

**DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON**

**D-2016/238**

**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<sup>er</sup> 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 :  
les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale,  
le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition de la famille,  
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 :

d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1<sup>er</sup> Logement »,  
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,  
d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme,  
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<sup>o</sup> du I de l'article 257 du code général des impôts,  
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 9 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 30 000 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**

**D-2016/239**

**Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation.**

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 par délibération du 16 décembre 2013 un régime d'aide plus souple qui permet d'accompagner des propriétaires occupants aux ressources légèrement plus élevées que celles prises en compte par l'Anah, mais 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. Ce système d'aide permet également de soutenir la réhabilitation thermique des copropriétés dégradées. Par délibération du 29 septembre 2015, ce régime a également été élargi aux projets d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés et aux projets d'habitat groupé réalisés par des associations au bénéfice de publics spécifiques.

Il permet ainsi d'apporter un système d'aide complet et évolutif à la réhabilitation des logements du parc privé, dans un cadre dérogatoire et complémentaire aux dispositifs découlant de l'Anah.

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville pour le projet présenté dans le tableau en annexe et qui représente un montant total de subvention de 2 500 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, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- 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**

**D-2016/240**

**Avenant à la convention d'opération programmée  
d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain avec  
volet traitement des hôtels meublés de la ville de Bordeaux  
et avenant au marché de suivi-animation de l'OPAH -  
Autorisation**

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

Mesdames, Messieurs,

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain avec volet traitement des hôtels meublés (OPAH-RU HM) de Bordeaux vise à requalifier durablement l'habitat privé sur le secteur du centre ancien.

Elle constitue le volet opérationnel incitatif du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur le parc privé ancien et sa mise en œuvre contribue à :

- Lutter contre l'insalubrité et le mal logement en général,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Développer l'offre de logements conventionnés de qualité,
- Promouvoir le statut de propriétaire occupant,
- Favoriser la diversification du parc immobilier et, notamment, promouvoir les grands logements (en typologie comme en surface),
- Assurer une qualité résidentielle avec le développement des locaux communs (notamment pour les vélos et les poubelles), des stationnements résidentiels, de l'accessibilité des logements et des prolongements extérieurs des logements (terrasses, cours, loggias...),
- Valoriser les éléments patrimoniaux tout en adaptant le parc aux normes d'habitabilité et de confort actuelles,
- Favoriser le parcours résidentiel dans le centre ancien pour toutes les catégories de population,
- Préserver un parc d'hôtels meublés décent, respectant des conditions de qualité, de sécurité et de salubrité suffisantes,
- Améliorer les conditions d'accueil et d'hébergement au sein des hôtels meublés.

Ce dispositif incitatif s'inscrit dans un panorama d'outils incitatifs et coercitifs liés à la concession d'aménagement permettant d'avoir une action volontariste sur les mutations foncières et les opérations d'aménagement du centre historique de la ville.

Grâce à un partenariat financier et technique élargi (Anah, Etat, Bordeaux Métropole, Département, CAF, UESL, CILSO, SACICAP de la Gironde et SACICAP PROCIVIS les Prévoyants) formalisé dans la convention signée le 24 octobre 2011, l'OPAH permet d'octroyer des aides financières afin :

- d'inciter les propriétaires bailleurs à offrir des conditions de vie décente à leurs locataires à des loyers modérés (logements conventionnés),
- d'accompagner les propriétaires occupants dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine notamment en matière d'énergie,

Des subventions spécifiques sont proposées aux propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des périmètres de restauration immobilière (PRI).

D'une durée de 5 ans (octobre 2011 - octobre 2016), le dispositif d'OPAH sous maîtrise d'ouvrage communale couvre les quartiers Saint Eloi, Saint Michel, Sainte Croix, Marne Yser et Sainte Eulalie.

Le marché de suivi-animation de l'OPAH a été confié à InCité pour 5 années également.

Depuis le démarrage de l'opération en octobre 2011, l'OPAH a permis d'accompagner 211 propriétaires dans la requalification de leur logement :

- 32 propriétaires occupants très modestes, 16 propriétaires occupants modestes et 12 propriétaires sous plafonds de ressources PSLA
- 151 propriétaires bailleurs conventionnant leur logement et a permis de réhabiliter 45 logement en loyer très social, 94 logement en loyer social et 12 logement en loyer intermédiaire.

Ce sont ainsi plus de 16,1 millions d'euros de travaux générés (soit 230 ETP) pour un montant de subventions communales d'1,8 millions d'euros euros.

Le marché conclu avec InCité se termine le 18 juillet 2016, et la mise en œuvre de l'OPAH arrive à son terme le 24 octobre 2016.

Toutefois, cette démarche mérite d'être poursuivie en parallèle des outils mis en place pour attendre les objectifs de la concession, pour mobiliser et inciter les propriétaires privés à réaliser les travaux qui pourraient s'échelonner jusqu'en 2022.

Une évaluation à lancer rapidement va permettre de mettre en perspective les résultats de l'OPAH et de construire de manière partagée un nouveau dispositif répondant aux enjeux actuels du centre historique. Suite au transfert de compétences issu de la loi MAPTAM, cette nouvelle OPAH se ferait sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine.

