



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 17/12/13

Reçu en Préfecture le : 20/12/13
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 16 décembre 2013
D - 2013/745

Aujourd'hui 16 décembre 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, Monsieur Pierre LOTHAIRE, 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, Monsieur Charles CAZENAVE, 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, Monsieur Jean-François BERTHOU, 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, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Béatrice DESAIGUES

Programme d'Intérêt Général communautaire ' Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub '. Participation de la Ville de Bordeaux au financement des travaux. Signature de la convention communale. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Les politiques de rénovation du parc privé sont indispensables pour améliorer la qualité des logements anciens, pour lutter contre les situations de mal logement et pour développer une offre locative à loyers maîtrisés.

Ces politiques sont d'autant plus efficaces lorsqu'elles s'inscrivent dans des dispositifs animés régis par le règlement général de l'Anah tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG), qui permettent, à la fois de mobiliser des financements croisés de différents partenaires, mais également de s'appuyer sur une équipe de suivi-animation chargée de conseiller les particuliers.

Les enjeux de rénovation du parc privé sont d'autant plus importants à Bordeaux que 84% des ménages, propriétaires occupants ou locataires, sont logés dans le parc privé, et qu'une partie de ce patrimoine est très dégradé puisque 7% des résidences principales privées sont potentiellement indignes.

Consciente de ces problématiques, la Ville de Bordeaux s'est engagée depuis plus de 15 ans dans la mise en œuvre de plusieurs OPAH sur son centre historique, dont l'OPAH de Renouveau Urbain et Hôtels Meublés, mais également dans l'accompagnement d'un premier PIG communautaire sur la période 2008-2011 qui a permis d'élargir le bénéfice des aides de la Ville pour la rénovation du parc privé au reste du territoire communal.

Ce premier PIG a généré la rénovation de 224 logements en 3 ans pour un montant total de subventions engagées par la Ville de 1 036 734 euros.

Fort de cette première expérience, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé par délibération du 26 avril 2013 de lancer un nouveau PIG, intitulé : « un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub ».

Ce dispositif s'inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme 3.1 en cours d'élaboration.

Ce PIG sera d'une durée de 5 ans et il vise la rénovation de 1 000 logements sur l'ensemble du territoire communautaire.

Pour Bordeaux, un objectif de rénovation de 506 logements privés, dont 170 logements de propriétaires occupants et 336 logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux, est inscrit dans ce nouveau PIG, soit plus de 50% des ambitions du dispositif. Ces objectifs ont été évalués au regard du poids du parc privé ancien de la commune au sein de l'agglomération.

Le suivi-animation du programme est confié à un prestataire, sélectionné dans le cadre d'un appel à concurrence par la Cub.

Ce PIG devra permettre de :

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

Ces objectifs sont partagés par la Commune de Bordeaux, qui souhaite ainsi s'inscrire dans ce dispositif animé en participant au financement des travaux d'amélioration de logements réalisés par des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, selon les modalités exposées dans la convention annexée.

Par ailleurs, afin de tenir compte des situations locales particulières, la Commune de Bordeaux propose, dans le cadre de ce PIG, de majorer ses aides aux propriétaires occupants de la Cité Claveau dont la situation patrimoniale et le contexte urbain justifient un accompagnement spécifique. En effet, dans le cadre du projet urbain en cours de définition, le parc locatif social fera l'objet d'une requalification qualitative par l'Office Public de l'Habitat Aquitain, d'où l'intérêt de mettre à niveau concomitamment le parc privé.

Le niveau de financement prévisionnel de la Ville pour ce PIG est de 1 820 000 euros en aides aux travaux à engager sur 5 ans dont 436 500 euros au bénéfice de propriétaires occupants et 1 383 500 euros au bénéfice de propriétaires bailleurs. Ce montant prévisionnel est fongible entre les deux catégories de propriétaires, et entre les différentes natures de travaux.

La convention communale, annexée au présent rapport, définit les objectifs, les modalités d'aides et les engagements prévisionnels de la Commune de Bordeaux pour le financement des travaux de rénovation de logements au titre de ce nouveau PIG.

Pour la Commune de Bordeaux, ce nouveau PIG s'inscrit dans une politique globale d'amélioration du parc privé qui comprend désormais 3 volets : l'OPAH RU HM 2011-2016 sur le centre historique, le présent PIG communautaire sur le reste de la Commune, et un nouveau dispositif d'aide aux propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah, pénalisés par des effets de seuil de ressources ou d'éligibilité de travaux.

Cette politique globale poursuit un objectif d'équité, en offrant à un plus large panel de propriétaires occupants et bailleurs la possibilité de bénéficier d'aides financières de la Ville pour la rénovation de leur logement, sur l'ensemble du territoire communal.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

- Adopter les modalités d'aides aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs éligibles indiquées dans la convention annexée,
- Autoriser le Maire à signer la convention pour la mise en place du Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » avec la Communauté Urbaine de Bordeaux,
- Autoriser la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » sur la Commune de Bordeaux dès signature de cette convention.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 16 décembre 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

Convention pour la mise en place du Programme d'Intérêt Général

« Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub »

entre la Communauté Urbaine de Bordeaux

et la Commune de Bordeaux

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), représentée par son Président Vincent FELTESSE

D'une part,

Et,

La Commune de Bordeaux représentée par son Maire Alain JUPPÉ

D'autre part.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Programme Local de l'Habitat adopté par la Cub par délibération communautaire du 14 décembre 2001, modifié le 13 juillet 2007, en cours de révision suite à la délibération du 9 mars 2010,

Vu la convention de délégation de compétence du 25 juin 2010 conclue entre le délégataire la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'État, en application de l'article L. 301-5-2,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 06 juin 2013,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine de Bordeaux, maître d'ouvrage de l'opération, en date du, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Bordeaux, en date du, autorisant la signature de la présente convention,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule :

Depuis l'élaboration de son PLH en 2007 et l'octroi de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, la Communauté urbaine a développé progressivement son action sur le parc public et le parc privé en lien avec les communes : soutien au logement locatif public, politique d'aménagement volontariste avec intention de densification autour des axes de transport, opérations de rénovations urbaines.

Plus spécifiquement, la mise en évidence de gisements de logements vacants et/ou de qualité médiocre à l'occasion d'une étude en 2004 a confirmé l'enjeu que représente l'amélioration du parc privé pour lutter contre le mal logement, renforcer le confort des logements, et développer une offre conventionnée sur le territoire.

Dans ce contexte, une première action intercommunale en matière de réhabilitation a été mise en place par la Cub sur son territoire de 2008 à 2011, par le biais du PIG « Lutte contre le mal logement, promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

4 objectifs avaient alors été mis en œuvre :

- Lutter contre la vacance,
- Lutter contre le mal logement,
- Promouvoir les loyers maîtrisés,
- Promouvoir l'habitat durable (à titre expérimental).

De son côté, la Commune de Bordeaux, consciente des enjeux d'amélioration du parc privé et de développement de l'offre locative conventionnée, s'est engagée depuis plus de 15 ans dans la mise en œuvre de plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat sur son centre historique, et dans l'accompagnement d'autres dispositifs animés de rénovation sur le reste de son territoire.

Ainsi, la Commune de Bordeaux porte actuellement une OPAH de Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés (OPAH RU HM) sur Bordeaux [Re]Centres et elle s'est engagée dans l'accompagnement financier du premier PIG communautaire 2008-2011. Ce programme a permis la rénovation de 224 logements en 3 ans pour un montant total de subventions engagées par la Ville de 1 036 734 €.

Fortes de cette expérience et compte tenu des efforts restant à réaliser dans ce domaine, la Cub et la Commune de Bordeaux souhaitent renouveler la mise en œuvre d'un dispositif animé de rénovation du parc de logements privés qui couvrira l'ensemble du territoire communal, en dehors de l'OPAH de Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés, qui fait l'objet d'aides spécifiques et d'une animation dédiée.

Ce nouveau dispositif s'intitule : Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub ». Il sera d'une durée de 5 ans à compter de la date de signature de la convention d'engagement globale du PIG.

Afin de tenir compte des situations locales particulières, la Commune de Bordeaux propose de majorer ses aides sur certains quartiers dans le cadre de ce PIG. Ainsi, les propriétaires occupants de la Cité Claveau bénéficieront d'un accompagnement différencié, justifié par la dégradation bâtie de cet ensemble immobilier, par le vieillissement et la paupérisation des habitants, et par le souhait de favoriser la réhabilitation du parc privé en même temps que le parc public du quartier dans le cadre du projet urbain à venir.

Pour la Commune de Bordeaux, ce nouveau PIG s'inscrit dans une politique globale d'amélioration du parc privé qui comprend 3 volets complémentaires en matière de couverture territoriale et d'éligibilité :

- l'OPAH RU HM 2011-2016, mise en place par la Ville, propose des aides et une animation spécifiques sur Bordeaux [Re]Centres, essentiellement au bénéfice de propriétaires éligibles au règlement de l'Anah, avec un objectif de rénovation de 535 logements (300 PB, 235 PO) et 15 hôtels meublés,
- le présent PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub », d'une durée de 5 ans, mis en place par la Cub, prévoit un dispositif de soutien sur le reste de la commune, essentiellement destiné aux propriétaires éligibles au règlement de l'Anah, avec un objectif de rénovation de 506 logements (336 PB, 170 PO),
- le nouveau dispositif d'aide à l'amélioration du parc privé « dérogatoire au règlement général ANAH », mis en œuvre par la Ville, propose des systèmes d'accompagnement destinés aux propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah¹.

Cette politique globale poursuit un objectif d'équité territoriale, en offrant à un plus large panel de propriétaires occupants et bailleurs la possibilité de bénéficier d'aides financières de la Ville pour la rénovation de leur logement, et cela sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les objectifs et le montant de la participation financière de la Cub et de la Commune de Bordeaux pour le financement des travaux de rénovation de logements réalisés par des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs au titre de la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » sur la Ville de Bordeaux.

Cet outil spécifique a vocation à couvrir l'ensemble du territoire communautaire hors périmètres déjà couverts par une OPAH, et s'appuie sur un partenariat étroit avec les communes, tant dans la déclinaison financière du dispositif, que dans la territorialisation des objectifs à atteindre.

¹ Propriétaires occupants au-dessus des plafonds de ressources Anah mais aux revenus encore modestes (plafonds PSLA), propriétaires occupants à faibles ressources ayant souscrit un PTZ (non éligibles aux aides de l'Anah), propriétaires bailleurs ayant peu de travaux à réaliser et ne souhaitant pas monter un dossier Anah mais prêts à conventionner le logement après travaux.

Article 2. Durée de la convention

La présente convention communale sera annexée à la convention d'engagement globale du PIG signé par les partenaires (Cub, Etat, ANAH, Procvivis, CAF, Conseil Général) et elle s'appliquera durant toute la durée de mise en œuvre du PIG, soit durant 5 années à compter de la date de signature de la convention d'engagement globale.

Article 3. Objectifs quantitatifs

Ce dispositif s'adresse à deux types de publics :

- *Les propriétaires occupants modestes et très modestes*

Les propriétaires occupants peuvent bénéficier, sous condition de ressources, de subventions pour des travaux de réhabilitation de leur logement afin de leur permettre de s'y maintenir dans de bonnes conditions.

Les aides aux travaux sont accordées conformément au règlement général de l'Anah et pourront être majorées par d'autres co-financeurs selon leur régime d'intervention.

- *Les propriétaires bailleurs*

Les propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux de remise à niveau de leur(s) logement(s) s'engagent à conventionner ce(s) logement(s) durant plusieurs années et à proposer un loyer inférieur au prix du marché.

Trois types de conventionnement sont possibles : loyer intermédiaire (conventionnement durant 9 ans), loyer social et loyer très social (conventionnement durant 12 ans).

Les aides apportées par la collectivité varient en fonction du type de conventionnement et du niveau de loyer de sortie du logement. Les aides aux travaux sont accordées conformément au règlement général de l'Anah et pourront être majorées par d'autres co-financeurs selon leur régime d'intervention. Seuls les conventionnements en loyer social et très social ouvrent droit aux aides financières de la Cub et de la Ville de Bordeaux.

Les travaux éligibles sont les travaux lourds de sortie d'insalubrité, de remise aux normes de logements indignes ou dégradés, de performance énergétique, d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées et de manière moins prioritaire d'autres travaux d'amélioration (type mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectifs...).

