



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 29/09/15

Reçu en Préfecture le : 01/10/15  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 28 septembre 2015**  
**D - 2015/446**

***Aujourd'hui 28 septembre 2015, 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***

Interruption de séance de 16h35 à 16h40

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Madame Catherine BOUILHET,

**Excusés :**

Monsieur Benoit MARTIN, Madame Sandrine RENOUE, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques COLOMBIER

## **Aides pour l'amélioration du parc privé. Règlement d'intervention. Modification. Décision.**

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

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente 83% des résidences principales à Bordeaux, 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 depuis fin 2013 un régime d'aide plus souple qui permet d'accompagner des propriétaires occupants aux ressources plus élevées que celles prises en compte par l'Anah (500 euros de plus par mois en moyenne), et de toucher ainsi jusqu'aux classes moyennes, et d'accompagner 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.

Les travaux subventionnés sont les travaux d'économie d'énergie, d'adaptation à la perte d'autonomie, de remise aux normes ou encore les interventions sur les parties communes au sein des copropriétés des années 1960-1980.

14 propriétaires ont à ce jour bénéficié de subventions dans ce cadre ainsi que 2 copropriétés comptant un total de 218 logements.

Le porter à connaissance de ce dispositif et sa montée en charge ont amené la Ville à identifier de nouveaux besoins s'inscrivant dans des initiatives plus collectives telles que l'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés, ou encore les projets d'habitat groupé réalisés par des associations pour des publics spécifiques, tels que les jeunes en insertion, les seniors et les personnes en situation de handicap auxquels la commune porte une attention toute particulière.

L'auto-réhabilitation accompagnée est un dispositif à la croisée des politiques sociales et des politiques d'habitat. Il permet :un accompagnement individualisé au sein du logement, conjuguant une approche sociale et une intervention technique, une dimension collective par la mobilisation des personnes via l'entraide et la participation des ménages aux animations collectives, une démarche sociale sur le suivi des parcours de la personne grâce au travail avec le référent social chargé de l'accompagnement.

L'auto-réhabilitation accompagnée peut concerner des propriétaires occupants et des locataires du parc privé ou public avec pour objectifs d'améliorer les conditions d'habitat tout en favorisant le lien social et la redynamisation des personnes.

Les projets d'habitat groupé portés par des associations constituent des programmes de petites dimensions, non éligibles aux financements d'aide à la pierre classique, et qui pour autant apportent une réponse à des publics vulnérables tant en terme d'adaptation des logements, d'accompagnement, de mutualisation des services, d'entraides financières et de lutte contre l'isolement.

Dans ce contexte et afin de conserver la plus grande modularité de ce dispositif, il est proposé d'ouvrir ces aides sous certaines conditions aux propriétaires occupants et bailleurs s'inscrivant dans une mesure d'auto-réhabilitation accompagnée et aux associations agréées portant en maîtrise d'ouvrage des projets d'habitat groupé pour publics spécifiques.

En complément de la modification du règlement d'intervention, ce rapport propose également d'accorder une aide de la Ville à un projet d'habitat groupé présenté dans le tableau en annexe et qui représentent un montant total de subvention de 42 500 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, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- adopter le règlement d'intervention modifié présenté en annexe,
- 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**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 28 septembre 2015

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**

## **ANNEXE 1 – REGLEMENT D'INTERVENTION PARC PRIVE**

L'ensemble des aides définies dans le présent règlement d'intervention pourront être accordées aux demandeurs 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 (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général).

Le demandeur devra constituer un dossier de demande de subvention qui sera instruit par le service compétent de la Ville de Bordeaux et présenté en Conseil municipal pour autorisation d'octroi de l'aide.

Les aides seront versées suivant les cas et sur présentation des justificatifs, aux demandeurs ou aux entreprises ayant réalisé les travaux afin d'éviter l'avance de frais aux propriétaires.

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, ainsi que pour les projets d'auto-réhabilitation accompagnée.

La Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine de la Ville de Bordeaux assurera l'accompagnement administratif des demandeurs 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, ou à une association, 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 bénéficiaires possibles de ce dispositif sont les suivants.

- Les propriétaires occupants ou accédants : pour être éligibles aux aides définies dans le présent règlement d'intervention, ils devront justifier de ressources entrant dans les plafonds du Prêt Social à la Location Accession (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, ils 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 associations bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale : pour être éligibles aux aides définies dans le présent règlement d'intervention, elles devront réaliser 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 associations portant la maîtrise d'ouvrage et la gestion locative et sociale d'un projet d'hébergements ou de logements « groupés » à destination de publics vulnérables : pour être éligibles aux aides définies dans le présent règlement d'intervention, elles devront justifier d'agréments spécifiques dans l'accompagnement et l'hébergement des publics pour lesquels elles souhaitent développer une solution d'habitat groupé au titre du présent règlement d'intervention (personnes handicapées, seniors, jeunes, familles monoparentales, autres personnes en difficulté d'insertion et d'accès au logement, etc.).
- Les syndicats de copropriété au titre des travaux de réhabilitation thermique : audit énergétique et travaux sur les parties communes.
- Les propriétaires occupants ou les locataires du parc privé inscrits dans un projet d'auto-réhabilitation accompagnée : dans ce cas, les travaux de second œuvre pourront être soutenus et

l'assiette subventionnable portera à la fois sur le coût des travaux (matériaux et interventions des entreprises) et sur les coûts d'accompagnement technique par l'organisme agréé. Les modalités de financement de l'assiette subventionnable seront celles des travaux de remise aux normes.