Le rendu de l'évaluation, valant étude pré-opérationnelle (calibrage technique et financier du nouveau dispositif), sera présenté courant septembre.

La consultation pour le suivi animation de cette nouvelle OPAH devra tenir compte de ces éléments évaluatifs, c'est pourquoi la procédure de mise en concurrence pour retenir le prestataire assurant le suivi-animation de la nouvelle OPAH ne pourra être lancée avant octobre 2016, pour un début de mission au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Afin de tenir compte de ces délais administratifs et techniques et pour ne pas occasionner de rupture entre les deux dispositifs, il est demandé à l'ANAH de proroger la convention d'OPAH jusqu'en décembre 2016.

La continuité entre les 2 dispositifs incitatifs est d'autant plus importante que la période de fin d'année correspond traditionnellement à une activité intense de montage de dossiers Anah de propriétaires bailleurs, qui permettrait de se rapprocher des objectifs annuels affichés dans la convention.

Un avenant à la convention d'engagements formalisera cette prorogation, sans augmentation supplémentaire des engagements financiers des partenaires.

Pour assurer le suivi-animation de l'OPAH jusqu'en décembre au maximum, il est également proposé de proroger le marché passé avec InCité dans la limite de 10 % du montant du marché (avenant d'un montant de 100 000€, d'ores et déjà intégrés au budget 2016).

La demande de subvention à l'Anah au titre de l'ingénierie de l'OPAH RU sera déposée sur la base de la prestation réalisée de janvier 2016 à décembre 2016.

Pour rappel, InCité, animateur de l'OPAH a en charge de plusieurs missions nécessaires à la réussite de l'OPAH :

- Information et communication tout au long des cinq années de mise en œuvre de l'OPAH
- Conseil et assistance aux propriétaires et locataires dans les domaines technique, financier, administratif, juridique, social et programmatique,
- Relogement et accompagnement social des ménages ;
- Mise en œuvre des priorités, en accordant une attention particulière au traitement de l'habitat indigne et à la lutte contre la précarité énergétique.
- Définition et animation de partenariats, et de lien avec l'aménageur titulaire de la concession
- Participation à l'expérimentation CAF, visant à repérer et traiter les situations de mal logement et d'habitat indigne dans le parc locatif privé.
- Intervention spécifique en direction des hôtels meublés, en assurant un accompagnement des propriétaires et exploitants dans les domaines administratif, financier, technique et programmatique.

**Considérant** la convention d'OPAH RU HM signée par les partenaires en date du 24 octobre 2011,

**Considérant** la délibération n°2011/307 du 30 mai 2011 relative à l'attribution du marché de suivi-animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain avec volet traitement des hôtels meublés de la ville de Bordeaux,

**Considérant** que le montant de l'avenant au marché n° M110255 relatif au suivi animation de l'OPAH conclu avec InCité ne dépassera pas 10 % du montant du marché,

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :**

- autorise la prorogation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain avec volet traitement des hôtels meublés de la ville de Bordeaux jusqu'au 31 décembre 2016,
- approuve l'avenant au marché de suivi-animation de l'OPAH RU HM, détenu par InCité
- autorise Monsieur le Président à signer toutes les pièces nécessaires à ce dossier,

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D-2016/241**

**Modification des statuts de la Société publique locale La Fab. Décision. Autorisation**

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

Mesdames, Messieurs,

Toute modification de l'objet social de la Société publique locale (SPL) La Fab doit faire l'objet d'une délibération des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires.

Afin d'intégrer dans l'objet de la SPL le champ de l'aménagement économique, le Conseil d'administration de La Fab réuni le 24 septembre 2015 a proposé une modification de l'article 2 de ses statuts, qui, une fois approuvée par l'ensemble des actionnaires, sera présentée sous forme de projet de résolution au Conseil d'administration.

Les deux premiers paragraphes de l'article 2, relatif à l'objet de la SPL prévoyait que :

*« La société a pour objet la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique.*

*A cet effet, ses actionnaires pourront, dans le cadre de leurs compétences juridiques, lui confier toute opération ou action d'aménagement entrant dans le cadre de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, en particulier dans le domaine de l'habitat, notamment dans le cadre de ZAC. »*

L'article 2 serait modifié comme suit :

*« La société a pour objet la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et économique de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire géographique.*

*A cet effet, ses actionnaires pourront, dans le cadre de leurs compétences juridiques, lui confier toute opération ou action d'aménagement entrant dans le cadre de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, en particulier dans le domaine de l'habitat et de l'aménagement économique, notamment dans le cadre de ZAC. »*

**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,

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 1524-1 ;

**VU** la délibération du conseil municipal n° D - 2 0 1 1 / 7 4 8 du 19 décembre 2011 portant création de la Société publique locale d'aménagement communautaire et approuvant ses statuts ;

**VU** la participation de la ville de Bordeaux au capital de la SPL La Fab ;

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** les enjeux et priorités de la commune en matière de développement urbain, d'accroissement et de diversification de l'offre de logements.

**DÉCIDE**

**Article 1 :**

La modification des statuts portant sur l'article 2 relatif à l'objet de la Société publique locale La Fab est approuvée.

**Article 2 :**

Monsieur le Maire est autorisé à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**ADOpte A L'UNANIMITE**