

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2016/122

Mise en place d'une caisse d'avance dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain et intégration de la caisse d'avance mise en place dans le cadre du Programme d'Intérêt Général métropolitain. Convention. Autorisation

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

Mesdames, Messieurs,

1. Mise en place d'une caisse d'avance dans le cadre de l'OPAH

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain intégrant un volet de traitement des Hôtels Meublés (OPAH-RU HM) incite les propriétaires à réhabiliter leur logement grâce à des leviers financiers et/ou coercitifs sur le périmètre (re)Centre pour faciliter le renouvellement centre ancien.

Ce dispositif s'aligne sur la réglementation de l'Anah et vise à répondre à un double enjeu :

- améliorer d'une part les conditions d'habitabilité des logements, particulièrement en luttant contre l'habitat indigne, en améliorant les performances énergétiques et en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées,
- d'autre part, développer une offre locative à loyers maîtrisés sur la commune en conservant les caractéristiques patrimoniales des bâtiments.

Conformément aux règles de la comptabilité publique, les subventions octroyées sont payées sur factures.

Si ces subventions apparaissent aujourd'hui assez incitatives pour les propriétaires, notamment les plus modestes qui peuvent bénéficier jusqu'à 80% d'aides, on constate que le pré-financement des travaux constitue un point de blocage car les ménages éligibles n'ont pas les moyens d'avancer le montant des travaux, les faisant ainsi renoncer à leur projet de réhabilitation.

La solution ne peut être trouvée dans les circuits de financement classiques, car l'accès au prêt s'avère difficile pour ces propriétaires, les banques restant frileuses à financer des ménages modestes, qui sont pourtant le cœur de cible de ces dispositifs.

InCité estime que 20 % de leurs contacts abandonneraient la démarche faute de pouvoir faire l'avance des subventions.

Pour dépasser cette difficulté, il est proposé de compléter l'OPAH par la mise en place d'une caisse d'avance dédiée, portée par le Crédit Municipal de Bordeaux et gérée par InCité, animateur de l'OPAH. La ville participera financièrement en prenant à sa charge les intérêts de prêts et en adaptant le règlement de ses aides à un tiers autre que le propriétaire, via un mandat.

Effets bénéfiques de la caisse d'avance

La caisse d'avance permettra d'améliorer sensiblement la mise en œuvre de l'OPAH RU, à plusieurs titres.

D'une part, elle répond au besoin de pré-financement sans augmenter le taux d'endettement de ces ménages fragiles et favorise la solvabilisation des propriétaires très modestes éligibles aux dispositifs.

De manière induite, la caisse d'avance permettra de capter un plus grand nombre de ménages cibles et d'améliorer l'efficacité du dispositif.

Enfin, la caisse d'avance constituera un levier économique sécurisant les artisans, qui sont assurés d'un paiement rapide, sans attendre le versement des subventions, ce qui permettra de restaurer leur confiance et leur mobilisation en faveur des dispositifs animés.

Mise en œuvre opérationnelle de la caisse d'avance

La caisse d'avance se veut très simple pour faciliter et sécuriser les paiements des partenaires.

- Le propriétaire donne mandat à InCité pour percevoir les subventions ; aucune subvention ne transite via le propriétaire.
- Le crédit municipal porte l'avance de l'ensemble des subventions des partenaires. Le crédit municipal paye un 1^{er} acompte pour lancer le chantier puis acquitte l'ensemble des subventions après la réalisation des travaux, directement aux artisans.
- Les partenaires et les communes versent les subventions à InCité après travaux.
- InCité rembourse le crédit municipal avec les subventions des partenaires au fur et à mesure des paiements des partenaires.

Les dossiers qui bénéficieront de la caisse d'avance seront préalablement étudiés par les membres du Comité Partenarial qui autoriseront au cas par cas le recours à la caisse d'avance.

D'ici la fin de l'OPAH, on peut estimer que 13 propriétaires fragiles pourraient bénéficier de la caisse d'avance pour la réalisation de travaux lourds, de performance énergétique, ou d'adaptation de leur logement.

Implications financières

La gestion des caisses d'avance sera assurée par InCité et intégrée à sa mission de suivi-animation, sans rémunération supplémentaire pour cette prestation.

L'utilisation de la caisse d'avance sera sans impact financier pour les propriétaires autre que l'assurance décès (0,65% du montant du prêt, soit de 2 € à 25 €/ mois).

Pour faire fonctionner la caisse d'avance, il est demandé à la collectivité maître d'ouvrage de l'OPAH de porter les intérêts des prêts (taux d'intérêt fixe de 3 % négocié avec le Crédit Municipal). Au vu du nombre de dossiers, le coût pour la ville de Bordeaux serait de 8 481 € / an, soit 4 393 € jusqu'au terme de l'OPAH, à intégrer au budget 2016.

En complément de la mise en place de la caisse d'avance liée à l'OPAH, les administrés habitant hors du périmètre de l'OAPH, bénéficiant des aides du PIG, pourront également bénéficier d'un dispositif de préfinancement porté par la Métropole.

2. Intégration des aides de la ville de Bordeaux au sein de la caisse d'avance liée au PIG Métropolitain

Le Programme d'Intérêt Général métropolitain (PIG) complète l'action de l'OPAH en couvrant le reste de la commune. Cet outil incitatif, plus léger que l'OPAH, permet d'octroyer une aide à la réhabilitation grâce à un partenariat financier élargi et un accompagnement individualisé.

Tous les habitants de Bordeaux ont dès lors accès à des aides bonifiées par les partenaires et se voient proposer un accompagnement personnalisé pour construire et préciser leur projet de réhabilitation.

Confrontée aux mêmes problématiques de préfinancement des dossiers des propriétaires les plus fragiles, la Métropole a également mis en place par délibération du 30 octobre 2015, un dispositif identique de pré-financement des aides liées au PIG métropolitain

La Métropole, maître d'ouvrage du PIG prendra à sa charge 58 100 €, soit 16 600 €/an (soit 40 dossiers/an sur la métropole jusqu'en décembre 2018).

Pour que les habitants de Bordeaux puissent bénéficier d'un préfinancement global des aides du PIG, la ville doit intégrer la caisse d'avance métropolitaine et autoriser le versement des aides de la ville dans le cadre du PIG à un tiers autre que le propriétaire.

La dissociation des caisses d'avance de chaque dispositif est nécessaire pour garantir une lisibilité de gestion des crédits transitant au sein des dispositifs animés. L'indépendance des caisses d'avance respecte également la durée de mise en œuvre des dispositifs (6 mois d'animation restant pour l'OPAH contre 3 ans pour le PIG).

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil municipal de Bordeaux

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26/09/2011, autorisant la mise en place de l'OPAH RU de Bordeaux

Vu le marché notifié en date du 18 juillet 2011 attribué à Incité pour le suivi animation de l'OPAH RU de Bordeaux

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16/12/2013 autorisant la participation de la ville au Programme d'Intérêt Général «Un logement pour tous au sein du parc privé de la Métropole » sur la période 2013 - 2018,

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 30 octobre 2015, autorisant la mise en place de la caisse d'avance dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) «Un logement pour tous au sein du parc privé de la Métropole »;

Entendu le rapport de présentation

Considérant que la mise en place d'une caisse d'avance constitue une plus value notable pour la réussite de l'OPAH et améliore la qualité de ce dispositif pour les usagers,

Considérant que cette action doit être couplée à l'intégration de la caisse d'avance du PIG pour assurer une cohérence entre les dispositifs de réhabilitation pour accompagner l'ensemble des habitants de la ville,

Considérant que la mise en place de ces dispositifs de pré-financement apparaît incontournable pour la bonne réussite de l'OPAH et du PIG afin que les ménages les plus précaires puissent y élarger.

Décide

Article 1 :

D'autoriser la mise en place d'une caisse d'avance dans le cadre de l'OPAH RU de Bordeaux,

Article 2 :

De prévoir une enveloppe de 8 481 € par an pour payer les intérêts au crédit municipal, Les dépenses correspondantes seront imputées au budget de l'exercice en cours.

