



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 07/06/16

Reçu en Préfecture le : 08/06/16
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 6 juin 2016
D-2016/240

Aujourd'hui 6 juin 2016, 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 16h15 à 16h36

Les Elus du groupe socialiste quittent la séance à 16h41

Présidence de Mr Nicolas FLORIAN de 16h43 à 17h07 Mr le Maire quitte la séance de 16h43 à 17h07

Interruption de séance de 16h45 à 16h50

Les Elus du groupe écologiste quittent la séance à 17h20

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, 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, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, 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,

Mme Virginie Calmels présente jusqu'à 17h10

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Alain SILVESTRE, Monsieur Yassine LOUMI, Monsieur Jacques COLOMBIER

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^{er} 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

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 6 juin 2016

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON