



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 16/07/13

Reçu en Préfecture le : 19/07/13
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 15 juillet 2013
D - 2013/444

Aujourd'hui 15 juillet 2013, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN,
Madame Anne BREZILLON(présente à partir de 16h45)

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Monsieur Charles CAZENAVE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Natalie VICTOR-RETALI

**Renouvellement du centre historique d'agglomération.
Aides aux propriétaires occupants, aux
propriétaires de commerce et aux propriétaires
bailleurs en obligation de travaux. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 8 juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération. Ce projet répond à une volonté de revitalisation globale du cœur de la métropole et notamment de sa fonction résidentielle. L'animation de ce volet résidentiel a été confiée le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la société d'économie mixte InCité. Cette opération d'aménagement prévoit la mise en œuvre de procédures de Restauration Immobilière avec Déclaration d'Utilité Publique de Travaux.

Un périmètre de restauration immobilière a notamment été arrêté sur le secteur Saint-Eloi Salinières par délibération du conseil municipal du 8 juillet 2002. Il a été suivi de Déclarations d'Utilité Publique de travaux prises par arrêté préfectoral en 2004 et 2005 sur les îlots de Saint-Eloi, dont la réhabilitation est aujourd'hui presque entièrement achevée. Après enquête publique, un arrêté préfectoral vient de déclarer d'utilité publique les travaux prévus sur les îlots « Fusterie » et « Faures-Gensan » du même périmètre. Dans ce cadre et sous réserve d'une délibération en Conseil municipal, Incité est habilité à procéder aux notifications de travaux aux propriétaires d'immeubles.

Or, ces travaux s'avèrent souvent très coûteux compte tenu de l'état de dégradation du bâti. Malgré les aides accordés par l'OPAH, certains propriétaires peuvent donc rencontrer des difficultés importantes à réaliser leurs travaux du fait de leur niveau de ressources et d'endettement immobilier, y compris pour les propriétaires bailleurs. Pour permettre leur réalisation dans les meilleures conditions possibles, une première délibération d'aide spécifique pour les propriétaires en DUP a été prise en juillet 2007, afin de renforcer leurs conditions de subvention.

Or, depuis cette date, le coût des travaux a globalement augmenté, les plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et propriétaires de locaux commerciaux ont évolué, et une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a été votée en conseil municipal du 26 septembre 2011 (délibération 2011/519). Il est donc proposé aujourd'hui de mettre à jour la délibération de 2007, et d'accorder une subvention aux propriétaires en injonction de travaux en DUP, y compris hors Périmètres de restauration immobilière dans le cas des DUP à l'immeuble, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires de locaux commerciaux selon leur niveau de ressources ou propriétaires bailleurs en fonction du niveau de conventionnement du loyer accepté. Le nouveau règlement d'intervention proposé ci-dessous se substitue donc à celui de la délibération n°D-20070330 du 9 juillet 2007.

Le coût global de ces aides est estimé à 300 000 € et la dépense sera imputée sur le budget au fur et à mesure des besoins.

Subvention de la Ville pour les propriétaires en DUP travaux

Plafonds de ressources

En cohérence avec les autres dispositifs mis en place, les aides sont limitées aux propriétaires dont les ressources ne dépassent pas 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession (PSLA).

Nombre de personnes destiné à habiter le logement	Plafond PSLA 2013 (revenu fiscal de référence)	Plafond PSLA x 1,5 Plafond retenu pour l'aide en DUP
1	23 688 €	35 532 €
2	31 588 €	47 382 €
3	36 538 €	54 807 €
4	40 488 €	60 732 €
5	44 425 €	66 637 €

Le plafond de ressources sera automatiquement réactualisé en fonction de l'évolution du plafond PSLA, défini par décret.

Travaux pris en compte pour le calcul de l'aide

Les travaux pris en compte pour la dépense subventionnée servant au calcul de l'aide de la Ville sont tous les travaux obligatoires entrepris dans le cadre d'une Déclaration d'utilité publique pour répondre aux notifications et améliorer les logements. Par conséquent, les travaux pris en compte peuvent porter aussi bien sur les parties privatives que sur les parties communes et les m² pris en compte correspondent à la surface utile des logements selon le mode de calcul retenu par l'ANAH pour l'OPAH.

Propriétaires occupants

Les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures ou égales à 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession seront subventionnés à hauteur de 20% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux.

Ces aides, plus favorables, se substituent à celles prévues par la Ville dans la convention OPAH pour les propriétaires occupants, qu'ils soient sous plafonds ANAH (p.41 de la convention OPAH) ou hors plafonds ANAH (p.42).

Les propriétaires occupants dont les ressources se situent au delà de 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession ne seront pas subventionnés.

Propriétaires de locaux commerciaux, exploitants ou non

Les propriétaires de locaux commerciaux, exploitants ou pas, concernés par des obligations de travaux, ne sont actuellement pas financés par les aides de l'OPAH. Compte-tenu de difficultés de financement identiques, il vous est proposé que la Ville accorde une subvention selon un même principe.

Les propriétaires de locaux commerciaux exploitants dont les ressources sont inférieures ou égales à 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession seront subventionnés à hauteur de 20% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux.

Les propriétaires de locaux commerciaux non exploitants dont les ressources sont inférieures ou égales à 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession seront subventionnés à hauteur de 15% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux.

Les propriétaires dont les ressources se situent au-delà de 1,5 fois le plafond du Prêt Social Location Accession ne seront pas subventionnés.

Propriétaires bailleurs

Selon le même principe que l'OPAH, les aides aux propriétaires bailleurs sont conditionnées par l'encadrement des loyers, de manière à favoriser le maintien sur place des locataires modestes et renforcer la diversité sociale. Ces aides sont cumulables avec celles de l'OPAH, mais non cumulables avec la majoration possible en cas de Travaux d'intérêt architectural (p. 43 de la convention OPAH). En cas de cumul, le montant global des subventions publiques ne doit pas dépasser 80% du montant total TTC des travaux réalisés : le cas échéant, la Ville se réserve donc le droit de minorer sa subvention en conséquence.

Les propriétaires bailleurs concernés par une obligation de travaux seront subventionnés à hauteur de :

- 5% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux, pour des logements en loyer intermédiaire,
- 10% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux, pour des logements en loyer conventionné social,
- 15% du montant d'une dépense plafonnée à 1000 € HT/ m², dans la limite de 60 000 € HT de travaux, pour des logements en loyer conventionné très social.

Aussi, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- AUTORISER le versement d'aides aux propriétaires occupants, aux propriétaires de locaux commerciaux et aux propriétaires bailleurs conformément aux modalités précédemment décrites.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 15 juillet 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON