logements, un bureau
	52 T2
	130 T3
	144 T4
	41 T5
	2 T6
Équipements collectifs	208 caves ou celliers 366 lots de stationnement (règlement) mais 314 places de stationnement
2 sous stations (une dans la tour et une dans la barre)	7 ascenseurs (2 dans la tour et 5 dans la barre)
Gestion et fonctionnement	
Syndic	C. Rivière SA
Conseil syndical	21 membres élus en 2020
Budget voté 2019	983 520€
Impayés 2019	207 983 soit 21% du budget prévisionnel
Participation en AG	2018 : 28%
	2019 : 24%
	2020 : 41% (vote maîtrise d'œuvre)
Occupation (données enquête sociale janvier 2020)	
Part PO/PB	51% PO
Ressources	67% des répondants à l'enquête ont des ressources inférieures aux plafonds Anah
Loyers HC moyens	T2 : 481€
	T3 : 535€
	T4 : 546€
	T5 : 570€

### Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation

<b>Montant des travaux</b>	17 921 536,47€ HT	19 446 656,00 € TTC
<b>Montant des honoraires subventionnables</b>	1 061 976,96€ HT	1 161 117,03€TTC
<b>Montant des honoraires non subventionnables</b>	684 720,47 €HT	821 664,56€ TTC
<b>TOTAL PREVISIONNEL PROJET</b>	<b>19 668 333,90 €HT</b>	<b>21 429 437,59€TTC</b>
<b>TOTAL AIDES PREVISIONNELLES AU SYNDICAT</b>		<b>17 292 807€</b>

### Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

AG prévisionnelle de vote des travaux de rénovation globale et énergétique : automne 2022

Début des travaux : Été 2023

Durée prévisionnelle des travaux : 32 mois

Choix d'un scénario de réorganisation des espaces extérieurs répondant aux objectifs : 2023

Rédaction d'un avenant à la convention : 2023

Vote en AG d'un projet de réorganisation des espaces extérieurs : 2024

**Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention**

Volets	Objectifs	Indicateurs
Volet juridique et domanialités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les démarches d'identification des propriétaires des lots parkings et parvenir à résoudre les blocages en résultant</li> <li>- Étudier les modalités d'une évolution de l'organisation foncière de l'ilot en articulation avec la programmation développée dans le cadre du PRU ;</li> <li>- Engager la mise à jour du règlement de la copropriété en fonction du projet de réorganisation des espaces extérieurs de la copropriété ;</li> <li>- Déterminer l'opportunité d'une scission en fonction du projet de réorganisation des espaces extérieurs de la copropriété.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de réunions consacrées au projet d'aménagement des espaces extérieurs</li> <li>- Nombre de réunions consacrées à l'étude juridique sur les parkings</li> <li>- Remise d'un rapport sur l'opportunité d'une scission par l'opérateur chargé du suivi animation</li> <li>- Montant des travaux de réorganisation des espaces extérieurs par maîtrise d'ouvrage (copropriété, collectivités)</li> <li>- 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)</li> </ul>
Volet portage de lots	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuer à assainir la situation financière de la copropriété en proposant une acquisition dans des conditions acceptables aux propriétaires très endettés,</li> <li>- Lutter contre la dégradation des logements en remettant sur le marché des appartements en bon état par l'acquisition de lots dans la copropriété,</li> <li>- Mettre en œuvre lorsque cela est nécessaire un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants,</li> <li>- Favoriser la mixité sociale lors de la revente des lots,</li> <li>- Contribuer à l'amélioration du fonctionnement de la copropriété</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'occupants rencontrés dans le cadre du portage avec une distinction entre copropriétaires et locataires</li> <li>- Nombre de positionnement de la CDC Habitat sur des saisies immobilières mises au vote</li> <li>- Nombre de lots acquis par la CDC Habitat</li> <li>- Nombre d'acquisitions amiables</li> <li>- Nombre de logements réhabilités réalisés et coût moyen des travaux</li> <li>- Nombre de ménages relogés</li> <li>- Nombre de logements revendus, profil des acquéreurs</li> <li>- Montant moyen des loyers pratiqués</li> <li>- Coût d'acquisition et montant des cessions</li> <li>- Montant des subventions versées par l'Anah</li> </ul>

<p>Volet redressement du fonctionnement et de la gestion</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les copropriétaires au processus décisionnel et suivi du dispositif à venir,</li> <li>- Créer une dynamique projet commune à l'ensemble des copropriétaires,</li> <li>- Mobiliser les copropriétaires et les impliquer dans la vie de la copropriété,</li> <li>- Renforcer les connaissances du conseil syndical en poursuivant son autonomie,</li> <li>- Renforcer l'intégration des nouveaux acquéreurs,</li> <li>- Informer les copropriétaires sur leurs droits et devoirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux des nouveaux copropriétaires en situation d'impayés</li> <li>- Taux de participation aux AG</li> <li>- % de présents et représentés par statut</li> <li>- Taux de validation des résolutions</li> <li>- Nombre de réunions de la commission communication</li> <li>- Participation des membres du CS et du Syndic aux commissions</li> <li>- Taux de participation aux actions de mobilisation (CS, copropriété)</li> <li>- Consultation du site internet</li> <li>- Fréquentation de la permanence du local de la copropriété</li> </ul>
<p>Volet résorption des impayés de charges</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la solvabilisation de la copropriété en vue du projet de rénovation à venir,</li> <li>- Conforter l'implication du conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés,</li> <li>- Poursuivre le traitement des impayés par des procédures adaptées et efficaces,</li> <li>- Agir rapidement dès l'apparition de nouveaux débiteurs,</li> <li>- 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</li> <li>- Développer l'autonomie du conseil syndical</li> </ul>	<p>Évolution du nombre de saisies immobilières à l'ordre du jour et nombre de saisies votées</p> <p>Comparer l'évolution des impayés, dettes fournisseurs et trésorerie</p> <p>Évolution du taux d'impayés</p> <p>Évolution du nombre de débiteurs par tranche et par bâtiment</p> <p>Évolution du nombre de débiteurs par type d'occupation (occupant, bailleur) et par bâtiment</p> <p>Qualité du suivi des contentieux</p> <p>Nombre de plans d'apurement en cours et respectés</p> <p>Nombre d'injonctions de payer</p> <p>Nombre d'assignation devant le tribunal judiciaire</p> <p>Volume des créances irrécouvrables à l'issue des procédures</p> <p>Approbation des comptes</p>
<p>Volet apurement des dettes et maîtrise des charges</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolider l'implication du conseil syndical dans le suivi des comptes et la maîtrise des charges,</li> <li>- Mettre en place des outils durables de suivi financier permettant de hiérarchiser et prioriser les interventions en faveur de la maîtrise des charges,</li> <li>- Favoriser la baisse des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Écart entre budget prévisionnel et dépenses réelles</li> <li>- Évolution des dépenses réelles</li> <li>- Évolution du montant des charges courantes par lot</li> <li>- Évolution de la répartition par poste de charges avec un focus sur le poste « Entretien et réparations »</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- charges pour réduire les risques d'impayés,</li> <li>- Permettre une baisse des charges sur les principaux postes de dépenses : masse salariale, chauffage, entretien et réparations,</li> <li>- Prévenir l'augmentation des charges et accompagner le conseil syndical dans son travail de maîtrise des dépenses,</li> <li>- Maintenir une solvabilité financière retrouvée depuis 2018</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Évolution des dettes fournisseurs</li> <li>- Nombre de réunions de la commission de suivi des comptes</li> <li>- Nombre de contrats renégociés</li> <li>- Évolution de la consommation d'eau</li> <li>- Évolution de la consommation d'énergie</li> </ul>
Volet accompagnement social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- Accompagner les ménages en situation d'impayés de charges de copropriété, endettés, en situation de fragilité économique et sociale,</li> <li>- Mobiliser les aides financières existantes pour désendetter les ménages,</li> <li>- Accompagner les ménages ne pouvant se maintenir dans leur logement, copropriétaires comme locataires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Part de propriétaires occupants et part de propriétaires bailleurs</li> <li>- Nombre de situations suivies en commission d'accompagnement social</li> <li>- Nombre de ménages en situation d'impayés de charges de copropriété, part de propriétaires occupants et part de propriétaires bailleurs</li> <li>- Nombre de personnes reçues par le travailleur social de l'opérateur</li> <li>- Nombre de ménages surendettés</li> <li>- Nombre de situations orientées vers la CAF</li> <li>- Nombre de situation orientées vers la MDS</li> <li>- Nombre de situations orientées vers le CCAS</li> <li>- Nombre de dossiers présentés au FSL, nombres de dossiers accordés et montants</li> <li>- Nombre de ménages relogés et part de copropriétaires et de locataires</li> <li>- Nombre de logements portés par la CDC HS</li> <li>- Nombre de logements signalés et suivis en commission mal logement de Bordeaux Métropole</li> </ul>
Volet technique – actions préalables à l'engagement de travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compléter l'identification de la présence ou non d'amiante et définir les modalités de traitement éventuellement nécessaires avant travaux</li> <li>- Disposer d'un programme de travaux précis dans ses postes et ses montants</li> <li>- Assurer des solutions de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'un repérage amiante avant travaux complémentaire</li> <li>- Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier</li> <li>- Coût moyen du reste à charge par type de logement</li> <li>- Avances de subventions</li> </ul>

	<p>financement des travaux pour que la copropriété puisse y faire face sans mettre en péril sa situation financière</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impliquer le Conseil Syndical dans l'entretien du bâti pour favoriser l'entretien durable</li> </ul>	<p>sollicitées auprès de Procvivis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de réunions de la commission travaux du Conseil Syndical, nombre de participants</li> <li>- Nombre de réunions de chantier</li> </ul>
Volet réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rénover les éléments techniques obsolètes sources de sinistres ou de pannes,</li> <li>- Améliorer le confort des logements et réduire la demande énergétique,</li> <li>- Améliorer la sécurité des occupants de la copropriété ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vote des travaux en assemblée générale</li> <li>- Avancement du programme de travaux (dates de chacune des étapes)</li> <li>- Respect des délais : comparaison du calendrier prévisionnel et des dates de facturation par les entreprises</li> <li>- Nombre de réunions de la commission Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants</li> <li>- Nombre de réunions de chantier</li> <li>- Gain de performance énergétique global</li> <li>- Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier</li> <li>- Coût moyen du reste à charge par type de logement</li> <li>- Avances de subventions sollicitées auprès de Procvivis</li> <li>- Nombre de réfection d'installations électriques</li> </ul>
Volet travaux en parties privatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Informer et orienter les copropriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'adaptation de leurs logements à la perte d'autonomie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de copropriétaires identifiés par l'opérateur et orientés vers le PIG de la Métropole</li> <li>- Dossiers de demande d'aides individuelles et types de financements mobilisés</li> </ul>
Volet précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser les occupants au fonctionnement et aux enjeux techniques de la résidence,</li> <li>- Réaliser des économies d'énergie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution des charges énergétiques</li> <li>- Atelier sur les aspects techniques de la résidence et le programme de rénovation énergétique</li> <li>- Flyer ou newsletter sur les travaux d'économie d'énergie et d'amélioration du confort</li> <li>- Formation du CS sur le suivi des dépenses en chauffage et ECS</li> </ul>

Volet rénovation urbaine du quartier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Articuler le projet de la résidence avec le quartier,</li> <li>- Améliorer la tranquillité résidentielle et la sécurité,</li> <li>- Clarifier la limite espace public/espace privé et le statut public/privé en lien avec les usages,</li> <li>- Améliorer l'organisation du stationnement résidentiel avec une place par logement et des places visiteurs,</li> <li>- Végétaliser les espaces dédiés au stationnement avec des espèces adaptées,</li> <li>- Organiser les déplacements et gérer les flux,</li> <li>- 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, ...),</li> <li>- Valoriser le foncier en étudiant les possibilités d'implantation de logements ou d'activités,</li> <li>- Valoriser et aménager les espaces verts,</li> <li>- Articuler le devenir de la frange nord avec le projet des collectivités pour l'emprise foncière de l'école Daudet,</li> <li>- Supprimer les voies en impasse, privilégier un bouclage et éviter les grandes lignes droites,</li> <li>- Réduire l'emprise des voiries à la circulation des véhicules ou des piétons,</li> <li>- Résidentialiser à une échelle adaptée (bâtiments et parkings).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix d'un scénario de réorganisation des espaces extérieurs répondant aux objectifs</li> <li>- Rédaction d'un avenant à la convention</li> <li>- Vote en AG d'un projet de réorganisation des espaces extérieurs</li> <li>- Nombre de réunions de la commission espaces extérieurs du conseil syndical</li> </ul>
Volet gestion urbaine de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer le cadre de vie des occupants de la résidence du parc Palmer,</li> <li>- Sensibiliser à un usage respectueux des parties communes et espaces extérieurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendu d'un diagnostic et validation d'un plan d'actions</li> <li>- Mobilisation des financements Anah GUSP</li> <li>- Nombre de réunions de la commission cadre de vie du conseil syndical</li> </ul>
Projet de résidentialisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la tranquillité résidentielle et la sécurité,</li> <li>- Enrayer dégradations des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vote des travaux de résidentialisation à l'échelle des bâtiments</li> </ul>

	<p>portes d'entrée et des halls des bâtiments</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner les travaux du bâti et valoriser la résidence en sécurisant les entrées</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition d'une 2<sup>ème</sup> phase de résidentialisation à une échelle plus large</li> <li>- Montant des travaux réalisés suite à des dégradations des entrées et des halls</li> <li>- Nombre de réunions de la commission espaces extérieurs</li> </ul>
--	--	--



/ ELABORATION DU  
PLAN DE SAUVEGARDE  
DE LA RÉSIDENCE DU  
PARC PALMER

Commission d'élaboration

10 mai 2022

Urbanis  
Agir pour un habitat digne et durable

Cenon  
une nature, des cultures

Logo of the French Republic

BORDEAUX  
MÉTROPOLE

Agence  
nationale  
de l'habitat

/ SOMMAIRE

-/ Eléments de contexte, méthode de la phase d'élaboration

1/ Volet fonctionnement et gestion financière

2/ Volet social et portage de lots

3/ Volet juridique

4/ Volet technique

5/ Volet urbain et immobilier

6/ Calendrier

/ RAPPEL DE LA  
MÉTHODE DE TRAVAIL  
EN SOUS COMMISSIONS

Quartier Palmer en PRU, 4 ha, 6 bâtiments

**Une surreprésentation d'occupants aux ressources modestes** : 67% des répondants à l'enquête sociale ont des revenus dans les plafonds de ressources de l'ANAH

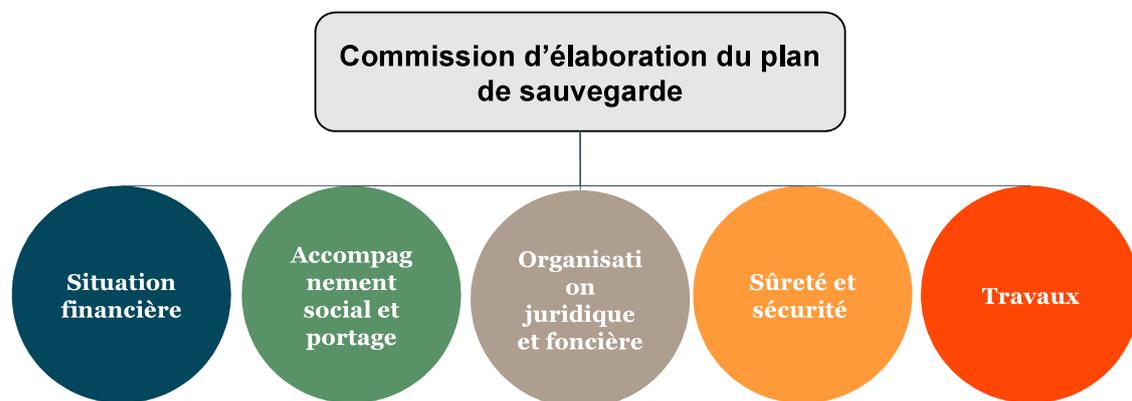
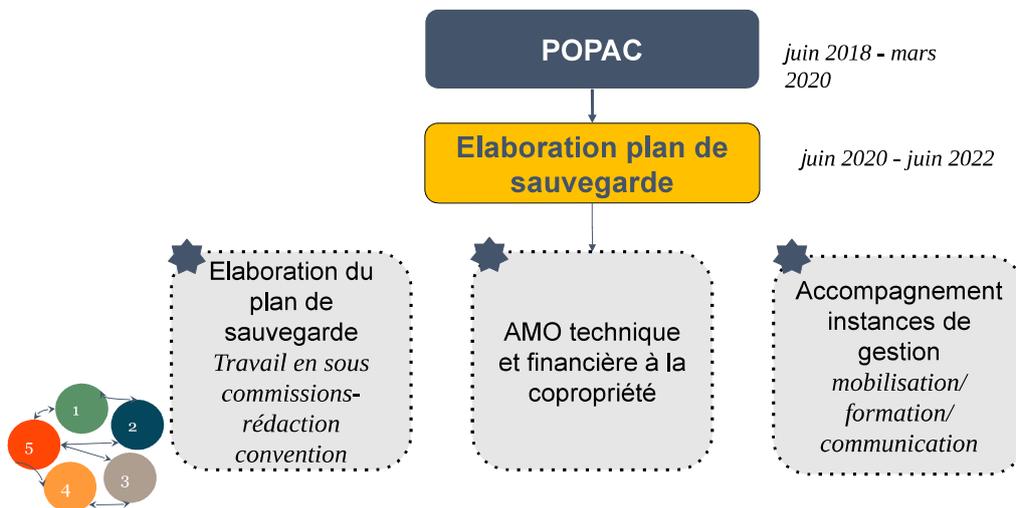
**371 lots principaux** : 370 logements, 1 local d'activité (bureau),  
314 lots de stationnement



**51 %** de propriétaires occupants et **49%** de propriétaires bailleurs  
Probablement près de **1000 habitants**

Niveau moyen de charges : **2 583€/lot/an**,  
42% des dépenses sont consacrées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire

14,1% de T2, **35,2% de T3**, **39,1% de T4**, 11,1% de T5 et 0,5% de T6.



	Gestion de la situation financière	Accompagnement social et portage	Juridique et foncier	Sûreté et ordre public au sein de la Résidence	Travaux, organisation espaces non bâtis et VRD
Réunion 1	8 septembre 2020	20 septembre 2020	29 septembre 2020	6 octobre 2020	27 avril 2021
Réunion 2	7 décembre 2020	31 mai 2021	28 juin 2021	7 avril 2022	22 juin 2021
Réunion 3	25 mai 2021	10 mars 2022	19 octobre 2021	/	19 octobre 2021
Réunion 4	/	/	3 février 2022	/	21 octobre 2021
Réunion 5	/	/	7 avril 2022	/	31 mars 2022

## 01/ LES ENJEUX

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

01  
/ VOLET FONCTIONNEMENT ET APPUI AUX  
INSTANCES DE GESTION ET AUX  
COPROPRIÉTAIRES

## Diagnostic consolidé (audit financier réalisé en août 2020)

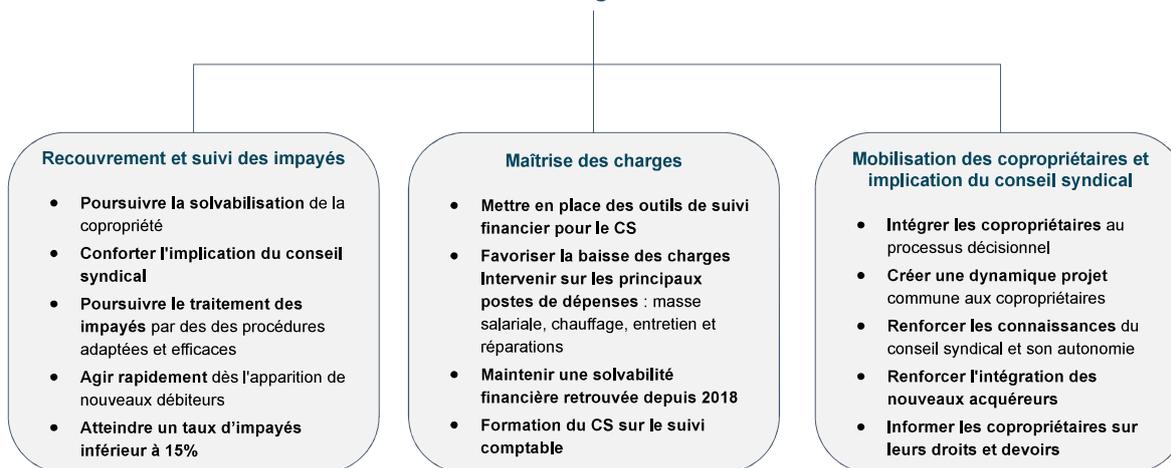
- La situation financière de la copropriété est **en voie de redressement**, elle a retrouvé une solvabilité financière depuis 2018 grâce notamment aux actions en matière de recouvrement des charges.
- **Des impayés de charges courantes en baisse constante** depuis 5 ans (20% du BP en 2021)
- Le **niveau de charge** est correct (2583€/lot/an en moyenne) par rapport aux moyennes régionales (3025€ - source ARC) mais il est **problématique au regard des revenus modestes** de la majorité des copropriétaires de la résidence
- **Des charges de chauffage-ECS** importante pour une **faible qualité** de service (42% des dépenses de la copropriété)
- Les **budgets prévisionnels** des cinq dernières années sont **stables** mais légèrement surdimensionnés. Le montant des charges est stable et a baissé de 1,14% entre 2015 et 2019.

### Premières actions d'accompagnement en phase d'élaboration

- Commission de suivi des impayés qui se réunit tous les trimestres depuis le POPAC (Syndic/CS/Urbanis)
- Structuration et formation de la commission des comptes du conseil syndical
- Mobilisation de l'aide au redressement de la gestion accordée par l'Anah

## 01/ LA SOUS-COMMISSION FINANCIÈRE

### Les axes de la stratégie de redressement



02  
/ VOLET SOCIAL ET  
PORTAGE DE LOTS

**Diagnostic consolidé**

- **Des charges élevées** au regard de la composition socio-économique de la résidence
- **Des impayés en baisse** : 46 situations lors de la dernière commission de suivi des impayés (87 lors de la 1ère commission en 2018). Quelques nouveaux copropriétaires qui ne payent pas leurs charges.
- Une **surreprésentation des ménages à faible niveau de ressources** : 67% des ménages occupants éligibles aux aides de l'Anah dont une majorité en PO "Très Modeste"
- Une cinquantaine de situations de propriétaires occupants identifiées comme particulièrement fragiles

**1ères actions d'accompagnement en phase d'élaboration**

- Une commission d'accompagnement social qui se réunit tous les trimestres (Urbanis, Bordeaux Métropole, CCAS, MDSI, CAF, FSL, DDETS)
- Une **quarantaine de situation** (PO et locataires) ont été suivies par les membres de la commission d'accompagnement social de manière renforcée depuis le début du POPAC
- Le **FSL** a accordé 2 aides financières pour résorber des impayés de charges
- Une permanence assurée par Urbanis tous les vendredi matin dans le local mis à disposition par la copropriété

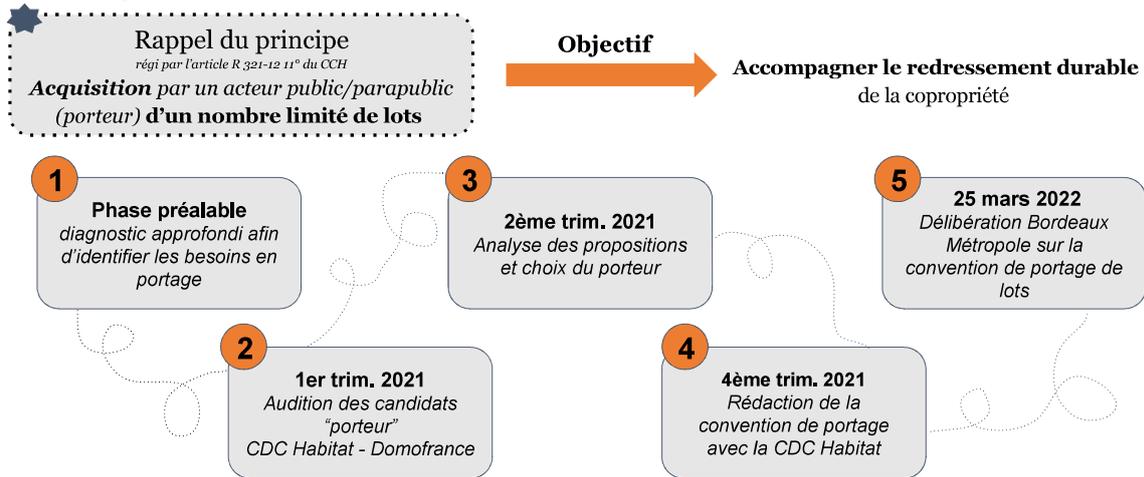
**Les axes de la stratégie d'accompagnement social**

- **Le travailleur social de l'équipe de l'opérateur** du PDS recevra les copropriétaires en situation de fragilité : évaluation sociale, proposition de solutions, orientation vers les travailleurs sociaux de secteur compétents en mobilisant la commission partenariale d'accompagnement social
- 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.
- **Commission partenariale d'accompagnement social** se réunira tous les 3 mois :
  - 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.

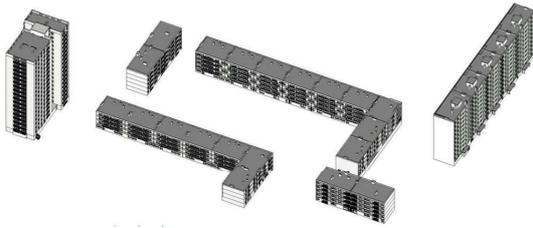
## Le portage de lots



10 mai 2022 / Commission plénière / Elaboration du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

16

## Le portage de lots en chiffre



- Une subvention d'équilibre de Bordeaux Métropole estimée à 1,2 M € soit 22 350 €/logement porté
- Une aide ajustée en fonction des dépenses réelles engagées par le porteur



- Disposer d'un copropriétaire moteur dans le projet et solide financièrement
- Offrir une porte de sortie acceptable aux copropriétaires en difficultés
- Éviter l'acquisition de logements par des marchands de sommeil



Acquisition amiable jusqu'à 55 lots par CDC Habitat soit un coût global potentiel de 6,5 M€.



Supporte le coût des travaux de rénovation de la copropriété et des logements



### Aides Anah

- Ingénierie : 70% dans la limite de 30 000 €/lot
- Travaux communs et privatifs: 35% à 50%



Une convention sur 10 ans : acquisitions des logements entre 2022 et 2026. Revente à compter de 2028.

10 mai 2022 / Commission plénière / Elaboration du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

17

/ VOILET JURIDIQUE

## Les problématiques des lots de stationnement

## Situation de la SCI PALMER 4 :

- 79 lots prévus au règlement de copropriété
- Dont 27 lots identifiés et 52 jamais construits

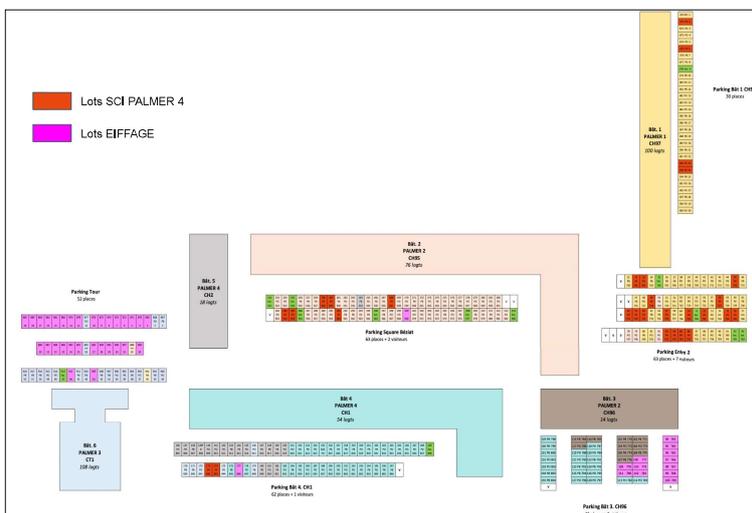
Septembre 2020 : vote en AG d'une mission d'identification des propriétaires des lots de stationnement de la SCI PALMER 4 (Cabinet Delta Avocat)

Mai 2022 : Organisation d'une rencontre avec les services des impôts (en lien avec la DDT) pour identifier les destinataires des taxes foncières afférentes aux lots de la SCI PALMER 4

## Situation des lots EIFFAGE

- Propriétaire de 48 lots de stationnement
- 1er semestre 2021 : recensement des copropriétaires candidats aux rachats des lots de la société Eiffage
- 2ème semestre 2021 : vente des lots
- **A ce jour tous les lots ont été vendus**

➔ Une clarification indispensable à la réalisation du projet d'aménagement des espaces extérieurs



## 05/ LA SOUS-COMMISSION JURIDIQUE ET FONCIER

## La scission de la copropriété Palmer ?



## Conditions de réalisation prévues à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Disposer de plusieurs bâtiments
- Division en propriété du sol doit être possible
- Pas d'opposition juridique à la scission



## Avis Urbanis

- Copropriété Palmer répond aux prérequis de la loi du 10 juillet 1965
- La scission permettrait de mettre fin au "gigantisme" actuel de la copropriété
- Une solution qui dépend de la réalisation du projet d'aménagement des espaces extérieurs et de la résidentialisation des bâtiments
- Une redistribution foncière à réaliser



## Avantages et inconvénients de la scission en copropriété



- Cohérence entre séparation physique et juridique
- Facilité de gestion et d'administration
- Implication des copropriétaires renforcée
- Renouvellement de l'image



- Un processus lourd à mettre en œuvre
- Nécessite l'adhésion d'une majorité de copropriétaires du syndicat initial,
- Une préparation minutieuse indispensable...
- ...au risque de créer des copropriétés en difficultés (bâtiment à fort taux d'impayés...)

## 03/ VOLET JURIDIQUE

## Objectifs :

- 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'îlot 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.

## Descriptif :

- Poursuite de l'étude juridique sur les parkings en articulation avec l'étude pré-opérationnelle d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole
- 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.

# 04 / VOLET TECHNIQUE

## 04/ UN PROJET EN DEUX TEMPS

1

PROJET DE RÉNOVATION DU  
BÂTI ET 1er NIVEAU DE  
RÉSIDENTIALISATION

*Programme de travaux et  
financement définis dans la  
convention de PDS*

2

RÉORGANISATION ET  
AMÉLIORATION DES ESPACES  
EXTÉRIEURS

*Etude d'aménagement en cours portée  
par la Métropole (mars 2022 à mars  
2023) confiée à l'agence Devillers*

*Avenant à la convention à prévoir en  
fonction du projet*

*Détail dans le volet urbain (point 5)*

La conception, le montage financier et la mise en oeuvre de ces 2 interventions sont disjointes

10 mai 2022 / Commission plénière / Elaboration du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

23

## 04/ RAPPEL DES ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE BÂTI

Des composants du bâti vétustes, en fin de cycle technique, qui nécessitent une intervention rapide afin d'éviter une dégradation irréversible de la résidence :

- **Toitures terrasses perméables** : fuite dans les appartements des derniers niveaux dans presque tous les bâtiments. L'entreprise chargée de l'entretien des toits terrasses ne peut plus effectuer de réparation temporaire.
- **Ascenseurs** : le bureau d'études chargé de l'entretien a alerté sur la nécessité d'entreprendre les travaux de remplacement des ascenseurs de la tour et de rénovation de ceux de la barre afin d'éviter une mise à l'arrêt.
- L'ensemble des **colonnes d'alimentation** (EF et ECS) et d'évacuation (EU/EV/EP) est à remplacer : les fuites sont récurrentes.
- **Le réseau de chauffage** est obsolète. Les fuites et les pannes sont récurrentes alors que le chauffage et l'eau chaude sanitaire représentent 42% des charges. La configuration du réseau (2 sous stations pour 6 bâtiments très différents dans leur volumétrie et leur exposition).



10 mai 2022 / Commission plénière / Elaboration du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

24

- **Des travaux de réduction de la demande énergétique et d'amélioration du confort et de la salubrité des logements,** indispensables pour permettre aux propriétaires bailleurs de continuer à louer et pour déclencher certaines aides financières : isolation thermique par l'extérieur, ventilation, changement des huisseries d'origine en partie privatives et en parties communes, isolation des toitures terrasses, création de nouvelles sous stations.
- **Des travaux de sécurisation :** sécurité incendie et sécurisation des entrées (résidentialisation à l'échelle des bâtiments)

Bâtiment 1	Étiquette D	46 logements locatifs	
Bâtiment 2	Étiquette F	37 logements locatifs	Interdiction à la location en 2028
Bâtiment 3	Étiquette G	7 logements locatifs	Interdiction à la location en 2025
Bâtiment 4	Étiquette F	25 logements locatifs	Interdiction à la location en 2028
Bâtiment 5	Étiquette F	11 logements locatifs	Interdiction à la location en 2028
Bâtiment 6	Étiquette E	56 logements locatifs	Interdiction à la location en 2034

04/ PROGRAMME DE TRAVAUX SUR LE BÂTI

**Lot n°1 : Façades**

- Isolation des façades par l'extérieur
- Etanchéité 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

**Lot n°2 : 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

**Lot n°3 : Etanchéité**

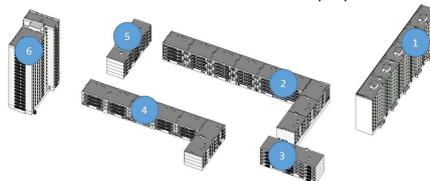
- Rénovation des toits terrasses
- Mise en place de garde-corps de sécurité
- Création de système de désenfumage

**Lot n°4 : Ventilation**

- Ventilation mécanique basse pression réglable de type B
- Ventilation Naturelle Assistée hygro-réglable de type B sur le bâtiment 6
- Condamnation des vides ordures

**Lot n°5 : Plomberie**

- Rénovation réseaux EF et ECS
- Réfection des descentes EU, EV, EP



**Lot n°6 : Chauffage**

- Rénovation complète des 2 sous-stations
- Création de 4 sous-stations
- Rénovation du réseau horizontal et pieds de colonne
- Equilibrage du réseau

**Lot n°7 : Electricité**

- 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
- Eclairage de secours bat 1 et 6 et éclairage dans les vides sanitaires
- Poteaux lumineux sur cheminements d'accès piétons

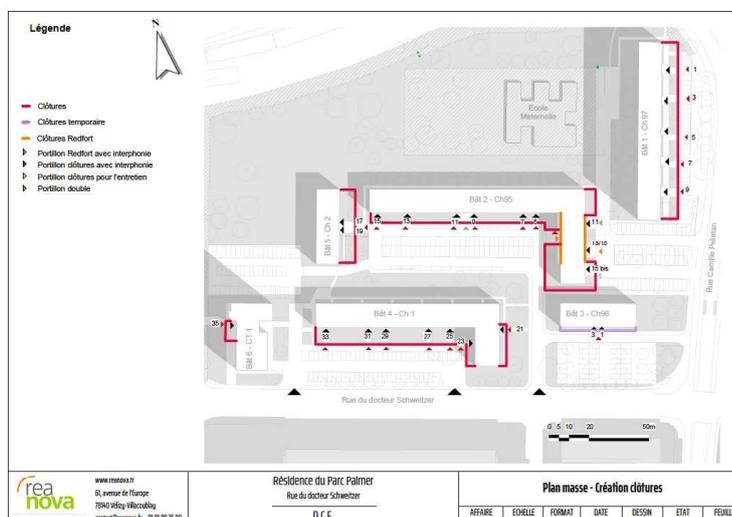
**Lot n°9 : Terrassement et maçonnerie**

- Mise aux normes des vides sanitaires (Bâtiments 2 à 5)
- Accès piéton aux bâtiments

**Travaux de sécurité :**

- Amélioration de la sécurité incendie
- Réfection des ascenseurs défectueux

04/ 1er NIVEAU DE RÉSIDENTIALISATION



**> Un contexte singulier et inédit :**

- Hausses importantes du coût des matériaux dès janvier et accélération ces dernières semaines (+30% sur l'isolation)
- Délais de réponse des fournisseurs (fort impact sur les lots techniques)
- Manque de disponibilité des services études

**> Bilan:**

- 53 entreprises sollicitées,
- Tous les lots pourvus avec des offres exhaustives,
- **Une forte hausse des coûts travaux (attendue) par rapport à l'estimation réalisée par le maître d'oeuvre en phase d'avant projet définitif,**
- **Une incertitude sur le maintien des prix pour 2023 (démarrage des travaux) :** acquis pour le lot façade si l'ordre de service est signé avant la fin de l'année, en négociation pour les autres lots.

→ Plus les travaux tardent à démarrer, plus les prix risquent d'augmenter (la tendance est à la hausse ou dans le meilleur des cas à la stabilisation).

## 04/ CHIFFRAGE PRÉVISIONNEL

n° lot	Poste de travaux	Montant TTC
1	FAÇADES	8 713 725,91 €
2	MENUISERIES	1 546 073,17 €
3	ETANCHÉITÉ	1 202 753,98 €
4	VENTILATION	763 195,05 €
5	PLOMBERIE	3 699 013,43 €
6	CHAUFFAGE	1 540 305,81 €
7	ELECTRICITÉ	620 964,71 €
8	RÉSIDENTIALISATION	393 313,66 €
9	TERRASSEMENT	549 465,19 €
10	ASCENSEURS ET COLONNES SÈCHES	417 845,10 €
	<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>19 446 656 €</b>
	Honoraires techniques & administratifs*	1 161 117,03 €
	Assurances dommage ouvrage*	821 664,56 €
	<b>TOTAL TRAVAUX &amp; HONORAIRES</b>	<b>21 429 437,59 €</b>

## 04/ FINANCEMENT

**> Les mécanismes de financement :**

Financier	Dispositif	Aides collectives	Aides individuelles
	Aide sociale	50%	PO M : 750€ PO TM : 1500€
	X+X	% collectivité <u>si au moins 5%</u> = 15%	
	Prime Copro en difficulté	3000€/logement	
	Anah Prime BBC & SPE	500€/logement	
	Aide copro en difficulté	15 %	PO M : 750€ PO TM : 1500€
	Ville de Cenon	600 000€	

Simulation financière		
Financiers	Aide % Prime	Montant €
Anah aide socle	50%	9 651 053,26 €
Prime copro diff.	3000€/lgt	1 110 000,00 €
Prime BBC & SPE	500€/lgt	266 000,00 €
X + X	15%	2 688 230,47 €
Bordeaux Métropole	15%	2 847 527,01 €
Cenon	Prime	600 000,00 €
<b>Total subventions</b>		<b>17 162 810,75 €</b>
<b>Reste à charge SDC</b>		<b>4 266 626,85 €</b>
<b>Reste à charge/logement</b>		<b>11 531 €</b>
<b>Taux de couverture moyen</b>		<b>80 %</b>

**Modalité de versement des subventions :****Anah :**

- **Avance** : 40% du montant de la subvention (plafonnée à 300 000€)
- **Acomptes** : jusqu'à 70% du montant total de la subvention

**Collectivités :**

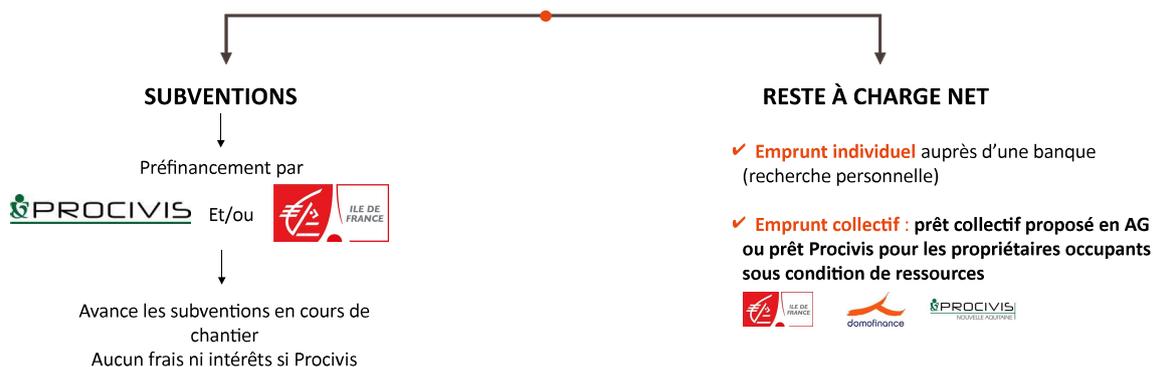
- Modalités de versement pour les collectivités à définir

## 04/ FINANCEMENT - montant des restes à charge par typologie de logement - Subventions collectives BM 15%, Ville 600 000€

	T2	T3	T4	T5	T6
Bât 1 - P1 CH97		9 990,97 €	12 467,07 €	14 655,42 €	
Bât 2 - P2 CH95	8 399,71 €	11 491,91 €	13 338,00 €	16 476,35 €	
Bât 3 - P2 CH 96			15 816,48 €	18 577,18 €	
Bât 4 - P4 CH1	8 115,02 €	11 902,03 €	14 715,24 €		
Bât 5 - P4 CH2			13 061,80 €	15 310,14 €	18 307,93 €
Bât 6 - P3 CT1	7 728,42€	10 102,13 €	11 418,24 €		
<b>Total logements</b>	<b>52</b>	<b>130</b>	<b>144</b>	<b>41</b>	<b>2</b>
<b>Part typologie</b>	<b>14,1%</b>	<b>35,2%</b>	<b>39,1%</b>	<b>11,1%</b>	<b>0,5</b>