Article 3 :

D'autoriser l'intégration des aides de la ville au sein de la caisse d'avance liée au Programme d'intérêt Général,

Articles 4 :

D'autoriser le Maire à signer tout document afférent à l'exécution de la présente délibération, et notamment la convention liant la Ville, InCité et le Crédit Municipal.

Fait et délibéré au siège de la Ville de Bordeaux le

ADOpte A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE

Madame TOUTON ?

MME TOUTON

Oui, Monsieur le Maire, mes Chers Collègues, l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain du centre historique incite les propriétaires à réhabiliter leur logement grâce à des leviers financiers. Des subventions qui apparaissent, aujourd'hui, assez incitatives pour les propriétaires, notamment les plus modestes qui peuvent bénéficier jusqu'à 80% d'aides, mais on constate que le préfinancement des travaux constitue souvent un point de blocage, car les ménages éligibles n'ont pas les moyens d'avancer ce montant de travaux, les faisant ainsi renoncer à leur projet de réhabilitation. InCité estime que 20% de leurs contacts abandonneraient la démarche, faute de pouvoir faire l'avance des subventions.

Pour dépasser cette difficulté, il est proposé de compléter l'OPAH par la mise en place d'une caisse d'avance dédiée portée par le Crédit municipal de Bordeaux et gérée par InCité. La Ville participera financièrement en prenant à sa charge les intérêts de prêt et en adaptant le règlement de ses aides à un tiers autre que le propriétaire via un mandat. La caisse d'avance répond ainsi à des besoins de préfinancement, elle permet de capter un plus grand nombre de ménages et constituera un levier économique sécurisant pour les artisans. La Métropole est confrontée à la même problématique de financement dans le cadre du programme d'intérêt général et elle a également mis en place, par délibération en octobre dernier, un dispositif identique de préfinancement. Pour que les habitants de Bordeaux puissent bénéficier des aides du programme d'intérêt général, la Ville doit intégrer la caisse d'avance métropolitaine et autoriser le versement des aides de la Ville dans le cadre du PIG.

Voilà, il vous est ainsi demandé d'autoriser la mise en place d'une caisse d'avance et l'intégration des aides de la Ville au sein de la caisse d'avance du programme d'intérêt général.

M. LE MAIRE

Merci. Pas d'observations sur cette délibération ? Je ne vois pas de demande parole. Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ? C'est une belle initiative. Merci. Dossier suivant.

MME MIGLIORE

Délibération 2016/123 « Dispositif d'aide à l'accession à la propriété passeport 1er logement. Aide de la ville aux acquéreurs »



**Convention relative à la mise en place d'une caisse
d'avance dans le cadre de l'OPAH RU-HM de Bordeaux**

ENTRE

La Ville de Bordeaux, représentée par Monsieur Alain Juppé, Président,

ET

InCité Bordeaux représentée par Monsieur Benoit Gandin, Directeur général,

ET

Le Crédit Municipal de Bordeaux, représenté par Monsieur Christophe Leuret,
Directeur général.

Préambule

Depuis 2002, la Ville de Bordeaux s'est engagée dans une politique forte de renouvellement de son centre historique notamment à travers la mise en œuvre d'une première Convention Publique d'Aménagement entre la Ville et la SEM InCité de 2002 à 2014. Une OPAH RU a également été menée de 2003 à 2008 sur le centre ancien.

La Ville de Bordeaux a souhaité poursuivre ce travail avec la mise en place d'une deuxième Convention Publique d'Aménagement (2014-2020) accompagnée d'une nouvelle opération programmée d'amélioration de l'habitat, ci-après désignée « OPAH RU-HM », mise en place dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

L'OPAH RU-HM vise à requalifier durablement l'habitat privé du secteur du centre ancien en accompagnant les propriétaires privés de résidences principales dans la réalisation de travaux de réhabilitation nécessaires pour que les logements/immeubles qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils mettent en location offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène et d'économie de charges, dans le cadre de démarches globales de renouvellement urbain sur des îlots à restructurer et à reconstruire.

Cette ambition se traduit à travers les objectifs stratégiques suivants :

- S'inscrire dans un projet urbain global et favoriser l'approche à l'îlot pour améliorer l'habitabilité des logements,
- Assurer l'efficacité de la stratégie foncière en coordonnant les actions de la CPA et les objectifs de l'OPAH RU HM,
- Favoriser la diversification du parc immobilier,
- Permettre la maîtrise des loyers dans un secteur de tension du marché,
- Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement,
- Favoriser les travaux d'amélioration durable des logements privés,
- Adapter les logements au vieillissement et aux handicaps,
- Garantir une approche sociale dans le traitement de chaque projet,
- Valoriser les éléments patrimoniaux,
- Conforter l'activité économique, notamment de proximité,
- Endiguer la fermeture progressive des hôtels meublés.

Ce dispositif mis en œuvre pour une durée de cinq ans, s'appuie sur la mobilisation d'un large partenariat financier pour créer l'effet levier nécessaire afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter leur logement, dans un contexte économiquement difficile.

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), l'Etat, la Ville de Bordeaux, la Métropole, la Caf, la Sacicap Procivis Gironde, ou encore la Fondation Abbé Pierre, constituent à ce titre des partenaires institutionnels majeurs.

Conformément aux règles de la comptabilité publique, l'OPAH RU-HM est un dispositif dont les subventions sont payées sur factures.

Or, on constate que le pré-financement des travaux constitue un point de blocage du dispositif car les ménages éligibles aux aides de l'OPAH RU-HM, dont les travaux pourraient parfois être subventionnés en intégralité, n'ont pas les moyens d'avancer le montant des travaux, les faisant ainsi renoncer à leur projet de réhabilitation.

La solution ne peut être trouvée dans les circuits de financement classiques, car l'accès au prêt s'avère difficile pour ces propriétaires, les banques restant frileuses à financer des ménages modestes, qui sont pourtant le cœur de cible de l'OPAH RU-HM.

Pour dépasser cette difficulté, il est proposé de compléter le dispositif de l'OPAH RU-HM par la mise en place d'une caisse d'avance, portée par le Crédit Municipal de Bordeaux et gérée par l'animateur de l'OPAH InCité.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités selon lesquelles les soussignés collaborent en vue de gérer le dispositif de préfinancement des subventions mobilisées au titre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, de Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés, telles que convenues dans la convention de mise en œuvre de l'OPAH RU-HM signée le 24 octobre 2011 pour une durée de 5 ans.

Elle mandate InCité pour gérer les subventions de l'ensemble des partenaires signataires pour le compte des propriétaires, lorsque ces derniers établissent une procuration à cet effet.

1.1 Cadre général du préfinancement des subventions

Afin de prévenir et arrêter le processus de dégradation des logements privés de Bordeaux, un dispositif de préfinancement des subventions, telles que prévues dans la convention de l'OPAH RU-HM signée le 24 octobre 2011, est mis en place entre le Crédit Municipal de Bordeaux, la Ville de Bordeaux et InCité. Ce dispositif permet de faciliter le financement des travaux et donc la réalisation des opérations d'amélioration de l'habitat.

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires, qui ne peuvent faire l'avance des subventions, et donc projeter un programme de travaux.

Le propriétaire est soumis à des engagements précis qu'il doit respecter sous peine de perdre le bénéfice du préfinancement. Ces obligations sont exposées dans un contrat spécifique : le mandat InCité/propriétaire, annexé au présent protocole.

Cet outil permet de mobiliser les subventions dans un délai maximum d'un mois après agrément en CLAH, pour permettre la concrétisation du projet de travaux. De même, il a vocation à réduire significativement les délais entre l'agrément du dossier par l'Anah et le démarrage des travaux, évitant qu'entre-temps, des propriétaires abandonnent leur projet de travaux.

InCité, animateur de l'OPAH RU-HM, coordonne ce dispositif et contrôle la conformité de chaque étape des dossiers. InCité constitue l'intermédiaire entre le propriétaire, les artisans, les financeurs sollicités et le Crédit Municipal de Bordeaux.

L'avance des subventions est versée aux artisans, sur factures d'acomptes, au démarrage des travaux, et sur factures du solde, à l'achèvement des travaux, au prorata du taux de subvention global mobilisé sur chaque projet.

