



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 05/02/19

Reçu en Préfecture le : 07/02/19
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 4 février 2019
D - 2019/35

Aujourd'hui 4 février 2019, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Virginie CALMELS, Madame Emmanuelle AJON, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Delphine JAMET, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Joël SOLARI, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARCH, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Edouard du PARC, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Michèle DELAUNAY, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Vincent FELTESSE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Madame Catherine BOUILHET, Monsieur François JAY, Monsieur Alain JUPPE,
Monsieur Jean-Louis DAVID et Madame Emmanuelle CUNY présents jusqu'à 16h15

Excusés :

Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Marie-José DEL REY, Madame Sandrine RENO, Monsieur Nicolas GUENRO

Refonte du règlement d'intervention en faveur des copropriétés dégradées ciblées dans le cadre de l'OPAH RU CD

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

Mesdames, Messieurs,

Les petites copropriétés de centre-ville, un enjeu de rénovation à part entière

Difficilement caractérisables, les copropriétés sont étudiées finement depuis mai 2018 dans le cadre d'un observatoire des copropriétés porté par l'Agence d'Urbanisme. Ainsi l'A'Urba dans son rapport d'étude « Observatoire des Copropriétés en Gironde en 2015 » de septembre 2018 a-t-elle notamment analysé les données suivantes :

	Nombre de copropriétés	Copropriétés datant d'avant 1949	Copropriétés datant d'après 1987	Copropriétés de 2 à 11 logements	Copropriétés d'au moins 100 logements
Bordeaux	6 642	4 942 (74,4%)	976 (14,7%)	5 593 (84,2%)	93 (1,4%)
Métropole	8 476	5 162 (60,9%)	2 085 (24,6%)	6 340 (74,8%)	254 (3 %)

Il ressort de cet observatoire que Bordeaux concentre 78 % des copropriétés de la Métropole, et dispose d'un parc particulièrement ancien puisque 4 942 copropriétés ont été construites avant 1949 (soit les $\frac{3}{4}$ des copropriétés de la commune). Ces copropriétés du centre historique, au patrimoine architectural à préserver, connaissent pour certaines un défaut d'entretien du bâti (remise aux normes ou amélioration de la performance énergétique) induisant une mauvaise qualité des logements.

Cette vétusté du bâti se heurte à la complexité du statut juridique des copropriétés et de la gouvernance qui en découle. Tout projet de travaux dépend du degré de mobilisation et d'adhésion des copropriétaires au projet, qui peut retarder voire bloquer l'entretien de l'immeuble. Parfois, la faible solvabilité des propriétaires occupant ces copropriétés vétustes constitue un frein supplémentaire à la réhabilitation des copropriétés et accentue encore davantage le processus de déqualification de ces immeubles.

La taille des copropriétés bordelaises, particulièrement petites, constitue une seconde spécificité du parc puisque 84 % des copropriétés ont moins de 12 appartements (soit 5 593 qui comptabilisent 31 700 appartements).

Ces petites structures sont souvent désorganisées ou connaissent des difficultés de gestion (absence de syndic, dysfonctionnements des instances de la copropriété) ayant pour conséquence une incapacité des copropriétaires à décider, organiser et payer le programme de travaux nécessaire.

Ces caractéristiques structurelles des copropriétés de centre-ville sont propices au développement d'une offre en accession et d'une offre locative peu qualitative pouvant générer de l'inconfort, voire mettre en péril la santé et la sécurité des occupants, souvent captifs de ces logements dégradés.

Observer et qualifier les copropriétés dégradées de centre-ville

La petite taille et le nombre de ces copropriétés nécessitent une fine observation des immeubles pour proposer une intervention adaptée. Dans le cadre de l'observatoire des copropriétés, l'A'Urba a mobilisé une série d'indicateurs permettant d'identifier les copropriétés «sans difficultés a priori», «en veille», «supposées fragiles» et «supposées en difficulté» sur le territoire afin de caractériser les copropriétés sur la Métropole. Ces indicateurs, qui nécessitent encore d'être affinés notamment en intégrant les données

issues du registre national des copropriétés (travail engagé devant aboutir en 2019), permettent néanmoins de déterminer les tendances et les enjeux de notre territoire.

Les copropriétés « supposées en difficulté » cumulent plusieurs facteurs négatifs, notamment l'état de la copropriété, l'occupation de la propriété, le positionnement sur le marché immobilier, les ressources des occupants, et enfin la stabilité des copropriétaires, traduisant une déqualification de ces copropriétés.

