DELEGATION DE Madame Alexandra SIARRI

D-2014/438
PNRQAD. Bordeaux [Re]Centres. Dispositif de lutte contre la précarité énergétique. Subventions de la Ville aux propriétaires occupants.

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Si les objectifs du développement durable sont maintenant bien intégrés dans les logements neufs, il apparaît tout aussi important d'intervenir sur l'habitat existant dans un double objectif : environnemental en limitant les consommations énergétiques donc les émissions de gaz à effet de serre et social en prévenant la précarité énergétique pour les ménages les plus modestes.
Afin d'amplifier la lutte contre la précarité énergétique sur son territoire, la Ville de Bordeaux a défini depuis 2012 une gouvernance appuyée sur des instances internes (comité de pilotage, équipe projet) et un comité partenarial permettant de définir les orientations avec l'ensemble des partenaires intervenant sur cette thématique et de présenter le bilan des actions entreprises. Dans ce cadre, une intervention globale est mise en place par la Ville comprenant notamment un service de repérage et d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique (dispositif Allô Energie) et plusieurs dispositifs d'aide à la réalisation de travaux d'économie d'énergie couvrant l'ensemble du territoire communal (OPAH, PIG, aide aux travaux d'économie d'énergie sur le PNRQAD, règlement d'intervention Parc privé).

Suite aux dispositifs d'aide déjà mis en œuvre sur les quartiers de Belcier et de Bacalan/ Chartrons, grâce auxquels 100 logements de propriétaires occupants modestes ont pu être améliorés diminuant ainsi leurs consommations d'environ 30% par an, il a été décidé de porter l'action sur le centre ancien bordelais et plus précisément sur le territoire du « PNRQAD - Bordeaux [Re]Centres ».
Ainsi, dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD - Bordeaux [Re]Centres) dont la convention partenariale pluriannuelle 2011-2018 a été signée le 21 janvier 2011, la Ville a souhaité mettre en œuvre un dispositif de lutte contre la précarité énergétique, autorisé par délibération du 19 décembre 2011, complémentaire de l'OPAH RU. L'objectif est d'aider les propriétaires occupants sous conditions de ressources à réaliser des travaux d'économie d'énergie dans leur logement (la priorité est accordée à l'isolation de la toiture et la réfection des ouvrants).
L'animation du dispositif est assurée par les Compagnons Bâtisseurs Aquitaine, avec le soutien technique du CREAQ. Les travaux sont financés par la Ville de Bordeaux, la SACICAP de la Gironde et EDF, dans la limite de 3 500 euros par logement.

Depuis le lancement de ces aides en janvier 2012, 38 propriétaires occupants ont été subventionnés à hauteur de 91 700 euros pour la réalisation d'environ 178 000 euros de travaux d'économie d'énergie ; dans ce cadre, les aides de la Ville représentent 46% des subventions, soit 41 958 euros sur une enveloppe réservée de 150 000 euros pour les trois ans (janvier 2012 – janvier 2015). Ce dispositif arrivant à échéance en janvier 2015, les aides définies dans le règlement d'intervention adopté par délibération du 16 décembre 2013 s'y substitueront.

Ce dispositif initié par la ville de Bordeaux en interne, aura permis de définir les interventions concrètes à mener pour lutter contre la précarité énergétique des ménages aux revenus modestes. Il faut désormais aller plus loin en ouvrant le dispositif, que la ville ne peut plus porter seule, à d'autres partenaires institutionnels et privés. C'est dans cette optique que nous travaillons pour vous présenter une version améliorée du dispositif en janvier 2015.

Il est donc proposé d'accorder une aide de la Ville pour les trois projets listés dans les tableaux en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 4 500 euros.

Le versement des subventions de la Ville interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation d'une attestation sur l'honneur du propriétaire stipulant que les travaux ont été réalisés conformément au projet validé, des factures détaillées, de l'avis conforme de l'ABF le cas échéant. Un constat de bonne réalisation des travaux pourra être réalisé par la Ville ou par l'un des partenaires, signataires de la convention concernée.
Afin d'éviter aux particuliers l'avance du montant de la subvention et de garantir l'affectation de la subvention, la Ville versera les aides allouées aux propriétaires directement aux artisans ayant réalisé les travaux.