1.2 Bénéficiaires et Objectifs

Les bénéficiaires de ce dispositif sont les propriétaires les plus fragiles, répondant aux critères définis dans la convention de l'OPAH RU-HM et par la réglementation Anah en vigueur et dont les dossiers ont fait l'objet d'un agrément de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) et d'un avis favorable des membres du comité technique institué dans le cadre de l'OPAH RU-HM de Bordeaux.

Le montant total des subventions à percevoir a été estimé à 218 000 € ; le calibrage du fonds de roulement, correspondant au montant annuel des subventions à percevoir, qui assurera le préfinancement est estimé à 418 000 €, selon le principe de reconstitution.

ARTICLE 2 : PRINCIPES DU DISPOSITIF ET SUIVIS

2.1. Les principes et modalités du préfinancement

Le Crédit Municipal de Bordeaux octroie un prêt au taux de 3% à InCité, les intérêts étant financés par la Ville de Bordeaux ; avec cette ressource, le Crédit Municipal de Bordeaux octroie des avances sur subventions, versées directement aux artisans de chaque propriétaire afin de faciliter le démarrage et la réalisation de travaux, après saisine d'InCité qui aura vérifié la conformité du dossier.

Ensuite les subventions des partenaires financiers (Anah, Etat, Ville de Bordeaux Métropole, Bordeaux Métropole...) sont versées directement à InCité en vertu d'un mandat de gestion des fonds et d'une procuration du propriétaire.

Dans tous les cas, le montant du préfinancement de subventions ne pourra excéder 100% du montant total des subventions prévisionnelles accordées.

Les avances de subventions versées aux artisans ne sont pas calculées pour couvrir l'intégralité des factures et seront réparties de façon proportionnelle au taux global de subventions auprès de chaque artisan intervenant sur le chantier, tel que défini dans le dossier de demande de subvention déposé à l'Anah.

Pour bénéficier du préfinancement, les propriétaires occupants des logements insalubres¹, où en état de dégradation importante², devront obligatoirement s'assurer les services d'un maître d'œuvre ou d'un architecte avec mission complète, qui sera le garant auprès d'InCité du bon déroulement de la réalisation des travaux, et du respect des devis conformes au programme : pour cela, le propriétaire fournit un contrat de maîtrise d'œuvre à InCité.

Le(s) versement(s) du préfinancement à(aux) l'artisan(s) est effectué par le Crédit Municipal de Bordeaux sur saisine d'InCité, qui contrôle les pièces nécessaires.

Le propriétaire verse mensuellement au Crédit Municipal de Bordeaux une assurance décès équivalente à 0.65% du total des subventions engagées, reportée sur 16 mensualités, à partir du mois suivant l'agrément du dossier par l'Anah.

La vérification de la réalité des travaux par rapport aux demandes de subventions sera assurée par InCité. Le demande d'avance des subventions sera réalisée systématiquement auprès de l'Anah par InCité.

Les demandes de paiements des subventions auprès de chacun des partenaires (Anah, Etat, Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole...) seront assurées par InCité.

Une fois la demande de paiement validée par l'Anah, chaque financeur versera à InCité ses subventions engagées selon la convention de l'OPAH.

InCité, au fur et à mesure des perceptions, versera au Crédit Municipal de Bordeaux les subventions.

¹ Insalubrité évaluée par InCité à partir de la grille insalubrité, avec un indice > 0,3, en collaboration avec l'Anah.

² Dégradation forte évaluée par InCité à partir de la grille de dégradation de l'Anah, avec un indice > 0,54.

2.2. Le pilotage

Le dispositif est suivi par le comité de pilotage de l'OPAH RU-HM composé d'un représentant de chacun des signataires du présent protocole. Le comité se réunit en tant que de besoin et au moins une fois par an pour le suivi du dispositif et son évaluation. Le secrétariat de la commission est assuré par InCité. Un procès-verbal des réunions de cette commission sera établi et transmis à l'ensemble des signataires.

2.3. Le suivi technique

Le Comité technique institué dans le cadre de l'OPAH RU-HM assure l'examen des dossiers recevables au préfinancement des subventions et se prononce sur leur éligibilité. Il réunit l'ensemble des partenaires signataires de la présente convention.

Le secrétariat de la Commission est assurée par InCité ; les décisions sont consignées dans un compte-rendu transmis à l'ensemble des partenaires qui vaut relevé de décision.

ARTICLE 3 : LES ENGAGEMENTS DE CHACUN DES PARTENAIRES

3.1. Les engagements du Crédit Municipal de Bordeaux

Le Crédit Municipal de Bordeaux consacre une enveloppe globale de 418 000 € (quatre cent dix-huit mille euros). Cette enveloppe globale est destinée à financer des prêts destinés aux avances sur subventions entre le Crédit Municipal de Bordeaux/InCité/la Ville de Bordeaux/le Propriétaire, réalisés aux conditions suivantes :

Les modalités de ce prêt entre le Crédit Municipal de Bordeaux / InCité / la Ville de Bordeaux / le propriétaire est réalisé aux conditions suivantes :

- taux du prêt : 0% pour le propriétaire
- bonification du taux de 3% pour la Ville de Bordeaux
- durée maximum du prêt : 18 mois
- échéance : remboursement à réception de l'avance Anah et du solde des subventions de l'ensemble des financeurs, après vérification des travaux achevés et constitution du dossier de demande de paiement par InCité.
- assurance décès à la charge du propriétaire, versée mensuellement sur 18 mois, à hauteur de 0.65 % du montant des subventions engagées.

Le Crédit Municipal de Bordeaux s'engage à verser aux artisans, sur saisine d'InCité, par virement, un montant défini par InCité, à partir d'une facture d'acompte ou de solde.

3.2. Les engagements de la Ville de Bordeaux

La Ville de Bordeaux, par délibération du 29 mars 2016, s'engage à bonifier le prêt à hauteur de 3%.

Les intérêts seront payés au solde de chaque dossier, sur facture du Crédit Municipal de Bordeaux.

La ville de Bordeaux autorise le versement à InCité des subventions communales afférentes à l'OPAH RU-HM de Bordeaux, sur la base d'un mandat établi entre InCité et chaque bénéficiaire d'un préfinancement au titre de la présente convention et de la demande de paiement réalisée après vérification des travaux et des pièces nécessaires par InCité.

Au vu du nombre de dossiers (environ 24/an), le coût pour la Ville de Bordeaux, maîtrise d'ouvrage de l'OPAH RU-HM serait de 8 481€/an, soit 4 393 € jusqu'au terme de l'OPAH.

3.3. Les engagements d'InCité

InCité s'engage à :

- fournir dans les dossiers de demande de préfinancement le plan de financement définitif établi et signé par le bénéficiaire, sur la base du modèle annexé à la présente convention,
- vérifier l'éligibilité des demandes de préfinancement,
- constitution des dossiers éligibles,
- présentation des dossiers pouvant bénéficier de la caisse d'avance en Comité technique (cf. supra article 2.3) pour avis préalable avant agrément par la CLAH,
- assurer la tenue administrative et la vérification de chaque dossier,
- vérification de la recevabilité des demandes, et de l'authenticité des mandats et des signatures apposées,
- tenue des plans de financement de chaque dossier permettant de justifier le préfinancement,
- vérification des notifications de subvention(s),

- sollicitation du « reste à charge » des propriétaires dès les demandes d'acomptes des artisans pour démarrer les travaux. Cette partie pré-financée est complétée par l'avance des subventions apportée par le Crédit Municipal de Bordeaux,
- vérification de la réalité des travaux, ce qui n'ôte pas à l'Anah et aux Collectivités leur droit de réaliser leurs propres contrôles,
- suivi du versement des subventions sur son compte prévu spécifiquement à cet effet auprès de tous les financeurs et du reversement des subventions au Crédit Municipal de Bordeaux.

A cet effet, le propriétaire signe au profit d'InCité un mandat autorisant InCité à percevoir les subventions sur son propre compte ouvert à cet effet.

InCité s'engage également à :

- demander l'ouverture d'un compte spécifique,
- utiliser exclusivement ce compte pour percevoir les subventions des partenaires dans le cadre de l'OPAH RU-HM,
- organiser les tenues du Comité technique pour l'attribution du préfinancement aux propriétaires bénéficiaires,
- faire état en comité de pilotage de l'OPAH RU-HM du bilan du dispositif,
- tenir informés le Crédit Municipal de Bordeaux et la Ville de Bordeaux des dossiers de préfinancement engagés par InCité et des montants relatifs à chaque dossier.

