

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2017/496

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la Ville aux acquéreurs. Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux a mis en place depuis 2011 un dispositif de soutien à l'accession à la propriété comprenant deux volets :

- d'un côté : la mise en œuvre de quotas obligatoires de production de logements abordables dans les projets immobiliers, avec l'objectif d'atteindre 20% de la production neuve,
- de l'autre : l'octroi d'aides directes aux acquéreurs souhaitant acheter leur résidence principale à Bordeaux (Passeport 1^{er} Logement).

Cette aide, initialement destinée aux primo-accédants, a été ouverte en 2017 aux secundo-accédants pour l'acquisition de logements non finis. Cette modification du dispositif permet de prendre en compte les évolutions sociétales. L'agrandissement des cellules familiales, le souhait de revivre en ville, les séparations, le vieillissement de la population sont autant de phénomènes qui peuvent amener des personnes déjà propriétaires à vendre leur bien actuel pour en acquérir un autre plus adapté à leurs besoins. Le concept de logement non fini pourra apporter une réponse à ces besoins compte tenu de son prix encadré et de l'évolutivité qu'il propose.

Les modalités d'octroi des aides sont précisées dans le règlement d'intervention du dispositif d'aide à l'accession à la propriété de la Ville de Bordeaux, présenté en Conseil Municipal du 09 mai 2017 sous la référence D-2017/191.

Les aides de la ville sont accordées, sous conditions de ressources du Prêt à Taux Zéro de l'État (PTZ) aux ménages sus cités, sur la base d'un montant de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition familiale.

L'aide est accordée pour l'acquisition :

- **d'un logement neuf commercialisé aux conditions de prix de vente fixées dans le règlement d'intervention de la Ville de Bordeaux,**
- **d'un logement ancien sur le périmètre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD),** sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,
- **d'un logement mis en vente par un organisme de logement social** selon les conditions des articles L.443-7 et suivant du Code de la construction et de l'habitation,
- **d'un logement issu d'un changement de destination** au sens du Code de l'urbanisme, sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,
- **d'un logement acquis en vue de sa première occupation après** la réalisation de travaux concourant à sa **remise à neuf** au sens du 2^o du 2 du I de l'article 257 du Code Général des Impôts,

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 38 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 124 000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, qu'ils soient finis ou non finis, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition.

Pour les logements anciens ou les logements issus d'un changement de destination, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires qu'il devra justifier par la fourniture de factures au plus tard dans un délai d'un an. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Non participation au vote de Madame Solène COUCAUD-CHAZAL

D-2017/497

Programme d'Intérêt Général métropolitain « Un logement pour tous au sein du parc privé de Bordeaux Métropole ». Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En complément de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat « Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés » qui permet apporter des aides aux propriétaires pour la rénovation de logements du parc privé sur le centre ancien, la Ville de Bordeaux a décidé de s'inscrire dans le Programme d'Intérêt Général mis en place par Bordeaux Métropole afin d'accompagner l'amélioration des logements sur le reste de la commune.

L'inscription dans ce dispositif communautaire a été décidée par délibération n°2013/745 du 16 décembre 2013 et les modalités d'aide aux propriétaires ont été précisées dans la convention communale signée le 23 janvier 2014.

Ce Programme d'Intérêt Général a pour objectif :

- de mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- d'encourager la rénovation thermique afin d'améliorer le confort des logements, et de lutter contre la précarité énergétique,
- d'encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées,
- de développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Dans ce cadre, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) sont donc susceptibles de bénéficier d'aides financières de la Ville.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 21 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 102 698 Euros.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'Anah pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

Pour éviter de faire porter aux propriétaires les plus fragiles des avances sur travaux trop importantes, les aides de la Ville au bénéfice des propriétaires occupants très modestes, pourront

être versées directement aux entreprises dans une logique de tiers payant. Dans ce cas, l'aide de la Ville sera versée au vu de l'ensemble des factures et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits sur le projet.

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

- accorder à chacun des bénéficiaires la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2017/498
Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés, la Ville et ses partenaires cofinancent des programmes d'amélioration du parc privé s'inscrivant dans la réglementation de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre historique ainsi que le Programme d'Intérêt Général sur le reste de la Ville permettent ainsi de couvrir l'ensemble de la commune d'un outil d'accompagnement et de financement des travaux d'amélioration du parc privé.