## **2. Les travaux éligibles**

### **A. Travaux d'économie d'énergie**

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, etc.) ou d'améliorer le confort d'usage du logement sur le plan thermique.

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 travaux subventionnables sont notamment 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 ou en situation de handicap (système de contrôle de l'éclairage, motorisation des ouvrants, poignets de porte et robinetteries adaptées, boutons d'appels...).

Aide de la Ville : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 5 000 €, soit une aide maximale de 1 500 € par logement.

### **C. Travaux de remise aux normes (décence et Règlement Sanitaire Départemental)**

Les travaux subventionnables sont tous ceux qui permettent de mettre le logement aux normes conformément au décret du logement décent et au règlement sanitaire départemental.

Aide de la Ville : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 15 000 €, soit une aide maximale de 4 500 € par logement.

Dans le cas de l'auto-réhabilitation accompagnée, l'assiette subventionnable est également plafonnée à 15 000 € HT, mais sera décomposée en travaux (1/3 de l'assiette) et accompagnement des ménages (2/3 de l'assiette).

### **D. 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).

### **E. Réhabilitation thermique des copropriétés privées**

La Ville souhaite accompagner 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 copropriétés 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 Bordeaux Métropole et de l'ADEME pourra être subventionnée par la Ville.

a- Audit énergétique préalable

La première condition sera la réalisation d'un audit énergétique ou d'un audit global 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.

b- Travaux d'amélioration thermiques des parties communes :

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; le scénario le plus ambitieux sera systématiquement privilégié sauf en cas d'impossibilité technique ou économique. 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 (sous réserve de l'atteinte de l'assiette de travaux subventionnables sur laquelle porte la subvention).

### **Modalités communes**

Les différentes aides définies ci-dessus sont cumulables.

Les aides obtenues par les demandeurs du présent règlement ne pourront pas être sollicitées de nouveau avant un délai de 5 ans pour le même poste de travaux et sur le même logement (sauf à ne pas avoir atteint le plafond de travaux subventionnables).

Pour les propriétaires occupants ou bailleurs, les travaux à réaliser devront avoir été préconisés par un organisme compétent en matière d'accompagnement et de conseil technique aux travaux d'amélioration de l'habitat (PACT, CREAQ, InCité, SCHS, etc.).

Des cofinancements pourront être recherchés auprès d'autres partenaires par les demandeurs.

## **3. Les modalités administratives**

La demande de subvention et la visite technique devront être réalisées avant le démarrage des travaux.

Le paiement de l'aide interviendra en une fois à la fin des travaux sur présentation des pièces justificatives.

Un formulaire de demande de subvention est établi par la Ville pour chaque type de bénéficiaire avec une liste de pièces spécifiques à fournir pour l'engagement et le paiement de l'aide.

**4. Plafonds de ressources propriétaires occupants (PSLA) pour 2015 – A actualiser en fonction de l'évolution de la réglementation**

<b>Nombre de personnes composant le ménage</b>	<b>Revenu fiscal de référence</b>
1	23 779
2	31 709
3	36 678
4	40 643
5	44 595
6	

## **ANNEXE 2 – REGLEMENT D'INTERVENTION AIDES AU PARC PRIVE (PIECES ADMINISTRATIVES)**

Le paiement de l'aide interviendra en une fois à la fin des travaux sur présentation des pièces justificatives.

Un formulaire de demande de subvention est établi par la Ville pour chaque type de bénéficiaire avec une liste de pièces spécifiques à fournir pour l'engagement et le paiement de l'aide.

La liste de ces pièces est donnée à titre indicatif ci-dessous en fonction des catégories de demandeurs. Cette liste est susceptible d'évolutions en fonction des projets. Dans tous les cas, le service instructeur pourra solliciter tout autre élément nécessaire à l'appréciation de l'opportunité et de la pertinence du projet.

### **Liste de pièces pour les propriétaires occupants ou accédants**

#### ***Pour l'instruction du dossier :***

- La demande de subvention accompagnée d'un courrier à l'attention de la Direction de l'Habitat
- Plan de situation, plan masse le cas échéant
- Compte-rendu de visite d'un opérateur technique compétent pour définir et hiérarchiser les travaux nécessaires
- Attestation de propriété (taxe foncière ou attestation notariée)
- Justificatif de domicile
- Avis d'imposition sur le revenu de l'année N-1, à défaut N-2, de toutes les personnes occupant le logement
- Devis détaillés des travaux
- Autorisation d'urbanisme délivrée par la Ville le cas échéant
- RIB du propriétaire ou des entreprises ou artisans réalisant les travaux