Des moyens spécifiques seront mis en place pour assurer la gestion du dispositif de préfinancement (cf. article 6).

ARTICLE 6 : PRISE EN CHARGE DU DISPOSITIF DE PREFINANCEMENT

InCité prend en charge dans le cadre de ses missions d'animation et de pilotage confiées par la Ville de Bordeaux par marché, le dispositif de gestion administrative et financière du préfinancement des subventions, avec le Crédit Municipal de Bordeaux.

Ce dispositif comprend au sein de l'équipe d'InCité :

- un chef de projet et deux chargés d'opérations de l'équipe d'animation de l'OPAH RU-HM qui seront en charge de l'instruction administrative et

technique des dossiers de préfinancement, du suivi des justificatifs de versement des préfinancements ainsi que du suivi de la collecte et de la transmission aux financeurs dans les délais des pièces justificatives au paiement des subventions. Des tableaux de suivi seront tenus à jour.

- une personne du service Comptabilité qui suivra les versements des subventions (avances et soldes) versés en suivant au Crédit Municipal de Bordeaux. Des tableaux de suivis seront tenus à jour.

Ce dispositif comprend au sein du Crédit Municipal de Bordeaux :

- Une personne chargée de verser aux artisans, sur saisine d'InCité, le préfinancement défini par InCité (un acompte et un solde par artisan).

ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est valable pour tous les dossiers déposés dans le cadre de l'OPAH RU-HM et conclue jusqu'au terme de la convention de l'OPAH RU-HM, soit jusqu'au 23 octobre 2016. Cette convention sera automatiquement reconduite dans l'éventualité d'une prorogation de l'OPAH RU-HM. Elle prendra effet à la date de sa signature et jusqu'au terme des dossiers engagés.

ARTICLE 8 : RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION

Au regard de l'évolution du dispositif, le comité de pilotage de l'OPAH RU-HM de Bordeaux appréciera les mesures de redressement à prendre le cas échéant.

Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant signé par chacun des partenaires de la convention initiale.

La convention pourra être résiliée dès lors qu'une des parties ne respecte pas ses obligations.

ARTICLE 9 : COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis, en tant que de besoin, aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

D-2016/123

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la ville aux acquéreurs. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo-accédants à Bordeaux. Ce dispositif appelé « Passeport 1^{er} Logement » permet d'accorder des aides financières aux ménages qui désirent acheter leur premier logement en résidence principale à Bordeaux.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

- ø les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale,
- ø le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition de la famille,
- ø leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PTZ + 2012.

Compte tenu de l'évolution du PTZ+, ce dispositif a été modifié par délibération du 25 février 2013 en maintenant l'application des plafonds de ressources du PTZ + 2012 qui couvrent un plus large panel d'accédants, et en déconnectant l'octroi de l'aide de la Ville de l'obtention d'un prêt à taux zéro.

L'aide est attribuée pour l'acquisition :

- ø d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1^{er} Logement »,
- ø d'un logement ancien sur le territoire du PNRQAD Bordeaux Re[Centres] sous condition résolutoire de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du logement selon les caractéristiques du logement décent,
- ø d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme,
- ø d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2^o du I de l'article 257 du code général des impôts,
- ø d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes des articles L.443-7 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 6 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 22 000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf et les logements issus d'un changement d'usage, le versement

de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition et d'un certificat de paiement établi par la Ville.

Pour les logements anciens, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires, au plus tard dans un délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition et il justifiera ces travaux au moyen des factures. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME TOUTON

Oui, il s'agit d'une délibération tout à fait habituelle sur notre dispositif d'aide aux primo-accédants. Il vous est proposé, dans ce cadre, d'aider six nouveaux ménages pour un montant de 22 000 euros.

M. LE MAIRE

Monsieur GUENRO ?

M. GUENRO

Oui, Monsieur le Maire, Chers Collègues, ce dispositif arrivant en fin de programmation, nous voudrions en savoir plus sur son éventuelle prolongation dans un contexte où plus que jamais l'accession à la propriété et au-delà le simple accès à un logement est un problème central à Bordeaux. Bordeaux, rappelons-le, où le prix de l'immobilier a doublé en dix ans.

En reprenant le bilan du programme local de l'habitat de la Métropole daté de juin 2015, on peut faire un certain nombre de constats assez marquants. Je vous lirai ici une toute petite partie de ses conclusions. L'offre de logement se caractérise par des prix encore élevés qui ne s'adaptent pas aux besoins locaux, mais qui semblent plus répondre à une demande hypothétique de ménages hors du territoire. L'acquisition d'un logement neuf tel que l'on peut le trouver sur le marché n'apparaît possible que pour les 20% des ménages les plus riches déjà résidents dans la Métropole, et ceci concernerait principalement des ménages déjà propriétaires en excluant complètement les ménages locataires du parc public dont les ressources ne pourraient répondre aux prix de marché. Seul un logement dans l'ancien permettrait aux 20% les plus aisés des locataires en HLM d'accéder à la propriété et permettrait de doubler le nombre total de ménages pouvant l'acquérir. On constate donc que l'on ne construit pas pour le besoin et les capacités financières des habitants. Face à ce constat, vous nous l'avez déjà dit Monsieur le Maire, ne pas vouloir réguler le marché via un établissement public foncier. Or les diverses mesures de compensation prises jusqu'ici représentent une goutte d'eau par rapport aux effets dévastateurs du marché.

Pour conclure, une question simple « Considérez-vous comme une fatalité de construire des biens ne correspondant pas aux besoins de la population et sinon, comment comptez-vous rééquilibrer significativement les choses ? »

M. LE MAIRE

Madame TOUTON ?

MME TOUTON

Tout d'abord, une précision Monsieur GUENRO, ce programme, ce dispositif n'est pas en fin de programmation. Ce que je vous ai expliqué d'ailleurs au dernier Conseil municipal, nous sommes en train d'étudier son ouverture pour toucher au-delà des primo-accédants, les secundo-accédants et je vous proposerai, d'ici cet été, une nouvelle délibération qui permettra d'ouvrir plus largement ce dispositif du passeport premier logement que nous continuerons bien sûr à faire vivre.

En ce qui concerne l'accession modérée à la propriété puisqu'il s'agit bien de votre question, je tiens à vous rappeler d'abord que cette accession modérée, elle est imposée dans toutes les opérations d'aménagement sur la Ville de Bordeaux où 20% des logements doivent être, prix de vente compris, entre 2 500 et 3 000 euros le mètre carré de façon à se situer davantage dans les capacités financières de nombreux ménages bordelais et métropolitains.

En parallèle de cela, nous avons introduit dans le nouveau PLU qui sera en vigueur en 2017 une obligation de réaliser 35% d'accession modérée dans des programmes en diffus et cela sur les quartiers qui possèdent assez de logements locatifs sociaux de façon à pouvoir permettre déjà à des jeunes ménages de s'installer dans ces secteurs et créer une mixité dans ces quartiers.

A Braza, autre dispositif afin d'aider les primo-accédants, les volumes capables seront vendus entre 2 000 et 2 400 euros le mètre carré suivant leur degré de finition. Tout ça pour vous dire que nous ne faisons pas qu'aider par une subvention et que cela paraîtrait un peu dérisoire, mais nous avons en parallèle toute une politique que nous menons pour permettre l'accession à la propriété au plus grand nombre et en particulier à des ménages modestes ou en tout cas aux ressources limitées.

M. LE MAIRE

Merci, la cible que nous nous sommes fixée de 2 400 à 3 000 euros du mètre carré, hors parking si je me souviens bien, est à peu près celle que je constate dans les villes de même importance lorsque je m'entretiens avec mes collègues. Pas d'oppositions à cette aide passeport 1er logement ? Pas d'abstentions non plus ? Monsieur DUCHENE ?

MME MIGLIORE

Délibération 2016/125 : « Programme européen horizon 2020 / Villes et communautés intelligentes. Projet de *sharing cities* ».