Au-delà de ces dispositifs relativement contraints en termes de plafonds de ressources et de travaux éligibles, la Ville de Bordeaux a mis en place par délibération du 16 décembre 2013 un régime d'aide plus souple qui permet d'accompagner des propriétaires occupants aux ressources légèrement plus élevées que celles prises en compte par l'Anah, mais également des propriétaires bailleurs dont les logements ne nécessitent pas des travaux aussi lourds que ceux imposés par l'Anah, tout en s'engageant à pratiquer des loyers modérés.

Ce système d'aide permet également de soutenir la réhabilitation thermique des copropriétés dégradées.

Par délibération du 29 septembre 2015, ce régime a également été élargi aux projets d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés et aux projets d'habitat groupé réalisés par des associations au bénéfice de publics spécifiques.

Il permet ainsi d'apporter un système d'aide complet et évolutif à la réhabilitation des logements du parc privé, dans un cadre dérogatoire et complémentaire aux dispositifs découlant de l'Anah.

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville pour les 2 projets présentés dans le tableau en annexe et qui représente un montant total de subvention de 3 775 euros.

Le versement des subventions de la Ville interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation des factures détaillées et des photos des travaux réalisés.

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

- accorder aux bénéficiaires les subventions indiquées pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé.

Ces subventions seront imputées sur la sous fonction 72, compte 20422 pour la Ville.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2017/499
PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération
Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement
Urbain et Hôtels Meublés. Subvention de la Ville aux
propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants.
Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres) comporte un outil incitatif, l'OPAH RU-HM, destiné à faire effet levier sur la réhabilitation de l'habitat privé en centre ancien. Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés » est effective pour une durée de 5 ans sur la période 2011-2016. Sa mise en œuvre a été autorisée par la délibération du 26 septembre 2011 et par la signature de la convention partenariale du 24 octobre 2011.

Les aides financières mobilisées dans le cadre de cette OPAH RU-HM permettent de répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires bailleurs à offrir à leurs locataires des conditions de vie de qualité et des loyers modérés (conventionnés),
- accompagner les propriétaires occupants dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine, notamment en matière de performance énergétique ; Les aides s'adressant à la fois aux propriétaires modestes (plafonds ANAH) et aux ménages des classes moyennes (jusqu'à 150 % des plafonds PSLA),
- accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des PRI (Périmètres de Restauration Immobilière),
- lutter contre la disparition progressive des hôtels meublés en requalifiant le parc et en accompagnant les propriétaires dans la mise aux normes de cette offre,
- aider les propriétaires à réaliser des équipements résidentiels permettant d'améliorer le confort d'usage des immeubles (locaux vélos, locaux poussettes, locaux poubelles, stationnements).

Par ailleurs, afin de compléter ce dispositif pour les immeubles les plus vétustes faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), la Ville a adopté par délibération du 15 juillet 2013 un régime d'aide spécifique aux propriétaires occupants, aux propriétaires de commerce et aux propriétaires bailleurs faisant l'objet d'une injonction de réalisation de travaux. Ces aides se substituent ou se cumulent, selon les cas, aux subventions existantes dans le cadre de l'OPAH.

Au titre des actions visant à l'amélioration des logements, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) et les propriétaires d'hôtels meublés sont donc susceptibles de bénéficier d'aides de la Ville.

Concernant la création ou l'amélioration des équipements résidentiels, une convention de gestion financière signée le 24 octobre 2011 entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions de Bordeaux Métropole aux propriétaires pour ce type de travaux.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 4 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 42 094 euros.

Au titre de la convention de gestion financière Ville de Bordeaux – Bordeaux Métropole relative au financement des équipements résidentiels, il est proposé d'accorder une aide de Bordeaux Métropole pour le projet listé dans le tableau annexé et qui représente un montant total de 1 000 euros.

Pour les travaux d'amélioration des logements, le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'ANAH pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation d'In Cité certifiant l'achèvement des travaux pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

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

- accorder à chacun des bénéficiaires les subventions de la Ville de Bordeaux, conformément aux montants indiqués dans les tableaux annexés.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Merci Monsieur le Maire. Je vous propose de regrouper ces quatre délibérations qui sont des délibérations habituelles.

