



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 - 2013/746

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

Aides pour l'amélioration du parc privé. Règlement d'intervention en complément de l'OPAH et du PIG. Décision.

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

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux compte un parc de 144 250 logements dont 90% de résidences principales, parc en constante augmentation depuis les années 1980 (+30% en 30 ans). Le parc de logements vacants a, quant à lui, connu une forte régression ces 15 dernières années : il ne représentait plus que 7% du parc de logements en 2009.

Ce parc de logements est majoritairement ancien puisque 72% ont été construits avant 1975, date de la première réglementation thermique.

Les deux tiers des occupants sont des locataires et 31% sont propriétaires occupants.

L'amélioration du parc privé représente un enjeu majeur pour la Ville de Bordeaux tant du point de vue patrimonial que social puisqu'il loge 84% des ménages bordelais, locataires ou propriétaires.

Afin d'accompagner la mise à niveau du parc de logements en termes de confort, la Ville a mis en place régulièrement des dispositifs d'aides à la réhabilitation du parc privé (OPAH et PIG) avec des résultats encourageants. Une expérimentation est également en cours dans le cadre du PNRQAD sur le quartier Marne-Yser pour le repérage et le traitement des logements non décents.

Deux dispositifs animés, adossés aux aides de l'Anah, sont actuellement en cours.

- L'OPAH Rénovation Urbaine et Hôtels Meublés (2011-2016), sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, est une opération dédiée exclusivement au centre ancien de la ville avec un volet spécifique de traitement des hôtels meublés. L'objectif est de traiter 535 logements et 13 hôtels meublés, la Ville cofinçant l'opération à hauteur de 3,5 M euros.
- Le PIG (2013-2018), sous maîtrise d'ouvrage de la CUB, concerne l'ensemble du territoire communautaire, donc l'ensemble de la ville à l'exception du centre ancien. L'objectif est de traiter sur Bordeaux 506 logements, la Ville cofinçant l'opération à hauteur de 1,8 M euros.

L'ensemble des dispositifs animés, bien qu'ils soient à l'initiative des collectivités locales, s'inscrivent dans le cadre très règlementé de l'Anah, qui reste limitatif notamment en termes d'éligibilité des propriétaires et des travaux. C'est pourquoi la Ville souhaite aller encore plus loin. En effet, il apparaît que toute une frange de projets n'entrent pas dans ces dispositifs mais méritent d'être accompagnés dans le cadre de la remise à niveau du parc privé notamment pour :

- favoriser la mise aux normes du parc de qualité médiocre nécessitant peu de travaux et permettant ainsi d'éviter une dégradation croissante,
- favoriser le conventionnement sans travaux ou avec peu de travaux et développer le logement à loyer abordable.

Ainsi, la Ville souhaite pouvoir aider les propriétaires occupants au-dessus des plafonds de ressources Anah mais aux revenus encore modestes (plafonds PSLA), les propriétaires occupants à faibles ressources ayant souscrit un Prêt à Taux Zéro (non éligibles aux aides de l'Anah), les propriétaires bailleurs ayant peu de travaux à réaliser et ne souhaitant pas monter un dossier Anah (démarches lourdes) mais prêts à conventionner le logement après travaux.

Le règlement d'intervention de la Ville, joint en annexe, a vocation à être complémentaire aux aides déjà définies dans les dispositifs animés en cours afin d'amplifier la dynamique de réhabilitation du parc privé, avec pour objectifs :

- d'accompagner les propriétaires occupants modestes non éligibles aux aides de l'Anah,
- de favoriser le maintien à domicile,

- d'inciter fortement à la production de logements locatifs à loyer encadré (intermédiaire, social ou très social),
- de favoriser la remise à niveau du parc de logements médiocres,
- d'inciter à l'amélioration des performances énergétiques et traiter des situations de précarité énergétique,
- de permettre l'accès au logement de publics vulnérables.

La Ville prévoit, dans ce cadre, l'amélioration d'environ 70 logements par an, ainsi que la réhabilitation thermique de copropriétés privées construites dans les années 1960-80, les plus énergivores, et composées en moyenne de 60 à 80 logements.

La Ville envisage de consacrer une enveloppe annuelle de 298 500 euros à la mise en œuvre opérationnelle de ce dispositif.

Cette délibération cadre pourra se décliner en conventions avec les partenaires susceptibles d'abonder les aides mises en place par la Ville, tels que Procivis Gironde, la Fondation Abbé Pierre ou EDF.

Aussi, je vous demande de bien vouloir :

- valider le règlement d'intervention présenté en annexe,
- autoriser le versement des subventions aux ménages éligibles selon les conditions décrites en annexe dès validation de la présente délibération.

ADOpte A L'UNANIMITE

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

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

ANNEXE – REGLEMENT D'INTERVENTION

L'ensemble des aides définies dans le présent règlement d'intervention pourront être accordées aux propriétaires dont le logement ne fait pas l'objet d'un dossier de demande de subvention dans le cadre de l'un des dispositifs animés en cours sur la ville, sauf dans le cadre de l'aide à la réhabilitation thermique des copropriétés privées définie dans le G. du présent règlement d'intervention. Le propriétaire demandeur devra constituer un dossier de demande de subvention (voir composition en partie 3. du présent règlement) qui sera présenté devant une commission ad hoc pour agrément puis en conseil municipal. Les aides seront versées, sur présentation des justificatifs, aux entreprises ayant réalisé les travaux afin d'éviter l'avance de frais aux propriétaires. Seules les primes d'intérêt social seront versées au propriétaire.

Les travaux, pose et fourniture comprise, devront être effectués par des artisans ou entreprises immatriculés au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ; une exception pourra être faite pour les associations bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale et réalisant des travaux dans les logements qu'elles gèrent.

La Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine de la Ville de Bordeaux assurera l'accompagnement administratif des propriétaires jusqu'au paiement des aides, l'instruction des dossiers et leur présentation en commission.

Le total des aides publiques accordées à un propriétaire, occupant ou bailleur, pour un même logement, ne pourra pas dépasser 80% du montant HT des travaux subventionnables.

1. Les conditions d'éligibilité

Les logements concernés devront être achevés depuis au moins deux ans.

Les propriétaires occupants, pour être éligibles aux aides définies dans le présent règlement d'intervention, devront occuper leur logement depuis au moins un an au moment du dépôt de la demande de subvention et justifier de ressources entrant dans les plafonds du PSLA, ce qui correspond à environ 60% de la population.

Les propriétaires bailleurs, pour être éligibles aux aides définies dans le présent règlement d'intervention, devront produire un loyer encadré après travaux, a minima intermédiaire ; l'aide de la Ville sera majorée si le loyer est conventionné social ou très social.

Le logement devra être décent après la réalisation des travaux.

Les différentes aides définies ci-dessous sont cumulables.

2. Les priorités retenues

A. Travaux d'économie d'énergie

Les propriétaires des logements repérés dans le cadre du dispositif Allô Energie, pour lesquels des travaux d'amélioration énergétique auront été définis et hiérarchisés par le CREAQ en tant qu'animateur du dispositif, pourront bénéficier d'une aide de la Ville. Dans le cas d'un logement vacant, c'est le PACT qui assurera la visite du bien et la hiérarchisation des travaux dans le cadre des actions accompagnées au titre de la convention pluriannuelle d'objectifs signée avec la Ville de Bordeaux, la CUB et le Conseil Général.

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent à l'occupant de réaliser des économies d'énergie (isolation, changement des menuiseries, amélioration du mode de chauffage, VMC) et qui auront été préconisés par le CREAQ ou le PACT.

Aide de la Ville : 50% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 5 000 €, soit une aide maximale de 2 500 € par logement.

B. Travaux d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap léger

Les propriétaires de logements qui feront l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement ou à un handicap léger, que ces travaux soient liés à un besoin du ménage occupant ou permettent de « pré adapter » un logement locatif en rez-de-chaussée, pourront bénéficier d'une aide de la Ville.

Ils seront accompagnés par le PACT dans le cadre des actions accompagnées au titre de la convention pluriannuelle d'objectifs signée avec la Ville de Bordeaux, la CUB et le Conseil Général.

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent d'adapter les sanitaires (douche à l'italienne, barres d'appui), de limiter les risques liés aux différences de niveau au sein du logement (rampes d'accès, monte-escaliers) ou de faciliter le quotidien des personnes à mobilité réduite (système de contrôle de l'éclairage, motorisation des ouvrants, poignets de porte et robinetteries adaptées).

Aide de la Ville : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 5 000 €, soit une aide maximale de 1 500 € par logement, après mobilisation de l'ensemble des autres financeurs, notamment les caisses de retraite, les mutuelles et la MDPH.

C. Travaux de résorption de l'habitat indigne

Les propriétaires occupants dont le logement sera qualifié d'insalubre sur la base de la grille insalubrité de l'Anah, pourront bénéficier d'une aide de la Ville.

Le constat d'insalubrité sur la base de la grille Anah et les préconisations de travaux pour y remédier seront assurés par le PACT dans le cadre des actions accompagnées au titre de la convention pluriannuelle d'objectifs signée avec la Ville de Bordeaux, la CUB et le Conseil Général.

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent de remédier à l'insalubrité et qui seront préconisés par le PACT suite à la visite à domicile.

Aide de la Ville : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 30 000 €, soit une aide maximale de 9 000 € par logement.

D. Travaux de remise aux normes (décence et Règlement Sanitaire Départemental)

Les propriétaires bailleurs dont le logement nécessite de petits travaux permettant de remettre le logement aux normes conformément au décret du logement décent et au règlement sanitaire départemental pourront bénéficier d'une aide de la Ville.

La visite du logement et les préconisations de travaux seront effectuées par le PACT dans le cadre des actions accompagnées au titre de la convention pluriannuelle d'objectifs signée avec la Ville de Bordeaux, la CUB et le Conseil Général, à l'exception des cas où le SCHS a déjà effectué une visite et envoyé un courrier au propriétaire détaillant les travaux de remise aux normes.

Des visites de contrôle de décence pourront également être organisées afin de vérifier que les travaux préconisés ont bien été réalisés.

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent de mettre le logement aux normes et qui seront préconisés par le PACT ou le SCHS suite à la visite à domicile.

Aide de la Ville : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 10 000 €, soit une aide maximale de 3 000 € par logement.

E. Primes d'intérêt social

Deux types de primes, cumulatives, pourront s'ajouter aux aides précédemment définies afin de favoriser l'accueil de populations précaires dans les logements locatifs réhabilités :

- une prime de 1 000 € par logement si le propriétaire pratique un loyer conventionné social ou très social après travaux,
- une prime de 2 000 € par logement si le propriétaire confie son bien en gestion à une association bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, pour une durée minimale de 3 ans et dans le but d'y loger des publics spécifiques (jeunes de moins de 30 ans, personnes vulnérables, personnes nécessitant un relogement).

F. Travaux menés par des associations assurant l'intermédiation locative ou la gestion locative sociale

Les associations bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale pourront également bénéficier d'une aide de la Ville lorsqu'elles réalisent des travaux dans les

conditions prévues dans la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour le compte des propriétaires bailleurs dont elles gèrent le bien.

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent de mettre le logement aux normes et d'en améliorer la performance énergétique. Seront pris en compte les travaux effectués par des artisans ou entreprises immatriculés au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, ainsi que les matériaux nécessaires aux travaux réalisés en interne par l'association.

Aide de la Ville : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 10 000 €, soit une aide maximale de 3 000 € par logement.

G. Réhabilitation thermique des copropriétés privées

La Ville souhaite lancer une expérimentation en 2014 concernant la réhabilitation thermique des copropriétés privées les plus énergivores en les accompagnant dans la réalisation d'un audit énergétique et dans la réalisation des travaux permettant une amélioration significative des performances énergétiques. Ainsi, la réhabilitation thermique de deux copropriétés par an construites dans les années 1960-80 et suivie par l'ALEC (Agence Locale de l'Energie et du Climat) dans le cadre de sa mission auprès de la CUB et de l'ADEME pourra être subventionnée par la Ville.

La première condition sera la réalisation d'un audit énergétique afin de définir différents scénarios d'évolution, indiquant les économies d'énergie possibles dans chaque cas.

Aide de la Ville pour la réalisation de l'audit énergétique : 25% du montant HT de l'audit plafonné à 10 000 €, soit une aide maximale de 2 500 € par copropriété.

Le scénario le plus ambitieux sera systématiquement privilégié sauf en cas d'impossibilité technique ou économique. Les travaux subventionnables sont tous les travaux réalisés dans les parties communes ou relatifs aux équipements communs de la copropriété et qui sont issus du scénario retenu suite à l'audit énergétique. Cette aide sera complémentaire aux subventions individuelles auxquelles les propriétaires pourraient prétendre dans le cadre des dispositifs animés en vigueur ou du présent règlement d'intervention.

Aide de la Ville pour la réalisation des travaux d'économie d'énergie : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 80 000 €, soit une aide maximale de 24 000 € par copropriété. Cette aide sera versée lors de la réalisation de la première phase de travaux aux entreprises réalisant les travaux.

3. Les modalités administratives

A. Dossier de demande de subvention

Le dossier de demande de subvention sera composé des pièces suivantes :

- formulaire de demande établi par la Ville,
- avis d'imposition sur le revenu de l'année N-1, à défaut N-2, pour les propriétaires occupants et les locataires,
- attestation de propriété,
- convention Anah à loyer intermédiaire, social ou très social et formulaire d'engagements du bailleur,
- devis détaillés des travaux,
- autorisation d'urbanisme délivrée par la Ville le cas échéant,
- autorisation du propriétaire bailleur pour la réalisation des travaux prévus par l'association d'intermédiation locative le cas échéant.

B. Dossier de demande de paiement

Le dossier de demande de paiement sera composé des pièces suivantes :

- RIB du propriétaire ou de l'association autorisée par le propriétaire bailleur à réaliser les travaux,
- RIB des entreprises ou artisans ayant réalisé les travaux,
- factures détaillées des travaux.

**C. Plafonds de ressources propriétaires occupants (PSLA) pour 2013 – A
actualiser en fonction de l'évolution de la réglementation**

Nombre de personnes composant le ménage	Revenu fiscal de référence	Plafonds Anah
1	23 688 €	18 170 €
2	31 588 €	26 573 €
3	36 538 €	31 957 €
4	40 488 €	37 336 €
5	44 425 €	42 736 €