1. Les objectifs qualitatifs du PIG

Le PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Communauté Urbaine de Bordeaux » devra permettre de :

- Mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- Encourager les travaux de rénovation thermique en poursuivant un objectif patrimonial (améliorer le confort des logements), et un objectif social (lutter contre la précarité énergétique),
- Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées à mobilité réduite,

- Développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, et accessibles sous conditions de ressources aux ménages modestes et des classes moyennes, par le biais du conventionnement avec ou sans travaux pour une période de 12 ans,
- Mobiliser le parc de logements vacants et dégradés de plus de deux ans pour accroître l'offre en logements conventionnés, et ainsi participer à la détente du marché immobilier local,
- De manière plus marginale : apporter une aide aux copropriétaires modestes et très modestes ne pouvant assumer leur quote-part dans la réalisation des travaux sur les communs déjà votés, mettre aux normes des systèmes d'assainissement non collectifs.

Ces objectifs sont partagés par la Commune de Bordeaux, qui souhaite ainsi s'inscrire dans ce dispositif animé mis en œuvre en maîtrise d'ouvrage Cub.

2. Les objectifs quantitatifs du PIG

Les objectifs prévisionnels à l'échelle de la CUB :

Les objectifs globaux sont évalués à 1 000 logements sur 5 ans, répartis comme suit :

- 500 logements occupés par leur propriétaire,
- 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 25 logements vacants remis sur le marché.

	Nombre de dossiers annuels	Nombre de dossier sur 5 ans
Propriétaires occupants		
Logement Indigne ou Très dégradé	5	25
Habitat dégradé (petite LHI)	15	75
Amélioration : autres travaux (assainissement,...)	11	55
Maintien à domicile	29	145
Énergie (+ 25% gain énergétique)	40	200
TOTAL PO	100	500
Propriétaires bailleurs		
Logement Indigne ou Très dégradé	20	100
Habitat dégradé (petite LHI)	20	100
Amélioration : autres travaux (assainissement,...)	20	100
Maintien à domicile	5	25
Énergie (+ 25% gain énergétique)	35	175
TOTAL PB	100	500
TOTAL PIG	200	1000

Déclinaison des objectifs prévisionnels à l'échelle de la Commune :

Au vu du potentiel identifié, les objectifs prévisionnels de la Commune de Bordeaux sur la période de la mise en œuvre du PIG se décomposent comme suit :

Objectifs de réalisation sur 5 ans	
Propriétaires occupants	170
Propriétaires bailleurs	336
TOTAL	506

Ces objectifs sont prévisionnels et pourront être fongibles en fonction des besoins.

Article 4. Engagements de la Cub et de la Commune de Bordeaux dans le cadre du PIG communautaire

1. Participation communautaire

Financement de l'ingénierie

Le suivi-animation permettant la mise en œuvre du PIG sur l'ensemble du territoire sera assuré par une équipe de suivi-animation spécifique retenue dans le cadre d'un appel à concurrence. Le pilotage de cette ingénierie particulière sera assuré par la Cub et son financement sera réparti entre l'Anah et la Cub.

Les aides communautaires

Les aides de l'ANAH et des autres signataires de la convention d'engagement globale du PIG (Etat, ANAH, Procivis, CAF, Conseil Général) seront complétées par l'intervention de la Communauté Urbaine de Bordeaux permettant l'octroi d'une aide au financement des travaux en lien avec les ressources des propriétaires ou le niveau de loyer conventionné.

La Cub s'engage à accorder ses aides selon son règlement d'intervention (cf tableau ci-dessous) et dans le cadre de la réglementation en vigueur, dans la limite de ses dotations budgétaires. Les aides seront engagées sur les 5 années de l'opération et versées dans la limite de 3 à 5 ans suivant la notification d'agrément, conformément aux stipulations du règlement général de l'ANAH.

Aides de la Cub :

Type de travaux	Bénéficiaires	Plafonds de Travaux Subventionnables Anah	Taux CUB	Plafond aide CUB
Aides Propriétaires Occupants				
Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé	PO très modestes	50 000 €	20%	10 000 €
	PO modestes		10%	5 000 €
Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	PO très modestes	20 000 €	20%	4 000 €
	PO modestes		10%	2 000 €
Travaux d'amélioration : Autres travaux (inondation, assainissement,...)	PO très modestes	20 000 €	15%	3 000 €
	PO modestes		5%	1 000 €
Maintien à Domicile : Accessibilité, adaptation du logement	PO très modestes	20 000 €	20%	4 000 €
	PO modestes		10%	2 000 €
Énergie Avec 25 % de gain énergétique	PO très modestes	20 000 €	500 €	500 €
	PO modestes		500 €	500 €
Aides Propriétaires Bailleurs				
Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé	LCTS	1000€/m ² ou 80 000 €	10%	8 000 €
	LCS		5%	4 000 €
	LI		0%	-
Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Maintien à Domicile : Accessibilité, adaptation du logement	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Énergie Avec 35 % de gain énergétique	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Logement dégradé : autres travaux amélioration	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Sortie de vacance	Prime si justification			3 000 €

2. Participation de la Commune de Bordeaux

Engagement technique

La commune s'engage à participer activement à l'animation de l'opération en apportant les informations nécessaires à son bon déroulement (connaissance du terrain, données statistiques, relation avec les usagers, mise en œuvre des procédures si besoin,...).

Pour cela, elle désignera un référent technique du PIG au sein de la Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine, qui constituera l'interlocuteur de l'équipe de suivi-animation du PIG et de la Direction de l'Habitat de la Cub.

Il sera également chargé de représenter la Commune lors du Comité Partenarial qui se réunira préalablement aux CLAH, afin de donner un avis sur les dossiers présentés.

Les aides communales

La Commune de Bordeaux s'engage, conformément à la délibération de son Conseil municipal, à apporter sa contribution au financement des travaux d'amélioration de l'habitat, selon les modalités exposées ci-dessous, et dans la limite de ses dotations budgétaires.

Ces modalités sont applicables pour les logements situés en dehors de l'OPAH RU HM dont le périmètre est précisé en **annexe 2**. Elles sont susceptibles de modifications en cours d'opération, en fonction de l'évolution des besoins.

Les aides seront engagées sur les 5 années de l'opération et versées dans la limite de 3 à 5 ans suivant la notification d'agrément, conformément aux stipulations du règlement général de l'ANAH.

- Pour les travaux réalisés par des propriétaires occupants éligibles au règlement général de l'Anah :
 - o 15% du montant HT des dépenses subventionnées par l'Anah pour les travaux lourds de rénovation de logements indignes et très dégradés,
 - o 10% pour les autres types de travaux (amélioration, autonomie, performance énergétique).

- Pour les travaux réalisés par des propriétaires bailleurs éligibles au règlement général de l'Anah :
 - o 10% du montant HT des dépenses subventionnées par l'Anah pour tous les types de travaux, réalisés en conventionnement social ou très social (travaux lourds, amélioration, autonomie, performance énergétique),
 - o une prime complémentaire de 2000 € par logement sera attribuée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement très social afin d'inciter au développement d'une offre destinée aux ménages fragilisés,
 - o une prime complémentaire de 2000 € par logement sera attribuée pour la réalisation de travaux visant à rendre les logements de rez-de-chaussée accessibles aux personnes à mobilité réduite (plans inclinés pour l'accès, respect des gabarits d'encombrement, lissage de l'altimétrie, adaptation des sanitaires),
 - o une prime complémentaire de 2000 € par logement sera accordée aux propriétaires confiant leur bien en gestion pour une durée minimale de 3 ans à une association bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, dans le but d'y loger des publics spécifiques (jeunes de moins de 30 ans, personnes vulnérables, personnes nécessitant un relogement).

Le montant prévisionnel des aides de la Ville est fongible entre les deux catégories de propriétaires, et entre les différentes natures de travaux.

Cas particulier de la Cité Claveau :

Afin de tenir compte des situations locales particulières, la Commune de Bordeaux propose, dans le cadre de ce PIG, de majorer ses aides aux propriétaires occupants titulaires de droits réels immobiliers sur les logements de la Cité Claveau.

Cette cité, composée essentiellement de maisons individuelles, a été construite entre 1955 et 1957. Les logements, propriété de la Ville jusqu'en 2007, ont été cédés à l'Office Public de l'Habitat Aquitanis et à des propriétaires privés à cette date.

Aujourd'hui, la cité compte 89 logements appartenant à des propriétaires occupants, le reste du parc appartenant à Aquitanis soit 428 logements. Les espaces publics sont, pour la plupart, la propriété d'associations syndicales libres.

Le quartier fait l'objet d'un projet de requalification globale qui permettra d'intervenir notamment sur les espaces publics. Toutefois, si la réhabilitation des logements gérés par Aquitanis pourra trouver à se financer, pour partie, sur les fonds propres de l'organisme, la restructuration des logements privés reste quant à elle plus aléatoire compte tenu de l'état du bâti et de la paupérisation des ménages occupants, et il est ainsi proposé de l'accompagner dans le cadre du PIG.

Sur le périmètre de la Cité Claveau, les propriétaires occupants éligibles au règlement général de l'Anah bénéficieront d'une majoration de 10% de l'aide Ville par rapport à l'aide de base accordée sur le reste de la commune, et les propriétaires occupants dépassant les plafonds Anah, dans la limite des plafonds PSLA en vigueur, bénéficieront quant à eux d'une aide couvrant 30% des travaux préconisés par l'équipe de suivi-animation sur une assiette de 8000 € HT maximum.

Le périmètre de la cité Claveau est précisé en annexe 3.

Aides de la Ville :

Type de travaux	Bénéficiaires	Plafonds Travaux Subventionnables Anah / Ville (HT)	Taux Ville			Plafond aide Ville		
			Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)	Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)
Aides Propriétaires Occupants								
Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé (grille dégradation 0,55)	PO très modestes	50 000 €	15%	25%		7 500 €	12 500 €	
	PO modestes							
Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	PO très modestes	20 000 €	10%	20%		2 000 €	4 000 €	
	PO modestes							
Travaux d'amélioration : Autres travaux (inondation, assainissement,...)	PO très modestes	20 000 €	10%	20%		2 000 €	4 000 €	
	PO modestes							
Autonomie, maintien à Domicile : Accessibilité Adaptation du logement	PO très modestes	20 000 €	10%	20%		2 000 €	4 000 €	
	PO modestes							
Énergie FART + 25 % de gain énergétique	PO très modestes	20 000 €	10%	20%		2 000 €	4 000 €	
	PO modestes							
Cité Claveau : travaux de rénovation préconisés par l'équipe de suivi- animation	PO cité Claveau (ANAH < Y < PSLA)	8 000 €			30%			2 400 €
Aides Propriétaires Bailleurs								
Type de travaux	Bénéficiaires	Plafonds Travaux Subventionnables Anah / Ville (HT)	Taux Ville			Plafond aide Ville		
			Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)	Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)
Logement indigne ou très dégradé : Travaux lourds	LCTS	1000 €/m ² ou 80 000 €	10%			8 000 €		
	LCS							
Logement dégradé petite LHI : Sécurité salubrité	LCTS	750 €/m ² ou 60 000 €	10%			6 000 €		
	LCS							
Autonomie Logement occupé	LCTS	750 €/m ² ou 60 000 €	10%			6 000 €		
	LCS							
Énergie + 35% de gain énergétique (Classe D mini)	LCTS	750 €/m ² ou 60 000 €	10%			6 000 €		
	LCS							
Logement dégradé : autres travaux amélioration (inondation, logement vacant, transformation d'usage)	LCTS	750 €/m ² ou 60 000 €	10%			6 000 €		
	LCS							
Autres interventions : prime conventionné très social (LCTS)	LCTS				2 000 €			-
Autres interventions : prime d'adaptabilité des logement en rez-de- chaussée	LCTS LC				2 000 €			-
Autres interventions : prime à la mise gestion associative de logements (publics spécifiques)	LCTS LC				2 000 €			-

Article 5. Pilotage, suivi et évaluation

La Commune de Bordeaux sera associée :

- au Comité Stratégique du PIG, qui se tiendra annuellement pour apprécier les résultats de ce programme et envisager des mesures correctives,
- au Comité Partenarial chargé du suivi et de la pré-validation des dossiers techniques,
- aux Comités Techniques Thématiques qui seront réunis au besoin pendant la durée du PIG.

La Cub communiquera à la Commune tous les documents de suivi et d'évaluation réalisés dans le cadre de ce programme.

La Cub et l'équipe de suivi-animation devront être en mesure de communiquer à la Ville de Bordeaux des extractions spécifiques relatives aux résultats du PIG sur la commune.

Article 6. Modalités d'octroi des subventions

Conformément aux règles de l'Anah, c'est le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, est souverain pour agréer les dossiers et octroyer les subventions de l'Anah. Cette validation en tant que Président de la CLAH enclenchera de fait l'octroi des crédits Cub sur fonds propres.