La 496 concerne le dispositif Passeport 1^{er} Logement. Il vous est proposé d'attribuer des aides à 38 ménages pour l'acquisition de leur premier logement. Je tiens à signaler que depuis 2014, 367 ménages ont bénéficié de ce dispositif qui monte en puissance.

La 497 concerne le Programme d'Intérêt Général métropolitain qui est abondé par la Ville et dont l'objectif est d'aider les propriétaires bailleurs ou occupants en particulier pour des travaux de rénovation thermique ou d'adaptation.

La 498 nous permet d'aider à la rénovation de leur logement des propriétaires occupants qui ne reçoivent pas d'aide de l'ANAH, car leurs ressources dépassent les plafonds fixés. Il s'agit donc de deux projets.

La 499 concerne des aides aux propriétaires occupants ou bailleurs pour des travaux de rénovation réalisés dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

Il y a quatre projets qui vous sont présentés.

M. LE MAIRE

Merci Madame. Nous avons déjà abordé ces questions de logement sur un plan plus général. Là, il s'agit de quatre délibérations spécifiques. Est-ce qu'il y a des demandes de parole ? Des votes à signaler ? Contre ou abstention ? Il n'y en a pas. Ces délibérations sont donc adoptées.

M. LE MAIRE

Je viens de vous faire distribuer un projet de vœu qui a été élaboré par le Groupe des Verts, les élus écologistes. Je ne proposerai pas au Conseil de l'adopter en l'état. La majorité ne souhaite pas s'y rallier.

Certes, nous sommes tout à fait vigilants pour assurer une pleine transparence de la part de nos partenaires bancaires et financiers. Et nous avons déjà pris un certain nombre d'initiatives en ce sens pour leur demander de préciser annuellement leur situation ou celle des entités dans lesquelles ils possèdent une participation majoritaire au regard de la liste des états et territoires non coopératifs, dits « paradis fiscaux », de présenter annuellement les procédures et les outils dont ils se sont dotés pour lutter contre le blanchiment, la corruption et la fraude fiscale. Et nous demandons aux établissements avec lesquels nous contractons de présenter annuellement un certain nombre de données dans ce sens.

Aujourd'hui, aller plus loin, adopter le vœu tel qu'il est rédigé nous amènerait à des grandes difficultés. D'abord, nous avons contracté déjà auprès de ces établissements financiers des prêts importants, près de 30 millions euros auprès de la BNP, 13 millions auprès de la Société générale, un peu plus de 6 millions auprès du Crédit Agricole. Donc, nous ne pouvons pas fragiliser les relations avec ces établissements. J'ajoute qu'il n'y a pas une banque ou presque qui n'est épargnée par ce phénomène, ce qui nous priverait de nous endetter auprès de qui que ce soit, à l'exception peut-être de la Caisse des Dépôts.

Et puis, je pense qu'en plus, il s'agit là d'un combat qu'il faut mener, mais qui doit être mené au niveau des états et au-dessus des états, au niveau de l'Union européenne en particulier pour continuer la moralisation de ce secteur et que ça n'est pas notre intervention à notre niveau qui puisse avoir quelque efficacité que ce soit. Cela présenterait plus d'inconvénients que d'avantages et je ne vous propose pas de l'adopter.

Monsieur HURMIC.

M. HURMIC

Oui, deux mots d'accompagnement du vœu. Je ne vais pas le lire puisqu'il a été distribué à l'ensemble du Conseil municipal, mais simplement pour rappeler un peu sa genèse.