#### ***Pour le paiement :***

- Factures détaillées des travaux réalisés
- Photos de la façade et de l'intérieur du logement après les travaux

### **Liste de pièces pour les propriétaires bailleurs**

#### ***Pour l'instruction du dossier :***

- La demande de subvention accompagnée d'un courrier à l'attention de la Direction de l'Habitat
- Plan de situation, plan masse le cas échéant
- Compte-rendu de visite d'un opérateur technique compétent pour définir et hiérarchiser les travaux nécessaires
- Attestation de propriété (taxe foncière ou attestation notariée)
- Avis d'imposition sur le revenu de l'année N-1, à défaut N-2, des locataires si le logement est occupé avant les travaux
- Devis détaillés des travaux
- Autorisation d'urbanisme délivrée par la Ville le cas échéant
- Convention Anah à loyer intermédiaire, social ou très social et formulaire d'engagements du bailleur
- RIB du propriétaire ou des entreprises ou artisans réalisant les travaux

#### ***Pour le paiement :***

1. Factures détaillées des travaux réalisés
2. Photos de la façade et de l'intérieur après les travaux
3. Copie du nouveau bail



### **Liste de pièces pour les associations gestionnaires ou mandataires**

- La demande de subvention accompagnée d'un courrier à l'attention de la Direction de l'Habitat
- Plan de situation, plan masse le cas échéant
- Compte-rendu de visite d'un opérateur technique compétent pour définir et hiérarchiser les travaux nécessaires
- 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
- Statuts de l'association et agrément d'intermédiation locative ou mandat de gestion locative sociale
- RIB de l'association autorisée par le propriétaire bailleur à réaliser les travaux

#### ***Pour le paiement :***

- Factures détaillées des travaux réalisés
- Photos de la façade et de l'intérieur des logements après les travaux

### **Liste de pièces pour les associations maîtres d'ouvrage**

#### ***Pour l'instruction du dossier :***

- La demande de subvention accompagnée d'un courrier à l'attention de la Direction de l'Habitat
- Statuts de l'association et agréments spécifiques dans l'accompagnement et l'hébergement des publics (personnes handicapées, seniors, jeunes, familles monoparentales, autres personnes en difficulté d'insertion et d'accès au logement, etc.)
- Plan de situation, plan masse du projet
- Programme global de travaux (parties communes et logements)
- Devis détaillés des travaux
- Plan de financement du projet
- Autorisation d'urbanisme délivrée par la Ville le cas échéant
- RIB de l'association ou des entreprises ou artisans réalisant les travaux

#### ***Pour le paiement :***

- Factures détaillées des travaux réalisés
- Photos de la façade et de l'intérieur des logements après les travaux

### **Liste de pièces pour les propriétaires occupants ou bailleurs inscrits dans une démarche d'auto-réhabilitation accompagnée**

#### ***Pour l'instruction du dossier :***

- La demande de subvention accompagnée d'un courrier à l'attention de la Direction de l'Habitat
- Mêmes pièces que pour les dossiers de propriétaires occupants ou bailleurs selon les cas
- Statuts de l'organisme accompagnateur et agréments spécifiques dans l'auto-réhabilitation accompagnée
- Programme global de travaux
- Devis détaillés des travaux réalisés par les entreprises, des matériaux et de l'accompagnement technique et social du ménage
- Plan de financement du projet
- Autorisation d'urbanisme délivrée par la Ville le cas échéant
- RIB de l'organisme accompagnateur, du propriétaire ou des entreprises ou artisans réalisant les travaux

#### ***Pour le paiement :***

- Factures détaillées des travaux réalisés
- Photos de la façade et de l'intérieur du logement après les travaux

### **Liste de pièces pour les copropriétés - Audit énergétique**

#### ***Pour l'instruction du dossier :***

- La demande de subvention accompagnée d'un courrier à l'attention de la Direction de l'Habitat
- Extrait de l'assemblée générale ayant décidé la réalisation d'un audit énergétique ou d'un audit global
- Devis détaillé de l'audit
- RIB du compte de la copropriété (syndic)

#### ***Pour le paiement :***

- Facture détaillée de l'audit réalisé
- Rapport d'audit complet

### **Liste de pièces pour les copropriétés - Travaux**

#### ***Pour l'instruction du dossier :***

- La demande de subvention accompagnée d'un courrier à l'attention de la Direction de l'Habitat
- Plan de situation, plan masse du projet
- Extrait de l'assemblée générale ayant décidé la réalisation des travaux préconisés dans l'audit
- Rapport d'audit complet si aucune demande de subvention n'a été déposée au préalable auprès de la Mairie de Bordeaux
- Programme global de travaux
- Autorisation d'urbanisme délivrée par la Ville le cas échéant
- Devis détaillés des travaux (premiers travaux réalisés si phasage sur plusieurs années)
- RIB du compte de la copropriété (syndic) ou des entreprises ou artisans réalisant les travaux

#### ***Pour le paiement :***

- Factures détaillées des travaux réalisés (définitives, ou de la première phase sous réserve de l'atteinte de l'assiette de travaux subventionnables sur laquelle porte la subvention)
- Photos après travaux sur parties communes