

**DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON
présentée par Monsieur Fabien ROBERT**

D-2019/255

PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain à volet réhabilitation des copropriétés fragiles ou dégradées du centre historique de Bordeaux. Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.

Monsieur Fabien ROBERT, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain à volet réhabilitation des copropriétés dégradées ou fragiles du centre historique de Bordeaux (OPAH RU – CD) vise à requalifier durablement l'habitat privé sur le secteur du centre ancien de Bordeaux, en accompagnant techniquement et financièrement les propriétaires privés du centre-ville, qu'ils soient occupants ou bailleurs, dans la réalisation de travaux.

Le volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » permet de répondre à une caractéristique prépondérante du parc immobilier ancien de Bordeaux et déployer de manière expérimentale des moyens opérationnels dédiés pour remettre en état les petites copropriétés fragiles ou dégradées du centre historique.

Ce dispositif porté par la Ville de Bordeaux, sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine conformément aux transferts de compétences issus de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), a été validé en conseil municipal le 6 mars dernier et complète sur le plan incitatif les outils opérationnels mis en place par la commune, notamment le Programme de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et la concession d'aménagement, pour mettre en œuvre le projet urbain [re]Centre.

La convention de financement relative à l'OPAH RU – CD signée le 27 avril 2017 fixe les objectifs opérationnels du dispositif. Elle établit pour 5 ans le cadre partenarial dans lequel les propriétaires situés dans le centre ancien de Bordeaux pourront bénéficier de subventions pour rénover leur logement.

Ainsi, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), l'Etat, la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE), la Caisse des Dépôts, Procivis de la Gironde, Procivis les Prévoyants, Action Logement, la Caisse d'allocations familiales, le Fond de solidarité logement, l'ADIL, la Fondation Abbé Pierre ont-ils précisé leurs engagements techniques et financiers pour la période 2017- 2022.

Par ailleurs, INCITE a été missionné par voie d'appel d'offres pour accompagner les propriétaires de manière individualisée et gratuite tout au long de leur projet. L'animateur du dispositif constitue à ce titre un guichet unique pour la perception des subventions.

Les aides financières mobilisées dans le cadre de l'OPAH RU- CD permettent de répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires bailleurs à offrir à leurs locataires des conditions de vie de qualité et des loyers modérés (conventionnés),
- accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes (plafonds ANAH) dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine,
- accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des PRI (Périmètres de Restauration Immobilière) ou d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP),

- aider les propriétaires à réaliser des équipements résidentiels permettant d'améliorer le confort d'usage des immeubles (locaux vélos, locaux poussettes, locaux poubelles, stationnements).
- accompagner les syndicats de copropriété dont la réalisation d'un diagnostic multicritère mené dans le cadre de l'OPAH a confirmé la nécessité d'une intervention globale.

Au titre des actions visant à l'amélioration des logements, les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, ou les syndicats de copropriétaires d'une copropriété dégradée sont donc susceptibles de bénéficier d'aides de la Ville.

Dans ce cadre, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 10 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 132 442 euros.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'ANAH pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence.

Concernant la création ou l'amélioration des équipements résidentiels, une convention de gestion financière entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions de Bordeaux Métropole aux propriétaires pour ce type de travaux.

A ce titre, il est proposé d'accorder une aide de Bordeaux Métropole pour les projets listés dans le tableau annexé et qui représentent un montant total de 6 000 euros.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

accorder à chacun des bénéficiaires les subventions de la Ville de Bordeaux, conformément aux montants indiqués dans les tableaux annexés.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur le budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2019/256

Programme d'Intérêt Général métropolitain. « Un logement pour tous au sein du parc privé de Bordeaux Métropole ». Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.

Monsieur Fabien ROBERT, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En complément de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat « renouvellement urbain et hôtels meublés » qui permet d'apporter des aides aux propriétaires pour la rénovation de logements du parc privé sur le centre ancien, la Ville de Bordeaux a décidé de s'inscrire dans le Programme d'intérêt général mis en place par Bordeaux Métropole afin d'accompagner l'amélioration des logements sur le reste de la commune.

L'inscription dans ce dispositif communautaire a été décidée par délibération n°2013/745 du 16 décembre 2013 et les modalités d'aide aux propriétaires ont été précisées dans la convention communale signée le 23 janvier 2014.

Ce Programme d'intérêt général a pour objectifs :

- de mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- d'encourager la rénovation thermique afin d'améliorer le confort des logements, et de lutter contre la précarité énergétique,
- d'encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées,
- de développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Dans ce cadre, les propriétaires bailleurs (PB) et les propriétaires occupants (PO) sont donc susceptibles de bénéficier d'aides financières de la Ville.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 12 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 39 447 euros.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'ANAH pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

Pour éviter de faire porter aux propriétaires les plus fragiles des avances sur travaux trop importantes, les aides de la Ville au bénéfice des propriétaires occupants très modestes, pourront être versées directement aux entreprises dans une logique de tiers payant. Dans ce cas, l'aide de la Ville sera versée au vu de l'ensemble des factures et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits sur le projet.

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.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous-fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

M. le MAIRE

Elle n'est plus dégroupée puisqu'en fait, c'est là-dessus que Vincent FELTESSE avait demandé un dégroupement pour parler de l'encadrement des loyers. Il y a eu le débat tout à l'heure. Donc, on la vote. Qui est pour ? Qui s'abstient ? Deux abstentions. Qui est contre ? Pas de votes contre ? Adoptée à la majorité.

Point suivant.

MME JARTY-ROY

Nous finissons ce Conseil avec la Délégation de Madame Marie-Hélène VILLANOVE. Délibération 260 :
« Protocoles de coopération territoriale avec la Ville de Limoges et Mont-de-Marsan Agglomération. »

D-2019/257

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

Monsieur Fabien ROBERT, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente 81% 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 d'amélioration 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 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 subventions de 2 500 euros.

Le versement 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.

Cette subvention sera imputée sur la sous fonction 72, compte 20422 pour la Ville.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2019/258

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

Monsieur Fabien ROBERT, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux a mis en place depuis 2011 un dispositif de soutien à l'accession à la propriété comprenant deux volets :

- d'un côté : la mise en œuvre de quotas obligatoires de production de logements abordables dans les projets immobiliers, avec l'objectif d'atteindre 20% de la production neuve,
- de l'autre : l'octroi d'aides directes aux acquéreurs souhaitant acheter leur résidence principale à Bordeaux (Passeport 1^{er} Logement).

Cette aide, initialement destinée aux primo-accédants, a été ouverte en 2017 aux secundo-accédants pour l'acquisition de logements non finis. Cette modification du dispositif permet de prendre en compte les évolutions sociétales. L'agrandissement des cellules familiales, le souhait de revivre en ville, les séparations, le vieillissement de la population sont autant de phénomènes qui peuvent amener des personnes déjà propriétaires à vendre leur bien actuel pour en acquérir un autre plus adapté à leurs besoins. Le concept de logement non fini pourra apporter une réponse à ces besoins compte tenu de son prix encadré et de l'évolutivité qu'il propose.

Les modalités d'octroi des aides sont précisées dans le règlement d'intervention du dispositif d'aide à l'accession à la propriété de la Ville de Bordeaux, présenté en Conseil Municipal du 09 mai 2017 sous la référence D-2017/191.

Les aides de la Ville sont accordées, sous conditions de ressources du Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ) aux ménages sus cités, sur la base d'un montant de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition familiale.

L'aide est accordée pour l'acquisition :

- d'un logement neuf commercialisé aux conditions de prix de vente fixées dans le règlement d'intervention de la Ville de Bordeaux,
- d'un logement ancien sur le périmètre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,
- d'un logement mis en vente par un organisme de logement social selon les conditions des articles L.443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,
- d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme, sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,

- d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à sa remise à neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code Général des Impôts,

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 8 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 28 000 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, qu'ils soient finis ou non finis, 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, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition.

Pour les logements anciens ou les logements issus d'un changement de destination, 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 qu'il devra justifier par la fourniture de factures au plus tard dans un délai d'un an. 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