Le 30 janvier dernier, nous vous avons proposé déjà un premier vœu dans lequel nous demandions à la Ville de Bordeaux de revoir ses partenariats avec les organismes financiers et bancaires qui étaient impliqués dans des affaires de blanchiment d'argent et d'évasion fiscale. À l'époque, il me semble que vous nous aviez prêté une oreille peut-être plus attentive, mais en tout cas plus favorable puisqu'au cours de ce Conseil, après avoir présenté le vœu, vous m'aviez dit, je vous cite exactement « *Je vous proposerai au cours de la séance du mois prochain une autre formulation qui permettra peut-être d'atteindre le même objectif avec quelque chose de plus solide sur le plan juridique* ». C'était ce que vous nous aviez dit en Conseil municipal. Donc, effectivement, nous, nous attendions de votre part que vous nous présentiez un vœu arrivant aux mêmes finalités avec une autre formulation que nous étions parfaitement prêts à accepter. C'était le mois de janvier. On est neuf mois plus tard. Non seulement vous n'avez pris aucune initiative, mais aujourd'hui, vous traitez avec beaucoup de détachement ce vœu. Nous, nous persistons, Monsieur le Maire, à demander à ce que la Ville de Bordeaux cesse des partenariats financiers avec des établissements qui ont fait un peu la une de l'actualité par rapport à l'évasion fiscale, le blanchiment d'argent, dont tout le monde sait légitimement ... Oui, vous avez des rapports du Secours catholique, d'OXFAM, etc., d'un certain nombre d'ONG. Je trouve dommage que nous, Conseil municipal, nous restions totalement indifférents à une indignation qui a été largement partagée dans le pays.

La différence, Monsieur le Maire, et je termine là-dessus, entre le vœu que nous vous avons initialement soumis et que vous aviez l'intention, à l'époque, de retravailler et le vœu que nous vous présentons aujourd'hui, c'est que nous l'avons un peu enrichi par rapport à ce qui a été décidé par le Comité de pilotage Mécénat de la Ville de Bordeaux dans lequel je siège, qui a inscrit dans son règlement intérieur, à la demande du Groupe Écologiste, je cite, « *Qu'il s'interdira de recevoir des dons des mécènes ayant fait l'objet d'une condamnation pénale ou de blâme par des autorités de contrôle prudentielles dans les cinq dernières années pour les délits suivants : délits environnementaux, financiers, atteinte aux droits de l'homme* ». Ça, on a réussi à faire admettre au Comité de pilotage du Mécénat de la Ville de Bordeaux, il nous semblait qu'assez facilement, nous pouvions également le faire accepter à l'intérieur d'un vœu concernant, d'une façon générale, les partenariats de la Ville de Bordeaux avec les organismes financiers et bancaires. Je vous fais une ouverture aussi, la dernière fois vous nous aviez proposé de retravailler le vœu pour le présenter au Conseil municipal suivant, pourquoi pas si vous nous faites la même proposition d'ouverture aujourd'hui et non pas de fermeture comme celle que vous avez initialement exprimée, voilà, nous serions déjà tout à fait d'accord pour attendre le prochain Conseil municipal pour convenir avec vous d'un vœu remanié, peut-être sur le plan juridique selon vous plus solide. Voilà ce que je voulais dire en ce qui concerne ce vœu.

M. LE MAIRE

Merci. Je n'ai pas adopté une position de fermeture, je vous ai dit que tel qu'il était, il ne paraissait pas acceptable et comportait plus d'inconvénients que d'avantages. Cela dit, je ne suis pas fermé à ce qu'on poursuive la discussion pour élaborer quelque chose qui tienne davantage la route. C'est vrai que nous sommes en retard. J'avais évoqué qu'on pourrait le faire. On va continuer à y travailler pour trouver quelque chose qui soit présentable et qui préserve nos intérêts. Essayons de nous fixer un calendrier qui n'est peut-être pas le mois de janvier, mais qui sera dans les deux mois, si possible, Monsieur l'Adjoint chargé des Finances, vous regardez ça avec notre Direction des Finances. Ne levez pas la main comme ça de manière résignée, il va falloir s'y attaquer sérieusement.

M. FLORIAN

Oui, mais enfin ça fait 6 mois qu'on cherche...

M. LE MAIRE

Oui, oui, mais vous allez trouver maintenant. Je crois qu'une formule dans laquelle on exigerait un certain nombre d'informations qui seraient fournies régulièrement à la Ville sur les pratiques, les comportements, etc., sans s'engager dans un processus de sanction ou de rupture, serait peut-être la façon de trouver une solution de compromis.

Voilà. Il est 19 heures 05. Je devais tenir ce soir un Conseil de la nuit pour envisager un certain nombre d'initiatives afin d'apaiser la vie nocturne à Bordeaux, mais comme je me demandais si vous n'alliez pas m'entraîner dans

une séance nocturne, j'ai annulé le Conseil de la nuit, donc on le fera une autre fois. Donc, je vous souhaite une bonne soirée.

La séance est levée à 19 heures 05