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 dans les tableaux annexés et à reverser pour le compte d'EDF le montant de la subvention précisée dans les tableaux annexés.
Ces subventions seront imputées sur la sous fonction 72, comptes 20422 pour la Ville et 458118 pour EDF du budget de l'exercice en cours.

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS
ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

MME SIARRI. -

C'est une délibération classique qui concerne notre dispositif de lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du PNRQAD.

Il s'agit d'une subvention de la Ville pour soutenir des propriétaires occupants. Vous avez trois nouveaux projets pour un montant de 4.500 euros.

Ce dispositif, je vous l'avais dit lors du dernier Conseil, arrive à son terme, donc on vous proposera en janvier 2015 un dispositif amendé et amélioré.

M. LE MAIRE. -

Mme JAMET

MME JAMET. –

Monsieur le Maire, chers collègues, la lutte contre la précarité énergétique fait partie des priorités à mener pour réussir une politique de transition énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique. Malheureusement elle est beaucoup trop timide à Bordeaux.

Jusqu'ici nous avons toujours voté ces délibérations concernant le dispositif de lutte contre la précarité énergétique sur le secteur du PNRQAD considérant que ce qui était réalisé était mieux que rien. Dorénavant notre groupe s'abstiendra pour indiquer qu'il est urgent de passer à la vitesse supérieure.

Quelques éléments chiffrés vont vous prouver le caractère étriqué de votre politique.

Jusqu'ici le dispositif sur l'ensemble de la ville a concerné 138 ménages propriétaires. Je rappelle que la Ville de Bordeaux compte un parc de 144.250 logements dont 130.000 résidences principales et un tiers de propriétaires, soit environ 40.000 ménages. Donc 138 ménages jusqu'alors concernés sur 40.000 cela fait 0,3% de la population des propriétaires occupants.

Votre projet ici, si nous avons bien compris, fait partie aussi des projets en cours de l'OPAH qui concerne 535 logements sur 5 ans et du PIC Communautaire qui concerne lui 506 logements sur 5 ans, de rénover 70 logements de propriétaires par an et 60 à 80 logements dans le cadre des copropriétés, ce avec une enveloppe annuelle de 298.000 euros.

Or, pour mettre en œuvre une véritable politique de rénovation énergétique nous considérons, nous, qu'il faut rénover un minimum de 2000 logements par an.

Vous allez sans doute me rétorquer qu'il n'y a pas d'argent, ce à quoi nous vous répondons que, premièrement la rénovation énergétique induit des économies d'énergie à court terme et donc des économies financières et deuxièmement, c'est surtout pour ça que nous allons maintenant nous abstenir, c'est que quand on étudie de près le taux de réalisation budgétaire de votre politique logement on se rend compte qu'il y a beaucoup trop d'argent non dépensé.

Ainsi pour les travaux d'économie d'énergie il était prévu 191.650 euros en 2012 dont seulement 45.900 euros ont été dépensés, soit 24%, et en 2013 : 219.800 euros prévus et seulement 75.000 euros dépensés, soit un taux de réalisation de seulement 34%.

Conclusion, 145.700 euros perdus en 2012 et 145.000 en 2013, soit 290.000 euros qui auraient dû servir à rénover des logements bordelais.

Au demeurant la lutte contre la précarité énergétique n'est présentée dans le Plan Climat de la Ville que sous l'angle de la distribution de kits d'économie d'énergie. C'est l'objectif 7 action 24 : lutter contre la précarité énergétique par l'identification des ménages et l'appui financier de la ville, réalisations de travaux, kits sensibilisation.

Voici le dispositif envisagé : équiper 450 nouveaux foyers en kits d'économie d'énergie à l'horizon 2014. Ça c'est cet objectif.

Nous vous rappelons quelques chiffres. Sur les 144.000 logements que compte la Ville de Bordeaux environ 103.000 ont été construits avant 1975, ils sont donc très mal isolés, et 60.000 utilisent l'électricité comme moyen de chauffage principal.

Cette conception de ce qui doit être la lutte contre la précarité énergétique nous semble donc trop étriquée à Bordeaux, c'est pourquoi nous nous abstiendrons sur cette délibération.

Par ailleurs, j'en profite, Mme WALRYCK a parlé tout à l'heure des réseaux de chaleur. Effectivement, puisqu'il y a des réseaux de chaleur pour alimenter les bâtiments publics on sait très bien qu'on peut aussi les raccorder aux bâtiments privés. Donc peut-être que dans cette lutte contre la précarité énergétique et pour limiter l'utilisation de l'électricité on pourrait utiliser les réseaux de chaleur à Bordeaux. Merci.

M. LE MAIRE. -

C'est ce que l'on fait, si j'ai bien compris, Mme WALRYCK. On ne s'en prive pas : Bassins à Flots, Ginko…

MME WALRYCK. -

C'est ce que nous faisons dans les différentes opérations : sur les Bassins à Flots, et je vous le rappelle, sur le projet sur lequel nous avons délibéré, sur toutes les opérations d'aménagement urbain qui concernent la rive droite de Bordeaux.

Alexandra va sans doute répondre, parce que d'après ce que vous avez dit, Madame, vous avez une vision parcellaire des choses. Je vous invite à prendre non seulement le Plan Climat Energie Territorial mais également l'Agenda 21 consolidé par toutes les mesures qui ont été prises depuis en matière de précarité énergétique dont Alexandra va sans doute vous donner plus de détails puisque vous n'avez pas tout englobé.

M. LE MAIRE. -

En tout cas sur les réseaux de chaleur il y a un peu un retard à l'allumage, sans jeu de mots, parce que, je le répète, Ginko est alimenté par une chaudière qui elle-même est très largement alimentée par des palettes de bois.

Les Bassins à Flots sont alimentés par la chaleur de l'usine de traitement des eaux voisine dans le cadre du projet Mixener.

Nous avons discuté à la CUB la semaine dernière de l'alimentation de la Plaine Rive Droite, en particulier de Brazza et de Bastide-Niel par un réseau de géothermie.

Et l'établissement public Bordeaux Euratlantique a lui-même lancé un appel d'offres pour la desserte de tout ce territoire par des réseaux de chaleur.

Donc sur tous les nouveaux quartiers nous sommes en réseaux de chaleur d'énergie renouvelable.

Mme SIARRI

MME SIARRI. -

Quelques éléments de réponses pour compléter les informations que vous nous avez données.

D'abord oui, c'est un dispositif parmi d'autres. Vous en avez listé quelques-uns.

Vous avez oublié tout ce qui est fait autour de l'auto-réhabilitation ;

Vous avez oublié le SLIME ;

Vous avez oublié les médiateurs énergie ;

Vous avez oublié les espaces info-énergie :

Vous avez oublié l'accompagnement au repérage autour du mal logement.

Donc c'est en effet un dispositif parmi d'autres.

Ce qui est un peu orienté dans votre intervention c'est que vous voudriez nous faire croire que la Ville à elle toute seule pourrait rénover la totalité des bâtiments.

Je voudrais juste porter à votre attention une chose que, j'en suis sûre, vous connaissez. L'Etat a mis en place un fonds d'aide à la rénovation thermique qui s'appelle le FART, qui est celui qui doit nous permettre, nous, collectivités, d'abonder les projets et de faire en sorte que ces rénovations puissent être effectuées.

Il se trouve que l'Etat cette année en 2014 n'a pas pu donner de budget sur son fonds et que donc un certain nombre de projets n'ont pas pu se faire parce que l'Etat n'a pas abondé cette ligne. C'est ce qui explique qu'aujourd'hui nous n'avons pas utilisé tous nos budgets.

Là où je vous rejoins complètement c'est que je pense qu'il y a un manque d'ambition cruel au niveau de l'Etat qui devrait en effet lancer un plan Marshall de rénovation énergétique. Je crois que c'était ce qu'il s'était engagé à faire. Je crois que c'est pour ça que Cécile Duflot est partie aussi.

Donc il me semble qu'il est tout à fait injuste de vouloir faire croire que la Ville de Bordeaux à elle toute seule n'a pas d'ambition quand on voit le peu d'ambition du gouvernement sur ces enjeux fondamentaux.

Je rajoute par ailleurs que le Conseil Général qui doit lui aussi être très aidant sur les travaux de rénovation énergétique n'est pas présent non plus parce qu'il a décidé que la lutte contre la précarité énergétique se limiterait aux PST hors Communauté Urbaine de Bordeaux, considérant que nous n'étions pas prioritaires.

Alors oui, c'est vrai, Madame, ce qui est fait n'est probablement pas à la hauteur de ce qui devrait être fait, mais je pense que le gouvernement, le Conseil Général.... J'ai oublié aussi le Conseil Régional qui développe une grande politique avec les éco-chèques - là ce sont vos amis qui sont en place ... Il y a un constat général et je pense qu'on peut s'attrister collectivement que ce programme de rénovation énergétique manque d'ambition.

M. LE MAIRE. -

Mme JAMET

MME JAMET. –

Pour les réseaux de chaleur c'est vrai, effectivement, dans les nouveaux quartiers il y a des réseaux de chaleur qui sont faits. Je vous en félicite pour les Bordelais. Mais par contre il y a des réseaux de chaleur existants qui sont éteints, notamment celui de Bordeaux-Nord. Je ne comprends toujours pas pourquoi.

Quant à celui de la Bastide, il y en a un qui alimentait la piscine Galin, mais qui est à hauteur de 15% de sa capacité. Pourquoi ne nous alimentons-nous pas plus sur ceux qui sont existants ? C'est bien d'aller creuser, mais déjà exploitons ceux qui sont existants.

M. LE MAIRE. –

Merci.

Mme WALRYCK rapidement.

MME WALRYCK. -

Je vous invite à regarder les délibérations de l'année dernière où nous avons voté la relance des permis d'exploitation et de recherche sur les puits dont la durée d'exploitation était terminée. Nous avons donc pris ce problème à bras-le-corps pour pouvoir optimiser ce que nous pouvons faire avec les puits déjà existants ou en ouvrir d'autres.

M. LE MAIRE. -

M. FELTESSE

M. FELTESSE. -

Juste me permettre une petite précision par rapport aux propos d'Alexandra SIARRI.

Le fonds a été décalé cette année puisque est en discussion en ce moment au Parlement la loi Transition Energétique que les écologistes vont peut-être voter avec des déductions fiscales à hauteur de 30% pour la réhabilitation.

Donc c'est le choix qui a été fait par l'Etat pour atteindre l'objectif des 500.000 logements.

M. LE MAIRE. -

Très bien. Il n'en reste pas moins qu'il n'y a pas d'argent cette année.

Il y en aura, mais il n'y en a pas. C'est ce qu'a dit Mme SIARRI.

Qui est contre cette délibération ?

Qui s'abstient ?

Merci

D-2014/439
Aliénation par la SA d'HLM LOGEVIE de logements de la résidence « Christophe Colomb », 14 rue Chantecrit à Bordeaux.
Accord de la commune. Autorisation.

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La commune de Bordeaux souhaite encourager les solutions qui permettent de faciliter les parcours résidentiels des ménages. A cet égard, les cessions de logements HLM constituent des opportunités d'accession à la propriété à prix modéré pour les ménages modestes et des classes moyennes et elles permettent de faciliter le changement de statut d'occupation pour les locataires, qui peuvent par ailleurs prétendre aux aides Passeport 1er Logement de la Ville pour acquérir ce type de logement. Outre ces avantages, la vente de logements HLM constitue également une ressource importante des bailleurs pour permettre la construction de nouveaux logements locatifs sociaux, et cette reconstitution de fonds propres est indispensable dans le contexte de production très dynamique de logements sociaux à Bordeaux.

A Bordeaux, les bailleurs sociaux sollicitent des autorisations de cession pour 65 logements par an en moyenne. La vente est réalisée en priorité au profit des locataires occupants le logement. Les logements autorisés à la vente sont cédés progressivement aux locataires au fur et à mesure de la concrétisation de leurs projets d'acquisition, la cession complète d'un ensemble immobilier pouvant prendre jusqu'à 15 ans. Ces logements restent comptabilisés pendant 5 ans dans l'inventaire communal des logements locatifs sociaux à l'issue de leur vente effective.

En vertu des articles L.443-7, L.443-14 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, la demande d'autorisation d'aliénation est transmise, par l'organisme propriétaire, au représentant de l'Etat dans le département qui doit à son tour consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques ayant accordé des garanties d'emprunt pour l'opération.

En application de cette réglementation, les services de l'Etat sollicitent l'accord de la Ville de Bordeaux pour la cession, par la SA d'HLM LOGEVIE, de logements localisés au sein de la résidence « Christophe Colomb » sise 14 rue Chantecrit à Bordeaux, dans le quartier Bordeaux Maritime.

Cette résidence, datant de 1992, comporte 27 logements collectifs dont 6 T2 de 60 m² à 69 m² et 21 T3 de 77 m² à 81 m². Chaque logement dispose d'un balcon situé sur la partie arrière du bâtiment. Le diagnostic de performance énergétique de ces logements fait état d'un classement en étiquette C (entre 91 et 150 kwh m²/an). Le rez-de-chaussée et le premier étage de cet immeuble abritent le siège social de LOGEVIE. La société restera majoritaire au sein de la copropriété et en assurera le syndic.

En considération de ces éléments, je vous propose de donner un avis favorable à la demande de cession sollicitée par la SA d'HLM LOGEVIE pour les 27 logements de la résidence « Christophe Colomb » à Bordeaux.

ADOPTE A L'UNANIMITE

D-2014/440
Aliénation par la SA d'HLM LOGEVIE de logements de la résidence « Georges Méliès », 53 rue Minvielle à Bordeaux. Accord de la commune. Autorisation.

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La commune de Bordeaux souhaite encourager les solutions qui permettent de faciliter les parcours résidentiels des ménages. A cet égard, les cessions de logements HLM constituent des opportunités d'accession à la propriété à prix modéré pour les ménages modestes et des classes moyennes et elles permettent de faciliter le changement de statut d'occupation pour les locataires, qui peuvent par ailleurs prétendre aux aides Passeport 1er Logement de la Ville pour acquérir ce type de logement. Outre ces avantages, la vente de logements HLM constitue également une ressource importante des bailleurs pour permettre la construction de nouveaux logements locatifs sociaux, et cette reconstitution de fonds propres est indispensable dans le contexte de production très dynamique de logements sociaux à Bordeaux.

A Bordeaux, les bailleurs sociaux sollicitent des autorisations de cession pour 65 logements par an en moyenne. La vente est réalisée en priorité au profit des locataires occupants le logement. Les logements autorisés à la vente sont cédés progressivement aux locataires au fur et à mesure de la concrétisation de leurs projets d'acquisition, la cession complète d'un ensemble immobilier pouvant prendre jusqu'à 15 ans. Ces logements restent comptabilisés pendant 5 ans dans l'inventaire communal des logements locatifs sociaux à l'issue de leur vente effective.

En vertu des articles L.443-7, L.443-14 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, la demande d'autorisation d'aliénation est transmise, par l'organisme propriétaire, au représentant de l'Etat dans le département qui doit à son tour consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques ayant accordé des garanties d'emprunt pour l'opération.

En application de cette réglementation, les services de l'Etat sollicitent l'accord de la Ville de Bordeaux pour la cession, par la SA d'HLM LOGEVIE, de logements localisés au sein de la résidence « Georges Méliès » sise 53 rue Minvielle à Bordeaux, dans le quartier Chartrons – Grand Parc – Jardin Public.

Cette résidence, datant de 1997, comporte 14 logements collectifs dont 8 T2 de 51 m² à 59 m², 5 T3 de 68 m² à 80 m² et 1 T4 de 87 m². Chaque logement dispose d'une place de stationnement pour automobile. Le diagnostic de performance énergétique de ces logements fait état d'un classement en étiquette C (entre 91 et 150 kwh m²/an).

En considération de ces éléments, je vous propose de donner un avis favorable à la demande de cession sollicitée par la SA d'HLM LOGEVIE pour les 14 logements de la résidence « Georges Méliès » à Bordeaux.

ADOPTE A L'UNANIMITE