- A déduire : 1500€ pour les PO modestes et 3000€ pour les très modestes (primes Anah+Métropole)**
- + intervention du CD 33 pour les PO très modestes avec une enveloppe de 300 000€
  - + intervention possible de la FAP pour les situations les plus complexes de POTM jusqu'à 10 000€ avec couplage possible d'un prêt à 0% de Procivis
  - + caisses de retraite

## 04/ PRE-FINANCEMENT DES SUBVENTIONS

**Quelles solutions de financement pour le reste à charge ?****Quote-part du copropriétaire**

## FINANCEMENT DU RESTE À CHARGE-SOLUTIONS BANCAIRES

CAISSE D'ÉPARGNE ILE DE FRANCE	PROCIVIS	DOMOFINANCE
		
<b>Offre COPRO 100</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adhésion libre</li> <li>Pas de limite d'âge ni d'assurance décès</li> <li>Pas de solidarité entre copropriétaire</li> <li>TAEG 4 trim. 2021 : 2,42%</li> <li>Durées au choix pour chaque copropriétaire de 3 à 20 ans</li> </ul>	<b>Prêts Missions sociales</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de taux d'intérêt</li> <li>Pas de frais de dossier</li> <li>Durée modulable jusqu'à 20 ans</li> <li>Pour les PO modestes et très modestes</li> </ul>	<b>Eco PTZ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durée identique pour tous les copropriétaires : 15 ans ou 20 (sous conditions)</li> <li>pas de frais de dossiers</li> <li>frais de caution (350€ pour un emprunt de 10 000€ sur 15 ans)</li> </ul>

28/09/2021 / Commission plénière / Elaboration du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

35

## 04/ FINANCEMENT DU RESTE À CHARGE - PROCIVIS PRÊT MISSIONS SOCIALES

## &gt; Prêt à taux zéro :

- Prélevé trimestriellement sur le compte de la copropriété
- Pas de solidarité entre les copropriétaires
- frais de caution (350€ pour un emprunt de 10 000€ sur 15 ans)
- Ouvert à tous les copropriétaires



	Reste à charge : 8399 €		Reste à charge : 11 902€		Reste à charge : 15 816€		Reste à charge : 18577€	
	T2		T3		T4		T5/T6	
	Mensualité Totale	Dont intérêts	Mensualité Totale	Dont intérêts	Mensualité Totale	Dont intérêts	Mensualité Totale	Dont intérêts
15 ans	47€	0 €	66€	0 €	88 €	0 €	103€	0 €
20 ans	35€	0 €	50€	0 €	66€	0 €	77€	0 €

28/09/2021 / Commission plénière / Elaboration du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

38

## 04/ FINANCEMENT DU RESTE À CHARGE - PROCIVIS PRÊT MISSIONS SOCIALES

## &gt; Prêt Mission Sociale : cas d'un ménage très modeste

- Pas de taux d'intérêt
- Pas de frais de dossier
- Durée modulable jusqu'à 20 ans
- Réservés aux PO modestes et très modestes

## Aides complémentaires prévisionnelles :

- Anah : 1 500 €
- Bordeaux Métropole : 1 500 €
- Département : 3 000 €



	Reste à charge : 2399 €		Reste à charge : 4 902€		Reste à charge : 9 816€		Reste à charge : 12 577€	
	T2		T3		T4		T5/T6	
	Mensualité Totale	Dont Coût du crédit	Mensualité Totale	Dont Coût du crédit	Mensualité Totale	Dont Coût du crédit	Mensualité Totale	Dont Coût du crédit
10 ans	20€	0 €	41€	0 €	82€	0 €	105€	0 €
15 ans	13€	0 €	27€	0 €	55€	0 €	70€	0 €
20 ans	10€	0 €	20€	0 €	41€	0 €	52€	0 €

28/09/2021 / Commission plénière / Elaboration du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

39

# 05

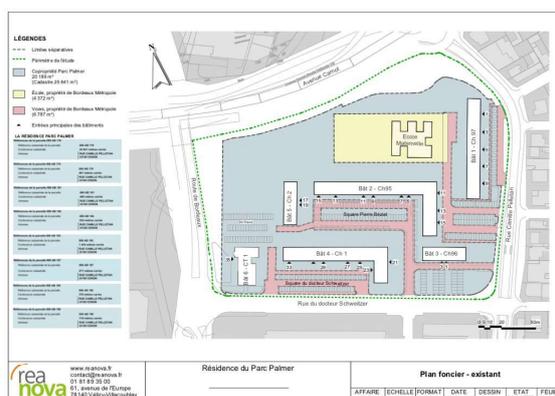
/ VOLET URBAIN ET IMMOBILIER

40

## 04/ ESPACES NON BÂTIS \_ DIAGNOSTIC CONSOLIDÉ

### Un plan masse dysfonctionnel qui induit des nuisances au quotidien pour les habitants :

- Un **grand filot** (4ha) 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 (mois 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,
- 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.



10 mai 2022 / Commission plénière / Elaboration du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

41

## 04/ VOLET URBAIN ET IMMOBILIER

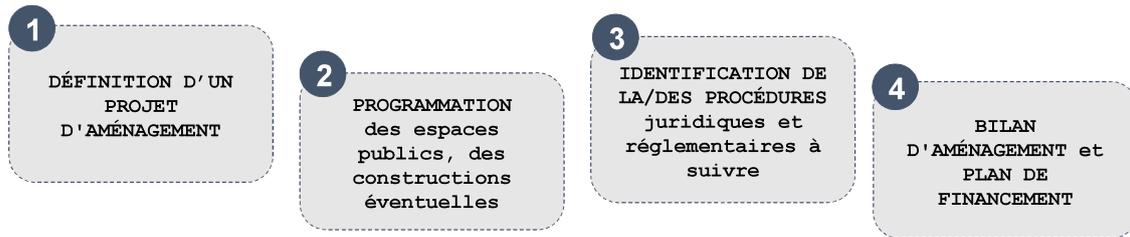
La réussite du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer nécessite de mener conjointement mais selon des calendriers et des plans de financement disjoints des travaux de rénovation globale du bâti et une intervention de réorganisation des espaces extérieurs incluant une évolution des domanialités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



10 mai 2022 / Commission plénière / Elaboration du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

42

Une étude pré-opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole et, 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 :



→ La convention de PDS fera l'objet d'un **avenant, attendu dans un délai d'un an après la signature de la convention**, 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 (mars 2023).

La cession d'une partie de l'emprise foncière de la copropriété pourra contribuer au montage financier de l'opération.

### Le projet sur les espaces non bâtis devra 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 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, valoriser le foncier en étudiant les possibilités d'implantation de logements ou de locaux d'activités,
- 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).



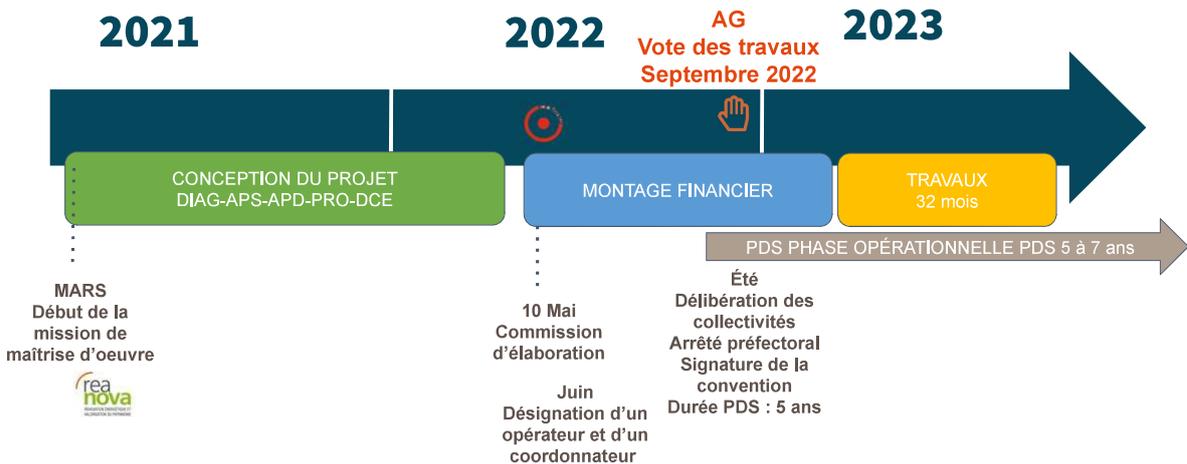
### Objectifs :

- Améliorer le cadre de vie des occupants de la résidence du parc Palmer,
- Sensibiliser à un usage respectueux des parties communes et espaces extérieurs.
- Le POPAC et la phase d'élaboration du plan de sauvegarde ont permis d'esquisser les besoins en matière de gestion urbaine de proximité : vivre ensemble, communication, gestion des ordures ménagères et tri sélectif, les questions d'incivilité et de délinquance.
- **Enjeu de cibler précisément les besoins**, les moyens à disposition et de coordonner les actions pour la copropriété en articulation 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.
- **Mobilisation des aides de l'Anah en fonction des actions retenues.**

# 06 / LE CALENDRIER

## 06/ CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Un calendrier contraint dans l'objectif  
de stabiliser les coûts travaux



10 mai 2022 / Commission plénière / Elaboration du plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer

47

### Chef de projet

Céline Lavenant  
[celine.lavenant@urbanis.fr](mailto:celine.lavenant@urbanis.fr)  
05 57 80 75 50  
07 61 72 77 89

### Experts copropriété

René Bresson  
[rene.bresson@urbanis.fr](mailto:rene.bresson@urbanis.fr)

David Pérez  
[david.perez@urbanis.fr](mailto:david.perez@urbanis.fr)

### Chargés de mission

Justine Maître  
[justine.maître@urbanis.fr](mailto:justine.maître@urbanis.fr)

Chloé Marson  
[chloe.marson@urbanis.fr](mailto:chloe.marson@urbanis.fr)

### Architecte

Florence Sirot  
[florence.sirot@urbanis.fr](mailto:florence.sirot@urbanis.fr)

**Urbanis**  
Agir pour un habitat digne et durable

48

**PLAN DE SAUVEGARDE DE LA RÉSIDENCE PARC PALMER  
COMMISSION PLÉNIÈRE DU 10 MAI 2022  
COMPTE-RENDU**

**Présents : (en gras les membres ou représentants de membres)**

Prénom NOM	Partenaire
<b>Christophe NOEL du PAYRAT</b>	SG de la Préfecture
<b>Jean-François EGRON</b>	Maire de Cenon
<b>Jean-Jacques PUYOBRAU</b>	Vice Président de la Métropole en charge du logement
<b>Philippe QUERTINMONT</b>	Conseiller départemental, représentant le Président du CD
<b>Renaud LAHEURTE</b>	Directeur DDTM
<b>Jean-Pierre MOUCHARD</b> Alexandra MARLIER	Procivis Nouvelle-Aquitaine Directeur général Chargée de développement
Christine BESSE <b>Anny LARTIGUE</b>	Confédération Nationale du Logement
<b>Aliette VIRECOULON</b>	Présidente du Conseil Syndical
<b>Philippe KUZMANN</b>	Syndic de la copropriété Dirigeant du cabinet Rivière
<b>Nadège CANTEL</b> (en remplacement de Christine MANSIET, directrice)	Caf de la Gironde

Affaire suivie par :  
Clément MATRAY-GAZON  
DDTM 33 – SHLCD Chef de l'unité Amélioration de l'habitat ancien  
Tél : 05 56 24 84 06  
Mél : clement.matray-gazon@gironde.gouv.fr

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33 090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
Mél : ddtm@gironde.gouv.fr  
www.gironde.gouv.fr

Karine LEON-GAUTHIER	Directrice de l'habitat à Bordeaux Métropole
Céline LAVENANT	Urbanis
Aurélien AGIUS	Cheffe du projet Plan de sauvegarde
René BRESSON	Responsable de développement
Agnès BOUAZIZ	Expert copropriété
Clément MATRAY-GAZON	DDTM - DL Anah
Alexandre LESCAUT	CDC Habitat social
Huguette LENOIR	Adjointe au maire de Cenon en charge de la Politique de la Ville
Anne HUTEAU	DGA
Hervé CHIRON	Directeur de la Politique de la Ville
Julie BRETAGNE	Stagiaire

#### Membres non présents :

- M. le directeur départemental de la Sécurité publique ;
- M. le directeur régional de la CDC Banque des Territoires.

#### Ordre du jour :

- avancement de la démarche et des études
- validation des engagements opérationnels et financiers des partenaires
- calendrier prévisionnel

#### Introduction

M. NOEL du PAYRAT rappelle l'ordre du jour de la réunion.

Mme LAVENANT insiste sur le moment charnière que constitue cette 3<sup>e</sup> commission, qui doit valider un projet désormais solide.

#### Volet fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

cf diaporama en PJ

Mme LAVENANT rappelle que le plan de redressement est déjà en place. La copropriété, grâce au travail déjà mené, a retrouvé une solvabilité, le taux d'impayés a baissé. En particulier, le taux de défaillance est très bas (actuellement 6%), et permet un prêt bancaire (le seuil pour obtenir un prêt est de 15 % maximum). Il reste quelques gros débiteurs (trois débiteurs concentrent 60% des impayés de charges) dont la situation est en cours de régularisation.

M. KUZMAN précise qu'une situation s'est régularisée le matin même.

Affaire suivie par :

Clément MATRAY-GAZON

DDTM 33 – SHLCD Chef de l'unité Amélioration de l'habitat ancien

Tél : 05 56 24 84 06

Mél : clement.matray-gazon@girond.gouv.fr

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33 090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
Mél : ddtm@girond.gouv.fr  
www.girond.gouv.fr

M. AGIUS présente les trois enjeux principaux pour la suite : Il faut poursuivre le recouvrement des impayés, maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires.

### **Volet social et portage de lots**

#### **cf diaporama en PJ**

Mme LAVENANT indique qu'une habitude de travail solide s'est installée entre les partenaires sociaux. Le FSL mobilise une enveloppe supplémentaire sur cette copropriété.

M. AGIUS précise les enjeux du portage de lots et ses modalités, prévu sur 10 années.

Mme LESCAUT confirme la présentation d'Urbanis et présente aussi les enjeux de « sortie » de portage de lots : revente au locataire, à un autre propriétaire, etc.

### **Volet juridique**

#### **cf diaporama en PJ**

Mme LAVENANT présente ce volet, avec les particularités de la SCI Palmer 4 et de l'identification des propriétaires de lots. Une rencontre est à venir avec la DRFIP sur ce sujet qui reste épineux.

La problématique des lots Eiffage a été résolue.

M. AGIUS rappelle que l'opportunité d'une scission sera étudiée à l'achèvement des travaux, si les facteurs techniques (chauffage, stationnement) le permettent ; elle n'est pas inscrite dans la proposition de plan de sauvegarde, seule son étude est retenue.

### **Volet technique**

#### **cf diaporama en PJ**

#### Intervention sur le bâti

Mme LAVENANT rappelle que les interventions (conception, montage financier, mise en œuvre) sur le bâti et sur les espaces extérieurs sont disjointes. Il s'agit d'une action en deux temps.

Sur le bâti, il y a urgence à intervenir, au risque d'une accélération rapide voire irréversible des difficultés.

Des bâtiments étiquetés F, voire G, au titre des performances énergétiques risquent de sortir du patrimoine locatif à court terme, catalysant les difficultés globales de la copropriété. Le but des travaux est d'atteindre un fort gain de performance énergétique.

Mme LAVENANT présente ensuite le premier niveau de résidentialisation, inclus en phase 1.

#### Financement

Mme LAVENANT explique que les hausses importantes des coûts de travaux ont impacté le coût total du projet, mais celui-ci est basé sur des devis réels et non simplement des estimations, ce qui le rend plus sûr.

Il reste des incertitudes sur le maintien des prix en 2023, sauf pour le lot principal. En parallèle, il y a des pistes afin de faire des économies s'il y a des surcoûts.

Mme BOUAZIZ précise que le maintien des prix ne peut être acquis que si le calendrier contraint est respecté.

Mme LAVENANT présente le plan de financement, dont la règle de l'ANAH du X+X.

M. PUYOBRAU confirme que sous-réserve du vote métropolitain, Bordeaux Métropole interviendrait à hauteur de 15 %.

M. QUERTINMONT indique que compte tenu de la situation exceptionnelle, le CD projette une modification de son règlement d'intervention « Fabriq'coeurs », pour une aide vers les ménages très

Affaire suivie par :

Clément MATRAY-GAZON

DDTM 33 – SHLCD Chef de l'unité Amélioration de l'habitat ancien

Tél : 05 56 24 84 06

Mél : clement.matray-gazon@girondgouv.fr

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33 090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
Mél : ddtm@girondgouv.fr  
www.girondgouv.fr

modestes, jusqu'à 5000 € par copropriétaires, sur les 90 à 100 copropriétaires concernés, soit presque 400 000 €. L'intervention serait entre 2 500 € et 5 000 € par copropriétaire.

Mme LAVENANT montre que le taux et le montant de financement sont conséquents, et se retranscrivent en termes de reste à charge ce qui sécurise l'opération.

M. PUYOBRAU demande si le CRNA intervient. Mme LAVENANT répond que malgré des sollicitations, il n'y a pas de réponse à ce moment, au niveau des services techniques. Cela n'empêche pas de mener à bien le projet de travaux. Ce serait un complément.

D'autres pistes de subvention directe existent : Fondation Abbé Pierre, caisses de retraite.

Enfin des prêts sont mobilisables pour le reste à charge.

Des emprunts collectifs sont possibles : Caisse d'Épargne de l'Île-de-France (CE IdF - ex crédit foncier), Domofinance (éco-PTZ), Procivis. Le plus avantageux est l'intervention de Procivis sans intérêt mais ce type de prêt est réservé aux copropriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes (plafonds de ressources de l'ANAH). Les différentes caractéristiques de ces solutions sont détaillées. Des simulations de reste à charge, en mobilisant Domofinance, sont affichées. On aboutit, pour un T4, sur une mensualité de 88 € sur 15 ans par exemple.

M. AGIUS indique que ce montant de reste à charge s'est déjà retrouvé dans d'autres situations de redressement de copropriétés qui ont pu aboutir.

Mme BESSE interroge sur le cas d'un copropriétaire défaillant. M. AGIUS précise qu'il n'y a pas de solidarité entre les co-emprunteurs ; il n'y a donc pas de risque « d'effet domino » entre les copropriétaires.

M. LAHEURTE demande si ce risque est aussi écarté pour Domofinance ; M. AGIUS confirme.

Mme BOUAZIZ demande s'il est possible de mixer l'intervention de plusieurs établissements. M. AGIUS répond que ce n'est pas dans les habitudes, Mme LAVENANT précise que cela peut se discuter.

Par ailleurs, Procivis et la Caisse d'Épargne Île-de-France peuvent intervenir en préfinancement des subventions.

M. MOUCHARD détaille que pour les prêts missions sociales couvrant les restes à charge, la charge serait étalée dans le temps de 2023 à 2025, avec un amortissement de court à moyen à terme, à hauteur de 1,4 M€, ce qui est tout à fait possible pour Procivis.

A l'inverse, s'agissant du préfinancement des aides, M. MOUCHARD rappelle que le réseau Procivis, conventionne avec l'État. La convention s'achève fin 2022. Le dialogue de renouvellement se déroulera au second semestre. Les possibilités de préfinancement dépendront donc du traitement du sujet des copropriétés. De plus le dossier Palmer représente, en volume financier, plus d'une année d'intervention régionale. En effet, Procivis intervient ailleurs en Gironde, sur d'autres copropriétés dégradées.

M. MOUCHARD regrette l'absence d'autres banques pour accompagner ces copropriétés. Il faudrait des solutions et engagements à ce niveau. Il rappelle que Procivis est un partenaire privé.

M. MOUCHARD conclut qu'il n'y aura pas d'engagement de Procivis sans convention quinquennale nouvelle, et sans vision des dates de décaissement et de retour de fonds.

M. PUYOBRAU souhaite que ce sujet soit remonté au plus haut niveau. Il s'agit d'un message aux banques qui ne se comportent pas de manière « citoyenne ». Il demande si une intervention du Plan de relance est envisageable.

Affaire suivie par :

Clément MATRAY-GAZON

DDTM 33 – SHLCD Chef de l'unité Amélioration de l'habitat ancien

Tél : 05 56 24 84 06

Mél : clement.matray-gazon@gironde.gouv.fr

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33 090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
Mél : ddtm@gironde.gouv.fr  
www.gironde.gouv.fr

M. LAHEURTE répond que le Plan de relance participe aux enveloppes de l'Anah, fortement mobilisées, et donc est déjà sollicité de manière indirecte.

Mme MARLIER pose la piste de l'intervention du programme européen FEDER. Elle indique que c'est le cas en Ile-de-France.

M. EGRON abonde en ce sens, car on est dans la rénovation énergétique.

Mme LAVENANT rappelle que le contexte de volatilités des prix conduit à préférer largement une signature des ordres de service fin décembre, d'où une AG mi-octobre, et donc une solution pour le préfinancement des aides en amont de cette date.

Mme LAVENANT questionne à nouveau Procivis sur ses possibilités. M. MOUCHARD répond que le dossier portant sur un décaissement en 2023, il n'y aura pas d'engagement possible cette année.

Mme LAVENANT rappelle que le besoin de préfinancement est estimé à 5M€ et qu'a priori, aucune solution permettant de maintenir le calendrier n'est envisageable à ce stade. La solution restante est la sollicitation de la CE IdF, mais ce qui implique aussi un décalage de calendrier. En effet, la CE n'intervient que lorsque le financement est bouclé à 100 %, c'est-à-dire lorsque tous les restes à charge ont été collectés auprès des copropriétaires. Le préfinancement à 100 % par la CE IdF aurait un coût de 200 000 € au moins.

Mme BOUAZIZ rappelle les enjeux d'un démarrage dans l'année 2022 : maintien des prix mais aussi réalisation de certains travaux urgents. Si le projet sort du calendrier prévu, il faudra engager ces travaux urgents en premier lieu, dans une première tranche.

Mme VIRECOULON rappelle l'urgence de la solution pour les copropriétaires.

M. AGIUS s'interroge sur la possibilité pour l'Anah de présenter des dossiers de travaux « en cascade », par tranche de travaux et/ou par bâtiment, afin de lisser les appels de crédits. La question du déplafonnement des avances ou des acomptes de l'ANAH est posée. M. LAHEURTE dit que la DDTM sollicitera l'Anah en ce sens. (post réunion, le cadre réglementaire et financier actuel ne permet pas de déplafonner les avances. Pour les acomptes, ils sont limités à 70%. Il convient sur ces bases de faire un calendrier opérationnel et financier afin d'optimiser les versements)

M. NOEL du PAYRAT constate que le blocage principal porte sur le préfinancement des aides.

### **Volet espaces extérieurs**

cf diaporama en PJ

Mme LAVEANT rappelle les enjeux du volet urbain et les difficultés actuelles.

L'étude urbaine décidée lors de la précédente commission et engagée par la Métropole doit aboutir en mars 2023, avec un scénario retenu, qui sera intégré par voie d'avenant à la convention.

En particulier, les fonciers de l'école et de la frange Nord pourraient être valorisés afin de contribuer au financement global de l'opération.

M. EGRON rappelle que de gros projets sont en cours sur la commune, et qu'en parallèle on constate des troubles à l'ordre public. Dans le quartier, la rénovation du centre commercial aboutit enfin et Domofrance prévoit d'importantes réhabilitations. La réflexion sur les espaces publics est importante

Affaire suivie par :

Clément MATRAY-GAZON

DDTM 33 – SHLCD Chef de l'unité Amélioration de l'habitat ancien

Tél : 05 56 24 84 06

Mél : clement.matray-gazon@gironde.gouv.fr

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33 090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
Mél : ddtm@gironde.gouv.fr  
www.gironde.gouv.fr

pour éviter le déplacement de problèmes sécuritaires qui se redirigeaient vers Palmer. Par ailleurs, une partie de ces espaces doit permettre une participation au financement de l'opération.

M. BRESSON souligne l'importance d'une ambition pour l'îlot au sein du quartier avec une intervention d'ensemble : l'étude de la Métropole doit notamment insister sur le devenir du foncier de l'école et de la frange nord de la copropriété, dans l'optique d'une cession par la copropriété, ce qui constituerait une assiette foncière plus importante. Une DUP déjà évoquée ne peut pas être mise en œuvre dans tous les cas ; elle doit être justifiée.

Il rappelle ensuite que les objectifs de l'étude sont inscrits dans la convention, et les résultats devront être intégrés par l'avenant.

Mme LAVENANT présente l'objectif de calibrer et de mettre en place une gestion urbaine de proximité une fois le plan de sauvegarde engagé et sur proposition de l'opérateur de suivi-animation qui sera retenu.

#### **Calendrier :**

Mme LAVENANT constate que le calendrier est bouleversé du fait de l'absence de solution à court terme pour le préfinancement. Le vote en AG à la rentrée est bloqué de ce fait. Ce sujet va être retravaillé techniquement. Il faut s'attendre à un dérapage du calendrier et donc à une augmentation des coûts.

M. EGRON dit qu'une sollicitation sera faite auprès de la Région, au niveau des élus.

M. EGRON rappelle l'urgence des travaux, notamment pour le chauffage. Mme LAVENANT précise que les travaux sur les réseaux secondaires ne peuvent être conduits que dans un second temps. Les travaux prioritaires correspondent à l'isolation et à l'étanchéité. M. KUZMAN rappelle que certains logements connaissent des infiltrations d'eau depuis plusieurs années.

M. MOUCHARD estime que le taux de 2 % de la CE IDF représenterait in fine 540 € par lots.

Mme LARTIGUE pointe une nouvelle fois l'attention des membres quant à la solvabilité des copropriétaires.

Mme LAVENANT répond que le problème n'est pas tant le coût que le délai de collecte des restes à charge.

Mme BOUAZIZ propose de retravailler avec Urbanis et l'Anah siège pour voir s'il y a des solutions dans cette période d'incertitude sur le cadre d'intervention de PROCIVIS. Elle rappelle que sur la base des engagements présentés lors de cette réunion, une convention a été rédigée et doit être validée en vue d'une délibération métropolitaine.

Mme LAVENANT demande si l'on peut s'attendre à des nouvelles rapides du côté de Procivis, en cas de déblocage de la situation.

Affaire suivie par :  
Clément MATRAY-GAZON  
DDTM 33 – SHLCD Chef de l'unité Amélioration de l'habitat ancien  
Tél : 05 56 24 84 06  
Mél : clement.matray-gazon@gironde.gouv.fr

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33 090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
Mél : ddtm@gironde.gouv.fr  
www.gironde.gouv.fr

M. MOUCHARD propose un vote de résolution Procivis « sous réserve de ». En cas de suite favorable, resterait le sujet du montant.

M. LAHEURTE demande si les collectivités pourront délibérer dans les temps.

M. EGRON pour la Ville et M. PUYOBRAU pour la Métropole confirment. M. QUERTINMONT, pour le CD33, dit qu'un vote sera difficile avant 2023.

### **Conclusion**

Les engagements du projet de convention sont validés avec toutefois la nécessité de retravailler le montage pour le pré-financement.

M. LAHEURTE rappelle l'engagement de la DDTM de contacter l'Anah siège pour tenter de trouver une solution technique.

M. NOEL du PAYRAT rappelle qu'un travail peut aussi être mené avec la CE IDF.

M. PUYOBRAU salue les travaux des acteurs sur ce projet.

Affaire suivie par :  
Clément MATRAY-GAZON  
DDTM 33 – SHLCD Chef de l'unité Amélioration de l'habitat ancien  
Tél : 05 56 24 84 06  
Mél : clement.matray-gazon@girond.e.gouv.fr

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33 090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
Mél : ddtm@girond.e.gouv.fr  
www.girond.e.gouv.fr


**SYNTHÈSE DE LA COPROPRIÉTÉ  
FICHE COLLECTIVITÉS**
**AA1-169-051**

 générée à partir des données mises à jour le  
**15/07/2022**

 rue camille pelletan,  
rue schweitzer  
33150 cenon

**IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ**

Nom d'usage de la copropriété		<b>PALMER</b>	
Adresse de référence de la copropriété		<b>rue camille pelletan, rue schweitzer 33150 cenon</b>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<b>1-15 rue camille pelletan 33150 cenon 1-5 rue docteur schweitzer 33150 cenon 25-35 Rue docteur schweitzer 33150 cenon 5-19 square pierre beziat 33150 cenon</b>	
Date d'immatriculation	<b>25/01/2017</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AA1-169-051</b>
Date du règlement de copropriété	<b>30/03/1967</b>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>03271960100018</b>

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES**

Nombre de lots	<b>945</b>
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	<b>371</b>
Nombre de bâtiments	<b>6</b>
Période de construction des bâtiments	<b>De 1961 à 1974</b>
Classe énergétique	<b>D</b>

**IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL**

Représentant légal de la copropriété	<b>C.RIVIERE de numéro SIRET 43193487600035</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>

**ORGANISATION JURIDIQUE**

Type de syndicat	<b>syndicat principal</b>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<b>Sans objet</b>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

## EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input checked="" type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	<b>7</b>

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	<b>01/01/2021</b>
Date de fin de l'exercice clos	<b>31/12/2021</b>
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	<b>05/07/2022</b>
Charges pour opérations courantes	<b>1 037 824 €</b>
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	<b>67 348 €</b>
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	<b>210 226 €</b>
Montant des impayés par les copropriétaires	<b>200 382 €</b>
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	<b>48</b>
Montant du fonds de travaux	<b>57 523 €</b>
Taux d'impayés	<b>18,131 %</b>
Taux d'épargne	<b>5,205 %</b>
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	<b>Oui</b>

## PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

Nombre d'arrêtés relatifs au code de la santé publique	<b>0</b>
Nombre d'arrêtés de péril sur les parties communes	<b>0</b>
Nombre d'arrêtés sur les équipements communs	<b>0</b>
Mandat ad hoc	<b>Non</b>
Ordonnance de carence	<b>Non</b>

L'an deux mille vingt-deux, le 04 du mois de juillet à 18 heures, le Conseil Municipal de Cenon, régulièrement convoqué par courrier en date du 28 juin 2022, s'est assemblé à la Salle du Conseil Municipal à Cenon, sous la présidence de Monsieur Jean-François EGRON, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 35  
Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de conseillers présents : 28  
Nombre de conseillers votants : 34

**Etaient Présents** : Jean-François EGRON, Michaël DAVID, Laïla MERJOU, Dominique ASTIER, Huguette LENOIR, Jean-Marc SIMOUNET, Fernanda ALVES, Laurent PERADON, Marie HATTRAIT, Hürizet GÜNDER, Alexandre MARSAT, Anne LAOUILLEAU, Patrice BUQUET, Patrice CLAVERIE, Seye SENE, Ludovic ARMOËT, Claudine CHAPRON, Marjorie CARVEL, Ingrid LAFON, Anne LEPINE, Jérémy RINGOT, Léa RAINIER, Florence DAMET, Olivier COMMARIEU, Fabrice MORETTI, Jean-Pierre BERTEAU, Fabrice DELAUNE, Christine HERAUD.

**Absents ou excusés ayant donné pouvoir** : Cihan KARA ayant donné pouvoir à Monsieur le Maire, Gérard CASTAIGNEDE ayant donné pouvoir à Monsieur Patrice BUQUET, Max GUICHARD ayant donné pouvoir à Monsieur Jérémy RINGOT, Fatiha BARKA ayant donné pouvoir à Seye SENE, Saïd SAÏDANI ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique ASTIER, Philippe TARDY, Yannick POULET ayant donné pouvoir à Monsieur Fabrice MORETTI.

### **Objet | Plan de sauvegarde Copropriété Palmer - Convention 2022-2027 - Participation financière de la Ville**

Par délibération n°2019-156 du 16 décembre 2019, vous avez approuvé la convention pluriannuelle des projets de Renouvellement Urbain de Bordeaux Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre des Nouveaux Programmes de Rénovation Urbaine et autorisé Monsieur le Maire à la signer.

Dans ce cadre, la Copropriété du parc Palmer constituée de 369 logements répartis en six bâtiments sur 4 hectares, a fait l'objet d'études et de dispositifs publics dont un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC). Ce travail a mis en évidence la nécessité d'intervention curative sous maîtrise d'ouvrage publique dans le cadre d'un plan de sauvegarde afin de contrecarrer le risque de dégradation irréversible de cet ensemble immobilier et d'assurer son redressement.

Ainsi Bordeaux Métropole et la Ville de Cenon ont saisi Madame la Préfète qui, dès le 13 décembre 2019, a pris un arrêté aux fins de la constitution d'une commission d'élaboration d'un Plan De Sauvegarde (PDS) en faveur de cette Copropriété, commission co-présidée par l'Etat et Bordeaux Métropole, en lien très étroit avec le Maire de Cenon.

La commission d'élaboration du PDS a été instituée le 28 février 2020 pour une durée d'élaboration prévue sur 24 mois, devant aboutir sur un plan à mettre en œuvre sur 5 ans à compter de 2022. Ses objectifs sont les suivants :

- insérer et associer la Copropriété au renouvellement urbain du quartier ;
- redéfinir les domanialités ;
- régulariser la situation juridique et foncière et mettre à jour le règlement de copropriété ;
- 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 ciblés de façon stratégique ;
- requalifier la copropriété sur le plan technique et architectural (bâti et espaces extérieurs) ;
- consolider la gouvernance et mobiliser les copropriétaires.

Par courrier du 11 aout 2020 cosigné par Madame la Préfète de la Gironde, Monsieur le Président de Bordeaux Métropole et Monsieur le Maire de Cenon, l'ensemble des copropriétaires était informé de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde pour la réhabilitation de leur résidence, ainsi que des prochaines étapes à l'occasion de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 septembre 2020.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.

N° de feuillet

Pour accompagner les copropriétaires dans leur projet, une ingénierie spécifique dont une mission de coordination et d'animation du Plan de Sauvegarde sera déclenchée par Madame la Préfète, conformément à l'article L. 615-2 et R. 615-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Ville de Cenon s'engage à :

- apporter au syndicat des copropriétaires une aide financière de **600 000 €** de la façon suivante : 360 000 € année 1, 120 000 € année 2, 120 000 € année 3 ;
- opérer une veille sur les déclarations d'intention d'aliéner qu'elle transmettra à la Caisse des Dépôts et Consignations Habitat Social de l'opérateur, suite à la mise en place du droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble de la copropriété ;
- à mobiliser ses services concernés par le Plan de Sauvegarde ;
- à mobiliser tous les moyens à disposition pour répondre aux besoins de tranquillité publique de la résidence.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par,**

**34 voix pour**

**0 abstention**

**0 voix contre**

**Approuve la convention 2022-2027 du Plan de sauvegarde de la Copropriété Palmer intégrant les engagements de la Ville de Cenon ;**

**Autorise Monsieur le Maire à signer cette convention ainsi que tout document y afférent.**

**Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.**  
**Ont signé au registre les membres présents.**

**Jean-François EGRON**

Maire de Cenon

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.

N° de feuillet

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	<b>Séance publique du 7 juillet 2022</b>	<b>N° 2022-429</b>

Convocation du 30 juin 2022

Aujourd'hui jeudi 7 juillet 2022 à 15h00 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI  
M. Bernard-Louis BLANC à M. Patrick PAPADATO  
Mme Fatiha BOZDAG à M. Fabrice MORETTI  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN  
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Anne LEPINE  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA  
M. Stéphane GOMOT à M. Radouane-Cyrille JABER  
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME  
Mme Harmonie LECERF à M. Alain GARNIER  
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Andréa KISS

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Pierre HURMIC à M. Alain GARNIER de 15h à 16h et à partir de 18h05 le 7 juillet  
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Céline PAPIN à partir de 17h25 le 8 juillet  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 18h30 le 7 juillet et à partir de 15h55 le 8 juillet  
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 15h35 le 8 juillet  
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Céline PAPIN à partir de 19h10 le 7 juillet  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY à partir de 18h le 7 juillet et à M. Jean-Jacques PUYOBRAU de 9h30 à 12h45 le 8 juillet  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Céline PAPIN le 7 juillet  
M. Brigitte TERRAZA à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h30 le 8 juillet  
Mme Claudine BICHET à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 17h30 le 7 juillet  
Mme Brigitte BLOCH à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h à 15h55 le 7 juillet et à Céline PAPIN à partir de 17h le 8 juillet  
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à Mme Andréa KISS de 13h à 14h30 le 8 juillet  
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA à partir de 15h55 le 8 juillet  
M. Patrick PAPADATO à Mme Isabelle RAMI à partir de 18h 35 le 7 juillet  
Mme Delphine JAMET à M. Patrick LABESSE à partir de 18h40 le 7 juillet  
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET jusqu'à 10h05 le 8 juillet  
M. Alexandre RUBIO à Mme Christine BOST le 7 juillet  
M. Baptiste MAURIN à Mme Andréa KISS le 7 juillet  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Nathalie LACUEY le 7 juillet  
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Jacques PUYOBRAU le 7 juillet  
M. Dominique ALCALA à Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h40 le 8 juillet  
Mme Stéphanie ANFRAY à M. Serge TOURNERIE le 7 juillet  
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 7 juillet  
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabien ROBERT le 7 juillet et à partir de 16h15 le 8 juillet  
Mme Simone BONORON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 19h10 le 7 juillet et à M. GARRIGUES à partir de 17h25 le 8 juillet  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Gérard CHAUSSET à partir de 16h le 7 juillet et, à Mme Françoise FREMY jusqu'à partir 11h le 8 juillet  
M. Alain CAZABONNE à M. Patrick BOBET à partir de 13h le 8 juillet  
M. Olivier CAZAUX à Mme Isabelle RAMI le 7 juillet  
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI le 7 juillet et à Mme Fabienne HELBIG de 13h05 à 14h30 le 8 juillet  
M. Max COLES à M. Christophe DUPRAT le 7 juillet  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANÇOIS le 7 juillet et à Mme Amandine BETES à partir de 14h45 le 8 juillet  
M. Didier CUGY à Mme Laure CURVALE le 7 juillet et à partir de 16h15 le 8 juillet  
M. Christophe DUPRAT à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h40 le 8 juillet  
Mme Anne FAHMY à M. Stéphane MARI de 13h05 à 14h30 le 8 juillet  
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 18h30 le 7 juillet  
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT de 12h05 à 14h30 et à M. Max COLES à partir de 17h30 le 8 juillet  
Mme Françoise FREMY à M. Gérard CHAUSSET à partir de 18h30 le 7 juillet  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 16h55 le 7 juillet  
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Brigitte TERRAZA le 7 juillet et à partir de

13h10 le 8 juillet  
M. Frédéric GIRO à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h30 le 8 juillet  
M. Laurent GUILLEMIN à M. Radouane-Cyrille JABER à partir de 17h le 8 juillet  
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 18h05 le 7 juillet  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Bastien RIVIERES à partir de 19h10 le 7 juillet  
M. Michel LABARDIN à M. Patrick PUJOL de 15h à 19h le 7 juillet, à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 14h30 le 8 juillet et à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h30 le 8 juillet  
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Dominique ALCALA le 7 juillet  
Mme LE BOULANGER à Mme Céline PAPIN à partir de 11h le 8 juillet  
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Eva MILLIER jusqu'à 10h20 le 8 juillet  
M. Jacques MANGON à M. Kévin SUBRENAT à partir de 12h05 le 8 juillet  
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY à partir de 15h45 le 8 juillet  
Mme Eva MILLIER à M. Thierry MILLIER à partir de 15h35 le 8 juillet  
M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Eva MILLIER à partir de 18h30 le 7 juillet et de 11h à 13h le 8 juillet  
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT à partir de 19h le 7 juillet, à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 14h30 le 8 juillet et à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h25 le 8 juillet  
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY de 12h35 à 16h15 et à M. Fabien ROBERT à partir de 16h15 le 8 juillet  
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 19h le 7 juillet, de 12h35 à 17h30 à M. Christophe DUPRAT et à M. Max COLES à partir de 17h30 le 8 juillet  
M. Philippe POUTOU à Mme Brigitte BLOCH à partir de 18h25 le 7 juillet  
M. Benoît RAUTUREAU à M. Zeineb LOUNICI à partir de 17h25 le 7 juillet  
M. Frank RAYNAL à Mme Eva MILLIER à partir de 17h20 le 7 juillet, à M. Max COLES de 14h50 à 16h40 le 8 juillet et à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h50 le 8 juillet  
Mme Marie RECALDE à Mme Véronique FERREIRA le 7 juillet et à partir de 14h 30 le 8 juillet  
M. Bastien RIVIERES à Mme Fannie LE BOULANGER à partir de 17h30 le 8 juillet  
Mme Karine ROUX-LABAT à Mme Zeineb LOUNICI le 7 juillet et à M. TROUCHE le 8 juillet  
Mme Béatrice SABOURET à M. Fabien ROBERT de 15h à 17h20 le 7 juillet  
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Béatrice SABOURET à partir de 19h10 le 7 juillet et à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h30 le 8 juillet  
M. Kévin SUBRENAT à M. Michel POIGNONEC le 7 juillet  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Christine BOST le 7 juillet  
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Michel POIGNONEC à partir de 16h40 le 7 juillet  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir de 16h55 le 7 juillet, et à M. SUBRENAT le 8 juillet

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 7 juillet 2022</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction de l'Habitat	<b>N° 2022-429</b>

---

**Adoption du plan de sauvegarde de la copropriété du parc de Palmer à Cenon -  
Décision - Autorisation**

---

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En délibérant le 13 février 2015 sur la mise en œuvre d'un « Plan d'actions en faveur des copropriétés », Bordeaux Métropole affirmait sa volonté d'investir le champ de l'observation et du traitement des copropriétés. Cette politique publique s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat métropolitain et a pour objectif de proposer une intervention graduelle et des actions adaptées au profil des copropriétés du territoire. Les délibérations du programme de rénovation énergétique de l'habitat et du plan de solidarité climat adoptées aux Conseils métropolitains du 25 mars 2022 et du 20-mai 2022 viennent renforcer les moyens alloués aux copropriétés visant à les amener à un niveau de performance énergétique très ambitieux et à soutenir les ménages les plus modestes pour y parvenir.

Un accompagnement technique rapproché et des aides financières à la rénovation sont ainsi réservées aux copropriétés en voie de déqualification, nécessitant une intervention publique forte. Les dispositifs incitatifs sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine constituent de puissants leviers pour générer une adhésion des copropriétaires au projet de travaux, résorber les problématiques de mal logement et endiguer le processus de déqualification des copropriétés. La mise en œuvre d'un plan de Sauvegarde est une première sur la Métropole Bordelaise et entend répondre aux problématiques exceptionnellement lourdes de la copropriété Palmer située en périmètre de renouvellement urbain.

### **Préambule**

La résidence du Parc Palmer a été édifiée dans les années 1960 à Cenon dans un quartier situé aujourd'hui dans le périmètre de la nouvelle géographie du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Construite sur un îlot de 4 hectares, elle est constituée de 369 logements répartis en six bâtiments : une tour de 18 étages, une barre de 10 étages et quatre collectifs R+4, 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.



Source : Etude pré-opérationnelle de la résidence du Parc Palmer – Incité – janvier 2018

Depuis 2017, les études et dispositifs publics successifs conduits sur cette résidence, dont un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) entre 2018 et 2020 ont mis en évidence le besoin d'intervention curative sous maîtrise d'ouvrage publique dans le cadre d'un Plan de sauvegarde (PDS) afin de contrecarrer le risque de basculement irréversible de cet ensemble immobilier et d'assurer son redressement.

En effet, la copropriété est arrivée à un stade caractéristique de son histoire, correspondant à la fin d'un premier cycle à la fois démographique et technique et présente des dysfonctionnements systémiques qui s'alimentent entre eux : dépréciation immobilière, complexité foncière, paupérisation de l'occupation avec 2/3 des ménages sous les plafonds de ressources Agence nationale de l'habitation (Anah), obsolescence et dégradation du bâti, difficulté de gestion et fort taux d'impayés de charges (aujourd'hui en voie d'amélioration), difficulté de fonctionnement avec une très faible mobilisation en assemblée générale qui paralyse la résidence. 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 Programme National de Rénovation Urbaine (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, plaident pour ce dispositif d'Etat au portage renforcé et aux aides publiques majorées.

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 (PDS) en faveur de cette copropriété, commission coprésidée par l'Etat et Bordeaux Métropole, en lien très étroit avec le Maire de Cenon.

La commission d'élaboration du PDS a été instituée le 28 janvier 2020 pour une durée d'élaboration prévue sur 24 mois et devant aboutir à un plan à mettre en œuvre sur 5 ans à compter de 2022. Ses objectifs sont les suivants :

- insérer et associer la copropriété au renouvellement urbain du quartier,
- redéfinir des domanialités,
- régulariser la situation juridique et foncière et mettre à jour le règlement de copropriété,
- 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.

#### **I- Une ingénierie spécifique pour accompagner les copropriétaires dans leur projet**

Un plan de sauvegarde nécessite une ingénierie spécifique avec une mission de suivi animation du dispositif et une mission de coordination du Plan de Sauvegarde. Ces missions s'achèveront au terme de la Convention après 5 à 7 ans de suivi animation.

La Métropole assurera le financement de cette ingénierie, dont le montant global prévisionnel à 1 175- 000 € HT sur 7 ans. L'Anah financera l'ingénierie à hauteur de 50%.

##### 1. Missions de l'animateur du Plan de Sauvegarde

La réussite du projet repose sur un accompagnement de proximité des copropriétaires, tant sur le volet technique que financier, en amont du vote des travaux jusqu'au solde des dossiers de demande de subventions.

Compte-tenu de la spécificité et de la complexité de l'intervention sur le parc privé, la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde sera réalisée par un opérateur spécialisé dans l'habitat privé, réunissant les compétences et les moyens humains nécessaires pour répondre à l'ensemble des problématiques propres aux copropriétés.

Le prestataire aura les missions suivantes :

- assistance au pilotage et au suivi de l'opération, planification et coordination dans le temps des travaux des différents groupes de travail et des actions des intervenants, avec une actualisation permanente du calendrier de la mission,
- mobilisation du partenariat : le prestataire assurera un travail de mobilisation des partenaires financeurs, des acteurs professionnels de l'habitat et du logement, des partenaires sociaux ou associatifs, et de tout autre partenaire essentiel à la réussite de l'opération et des actions prévues dans la convention de plan de sauvegarde,
- identification parallèle des temps décisionnels impératifs de la copropriété,
- formalisation des documents partenariaux : pour la contractualisation propre à l'aménagement des espaces extérieurs prévue dans un second temps et autant que de besoin (évolution réglementaire ou des besoins identifiés), appui dans la négociation et dans la rédaction des avenants à la convention cadre du plan de sauvegarde,
- mobilisation, communication, information, sensibilisation, concertation,
- accompagnement et assistance des parties prenantes dans la mise en œuvre du plan.

##### 2. Missions du coordonnateur du Plan de Sauvegarde

Conformément à l'article L. 615-2 et R. 615-4 du Code de la construction et de l'habitation, sous la responsabilité de la Préfète de la Gironde, le coordonnateur veille au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures.

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 pouvant prendre la forme d'avenant au document de Plan de Sauvegarde et modifiant les missions de chacun des intervenants dont le prestataire du suivi-animation du plan de Sauvegarde. Le coordonnateur met en place dès le début le calendrier du groupe technique.

Le coordonnateur est l'interlocuteur privilégié de l'opérateur chargé du suivi-animation du plan de sauvegarde et des partenaires. Toutes informations relatives au plan de sauvegarde et à la copropriété lui sont communiquées. L'opérateur rend compte au coordonnateur de l'évolution de l'état de ses missions dès que le coordonnateur en émet la demande.

Le coordonnateur 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 établis par le prestataire, peuvent également prendre la forme de courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Enfin, le coordonnateur peut être sollicité, conjointement ou non avec l'opérateur, par les membres des instances de gestion des copropriétés en cas de problématiques internes (sécurité par exemple).

Le coordonnateur est donc le chef d'orchestre du plan de sauvegarde et peut, à sa demande, faire intervenir des partenaires publics ou privés selon les besoins.

## **II- Des aides aux travaux octroyées aux copropriétaires**

La réhabilitation du bâti et des équipements liés aux logements permettra d'améliorer de manière globale et durable les conditions de vie des habitants afin d'endiguer le processus de déqualification de la copropriété.

Il s'agira de proposer un programme de travaux hiérarchisé et réaliste au regard des ressources des copropriétaires grâce à la mobilisation des financements publics en cohérence avec les besoins prioritaires de travaux, à savoir à minima :

- remise en état des parties communes et sécurisation du bâti (sécurité incendie, réfection des réseaux dans les communs),
- réalisation de travaux d'amélioration thermique avec l'objectif de l'atteinte bâtiment basse consommation,
- il s'agira également d'inciter les copropriétaires à réhabiliter leurs parties privatives pour améliorer le confort des logements et en favoriser la mise aux normes et la décence.

Le montant des travaux est estimé à 19 446 656 € TTC, et le coût d'opération (études et maîtrise d'œuvre) à 21 429 437 €TTC.

Bordeaux Métropole s'engage à accorder des subventions :

- au syndicat des copropriétaires sur la base de 15% du montant HT des travaux et honoraires subventionnables (maîtrise d'œuvre d'exécution, Coordination Sécurité et Protection de la Santé (CSPS), bureau de contrôle), dont le montant prévisionnel est estimé à 2 912 523€ (dont 65 000€ déjà votés et versés en phase d'élaboration),
- aux propriétaires à titre individuel, suivant le règlement d'intervention de droit commun en vigueur, à savoir une prime individuelle de 750 € aux ménages aux ressources modestes et une prime de 1500€ aux ménages aux ressources très modestes.

Un travail de sensibilisation et de promotion du conventionnement à loyers maîtrisés des logements sera fait auprès des propriétaires bailleurs qui pourront en contrepartie du conventionnement de leur logement bénéficier d'aides majorées. Un partenariat mis en place

avec Caisse des dépôts et consignations (CDC) Habitat pour le portage des lots des ménages ne pouvant se maintenir propriétaires.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

### **Le Conseil de Bordeaux Métropole**

**VU** la délibération métropolitaine n°2015/0096 relative au plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées,

**VU** la délibération n°2015/0207 relative au transfert de compétences en matière de politique locale de l'habitat au profit de la métropole,

**VU** la délibération n°2016/777 du 16 décembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat,

**VU** la délibération métropolitaine n°2022/176 relative au programme de rénovation énergétique de l'habitat de Bordeaux métropole,

**VU** la délibération métropolitaine n°2022/288 relative au fonds de solidarité climat de Bordeaux métropole du 20 mai 2022,

**VU** l'avis favorable de la Commission plénière en date du 10 mai 2022 sur la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde,

**ENTENDU** le rapport de présentation

### **CONSIDERANT**

- les diagnostics multicritères établissant le caractère dégradé de la copropriété Palmer,
- la nécessité de soutenir tant financièrement que techniquement la copropriété dans sa démarche de travaux, pour remettre à niveau ses parties communes et ses logements,
- que la réhabilitation de la copropriété participe à la requalification globale de quartier dans le cadre du projet de renouvellement urbain mis en œuvre sur le quartier et doit permettre d'éviter un décrochage de la copropriété par rapport au reste du quartier,
- l'inscription de cette action aux contrats de co-développement 2021-2023.

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver le Plan de Sauvegarde de la copropriété Palmer à Cenon, tel que décrit dans la convention ci-annexée,

**Article 2 :** d'approuver la convention 2022-2027 ci-annexée,

**Article 3 :** d'approuver la participation de Bordeaux Métropole au financement des travaux au bénéfice du syndicat des copropriétaires, sur la base de 15% du montant HT des travaux et honoraires subventionnables, soit 2 847 523 € (déduction faite des 65 000€ déjà votés et versés ; en phase d'élaboration),

**Article 4 :** d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention partenariale de Plan de Sauvegarde ainsi que ses avenants, ses éventuelles conventions d'application, et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

**Article 5 :** d'imputer les dépenses correspondantes au suivi-animation du Plan de Sauvegarde de la copropriété Palmer au chapitre 20 compte 2031 fonction 552,

**Article 6 :** d'imputer les dépenses correspondant aux subventions aux particuliers, copropriétaires de la copropriété Palmer au chapitre 204, compte 20422, fonction 552,

**Article 7 :** les besoins inhérents à cette opération inédite feront l'objet d'une révision de l'autorisation de programme dédiée aux interventions sur le parc privé dans le cadre de l'adoption du Budget 2023.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.  
Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2022

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>12 JUILLET 2022</b>	Pour expédition conforme,  le Vice-président,  Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>12 JUILLET 2022</b>	

Département habitat  
Pôle parc privé

Bordeaux, le 10 novembre 2022

### Avis régional sur la convention de plan de sauvegarde de la résidence du Parc Palmer à Cenon (33)

La convention a pour objet la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde sur la copropriété du Parc Palmer à Cenon (numéro d'immatriculation : AA1169051). La copropriété est constituée de 6 bâtiments construits dans les années 1960, regroupant 370 logements, et bâtis sur un îlot de 4 hectares.

#### Contexte d'intervention

La copropriété a fait l'objet d'un premier diagnostic en 2013 puis d'une étude pré-opérationnelle en 2017 confirmant le besoin d'une intervention sous maîtrise d'ouvrage publique pour enrayer le risque de basculement de la copropriété. Un programme opération de prévention et d'accompagnement des copropriétés a été mis en place en 2018 afin d'accompagner la copropriété. Au vu de l'ampleur des difficultés, de la taille de la copropriété, du contexte urbain (quartier en NPRU), et suite à la sollicitation de Bordeaux métropole et de la ville de Cenon, la Préfète de Gironde a pris un arrêté le 13 décembre 2019 afin de constituer une commission d'élaboration d'un plan de sauvegarde. La phase d'élaboration s'est achevée en juin 2022. Un maître d'œuvre a été chargé en septembre 2020 par les copropriétaires d'une mission de conception d'un projet de rénovation des bâtiments et de réaménagement des espaces extérieurs. Bordeaux métropole est maître d'ouvrage du plan de sauvegarde, en étroite collaboration avec la ville de Cenon.

Le secteur Palmer, dans lequel se trouve la copropriété, se trouve au sein du quartier d'intérêt régionale NPNRU « Palmer – Sarailière – 8 mai 1945 ». Le plan guide PRU doit permettre de renforcer l'urbanité du quartier, requalifier les zones d'habitat, ouvrir les parcs sur les quartiers, hiérarchiser l'offre commerciale, mutualiser les équipements et désenclaver le quartier. Le PRU prévoit la démolition de l'école maternelle Alphonse Daudet qui est enclavée dans l'emprise foncière de la copropriété objet du plan de sauvegarde.



Les principales difficultés rencontrées par la copropriété concernent :

- une paupérisation de l'occupation rendant difficile le financement de travaux, la moitié de copropriétaires remboursant encore un emprunt immobilier,
- un niveau d'investissement faible des copropriétaires dans le fonctionnement de la copropriété,
- des bâtiments arrivés en fin de cycle technique sur lesquels aucuns travaux lourds n'ont été entrepris depuis leur construction entraînant de nombreux désordres : fuites récurrentes, pannes sur le réseau secondaire de chauffage et production d'eau chaude sanitaire, infiltrations en toitures sur presque tous les bâtiments, travaux urgents de mise en conformité des ascenseurs,
- une organisation foncière complexe,
- des difficultés juridiques liées à certains parkings dont certains sont encore propriété de sociétés civiles immobilières de construction-attribution,
- une situation financière fragile, bien qu'en voie d'amélioration.

## Enjeux et contenu

L'article 2 du plan de sauvegarde retient les enjeux suivants :

« – insérer et associer la copropriété au renouvellement urbain du quartier, notamment par une rénovation des domanialités,  
 – régulariser la situation juridique et foncière [et mettre] à jour [le] règlement de copropriété,  
 – 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 [...],  
 – requalifier la copropriété sur le plan technique et architectural (bâti et espaces extérieurs),  
 – consolider la gouvernance et mobiliser les copropriétaires. »

Volet	Contenu
Juridique et domanialités	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Étude juridique sur les parkings</li> <li>– Étude pré-opérationnelle d'aménagement pour une réorganisation des domanialités, travail sur l'organisation foncière de l'îlot</li> <li>– Travail sur l'opportunité d'une scission de la copropriété, en fonction du projet de réorganisation des espaces extérieurs</li> <li>– Mise à jour du règlement de copropriété</li> </ul>
Portage de lots	Une convention a été signée entre la CDC Habitat social et Bordeaux métropole pour un portage d'au maximum 55 lots sur une durée de 10 ans. Les lots à acquérir ne sont pas encore ciblés, des études d'opportunité seront menées.
Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances	Les actions prévues correspondent à la suite des actions portées par la commission communication mise en place dans le cadre du POPAC et de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde : accueil des nouveaux copropriétaires, document à destination des agences immobilières et des notaires, permanences de l'opérateur, accompagnement du conseil syndical, plan de communication.
Résorption des impayés de charges	Une stratégie progressive de lutte contre les impayés est définie, de la limitation des risques d'impayés aux actions contentieuses. Une commission de suivi des impayés a été mise en place dès le démarrage du POPAC.
Apurement des dettes et maîtrise des charges	La commission des comptes du conseil syndical poursuit son travail avec l'appui de l'opérateur du plan de sauvegarde. L'opérateur met notamment à disposition un outil de suivi des consommations de fluide et de suivi des contrats.
Accompagnement social des occupants	La commission partenariale d'accompagnement sociale créée dans le cadre du POPAC est pérennisée. L'appui des partenaires suivants est formalisé : centre communal d'action sociale de Cenon, maison du Département et des solidarités, Caisse d'allocations familiales, DDETS, Fonds de Solidarité Logement. Des actions spécifiques sont prévues dans le cadre du programme de travaux : recherche de financement individuel, fiches individualisées de simulation de financement et appui à la constitution des dossiers, signalement des logements indignes et indécents.

Travaux en parties communes et actions préalables	La mission de conception est en phase de finalisation de la consultation des entreprises. Un diagnostic complémentaire sur la présence d'amiante est nécessaire. Sur les parties communes, l'objectif est de lancer un programme global de travaux, sans définition de travaux urgents. L'objectif des travaux est de rénover les éléments techniques obsolètes sources de sinistres ou de pannes, d'améliorer le confort et réduire la demande énergétique, d'améliorer la sécurité des occupants. Ce programme global de rénovation s'accompagne d'un premier niveau de résidentialisation dans l'attente d'une intervention plus large sur une réorganisation foncière sur les espaces extérieurs.
Travaux en parties privatives	Le plan de sauvegarde prévoit l'information et l'orientation des copropriétaires souhaitant réaliser des travaux d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie.
Énergie	Le programme de travaux prévoit l'isolation thermique par l'extérieur de l'ensemble des bâtiments, des isolations de toitures terrasses et de planchers bas, la mise en place de VMC, le remplacement des menuiseries privatives vétustes et des menuiseries des parties communes, la rénovation des deux sous-stations et la création de quatre nouvelles sous-stations. La rénovation doit permettre d'atteindre l'étiquette B pour tous les bâtiments, avec un gain énergétique de 61 % à 76 %.
Projet de rénovation urbaine du quartier	L'étude pré-opérationnelle d'aménagement a été lancée en mars 2022 afin d'aboutir à un scénario d'aménagement et un mode opératoire associé : projet d'aménagement, programmation des espaces publics et éventuelles constructions, identification des procédures juridiques et réglementaires, maquette financière. <b>La convention de plan de sauvegarde fera l'objet d'un avenant lorsque les résultats de l'étude seront connus et dans les 18 mois suivant la signature de la convention.</b>
Gestion urbaine de proximité	Il est prévu lors de la première année du plan de sauvegarde la réalisation d'un diagnostic et d'un plan d'actions pour améliorer le cadre de vie des occupants et sensibiliser à un usage respectueux des parties communes et des extérieurs.
Résidentialisation	La première phase de résidentialisation, à l'échelle des entrées de bâtiment, pourra être complétée suite à la définition du projet de réorganisation des espaces extérieurs, notamment pour un traitement à l'échelle des parkings.

## Coût et financement

Le montant des travaux est estimé à 17 921 536,47 € HT et le montant des honoraires subventionnables à 1 061 976,96 € HT soit un montant subventionnable de 18 983 513,43 € HT.

Au titre des travaux en parties communes et de l'aide à l'ingénierie, la prévision d'autorisation d'engagement de l'Anah de 14 966 914,72 € se répartit de la façon suivante selon le projet de convention (hors aides individuelles) :

AE prévisionnelles (HT)		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide SDC	Travaux	Financement	9 491 756,72	-	-	-	9 491 756,72
		X+X	2 912 523	-	-	-	2 912 523
		Prime BBC	185 000	-	-	-	185 000
		Prime passoire	81 000	-	-	-	81 000
		Prime difficulté	1 110 000	-	-	-	1 110 000
	Aide à la gestion	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	250 000
	Expertise complémentaire	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000
Aide ingénierie	Suivi-animation	74 000	74 000	74 000	74 000	74 000	370 000
	Opérateur de partage	93 327	93 327	93 327	93 327	93 327	466 635
	GUP	à déterminer dans le cadre du diagnostic et du plan d'action GUP					
	Coordinateur de PDS	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement pour Bordeaux métropole est de 3 332 523 € HT dont 2 912 523 € d'aides aux travaux sur les parties communes.

Autorisations € HT	Phase d'élaboration	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide SDC	65 000	1 708 512,20	569 505,40	569 505,40	-	-	2 912 523
Suivi-animation	-	74 000	74 000	74 000	74 000	74 000	370 000
Coordinateur	-	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement pour la ville de Cenon est de 600 000 €.

Autorisations € HT	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide SDC	360 000	120 000	120 000	-	-	600 000

Le prévisionnel d'engagement des primes individuelles s'élève à 162 000 € pour l'Anah. Bordeaux métropole accordera également des primes individuelles pour un montant identique. Le conseil départemental de la Gironde proposera des aides individuelles dont le montant n'est pas mentionné dans la convention, le règlement d'intervention de la collectivité devant faire l'objet d'une modification en décembre 2022. Des financements de la CAF, du FSL et de la Fondation Abbé Pierre pourront être sollicités.

### Modalités de suivi

La commission de suivi du plan de sauvegarde est co-présidée par la Préfète de Gironde et le Président de Bordeaux métropole et se réunit au moins une fois par an. Un comité technique assure le suivi de la conduite opérationnelle du plan. Un coordinateur de plan de sauvegarde extérieur sera désigné par arrêté préfectoral.

La commission d'accompagnement social animée par l'opérateur se réunit tous les trimestres pour traiter les situations individuelles complexes. Six commissions liées au conseil syndical sont mises en place ou prolongées suite au POPAC :

- une commission de suivi des impayés,
- une commission de gestion et de contrôle des comptes,
- une commission travaux,
- une commission espaces extérieurs,
- une commission cadre de vie et sécurité,
- une commission communication.

Des commissions spécifiques ou des comités de suivi peuvent être mises en place en fonction des besoins.

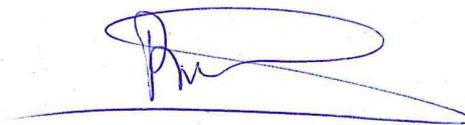
### Avis régional

La DREAL émet les recommandations suivantes :

- Il est souhaitable de faire aboutir rapidement l'étude pré-opérationnelle d'aménagement pour un projet à fort enjeu sur cette thématique (enclavement de l'école maternelle, surface importante d'espaces extérieurs...). La disjonction des calendriers entre travaux sur les bâtiments et intervention sur les espaces extérieurs ne doit pas être dommageable sur la gestion des interfaces (travaux de résidentialisation notamment). La DREAL note qu'un avenant permettant de prendre en compte les conclusions de cette étude dans le plan de sauvegarde est prévu dans les 18 mois,
- La DREAL souhaite être destinataire des comptes-rendus des commissions de suivi et des comités techniques du plan de sauvegarde.

La DREAL Nouvelle-Aquitaine émet un **avis favorable** au plan de sauvegarde.

Pour la Déléguée régionale adjointe de l'Anah

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a cursive name, all contained within a horizontal oval shape.

Bénédicte CHAUTARD  
Responsable du pôle parc privé et politiques  
de l'habitat

## Annexe – Consolidation du calendrier des engagements prévisibles

Le tableau de répartition des financements renseigné par la délégation locale sous le logiciel de suivi Contrats Anah se base sur cette consolidation.

AE prévisionnelles (HT)		2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total	
Anah	Aide SDC	Travaux	Financement	-	-	-	-	9491756,72	
			X+X	-	-	-	-	2912523	
			Prime BBC	-	185000	-	-	-	185000
			Prime passoire	-	81000	-	-	-	81000
		Prime difficulté	-	1110000	-	-	-	1110000	
		Aides individuelles (non reportées dans Contrat Anah)	-	162000	-	-	-	162000	
		Aide à la gestion	-	50000	50000	50000	50000	250000	
		Expertise complémentaire	-	10000	10000	10000	10000	50000	
		Suivi-animation	74000	74000	74000	74000	74000	370000	
	Aide ingénierie	Opérateur de portage	-	93327	93327	93327	93327	466635	
	GUP								
	Coordinateur de PDS	10000	10000	10000	10000	10000	50000		
	TOTAL Anah	84000	14179606,72	237327	237327	237327	153327	15128914,72	
Bordeaux métropole	Aide SDC								
	Suivi-animation	65000	1708512,2	569505,4	569505,4	-	-	2912523	
	Coordinateur	74000	74000	74000	74000	74000	-	370000	
		10000	10000	10000	10000	10000	-	50000	
Ville de Cenon	TOTAL Bordeaux métropole	149000	1792512,2	653505,4	653505,4	84000	0	3332523	
	Aide aux travaux en parties communes	-	360000	120000	120000	-	-	600000	
	TOTAL Ville de Cenon	-	360000	120000	120000	-	-	600000	

**Annexe 8. Procès-verbal de l'AG votant les mesures prescrites (ajouté après le vote)**

DDTM DE LA GIRONDE

33-2022-11-14-00006

Arrêté portant désignation du coordonnateur du plan  
de sauvegarde de la copropriété Résidence Parc  
Palmer sise à Cenon



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Habitat, Logement, Construction Durable**

**Arrêté du 14 novembre 2022**

**n° 33-2022-11-14-00006**

**portant désignation du coordonnateur du plan de sauvegarde de la copropriété « Résidence Parc Palmer » sise à Cenon**

**La Préfète de la Gironde**

**VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 615-1 et suivants et R.615-1 et suivant, ;

**VU** le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;

**VU** la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde sur l'ensemble de la copropriété « Résidence du Parc Palmer » sur la commune de Cenon créée par arrêté du 13 décembre 2019 ;

**VU** l'arrêté d'approbation du plan de sauvegarde de la copropriété « Résidence Parc Palmer » signé en date du 14 novembre 2022 ;

**CONSIDÉRANT** le choix commun des coprésidents de la commission d'élaboration du plan de choisir un prestataire extérieur comme coordinateur du Plan de Sauvegarde de la copropriété « Résidence Parc Palmer » ;

**SUR proposition de M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde ;**

### **ARRÊTE**

**Article premier** : Monsieur Guillaume BOURLIER, fondateur de la SAS Dévelop'Toit, est désigné coordonnateur du plan de sauvegarde de la copropriété « Résidence Parc Palmer » sise à Cenon, chargé de veiller à la bonne exécution du plan.

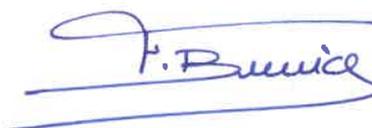
Il établit un rapport annuel de sa mission.

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33 090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
Mél : agnes.bouaziz@gironde.gouv.fr  
www.gironde.gouv.fr

1/2

**Article 2** : Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État en Gironde et dont copie sera adressée à chacun des membres de la commission.

Bordeaux, le 14 NOV. 2022



Fabienne BUCCIO

# DDTM DE LA GIRONDE

33-2022-11-18-00010

Arrêté préfectoral portant agrément départemental de la "Fédération Départementale des Chasseurs de la Gironde" au titre de la protection de l'environnement



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Arrêté**

**portant agrément départemental de la « Fédération Départementale des Chasseurs de la Gironde »  
au titre de la protection de l'environnement**

**La préfète de la Gironde**

**VU** le Code de l'environnement et notamment les articles L. 141-1 et R. 141-1 et suivants,

**VU** le décret 2011-832 du 12 juillet 2011 relatif à la réforme de l'agrément au titre de la protection de l'environnement et à la désignation des associations agréées, organismes et fondations reconnues d'utilité publique au sein de certaines instances,

**VU** l'arrêté ministériel du 12 juillet 2011 relatif à la composition du dossier de demande d'agrément au titre de l'environnement, du dossier de renouvellement de l'agrément et à la liste des documents à fournir annuellement,

**VU** la demande de renouvellement d'agrément départemental au titre de la protection de l'environnement présentée par la Fédération Départementale des Chasseurs de la Gironde, dont le siège social est situé Domaine de Pachan 33290 LUDON MEDOC, parvenue à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde le 17 juin 2022 et complétée le 11 juillet 2022,

**VU** l'avis favorable du Procureur Général près la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 19 octobre 2022,

**VU** l'avis favorable de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Nouvelle-Aquitaine en date du 5 septembre 2022,

**CONSIDÉRANT** que la Fédération Départementale des Chasseurs de la Gironde est agréée depuis le 18 mai 1979, que l'agrément a été renouvelé le 27 novembre 2017 pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018,

**CONSIDÉRANT** que la Fédération Départementale des Chasseurs de la Gironde poursuit sur tout le département depuis de nombreuses années des actions en faveur de la protection de l'environnement, telles que la participation à la mise en valeur du patrimoine cynégétique, à l'aménagement et à la valorisation des territoires ruraux ; la protection et la gestion de la faune sauvage et de ses habitats ; la veille et la surveillance sanitaire de la faune sauvage ; des actions d'information, d'éducation au développement durable ; des actions de formation et la participation à différentes commissions départementales,

**CONSIDÉRANT** que la Fédération Départementale des Chasseurs de la Gironde remplit les conditions prévues aux articles L. 141-1 et R. 141-2 et 3 du Code de l'Environnement,

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,

## ARRÊTE

**ARTICLE 1er** – L'agrément pour la protection de l'environnement de la Fédération Départementale des Chasseurs de la Gironde, dans le cadre départemental, est renouvelé pour une période de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

**ARTICLE 2** – Cet agrément peut être renouvelé à l'issue de cette période sur demande de la Fédération Départementale des Chasseurs de la Gironde adressée six mois au moins avant la date d'expiration de l'agrément en cours de validité.

**ARTICLE 3** – La Fédération Départementale des Chasseurs de la Gironde est tenue d'adresser chaque année à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde (Service des Procédures Environnementales), l'ensemble des documents énumérés à l'article 3 de l'arrêté du 12 juillet 2011.

**ARTICLE 4** – Le présent agrément peut être abrogé, conformément à l'article R. 141-20 du Code de l'environnement, lorsque l'association ne justifie plus du respect des conditions prévues par les articles L. 141-1, R. 141-2, R. 141-3 et R. 141-19 du Code de l'Environnement. L'association est préalablement informée des motifs susceptibles de fonder l'abrogation et mise en mesure de présenter ses observations.

**ARTICLE 5** – Conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet « [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».

**ARTICLE 6** – Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Préfète de la Gironde et d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'Intérieur dans le même délai. Un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux peut ensuite être formé dans le délai de deux mois suivant le rejet implicite ou explicite du recours gracieux ou hiérarchique.

**ARTICLE 7** – Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Nouvelle-Aquitaine, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'association et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Gironde.

Fait à Bordeaux, le 18 NOV. 2022

 La Préfète



Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90 - 33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 24 80 80 / [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

DDTM DE LA GIRONDE

33-2022-11-18-00009

Arrêté préfectoral portant agrément départemental de  
la "SEPANSO Gironde" au titre de la protection de  
l'environnement



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
**Service des Procédures des Environnementales**

### **Arrêté**

#### **portant agrément départemental de la « SEPANSO Gironde » au titre de la protection de l'environnement**

#### **La préfète de la Gironde**

**VU** le Code de l'environnement et notamment les articles L. 141-1 et R. 141-1 et suivants,

**VU** le décret 2011-832 du 12 juillet 2011 relatif à la réforme de l'agrément au titre de la protection de l'environnement et à la désignation des associations agréées, organismes et fondations reconnues d'utilité publique au sein de certaines instances,

**VU** l'arrêté ministériel du 12 juillet 2011 relatif à la composition du dossier de demande d'agrément au titre de l'environnement, du dossier de renouvellement de l'agrément et à la liste des documents à fournir annuellement,

**VU** la demande de renouvellement d'agrément départemental au titre de la protection de l'environnement présentée par la SEPANSO Gironde, dont le siège social est situé 1 rue Tausia, 33800 BORDEAUX, parvenue à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde le 3 octobre 2022 et complétée le 14 octobre 2022,

**VU** l'avis favorable du Procureur Général près la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 9 novembre 2022,

**VU** l'avis favorable de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Nouvelle-Aquitaine en date du 2 novembre 2022,

**CONSIDERANT** que la SEPANSO Gironde est agréée depuis le 18 mai 1979, que l'agrément a été renouvelé le 11 juillet 2017 pour une durée de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018,

**CONSIDERANT** que pour être recevable, la demande de renouvellement d'agrément doit être déposée six mois avant la date d'expiration de l'agrément,

**CONSIDERANT** que le dernier agrément expirant le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la demande de renouvellement aurait dû être déposée avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022, qu'il s'agit donc d'une nouvelle demande d'agrément,

**CONSIDERANT** que la SEPANSO Gironde est membre de la Fédération SEPANSO Aquitaine et affiliée à France Nature Environnement Nouvelle-Aquitaine,

**CONSIDERANT** que la SEPANSO Gironde poursuit sur tout le département depuis de nombreuses années des actions en faveur de la protection de l'environnement, notamment en matière de sauvegarde de la faune et de la flore, de préservation des sites et des paysages et de lutte contre les pollutions de toute nature,

**CONSIDERANT** que la SEPANSO Gironde remplit les conditions prévues aux articles L. 141-1 et R. 141-2 et 3 du Code de l'Environnement,

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90 - 33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 24 80 80 / [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

## ARRÊTE

**ARTICLE 1er** – La SEPANSO Gironde est agréée pour la protection de l'environnement dans le cadre départemental pour une période de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

**ARTICLE 2** – Cet agrément peut être renouvelé à l'issue de cette période sur demande de la SEPANSO Gironde adressée six mois au moins avant la date d'expiration de l'agrément en cours de validité.

**ARTICLE 3** – L'association est tenue d'adresser chaque année à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde (Service des Procédures Environnementales), l'ensemble des documents énumérés à l'article 3 de l'arrêté du 12 juillet 2011.

**ARTICLE 4** – Le présent agrément peut être abrogé, conformément à l'article R. 141-20 du Code de l'environnement, lorsque l'association ne justifie plus du respect des conditions prévues par les articles L. 141-1, R. 141-2, R. 141-3 et R. 141-19 du Code de l'Environnement. L'association est préalablement informée des motifs susceptibles de fonder l'abrogation et mise en mesure de présenter ses observations.

**ARTICLE 5** – Conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet « [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».

**ARTICLE 6** – Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Préfète de la Gironde et d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'Intérieur dans le même délai. Un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux peut ensuite être formé dans le délai de deux mois suivant le rejet implicite ou explicite du recours gracieux ou hiérarchique.

**ARTICLE 7** – Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Nouvelle-Aquitaine, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'association et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Gironde.

Fait à Bordeaux, le 18 NOV. 2022

La Préfète

Le Sous-Préfet  
de l'arrondissement de Libourne

M 0189

Matthieu DOLIGEZ



# DIR ATLANTIQUE

33-2022-11-30-00001

Arrêté n° 2022-gir-111 du 30 novembre 2022  
relatif aux travaux de signalisation directionnelle sur  
la rocade RN230  
entre les échangeurs n°24 et n°26  
Communes de Cenon et d'Artigues près Bordeaux



**Arrêté n° 2022-gir-111 du**

**30 NOV. 2022**

**relatif aux travaux de signalisation directionnelle sur la rocade RN230  
entre les échangeurs n°24 et n°26**

**Communes de Cenon et d'Artigues près Bordeaux**

**La préfète de la Gironde  
Officier de la légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du mérite**

- Vu** le code de la route ;
- Vu** le code de la voirie routière ;
- Vu** la loi 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- Vu** l'arrêté interministériel du 24 novembre 1967 sur la signalisation des routes et autoroutes et les arrêtés qui l'ont modifié ;
- Vu** l'instruction interministérielle sur la signalisation routière du 22 octobre 1963 modifiée ;
- Vu** le décret n°2006-304 du 16 mars 2006 modifié portant création et organisation des directions interdépartementales des routes ;
- Vu** le décret du 27 mars 2019 nommant Mme Fabienne Buccio, préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la Zone de Défense et de Sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2019 portant délégation de signature à monsieur le directeur interdépartemental des routes Atlantique ;
- Vu** l'arrêté n°sub-2020-33-08 du 5 septembre 2022 portant subdélégation de signature par monsieur François Duquesne, en matière de gestion et de police de la conservation du domaine public routier, de police de la circulation routière, et en matière de contentieux et de représentation devant les juridictions ;
- Vu** la note technique du 14 avril 2016 relative à la coordination des chantiers sur le réseau routier national ;
- Vu** le dossier d'exploitation ;
- Vu** l'avis favorable du 31 octobre 2022 de monsieur le commandant de la compagnie républicaine de sécurité autoroutière d'Aquitaine ;
- Vu** l'avis réputé favorable au 21 novembre 2022 de monsieur le président de Bordeaux-Métropole ;
- Vu** l'avis réputé favorable au 21 novembre 2022 de monsieur le maire de la commune de Cenon ;
- Vu** l'avis réputé favorable au 21 novembre 2022 de monsieur le maire de la commune d'Artigues près Bordeaux ;
- Vu** l'avis réputé favorable au 21 novembre 2022 de monsieur le maire de la commune de Bouliac ;

**Considérant** qu'en raison des travaux de signalisation directionnelle sur la rocade intérieure RN230 entre les échangeurs n°24 et n°26, sur les communes de Cenon et d'Artigues près Bordeaux, il convient de mettre en œuvre des mesures temporaires d'exploitation,

### Arrête

**Article 1** : afin de permettre la réalisation des travaux ci-dessus cités :

- **du jeudi 1er décembre 2022 à 21h00 au vendredi 2 décembre 2022 à 6h00 :**

#### Fermeture de la bretelle de sortie de la rocade intérieure RN230 dans l'échangeur n°24

La bretelle de sortie (PR 39+865) de la rocade intérieure RN230 dans l'échangeur n°24 peut être fermée à la circulation, sauf besoins du chantier.

Les usagers sont alors déviés par la rocade intérieure RN230, demi-tour à l'échangeur n°23 via la route de Lastresne, la rocade extérieure RN230, puis la bretelle de sortie de la rocade extérieure dans l'échangeur n°24.

#### Neutralisation de la voie de droite de la rocade intérieure RN230 entre le PR40+125 et le PR 39+760

La voie de droite de la rocade intérieure RN230 peut être neutralisée entre le PR 40+125 et le PR 39+760, sauf besoin de chantiers.

Les usagers circulent sur les voies restées libres.

#### Fermeture de la bretelle d'entrée n°2 de la rocade extérieure RN230 dans l'échangeur n°26

La bretelle d'entrée n°2 (PR42+200) de la rocade extérieure RN230 dans l'échangeur n°26 peut être fermée à la circulation, sauf besoins du chantier.

Les usagers sont alors déviés par la RN89 sens Libourne/Bordeaux, l'avenue Kennedy, demi-tour au premier giratoire, retour sur l'avenue Kennedy, la RN89 sens Bordeaux/Libourne, la bretelle d'entrée n°1 de la rocade extérieure RN230 dans l'échangeur n°26, puis la rocade extérieure RN230.

#### Neutralisation de la voie d'entrecroisement de la RN 89 sens Libourne-Bordeaux entre le PR49+700 et le PR 49+969

La voie d'entrecroisement de la RN 89 sens Libourne/Bordeaux entre le PR49+700 et le PR 49+969 peut être neutralisées, sauf besoin de chantiers.

Les usagers circulent sur les voies restées libres.

**Article 2** : les prescriptions imposées par le présent arrêté sont signalées conformément aux dispositions de l'instruction ministérielle relative à la signalisation des routes et autoroutes précitée.

La pose, la maintenance, et la dépose de la signalisation temporaire nécessaire aux travaux sont assurées par la direction interdépartementale des routes Atlantique (district de Gironde – CEI de Lormont).

**Article 3** : outre les recours gracieux et hiérarchiques qui s'exercent dans le même délai, un recours contentieux pour excès de pouvoir peut être déposé devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de la date de publication du présent arrêté.

**Article 4 :** le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Gironde et affiché en mairies de Cenon et Artigues près Bordeaux par les soins de messieurs le maire.

**Article 5 :**

- Madame la secrétaire générale de la préfecture de la Gironde ;
- Monsieur le président de Bordeaux Métropole ;
- Monsieur le maire de Cenon ;
- Monsieur le maire d'Artigues près Bordeaux ;
- Monsieur le maire de Bouliac;
- Monsieur le directeur des services d'incendie et de secours ;
- Monsieur le commandant de la C.R.S autoroutière Aquitaine ;
- Monsieur le directeur interdépartemental des routes Atlantique ;

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui est publié et affiché conformément à la réglementation en vigueur.

