

**DELEGATION DE Monsieur Matthieu MANGIN**

**D-2021/39**

**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 Matthieu MANGIN, Conseiller municipal délégué, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente plus de 80% des résidences principales à Bordeaux, la Ville et ses partenaires cofinancent des dispositifs incitatifs 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 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 accompagné par la Ville de Bordeaux, sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine conformément aux transferts de compétences issus de la loi Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, a été validé en conseil municipal le 6 mars 2017 et complète sur le plan incitatif les outils opérationnels mis en place par les collectivités, notamment le Programme de rénovation des quartiers anciens dégradés (PRQAD) 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'ANAH, l'Etat, la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Euratlantique, la Caisse des dépôts et consignations, Procvivis de la Gironde, Procvivis les Prévoyants, Action Logement, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), le Fond de solidarité logement (FSL), l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ADIL), la Fondation Abbé Pierre ont-ils précisé leurs engagements techniques et financiers pour la période 2017- 2022.

Par ailleurs, InCité a été missionné par voie d'appel d'offre 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 Périmètres de restauration immobilière (PRI) 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 5 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 45 262 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 4 projets listés dans le tableau annexé et qui représentent un montant total de 4 000 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-2021/40**

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

Monsieur Matthieu MANGIN, Conseiller municipal délégué, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente plus de 80% des résidences principales à Bordeaux, la Ville et ses partenaires cofinancent des dispositifs incitatifs d'amélioration du parc privé.

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le centre historique ainsi que le Programme d'intérêt général (PIG) 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'Agence nationale de l'habitat (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 les 3 projets présentés dans le tableau en annexe et qui représente un montant total de subventions de 5 235 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-2021/41**

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

Monsieur Matthieu MANGIN, Conseiller municipal délégué, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux souhaite soutenir l'accession abordable à la propriété, qui est un des maillons du parcours résidentiel ; elle s'appuie pour ce faire sur une double intervention :

- un objectif de production de 20% de logements abordables inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation du Plan local d'urbanisme (PLU), et la mise en place d'obligations sur certains secteurs (opérations d'aménagement, secteur de diversité sociale, servitudes de mixité sociale) ;
- une subvention aux acquéreurs souhaitant acheter leur résidence principale à Bordeaux (Passeport 1er Logement), destinée aux primo-accédants, mais également ouverte en 2017 aux secundo-accédants pour l'acquisition de logements non finis.

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 en vigueur.

Ce règlement prévoit d'accorder les aides de la ville, 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€ à 6 000€ 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 suivant 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<sup>o</sup> du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts.

Le règlement prévoit également que 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 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 16 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 53 000 €.

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 DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

## **M. LE MAIRE**

Mathieu.

## **M. MANGIN**

Monsieur le Maire, Cher.ère.s collègues, il s'agit d'une note de la Ville sous condition de ressources du Prêt à taux zéro aux ménages sur la base d'un montant compris entre 3 000 et 6 000 euros selon la composition familiale. Elle est accordée aux acquéreurs souhaitant acheter leur résidence principale à Bordeaux. Elle est destinée aux primo-accédant.e.s, mais également aux secundo-accédant.e.s pour l'acquisition de logements non finis.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour 15 projets d'achat d'un logement neuf situé dans une opération labellisée « Passeport 1<sup>er</sup> logement », et pour un projet d'achat dans le cadre de la vente HLM, ce qui représente une aide totale de la Ville de 53 000 euros.

## **M. LE MAIRE**

Merci. Qui souhaite intervenir ? Personne. Je mets aux voix. Oui, Monsieur POUTOU.

## **M. POUTOU**

Nous nous abstenons sur cette délibération. On s'explique. On est plutôt d'accord avec le fait d'aider les familles ou les gens qui veulent accéder à la propriété ou en tout cas avoir un appartement. Mais ces aides-là, indirectement, elles vont dans la poche bien souvent de grosses sociétés immobilières. Donc, ce qui serait intéressant, pour empêcher l'envolée du prix des bâtiments comme des loyers, ce serait s'attaquer à ces propriétaires immobiliers, à ces spéculateur.trice.s immobilier.e.s. Par ce biais-là, en fait, on fait juste un petit pansement pour aider un peu, mais on ne règle pas le problème de fond. C'est cela que l'on voulait pointer du doigt. Ce problème politique est posé quand même d'une politique qui s'en prend directement à celles et ceux qui sont responsables de l'envolée des prix et de l'envolée des loyers.

À ce propos-là - parce que l'on a un Conseil scientifique, nous aussi - je voulais vous lire, mais ce sera juste un extrait d'une lettre ouverte d'urbanistes qui sont sympathisant.e.s avec ce que nous, on dit. Je vais juste lire un extrait parce que c'est vrai que l'on a perdu pas mal de temps, et on vous enverra Monsieur le Maire, et puis peut-être à tout le monde, l'intégralité de cette lettre.

## **M. LE MAIRE**

Oui, faites-nous un extrait, cela suffira.