La commune sera invitée à donner son accord pour l'octroi de sa subvention complémentaire à l'occasion du Comité Partenarial des co-financeurs qui se réunira avant les CLAH.

Les décisions d'octroi des aides individuelles seront soumises au vote du Conseil municipal de la Ville de Bordeaux.

Seuls les dossiers ayant fait l'objet d'un agrément, pour ce qui concerne les dossiers éligibles au règlement général de l'Anah, et d'une autorisation d'urbanisme favorable, pour les cas de travaux le nécessitant, pourront être présentés au vote du Conseil municipal.

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 (dossiers PO PSLA sur la cité Claveau).

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, seront versées directement aux entreprises en fin de chantier 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.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Commune de Bordeaux

Le Maire,
Alain JUPPÉ

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Président,
Vincent FELTESSE

ANNEXE 1

Tableau prévisionnel des objectifs et des interventions de la Cub et de la Commune*

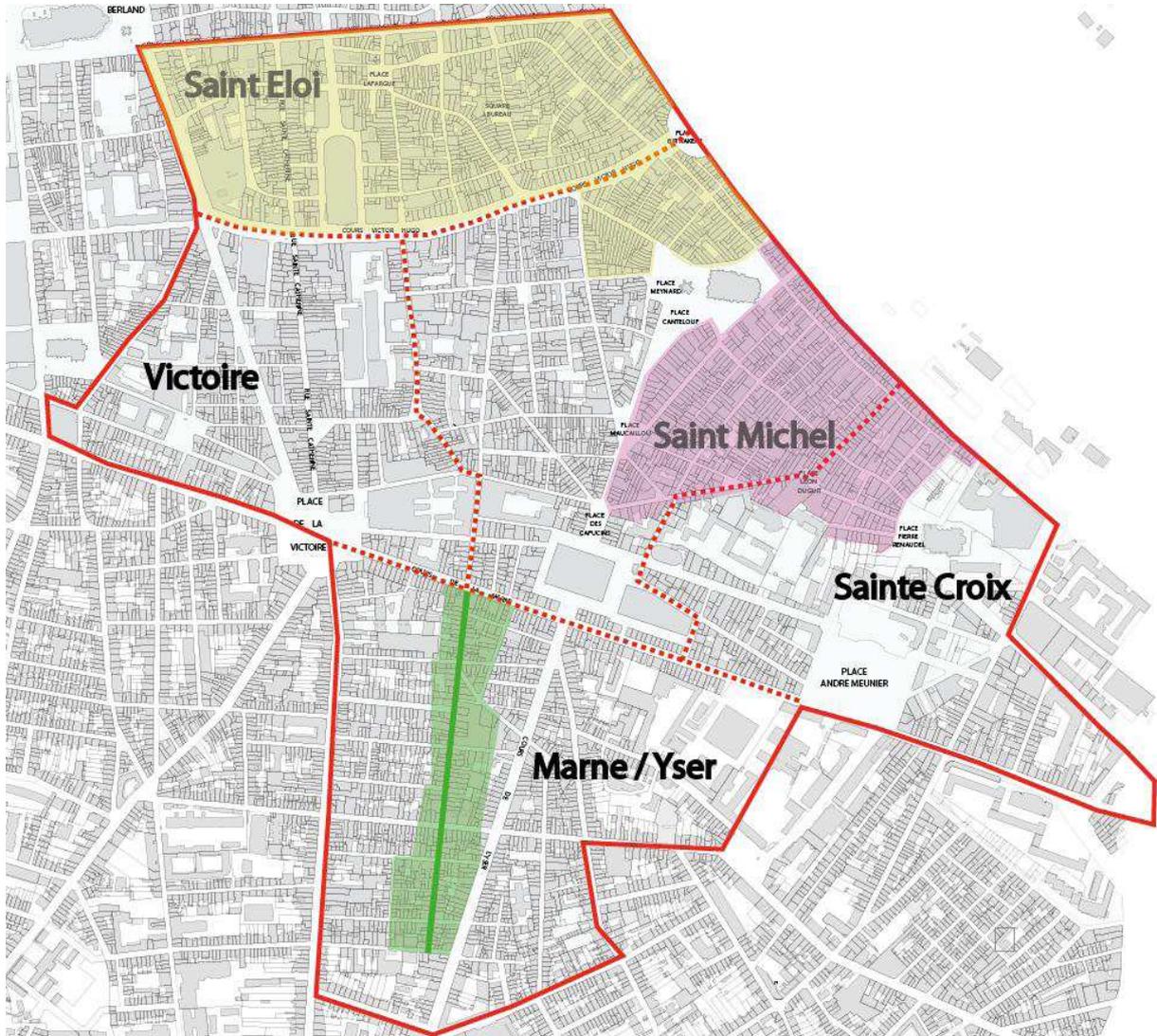
dans le cadre du PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub »

	Objectifs	Bénéficiaires	Nombre Dossiers Sur 5 ans			CUB		Ville			
			Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)	Taux & Primes	Montant des aides	Taux & Primes			Montant des aides
								Bordeaux hors Claveau	Claveau (éligibles ANAH)	Claveau (hors ANAH)	
Aides aux Propriétaires Occupants	Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé (grille dégradation 0,55)	PO très modestes	15	5		20%	175 000 €	15%	25%		175 000 €
		PO modestes				10%					
	Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	PO très modestes	30	5		20%	122 500 €	10%	20%		80 000 €
		PO modestes				10%					
	Travaux d'amélioration : Autres travaux (inondation, assainissement,...)	PO très modestes	5	0		15%	12 500 €	10%	20%		5 000 €
		PO modestes (copro dégradées uniquement)				5%					
	Maintien à Domicile : Accessibilité, Adaptation du logement avec justificatif	PO très modestes	15	5		20%	70 000 €	10%	20%		25 000 €
		PO modestes				10%					
	Énergie FART + 25 % de gain énergétique (dans les 3 ans si phasage)	PO très modestes	75	5		500 €	40 000 €	10%	20%		127 500 €
		PO modestes									
Autres interventions : aide PO plafond PSLA	Sur les scénarii travaux préconisés par réseau d'animation plafond 8000 €			10					30%	24 000 €	
TOTAL PO (prévisionnel)			170				420 000 €				436 500 €
Aides aux Propriétaires Bailleurs	Logement indigne ou très dégradé : Travaux lourds	LCTS	20			10%	400 000 €	10%			400 000 €
		LCS	60			5%		10%			
	Logement dégradé petite LHI : Sécurité salubrité	LCTS	20			10%	200 000 €	10%			320 000 €
		LCS	60			5%		10%			
	Autonomie Logement occupé	LCTS	3			10%	25 000 €	10%			10 000 €
		LCS	8			5%		10%			
	Énergie + 35 % de gain énergétique	LCTS	21			10%	212 500 €	10%			127 500 €
		LCS	64			5%		10%			
	Logement dégradé : autres travaux amélioration (inondation, logement vacant, transformation d'usage)	LCTS	20			10%	202 500 €	10%			324 000 €
		LCS	61			5%		10%			
Dont Sortie de vacance		20				3 000 €	60 000 €	-			
Autres interventions : prime conventionné très social (LCTS)		84						2 000 €			168 000 €
Autres interventions : prime accessibilité rez de-chaussée et prime mise en gestion associative de logements (publics spéc.)		17						2 000 €			34 000 €
TOTAL PB (prévisionnel)			336				1 100 000 €				1 383 500 €
TOTAL PIG (PO + PB) sur 5 ans (prévisionnel)			506				1 520 000 €				1 820 000 €

*Tableau d'engagement prévisionnel, dans la limite des dotations budgétaires de la Communauté Urbaine de Bordeaux et de la Commune de Bordeaux.

ANNEXE 2

Périmètre de l'OPAH Renouveau Urbain et Hôtels Meublés de Bordeaux [RE]Centres



ANNEXE 2

Périmètre de la Cité Claveau



Liste des rues de la Cité Claveau :

Rue Bradley
Rue Leon Blum
Chemin Lafitte
Rue Louis Beydts
Rue du Capitaine Philippe Koenigswerther
Rue Barillet Deschamps
Rue Meste Verdié
Rue du Professeur Sabrazes
Rue Francis Jammes
Rue Blanqui
Rue Etienne Duperat
Allée Baden Powell
Rue Maurice Bersagol
Rue Joseph Brunet
Rue Louis David Allègre
Rue Docteur de Souverbie