Pour la préfète et par délégation,  
Pour le directeur interdépartemental des routes Atlantique,  
Le directeur adjoint chargé de l'exploitation



**Didier CAUDOUX**

DIR ATLANTIQUE

# DIR ATLANTIQUE

33-2022-11-30-00002

Arrêté n° 2022-gir-116 du 30 novembre 2022  
relatif aux travaux d'entretien et de maintenance  
entre les échangeurs n°17 et n°20 de la rocade  
extérieure A630  
Communes de Villenave d'Ornon et Bègles



**Arrêté n° 2022-gir-116 du** 30 NOV. 2022

relatif aux travaux d'entretien et de maintenance  
entre les échangeurs n°17 et n°20 de la rocade extérieure A630

Communes de Villenave d'Ornon et Bègles

**La préfète de la Gironde  
Officier de la légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du mérite**

- Vu** le code de la route ;
- Vu** le code de la voirie routière ;
- Vu** la loi 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- Vu** l'arrêté interministériel du 24 novembre 1967 sur la signalisation des routes et autoroutes et les arrêtés qui l'ont modifié ;
- Vu** l'instruction interministérielle sur la signalisation routière du 22 octobre 1963 modifiée ;
- Vu** le décret n°2006-304 du 16 mars 2006 modifié portant création et organisation des directions interdépartementales des routes ;
- Vu** le décret du 27 mars 2019 nommant Mme Fabienne Buccio, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la Zone de Défense et de Sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2019 portant délégation de signature à monsieur le directeur interdépartemental des routes Atlantique ;
- Vu** l'arrêté n°sub-2020-33-08 du 05 septembre 2022 portant subdélégation de signature par monsieur François Duquesne, en matière de gestion et de police de la conservation du domaine public routier, de police de la circulation routière, et en matière de contentieux et de représentation devant les juridictions ;
- Vu** la note technique du 14 avril 2016 relative à la coordination des chantiers sur le réseau routier national ;
- Vu** le dossier d'exploitation ;
- Vu** l'avis réputé favorable au 25 novembre 2022 de monsieur le commandant de la CRS autoroutière d'Aquitaine ;
- Vu** l'avis réputé favorable au 25 novembre 2022 de monsieur le président de Bordeaux Métropole ;
- Vu** l'avis réputé favorable au 25 novembre 2022 de monsieur le maire de la commune de Villenave d'Ornon ;
- Vu** l'avis réputé favorable au 25 novembre 2022 de monsieur le maire de la commune de Bègles ;

**Considérant** qu'en raison des travaux de maintenance de la signalisation directionnelle située sur la section courante entre les échangeurs n°17 et n°20 de la rocade extérieure A630 sur les communes de Villenave d'Ornon et Bègles, il convient de mettre en œuvre des mesures temporaires d'exploitation,

## Arrête

**Article 1** : afin de permettre la réalisation des travaux ci-dessus cités,

**du mercredi 30 novembre 2022 à 21h00 au jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2022 à 6h00 :**

### Fermeture de la section courante entre l'échangeur n°17 et n°20 de la rocade extérieure A630

La circulation peut être interdite sur la rocade extérieure A630 entre les échangeurs n°17 (PR28+376) et n°20 (PR33+000), impliquant la fermeture des bretelles d'entrée dans les échangeurs n°17, n°18 et n°20, ainsi que la bretelle de liaison A62 vers la rocade extérieure A630 dans l'échangeur n°19, sauf besoins du chantier.

Les usagers de la rocade extérieure A630 sont alors déviés par la bretelle de sortie de la rocade extérieure A630 dans l'échangeur n°17, la rue de la croix de Montjous, demi-tour au premier giratoire, le passage supérieur de l'échangeur n°17, la bretelle d'entrée n°1 de la rocade intérieure A630 dans l'échangeur n°17 puis l'A630 sens intérieur.

La bretelle d'entrée n°1 de la rocade extérieure A630 dans l'échangeur n°17 (PR 29+000) peut être fermée à la circulation, sauf besoin du chantier.

Les usagers sont alors déviés par la rue de la croix de Montjous, demi-tour au 1<sup>er</sup> giratoire, la rue de la croix de Montjous, la bretelle d'entrée n°1 de la rocade intérieure A630 dans l'échangeur n°17 et la rocade A630 sens intérieur.

La bretelle d'entrée n°2 de la rocade extérieure A630 dans l'échangeur n°17 (PR 29+353) peut être fermée à la circulation, sauf besoin du chantier.

Les usagers sont alors déviés par le passage supérieur de l'échangeur n°17, la bretelle d'entrée n°1 de la rocade intérieure A630 dans l'échangeur n°17 et la rocade A630 sens intérieur.

La bretelle d'entrée de la rocade extérieure A630 dans l'échangeur n°18 (PR 29+1594) peut être fermée à la circulation sauf besoin du chantier.

Les usagers sont alors déviés par l'avenue Barret, le passage inférieur, la rue Mansecal, la bretelle d'entrée n°2 de la rocade intérieure A630 dans l'échangeur n°18 et la rocade A630 sens intérieur.

La bretelle de liaison de l'autoroute A62 sens Sud Nord vers la rocade extérieure A630 dans l'échangeur n°19 (PR 0+494) peut être fermée à la circulation, sauf besoin du chantier.

Les usagers sont alors déviés par la bretelle de liaison dans l'échangeur n°19 de l'autoroute A62 sens Sud Nord vers la rocade intérieure A630 et la rocade A630 sens intérieur.

La bretelle d'entrée n°1 de la rocade extérieure A630 dans l'échangeur n°20 (PR 32+1218) peut être fermée à la circulation, sauf besoin du chantier.

Les usagers sont alors déviés par la RD108, la rue des Frères Lumière, la RD108, la bretelle d'entrée n°2 de la rocade extérieure A630 dans l'échangeur n°20 et la rocade A630 sens extérieur.

**Article 2** : les prescriptions imposées par le présent arrêté sont signalées conformément aux dispositions de l'instruction ministérielle relative à la signalisation des routes et autoroutes précitée. La pose, la maintenance, et la dépose de la signalisation temporaire nécessaire aux travaux sont assurées la direction interdépartementale des routes Atlantique (district de Gironde – CEI de Villenave d'Ornon et de Lormont).

19 allée des Pins  
CS 31670  
33073 BORDEAUX cedex  
Tel : 05 56 87 74 00  
Mél : district-de-gironde.dira@developpement-  
durable.gouv.fr

2/3

**Article 3 :** outre les recours gracieux et hiérarchiques qui s'exercent dans le même délai, un recours contentieux pour excès de pouvoir peut être déposé devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de la date de publication du présent arrêté.

**Article 4 :** le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Gironde et affiché en mairie de Villenave d'Ornon et Bègles par les soins de messieurs les maires.

**Article 5 :**

- Madame la secrétaire générale de la préfecture de la Gironde ;
- Monsieur le président de Bordeaux Métropole ;
- Monsieur le maire de Villenave d'Ornon ;
- Monsieur le maire de Bègles ;
- Monsieur le directeur des services d'incendie et de secours ;
- Monsieur le commandant de la CRS autoroutière d'Aquitaine ;
- Monsieur le directeur interdépartemental des routes Atlantique ;

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui est publié et affiché conformément à la réglementation en vigueur.

Pour la préfète et par délégation,  
Pour le directeur interdépartemental des routes Atlantique,  
Le directeur adjoint chargé de l'exploitation



Didier CAUDOUX

DIR ATLANTIQUE

# DIRCO

33-2022-11-30-00003

Arrêté DIRCO n° 2022-5 du 30 novembre 2022  
portant subdélégation de signature pour exercer la  
compétence en matière d'administration générale



**Arrêté n° 2022-5**

**portant subdélégation de signature**

**pour exercer la compétence en matière d'administration générale**

- VU** la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et aux libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU** la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et les régions et l'État, et en particulier son article 12 ;
- VU** la loi d'orientation n° 92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République, et en particulier ses articles 7 et 7-1 ;
- VU** la loi 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets et à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- VU** le décret n°2006-304 du 16 mars 2006 portant création et organisation des directions interdépartementales des routes ;
- VU** le décret n°2015-1689 du 17 décembre 2015 portant diverses mesures d'organisation et de fonctionnement dans les régions de l'administration territoriale de l'État ;
- VU** l'arrêté du 26 mai 2006 portant constitution des directions interdépartementales des routes ;
- VU** l'arrêté du 9 mai 2017 du préfet de la région Nouvelle Aquitaine, préfet de la Gironde, préfet coordonnateur des itinéraires routiers, fixant l'organisation de la direction interdépartementale des routes Centre-Ouest ;
- VU** l'arrêté ministériel du 12 février 2021 de la ministre de la transition écologique, nommant M. Olivier JAUTZY, ingénieur des ponts, des eaux et des forêts, directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021,
- VU** l'arrêté préfectoral de la préfecture de la Gironde du 17 mars 2021 donnant délégation de signature en matière d'administration générale à M. Olivier JAUTZY, en qualité de directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 ;

## Arrête :

### ARTICLE 1<sup>er</sup> :

Par arrêté préfectoral en date du 17 mars 2021, délégation de signature a été donnée à M. Olivier JAUTZY, directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, à l'effet de signer, dans le cadre de ses attributions et compétences, les décisions en matière d'administration générale.

### ARTICLE 2 :

En application de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 17 mars 2021 suscité, la délégation de signature conférée à M. Olivier JAUTZY pourra être exercée par les agents désignés ci-après, agissant dans le cadre de leurs attributions au sein de la direction interdépartementale des routes centre ouest et selon les modalités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral du 17 mars 2021.

#### 2.1 Les directeurs adjoints :

M. Hervé MAYET, ITPE hors classe, directeur adjoint chargé de l'exploitation,  
M. Philippe FAUCHET, IPEF, directeur adjoint chargé du développement.

#### 2.2 Les chefs de services et adjoints :

Mme Agnès JAGUENEAU, AAHCE, secrétaire générale,  
M. Jean-Christophe RELIER, IDTPE, chef du service des politiques et techniques,  
M. Dominique BIROT, IDTPE, chef du service ingénierie routière,  
M. Clément BOURCART, Attaché principal, chef du service qualité et relations avec les usagers,

En cas d'empêchement de Mme la secrétaire générale, Mme Isabelle RIBEIRO, ITPE, secrétaire générale adjointe,

En cas d'empêchement de M. le chef du service des politiques et techniques, M. Cyril LAUQUIN, IDTPE, adjoint du chef du service des politiques et techniques.

#### 2.3 Dans le cadre de leurs compétences territoriales, la cheffe de service autoroutier et les chefs de district et, en cas d'empêchement du chef de district, les responsables de pôle exploitation, adjoints des chefs de district suivants :

Mme Florence TIBI, IDTPE, cheffe du service autoroutier,  
M. Pierre MAYAUDON, IDTPE, chef du district de Limoges, et chef du district de Guéret par intérim à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023,  
M. Franck MATELAT, TSCDD, chef du district de Périgueux,  
M. Pascal COSTA, IDTPE, chef du district de Poitiers  
M. Benjamin FERREYRE, ITPE, chef du district de Guéret, jusqu'au 31 décembre 2022,  
Mme Marie-Juliette BARTHES, ITPE, responsable du District Nord A20,  
Mme Jocelyne RELIER, ITPE, responsable du District Sud A20,  
M. Pascal CORDIER, TSCDD, responsable du pôle exploitation du district de GUERET,  
M. Sébastien CLOPEAU, TSCDD, responsable du pôle exploitation du district de POITIERS,  
M. Frédéric MASFRAND, TSCDD, responsable du pôle exploitation du district de LIMOGES,

M. Daniel DANG, TSCDD, responsable du pôle exploitation du district de PERIGUEUX

**2.4 Dans le cadre de leurs compétences territoriales, les responsables de pôle administratif et les chefs de centre d'entretien et d'intervention ou d'entretien spécialisé et en cas d'empêchement des chefs de CEI, les adjoints et suppléants suivants :**

**SERVICE AUTOROUTIER**

Mme Brigitte MARSAC, SACDDCE, responsable gestion financière du service autoroutier,  
Mme Marjorie LAMBERT- GOURABIAN, TSPDD, cheffe du CEI d'Argenton sur Creuse,  
M. Jérôme CHAMPIGNEUX, TSPDD, chef du CEI de Vatan,  
M. Cédric JOBIN, TSCDD, chef du CEI de Bourges,  
M. Thierry DUCHENE, TSPDD, chef du CEI de Bessines sur Gartempe,  
M. Philippe CHERBONNIER, TSCDD, chef du CEI de Feytiat,  
M. Vincent GIRARD, TSDD, chef du CEI d'Uzerche, jusqu'au 9 janvier 2023  
M. Laurent PEYRIE, TSCDD, chef du CEI de Brive,

**DISTRICT DE GUERET**

M. Thierry VIEIRA, TSPDD, chef du pôle administratif du district de Guéret,  
Mme Karine BLOUET, TSDD, cheffe du CEI de Guéret,  
M. Pascal MONTEIL, TSPDD, chef du CEI de la Souterraine,  
M. Philippe COUTURIER, TSCDD, chef du CEI de Lamais-Gouzon,

**DISTRICT DE LIMOGES**

Mme Marylène SAINT-CLAIR, SACDDCS, responsable du pôle administratif du district de Limoges,  
M. Jean-Luc BARDOT, TSPDD, chef du CEI de Limoges,  
M. Frédéric PRIOULT, TSCDD, chef du CEI d'Etagnac,

**DISTRICT DE PERIGUEUX**

Mme Valérie LEBLANC-COUDOIN, SACDDCE, responsable du pôle administratif,  
M. Julien CHROBACK, TSPDD, chef du CEI de Périgueux,  
M. Philippe SAUVESTRE, TSCDD, chef du CEI de Castillonnès,  
M. Stéphane JAGER, TSCDD, chef du CEI d'Agen

**DISTRICT DE POITIERS**

Mme Loetitia DESCHAMPS, SACDDCS, responsable du pôle administratif,  
M. Stéphane PACREAU, TSPDD, chef du CEI de Bressuire,  
M. Corentin DESROSES, TSPDD, chef du CEI de Poitiers-Lussac,  
M. Bernard NOURISSON, Technicien niveau 2, chef du CEI de Bellac

**Les adjoints et suppléants des chefs de CEI :**

M. Thierry MOUZAC, TSPDD, CEI de Brive,  
M. Franck MALAURIE, TSCDD, CEI de Feytiat  
M. Florent MOREAU, TSPDD, CEI d'Argenton,  
M. Christian BONAMY, TSDD, CEI de Vatan,  
M. Philippe GRAILLE, TSDD, CEI d'Uzerche,  
M. Marie DUFOURNAUD, TSPDD, CEI de Bessines,  
M. Bruno CEYSSAT, TSPDD, CEI de Périgueux  
M. Serge RATIE, TSPDD, CEI d'Agén,

## 2.5 Dans le cadre de leurs compétences :

### SECRETARIAT GENERAL

Mme Dominique WANGERMEE, SACDDCE, cheffe du pôle ressources humaines,  
Mme Lynda BOUSSAA, SACDDCE, chef du pôle recrutement et formation,  
M. Michel POITELON, Ingénieur - haute maîtrise niveau 3, chef du pôle santé et sécurité au travail,  
Mme Maïna QUARTIER, SACDDCE, cheffe du pôle moyens généraux et informatique,  
M. Pascal RIGOUT, TSPDD, adjoint au chef du pôle moyens généraux et informatique,  
Mme Jessica DUJARDIN, SACDDCE, responsable affaires juridiques,  
Mme Elisabeth BONNET, SACDDCE, cheffe de pôle commande publique,

### SERVICE D'INGENIERIE ROUTIERE

M. Éric BERTE, TSCDD, chef de projet,  
Mme Nelly CARTELIER, ITPE, cheffe de projet,  
M. Olivier FAUCHARD, ITPE, chef de projet,  
M. Nicolas ROBERT, Ingénieur - haute maîtrise niveau 2, chef de pôle assistance et gestion,  
Mme Anne-Marie MAURY, Technicien niveau 3, adjointe au chef du pôle assistance et gestion,

### SERVICE QUALITE ET DES RELATIONS AVEC LES USAGERS

Mme Patricia N'GUYEN TAN HONG, ITPE, chargée de la mission qualité - développement durable,

### SERVICE DES POLITIQUES ET TECHNIQUES

M. Alexandre VAN DE WOUW, AAE, chef du bureau politiques et maîtrise d'ouvrage,  
M. Frédéric PESTEIL, TSCDD, chef du bureau administratif et gestion,  
M. Jean-Michel DESBORDES, ITPE, chef du bureau ingénierie, exploitation et sécurité routière  
M. Gilles PASCAUD, TSCDD, adjoint au chef du bureau ingénierie, exploitation et sécurité routière,  
M. Denis GUILLON, ITPE, chef du bureau des ouvrages d'art,  
M. Eric RENAUDIE, Ingénieur - haute maîtrise niveau 3, responsable du pôle maintenance, investissement, équipements dynamiques, informatiques et réseaux du BIESR

**ARTICLE 3 :**

En application de l'article 2 du présent arrêté, les agents désignés ci-dessus, agissant dans le cadre de leurs attributions au sein de la direction interdépartementale des routes centre ouest peuvent exercer la délégation conférée par M. Olivier JAUTZY, directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, selon les modalités définies ci-après :

NIVEAU	UNITE	DECISIONS POUVANT ETRE SIGNEES SUIVANT LA CODIFICATION DE L'ANNEXE N° 1 DE L'ARRETE PREFECTORAL DU 17 MARS 2021
DIRECTEURS ADJOINTS	Direction	Les mêmes que celles du directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest
SECRETAIRE GENERALE ET SECRETAIRE GENERAL ADJOINT	Secrétariat Général	Les mêmes que celles du directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest à l'exception du A42, maintien dans l'emploi
CHEFS DE SERVICE	Tous services	A3, A4, A37bis, A41
	Service politiques et techniques	Outre les compétences attribuées aux chefs de service, B2, C, et E1
	Service autoroutier	Outre les compétences attribuées aux chefs de service, B2
	Service ingénierie routière	Outre les compétences attribuées aux chefs de service, E1
CHEFS DE DISTRICT, RESPONSABLES DE PÔLE ADMINISTRATIF OU EXPLOITATION DES DISTRICTS, CHEFS DE CENTRE, RESPONSABLE GESTION FINANCIERE DU SERVICE AUTOROUTIER,	Service Autoroutier, tous districts et CEI,	A3, A4, A37bis, A41

Chefs des districts Nord A20 et Sud A20, responsable gestion financière du service autoroutier	Service autoroutier	B2
PERSONNELS ENUMERES A L'ARTICLE 2.5	Pôles et bureaux des services	A3, A4, A41
	Pôle des ressources humaines	Ensemble du paragraphe A à l'exception du A42
	Responsable affaires juridiques	B et D
Chefs de projets du service ingénierie routière mentionnés à l'article 2.5	Service ingénierie routière	E1

#### ARTICLE 4

Le secrétaire général de la préfecture de la Gironde et le directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Gironde.

Fait à Limoges le 30 NOV. 2022

Le directeur interdépartemental  
des routes Centre-Ouest

  
Signature  
numérique de Olivier  
JAUTZY olivier.jautzy  
Date : 2022.11.30  
13:12:57 +01'00'

Olivier JAUTZY

DIRCO

33-2022-11-30-00004

Subdélégation de signature pour exercer la  
compétence d'ordonnateur secondaire délégué et  
pour agir pour le compte du pouvoir adjudicateur de  
la DIRCO

Décision n° 2022- 6 du 30 novembre 2022



**Subdélégation de signature pour exercer la compétence d'ordonnateur secondaire  
délégué et pour agir pour le compte du pouvoir adjudicateur de la DIRCO  
Décision n° 2022- 6**

**Le directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest,**

**VU** la loi organique n° 2001-692 du 1<sup>er</sup> août 2001 relative aux lois de finances ;

**VU** la loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral,

**VU** le code de la commande publique ;

**VU** l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

**VU** le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics ;

**VU** le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique

**VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements modifié ;

**VU** le décret n°2015-1689 du 17 décembre 2015 portant diverses mesures d'organisation et de fonctionnement dans les régions de l'administration territoriale de l'État ;

**VU** l'arrêté du 9 mai 2017 du préfet de la région Nouvelle Aquitaine, préfet de la Gironde, préfet coordonnateur des itinéraires routiers, fixant l'organisation de la direction interdépartementale des routes Centre-Ouest ;

**VU** l'arrêté ministériel du 12 février 2021 de la ministre de la transition écologique, nommant M. Olivier JAUTZY, ingénieur des ponts, des eaux et des forêts, directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021,

**VU** l'arrêté préfectoral de la préfecture de la Gironde du 17 mars 2021 donnant délégation de signature à M. Olivier JAUTZY, directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, pour l'ordonnancement des recettes et des dépenses imputées sur les programmes 203, 217, 723 et 362 du budget de l'État ;

**Décide**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Subdélégation de signature est donnée à :

- M. Hervé MAYET, directeur adjoint chargé de l'exploitation,
- M. Philippe FAUCHET, directeur adjoint «développement»

à l'effet de signer toutes les pièces relatives à l'exercice de la compétence d'ordonnateur secondaire selon les dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral susvisé.

**ARTICLE 2 : Subdélégation de signature est donnée à :**

- Mme Agnès JAGUENEAU, secrétaire générale,
  - M. Jean-Christophe RELIER, chef du service des politiques et des techniques
  - M. Clément BOURCART, chef du service qualité et relations avec les usagers,
  - M. Dominique BIROT, chef du service ingénierie routière,
- En cas d'empêchement de la secrétaire générale à Mme Isabelle RIBEIRO, secrétaire générale adjointe,
- En cas d'empêchement du chef du SPT, à M. Cyril LAUQUIN, adjoint du chef du SPT,
- à l'effet de signer, dans la limite de leurs attributions et de leurs compétences :
- les engagements juridiques de toute nature d'un montant inférieur à 90 000 euros hors taxes
  - les pièces de liquidation de dépenses et de recettes de toute nature

**ARTICLE 3 : Subdélégation de signature est donnée à :**

- M. Pascal COSTA, chef du district de Poitiers,
- Mme Florence TIBI, cheffe du service autoroutier,
- M. Pierre MAYAUDON, chef du district de Limoges, et chef du district de Guéret par intérim à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023
- M. Benjamin FERREYRE, chef du district de Guéret, jusqu'au 31 décembre 2022
- M. Franck MATELAT, chef du district de Périgueux,
- Mme Marie-Juliette BARTHES, responsable du district Nord A20,
- Mme Jocelyne RELIER, responsable du district Sud A20,
- M. Frédéric MASFRAND, responsable de pôle exploitation du district de Limoges,
- M. Sébastien CLOPEAU, responsable de pôle exploitation du district de Poitiers,
- M. Pascal CORDIER, responsable du pôle exploitation du district de Guéret,
- M. Daniel DANG, responsable du pôle exploitation du district de Périgueux,
- M. Frédéric PESTEIL, chef du bureau administratif et gestion (SPT),

à l'effet de signer, dans la limite de leurs attributions et de leurs compétences :

- les engagements juridiques de toute nature, d'un montant inférieur à 25 000 euros hors taxes
- les pièces de liquidation de dépenses et de recettes de toute nature

**ARTICLE 4 : Subdélégation de signature est donnée à :**

- M. Jean-Michel DESBORDES, chef du BIESR (SPT),
- M. Denis GUILLON, chef du BOA (SPT),
- M. Alexandre VAN DE WOUW, chef du BPMO (SPT),
- M. Pascal COLIN, chargé de la gestion centrale de la flotte au BAG (SPT),
- M. Olivier FAUCHARD, chef de projet (SIR),
- M. Nicolas ROBERT, chef du pôle administratif et gestion (SIR),
- Mme Dominique WANGERMEE, responsable du pôle ressources humaines (SG),
- Mme Lynda BOUSSAA, chef du pôle recrutement et formation (SG),
- M. Michel POITELON, chef du pôle santé et sécurité au travail (SG),
- M. Nicolas DANIEAU, adjoint au chef du pôle santé et sécurité au travail (SG),
- Mme Maïna QUARTIER, responsable des moyens généraux et informatique (SG),
- M. Pascal RIGOUT, adjoint au responsable des moyens généraux et informatique (SG),
- Mme Nelly MONTEAU, gestionnaire de centre de coût, pôle moyens généraux et informatique (SG),
- Mme Séverine DESSAIX, gestionnaire de centre de coût, pôle moyens généraux et informatique (SG),
- Mme Jessica DUJARDIN, responsable affaires juridiques (SG),
- Mme Elisabeth BONNET, cheffe de pôle commande publique (SG),

- Mme Brigitte MARSAC, responsable gestion financière du service autoroutier,
- M. Mathieu LAMOTHE, responsable appui technique du district Nord A20,
- Mme Valérie LEBLANC-COUDOIN, responsable du pôle administratif du district de Périgueux,
- M. Thierry VIEIRA, responsable du pôle administratif du district de Guéret,
- Mme Fabienne GIROIX, assistante de gestion financière, pôle administratif du district de Guéret,
- Mme Loetitia DESCHAMPS, responsable du pôle administratif du district de Poitiers,
- Mme Marylène SAINT-CLAIR, responsable du pôle administratif du district de Limoges,

- M. Philippe COUTURIER, chef du CEI de Lamais-Gouzon,
- M. Julien CHROBACK, chef du CEI de Périgueux,
- M. Thierry DUCHENE, chef du CEI de Bessines,
- M. Stéphane PACREAU, chef du CEI de Bressuire,
- M. Corentin DESROSES, chef du CEI de Poitiers-Lussac,
- Mme Karine BLOUET, cheffe du CEI de Guéret,
- M. Pascal MONTEIL, chef du CEI de la Souterraine,
- M. Stéphane JAGER, chef du CEI d'Agen,
- M. Philippe SAUVESTRE, chef du CEI de Castillonnès,
- M. Cédric JOBIN, chef du CEI de Bourges,
- Mme Marjorie LAMBERT- GOURABIAN, cheffe du CEI d'Argenton,
- M. Jérôme CHAMPIGNEUX, chef du CEI de Vatan,
- M. Vincent GIRARD, chef du CEI d'Uzerche, jusqu'au 9 janvier 2023,
- M. Laurent PEYRIE, chef du CEI de Brive,
- M. Philippe CHERBONNIER, chef du CEI de Feytiat,
- M. Jean-Luc BARDOT, chef du CEI de Limoges,
- M. Frédéric PRIOULT, chef du CEI d'Etagnac,
- M. Bernard NOURISSON, responsable du CEI de Bellac,

En cas d'empêchement des responsables de centres et du BIESR, à

- M. Franck MALAURIE, CEI de Feytiat,
- M. Thierry MOUZAC, CEI de Brive,
- M. Florent MOREAU, CEI d'Argenton,
- M. Christian BONAMY, CEI de Vatan,
- M. Bruno CEYSSAT, CEI de Périgueux,
- M. Serge RATIE, CEI d'Agen,
- M. Philippe GRAILLE, CEI d'Uzerche,
- Mme Marie DUFOURNAUD, CEI de Bessines,
- M. Gilles PASCAUD, responsable du CIGT, adjoint au chef du BIESR,

à l'effet de signer, dans la limite de leurs attributions et de leurs compétences,

- les engagements juridiques de toute nature, d'un montant inférieur à 4 000 euros hors taxes.
- les pièces de liquidation de dépenses et de recettes de toute nature

**ARTICLE 5 :** M. le secrétaire général de la préfecture de la Gironde et M. le directeur interdépartemental des routes Centre-Ouest, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Gironde.

Fait à Limoges, le

30 NOV. 2022

Le directeur interdépartemental  
des routes Centre-Ouest



Signature numérique de  
Olivier JAUTZY olivier.jautzy  
Date : 2022.11.30 13:13:52  
+01'00'

Olivier JAUTZY



# PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2022-10-17-00006

Arrêté portant modification de la composition de la  
CCE de l'Aérodrome de Bordeaux-Mérignac



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Arrêté portant modification de la composition de la  
COMMISSION CONSULTATIVE DE L'ENVIRONNEMENT  
DE L'AÉRODROME DE BORDEAUX-MÉRIGNAC**

**La Préfète de la Gironde**

VU le code de l'environnement et notamment les articles L571-13 et R571-70 à R571-79 ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté du 24 février 2022 portant renouvellement de la composition de la commission consultative de l'environnement de l'aérodrome de Bordeaux Mérignac ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif ;

CONSIDÉRANT la demande faite par l'aéroport de Bordeaux-Mérignac de remplacer monsieur Thierry Couloumies par monsieur Bruno Navaro ;

CONSIDÉRANT la demande de l'association APILLAC de remplacer madame Josiane Loubiat par madame Chantal Perromat ;

CONSIDÉRANT la demande de l'association Vivre à Mérignac Beutre d'inverser les statuts de titulaire et de suppléant de ses deux représentants ;

SUR proposition de la Préfète de la Gironde ;

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>**

L'article 2 de l'arrêté du 24 septembre 2022 portant renouvellement de la composition de la commission consultative de l'environnement de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac est modifié comme suit :

**Au titre des professions aéronautiques (sept représentants) :**

	Titulaires	Suppléants
Personnels exerçant leur activité sur l'aérodrome	M. Michel NAHON Mme Laure BUA M. Laurent FAUROUX	Mme Madeleine SPRENGER Mme Karine CAZAUBON M. Pascal BONNET
Usagers	M. Alain GARCIA (Dassault Aviation) Mme Florence LE BELLEGUIC (Air France) M. Réginald OTTEN (Easy Jet)	M. Jean-Marc HELLEC (Sabena Technics) M. Franck MANCEAU (DHL) M. Nicolas SAUTOT (Ryanair)
Exploitant (SA ADBM)	M. Simon DRESCHER	M. Bruno NAVARO

**Au titre des représentants des collectivités (sept représentants) :**

	Titulaires	Suppléants
Conseil Régional	M. Thierry TRIJOULET	M. Frédéric MELLIER
Conseil Départemental	Mme Marie RECALDE	M. Arnaud ARFEUILLE
Communes concernées	M. Gérard CHAUSSET (Mérignac) Mme Andrea KISS (Le Haillan) Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE (Mérignac) M. Jérôme PESCHINA (Martignas sur Jallé) M. Edouard QUINTANO (Saint Jean D'Ilac)	M. Bruno FARENIAUX (Blanquefort) Mme Amandine BETES (Eysines) M. Frédéric GIRO (Bruges) M. Franck RAYNAL (Pessac) Mme Danielle NEVEU (Saint Jean D'Ilac)

**Au titre des associations (sept représentants) :**

	Titulaires	Suppléants
SEPANSO / CLCV	Mme Dorothea MOREAU	M. Marcel SOULETTE
Vivre à Mérignac Beutre	M. Jean Luc FORY	M. Rodolphe MICHELS
Association Eysino-Haillanaise de défense contre les nuisances de l'aéroport	M. Jean-Claude GODAIN	M. Pierre ARNAL
Fédération des syndicats de quartiers de Pessac	M. Dominique LESTYNEK	M. Philippe LAGOUARDE
Martignas Environnement	M. Christian MALLARD	Mme Claudine VIENNE
APILLAC	M. Jean-Pierre ALLEMAND	Mme Chantal PERROMAT
ARPRAM	Mme Huguette LATECOERE	M. Jean-François FOURNIER

**Article 2.**

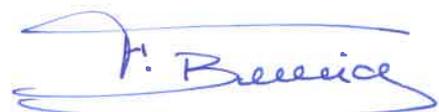
Les autres dispositions de l'arrêté susvisé demeurent sans changement.

**Article 3.**

La Préfète de la Gironde est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de la Gironde.

Fait à Bordeaux, le 17 OCT. 2022

La Préfète,





# PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2022-11-30-00005

Réglementation temporaire de la circulation  
sur l'autoroute A63 section Salles /  
Saint-Geours-de-Mareme  
pour la réalisation de travaux de reprise de la  
signalisation horizontale



**Arrêté du 30 NOV. 2022**

**Portant réglementation temporaire de la circulation  
sur l'autoroute A63 section Salles / Saint-Geours-de-Maremne  
pour la réalisation de travaux de reprise de la signalisation horizontale**

**La Préfète de la Gironde**

**VU** le code de la route, et notamment l'article R 411-18 ;

**VU** le décret n°2011-85 du 21 janvier 2011 approuvant la convention de concession passée entre l'État et la société ATLANDES (désignée ci-après par le « concessionnaire ») pour le financement, la conception, l'aménagement, l'élargissement, l'entretien, l'exploitation et la maintenance de la section de l'autoroute A63 entre Salles et Saint-Geours-de-Maremne ainsi que le cahier des charges annexé à cette convention ;

**VU** le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**VU** le décret du 27 mars 2019 nommant Mme Fabienne BUCCIO, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la Zone de Défense et de Sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

**VU** l'arrêté interministériel du 24 novembre 1967 relatif à la signalisation des routes et des autoroutes et les textes qui l'ont modifié ou complété ;

**VU** l'arrêté inter préfectoral n°PR/DRLP/2013/678 du 25 novembre 2013 portant réglementation de la circulation sous chantier sur l'A63 Landes dans la traversée du département de la GIRONDE ;

**VU** l'arrêté interministériel modifié et l'instruction interministérielle modifiée sur la signalisation routière du 24 novembre 1967 ;

**VU** la note technique du 14 avril 2016 relative à la coordination des chantiers sur le réseau routier national (RRN) ;

**VU** la note du 15 décembre 2021 définissant le calendrier des jours hors chantier pour l'année 2022 sur le RRN ;

**VU** l'arrêté du 10 novembre 2022 programmant initialement ces travaux de signalisation horizontale le lundi 14 novembre 2022 ;

**VU** la demande de la société « ATLANDES » du 25 novembre 2022 pour déplacer ces travaux au jeudi 1er décembre compte tenu des intempéries trop importantes pour organiser ces travaux du 14 au 25 novembre 2022 conformément à l'arrêté du 10 novembre ;

**VU** l'avis favorable du Conseil Départemental de Gironde ;

**CONSIDÉRANT** qu'il importe d'assurer la sécurité des usagers de l'A63, ainsi que celle des agents du concessionnaire, des entreprises chargées de l'exécution des travaux sur l'autoroute et de réduire, autant que possible, les entraves à la circulation provoquées par ces travaux ;

**SUR PROPOSITION** de la Directrice des sécurités ,

## ARRÊTE

**Article premier :** Des travaux de reprise de la signalisation horizontale nécessitent de réglementer la circulation le jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2022, sur l'autoroute A63 dans les deux sens de circulation dans les conditions décrites à l'article 2.

**Article 2 :** Le phasage des travaux s'effectue conformément à l'organisation de chantier selon les modalités suivantes. Les horaires indiqués sont des plages maximales de fermeture.

- Le jeudi 1<sup>er</sup> décembre de 12h00 à 16h00 : fermeture de la bretelle de sortie du ½ diffuseur n°20 « Belin-Beliet » dans le sens Bayonne-Bordeaux. Une déviation est mise en place pour le trafic local souhaitant rejoindre Belin-Beliet, depuis le diffuseur n°18 « Saugnac-et-Muret » de l'A63 sens Bayonne-Bordeaux via la RD834, la RD20, la RD10E et la RD1010.
- Le jeudi 1<sup>er</sup> décembre de 14h00 à 18h00 : fermeture de la bretelle d'entrée du ½ diffuseur n°20 « Belin-Beliet » dans le sens Bordeaux-Bayonne. Une déviation est mise en place pour le trafic local souhaitant rejoindre l'autoroute via la RD10E, RD20 pour rejoindre le diffuseur n°18 « Saugnac-et-Muret ».

En fonction des aléas de chantier ou météorologiques, ces travaux pourront être reprogrammés durant une journée jusqu'au 16 décembre.

**Article 3 :** L'accès aux véhicules de secours sera maintenu.

**Article 4 :** Les prescriptions imposées par le présent arrêté sont signalées aux usagers par une signalisation conforme à l'instruction interministérielle sur la signalisation routière approuvée par arrêté du 6 novembre 1992 modifié.

La mise en place, la maintenance et la dépose de la signalisation temporaire seront assurées par la société Egis Exploitation Aquitaine.

**Article 5 :** L'information des usagers est assurée à l'aide de la signalisation en place, des panneaux à messages variables et de la radio 107.7.

**Article 6 :**

Madame la Directrice de Cabinet de la préfecture de la Gironde ;

Monsieur le Directeur Général de la société Atlandes ;

Madame la Directrice Générale de la société Egis Exploitation Aquitaine ;

Monsieur le Général Commandant le Groupement de la Gendarmerie de la Gironde ;

Monsieur le Président du Conseil Départemental de Gironde,

Monsieur le maire de la commune de Belin-Beliet ;

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Gironde, et dont information sera adressée à Monsieur le Directeur Départemental des Services Incendies et de Secours de la Gironde.

**Article 7 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux et / ou contentieux dans le délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication devant le Tribunal administratif de Bordeaux, 9 rue Tastet – BP 947 – 33063 Bordeaux. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours Citoyens, accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Pour la préfète,  
La préfète  
La sous-préfète, directrice de cabinet,

  
Delphine Balsa

SNCF Réseau

33-2022-11-29-00002

Décision de déclassement du domaine public  
ferroviaire d'un terrain sis 1 rue Pierre Sémard sur la  
commune de SAINT YZAN DE SOUDIAC, parcelle  
cadastrée WH 209

## DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

(Établie en deux exemplaires originaux)

Réf. SPA : SO0235-01

### SNCF Réseau

Vu le code des transports, notamment son article L. 2111-21;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 2141-1,

Vu la loi n° 2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire portant création de SNCF RESEAU à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020,

Vu le décret n° 2019-1516 du 30 décembre 2019 relatif aux règles de gestion domaniale applicables à la société SNCF Réseau et à sa filiale mentionnée au 5° de l'article L 2111-9 du code des transports, notamment son article 3,

Vu le décret n° 2019-1588 du 31 décembre 2019 approuvant les statuts de la filiale mentionnée au 5° de l'article L 2111-9 du code des transports,

Vu la délibération du conseil d'administration de SNCF Réseau en date du 22 juillet 2015 portant délégation de pouvoirs à son Président et fixant les conditions générales des délégations au sein de SNCF Réseau.

Vu la décision du 12 juillet 2018 portant délégation de pouvoirs du président au directeur général adjoint clients et services

Vu la décision du 12 juillet 2018 portant délégation de pouvoirs du directeur général clients et services au directeur territorial Sud-Ouest

Vu l'absence d'avis du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine informé en date du 18/03/2019

Vu l'autorisation de l'Etat en date du **14/11/2022**,

Considérant que le bien n'est plus affecté aux missions de SNCF RESEAU

99

**DECIDE :****ARTICLE 1****Terrain :**

Le terrain non bâti sis à Saint Yzan de Soudiac tel qu'il apparaît dans le tableau ci-dessous et sur le plan joint à la présente décision, est déclassé du domaine public ferroviaire.

Commune	Lieu-dit	Préfixe	Section	Numéro	Surface à céder
Saint Yzan de Soudiac	1 RUE PIERRE SEMARD	000	WH	209	229 m <sup>2</sup>

**ARTICLE 2**

Copie de la présente décision sera communiquée au Préfet de Département de la Gironde et au Ministre chargé des Transports.

La présente décision de déclassement sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département de la Gironde

La présente décision sera publiée au Bulletin Officiel de SNCF Réseau,

**Fait à** BORDEAUX  
**Le** 29-11-22 | 13:53 CET

*J. Gary*

**Jean-Luc GARY**  
Directeur Territorial Nouvelle-Aquitaine SNCF RESEAU



SNCF Réseau

33-2022-11-29-00003

Décision de déclassement du domaine public  
ferroviaire d'un terrain sis lieudit Pychardy sur la  
commune de DAUBEZE, parcelle cadastrée WD 115

**DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

(Établie en deux exemplaires originaux)

Réf. SPA : SO0375-01

**SNCF Réseau**

Vu le code des transports, notamment son article L. 2111-21;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 2141-1,

Vu la loi n° 2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire portant création de SNCF RESEAU à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020,

Vu le décret n° 2019-1516 du 30 décembre 2019 relatif aux règles de gestion domaniale applicables à la société SNCF Réseau et à sa filiale mentionnée au 5° de l'article L 2111-9 du code des transports, notamment son article 3,

Vu le décret n° 2019-1588 du 31 décembre 2019 approuvant les statuts de la filiale mentionnée au 5° de l'article L 2111-9 du code des transports,

Vu la délibération du conseil d'administration de SNCF Réseau en date du 29 janvier 2020 portant nomination de Monsieur Jean-Luc GARY en qualité de Directeur territorial Nouvelle Aquitaine

Vu l'avis tacite du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine en date du 1 juin 2022.

Vu l'autorisation de l'Etat en date du **14/11/2022**.

Considérant que le bien n'est plus affecté aux missions de SNCF RESEAU

*gg*

**DECIDE :****ARTICLE 1**

Le terrain non bâti sis à DAUBEZE tel qu'il apparaît dans le tableau ci-dessous et sur le plan joint à la présente décision, est déclassé du domaine public ferroviaire.

Commune	Lieu-dit	Préfixe	Section	Numéro	Surface à céder
DAUBEZE	PYCHARDY	XXX	WD	115	540 m <sup>2</sup> environ

**ARTICLE 2**

Copie de la présente décision sera communiquée à la Préfète de Département de la Gironde et au Ministre chargé des Transports.

La présente décision de déclassement sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département de La Gironde.

La présente décision sera publiée au Bulletin Officiel de SNCF Réseau,

**Fait à Bordeaux,  
Le 29/11/2022**

*JL GARY*

**Jean-Luc GARY**  
Directeur Territorial Nouvelle-Aquitaine SNCF RESEAU