## **M. POUTOU**

Juste un extrait qui fait à peu près 10 lignes, cela devrait le faire. Je commence : « *Cette délibération parle de logements abordables, mais pas pour tout le monde. Qui peut se payer des logements à près de 300 000 euros, soit près de 3 000 euros le mètre carré en moyenne. On n'aide pas ici les ménages en grande précarité, mais plutôt des ménages de la classe moyenne supérieure, solvables, qui n'ont pas forcément besoin de cette aide pour accéder à la propriété. D'ailleurs, une aide de 3 000 euros représente ici un mètre carré acheté, ce qui paraît ridicule vu les enjeux en termes d'accès au logement à Bordeaux.*

*Nous pensons donc que ce type d'aide augmente le fossé entre ceux qui peuvent acheter à ce prix, et ceux qui ne peuvent même pas rêver à ce type de logement abordable. L'argent public sert donc ici à augmenter les inégalités de capital entre différents types de population, ce qui est parfaitement contraire à notre politique.*

*De plus, ces logements abordables ne se situent pas n'importe où : dans les opérations neuves de Brazza, de Ginko, d'Euratlantique. À travers ce type d'aide, on participe donc pleinement à la bétonisation de notre ville amorcée, depuis de nombreuses années, et que vous perpétuez.*

*Enfin, ces logements abordables, ils ne sont pas construits par n'importe qui : Bouygues Immobilier, BNP Paribas Immobilier... C'est donc tout le système de financiarisation de notre ville qui profite de l'argent public qui pourrait être investi ailleurs : dans le logement très social, dans des places d'hébergement pour les plus précaires, dans les différents services publics qui sont au bord du gouffre.*

*Vu comme cela, la logique de ces politiques publiques apparaît clairement servir le système capitaliste délétère en l'accompagnant tant bien que mal sans le remettre fondamentalement en cause, tout en creusant des inégalités sociales et de capital entre les citoyens. »*

C'est juste l'extrait. La suite, par courrier postal ou électronique.

**M. LE MAIRE**

Merci Monsieur POUTOU.

**M. POUTOU**

C'est un urbaniste, je vous précise.

**M. LE MAIRE**

Mathieu MANGIN, tu veux répondre ?

**M. MANGIN**

Oui, pour répondre, quelques précisions en ce qui concerne le Passeport 1<sup>er</sup> logement.

Premier point : il convient de préciser que l'aide prévue via ce dispositif a pour objectif initial d'accompagner, grâce à un coup de pouce, les populations de classe moyenne, et non les spéculateur.trice.s ou les grosses sociétés immobilières, car là, il s'agit vraiment de particuliers. Cela permet de faciliter le parcours résidentiel et par la même de libérer des logements dans le parc des bailleurs sociaux et de fluidifier l'accès à ces logements pour les plus modestes.

Ensuite, le statut du propriétaire ne concerne pas que des ménages riches ou en bonne santé financière. Au contraire, de nombreux propriétaires sont plutôt modestes et c'est à ce public que les aides s'adressent.

Par ailleurs, au-delà des aides votées ce jour, la Ville exige en contrepartie des aides, de la part des promoteurs, que le prix des logements concernés soit inférieur à 3 000 euros le mètre carré contre 4 400 euros en moyenne sur le marché privé. Nous avons, d'ailleurs, engagé une réflexion sur ce niveau de prix et les possibilités de le rabaisser.

Enfin, les aides du Passeport 1<sup>er</sup> logement sont versées directement au notaire pour assurer leur utilisation à bon escient.

**M. LE MAIRE**

Merci. Je mets aux voix cette délibération. Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Qui vote pour ? Je vous remercie.

L'ordre du jour est épuisé, nous aussi, mais il reste quand même trois questions écrites et un vœu.

Je vous propose de passer aux questions écrites. J'indique à celles et ceux qui posent les questions, qu'elles ou ils ne sont pas obligé.e.s de les lire, c'est-à-dire que l'on est censé.e les avoir lues.

Tu les appelles Delphine ?

**MME JAMET**

Question écrite du groupe Bordeaux en lutttes relative à l'urgence climatique, présentée par Monsieur Antoine BOUDINET.

**D-2021/42**

**Programme d'intérêt général métropolitain « Le réseau de la réhabilitation » 2019 - 2024. Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.**

Monsieur Matthieu MANGIN, Conseiller municipal délégué, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Les politiques de rénovation du parc privé sont indispensables pour améliorer la qualité des logements anciens. La Ville et ses partenaires cofinancent des dispositifs incitatifs d'amélioration du parc privé s'inscrivant dans la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

La Ville de Bordeaux est engagée depuis plus de 15 ans dans la mise en œuvre des plusieurs Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur son centre historique mais également dans le soutien aux 2 précédents Programme d'intérêt généraux (PIG) métropolitains.

L'inscription dans ce nouveau dispositif métropolitain a été décidée par délibération n °2019/467 du 12 juillet 2019 et les modalités d'aide aux propriétaires ont été précisées dans la convention communale signée le 31 décembre 2019.

Les objectifs de ce nouveau PIG « Le Réseau de la réhabilitation » sont :

- De contribuer au repérage actif des situations nécessitant une aide à l'amélioration du bâti,
- De lutter contre la précarité énergétique en réduisant les charges énergétiques liées aux caractéristiques du logement,
- D'encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien des personnes âgées et/ou des personnes handicapées,
- De traiter le mal-logement subi par les occupants modestes et très modestes, que le logement soit occupé par le propriétaire ou par un locataire,
- De contribuer au développement d'une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, par le biais du conventionnement avec travaux, afin de maintenir une offre abordable à destination des ménages modestes,
- Mobiliser le parc vacant de plus de 3 ans pour accroître l'offre en logements afin de répondre au besoin du maintien d'une offre abordable et ainsi participer à la détente des prix du marché local.

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 3 projets listés dans le tableau annexé, pour un montant total de 7 130 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'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour les travaux ouvrant 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, ou à un organisme tiers (Crédit Municipal de Bordeaux ou Procivis Gironde si le propriétaire souhaite bénéficier d'une caisse d'avance dans le cadre de son projet), lorsque le propriétaire l'aura autorisé.

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**