L'A'Urba a ainsi pu identifier 197 copropriétés « supposées en difficultés » sur Bordeaux Métropole dont 168 situées sur Bordeaux (2 000 logements). Il s'agit essentiellement de petits immeubles anciens localisés sur le centre historique puisque 120 de ces copropriétés « supposées en difficultés » sont situées sur le centre-ville, représentant 650 logements.

L'observatoire a ainsi permis d'identifier le phénomène spécifique des petites copropriétés de centre-ville, montrant des signaux d'alerte, tant en termes de dégradation du bâti que de gestion.

Ces copropriétés nécessitent être aidées par les acteurs publics pour réaliser des travaux in fine, mais nécessitent préalablement un accompagnement adapté pour redresser la copropriété, afin d'enrayer la spirale de déqualification constatée.

L'OPAH : réponse opérationnelle expérimentale pour traiter les copropriétés dégradées du centre-ville

Pour accompagner ces copropriétés caractéristiques du centre-ville, un volet « réhabilitation des Copropriétés dégradées (CD) » a été intégré à l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) visant plus généralement les projets individuels de réhabilitation des logements du centre-ville.

Lancée le 29 mars 2017, pour 5 ans, cette OPAH RU CD constitue le 1^{er} outil mis en place par la Ville de Bordeaux en faveur de la réhabilitation des copropriétés dégradées du centre-ville.

Ce volet expérimental vise à accompagner 10 copropriétés dégradées durant 5 ans, identifiées de manière partenariale et définies en début de dispositif. Cette qualification sera justifiée par un diagnostic multicritère comprenant un diagnostic du bâti, de l'occupation sociale, de la gestion, de la gouvernance, et du positionnement de la copropriété sur le marché immobilier. Il s'agit de proposer une méthodologie et un accompagnement spécifique, de l'élaboration du programme de travaux jusqu'au vote des travaux, adaptés à la réhabilitation de ces copropriétés ciblées.

Pour cela, des aides financières à la rénovation et un accompagnement de la copropriété tout au long du vote des travaux est proposé aux copropriétés dégradées.

Les simulations réalisées dans le cadre de l'évaluation de la précédente OPAH RU valant étude pré-opérationnelle avaient conduit à estimer un besoin d'aide aux travaux de 240 000€ sur 5 ans pour les 10 copropriétés, sur la base du règlement initialement prévu pour les hôtels meublés ciblés dans la précédente OPAH. Celui-ci, formalisé en début de dispositif d'OPAH RU CD prévoyait une aide de la Ville à hauteur de 10% des travaux subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Il est nécessaire aujourd'hui de préciser et réorienter les modalités d'attribution de cette aide aux syndicats.

En effet, au regard des diagnostics multi critères menés dans le cadre de l'OPAH sur 4 copropriétés dégradées, il ressort que celles visées par le dispositif OPAH de centre-ville sont pour la plupart très fortement dégradées et nécessitent des travaux d'envergure pour assurer la sécurité ou la salubrité des occupants.

Les travaux à financer concernent des reprises de charpentes, de couvertures, de planchers ou murs fragilisés, de remise aux normes sécurité incendie, de mise aux normes de réseaux ou encore de création de local poubelle inexistant. On estime à 60 000€/propriétaire le volume de travaux nécessaires pour réhabiliter les copropriétés dégradées du centre historique (montant de travaux issus des premiers diagnostics multicritères réalisés).

Ces copropriétés sont par ailleurs majoritairement propriété de bailleurs et occupées par des locataires. Cette occupation spécifique peut constituer un frein à la mobilisation des propriétaires bailleurs, moins enclins à investir dans un logement qu'ils n'occupent pas et qu'ils louent déjà en l'état. Une intervention particulièrement incitative apparaît donc nécessaire pour améliorer les conditions d'habitat des locataires en place, à coupler si nécessaire à des procédures plus coercitives en cas de rejet des propriétaires du projet de remise aux normes (prise d'arrêté et/ou consignation des aides au logement de la Caisse d'allocations familiales - CAF), et à des engagements sur les niveaux de loyers.

Ainsi, au vu de l'occupation des copropriétés du territoire, de la nature et de l'ampleur des projets de travaux, il est proposé de préciser le règlement d'intervention prévu initialement dans la convention d'OPAH -RU -CD.

L'intervention mise en œuvre devra permettre de rester particulièrement incitatif pour faire face à l'urgence et au volume de travaux à réaliser, afin d'engager les copropriétés à voter les travaux d'envergure, tout en favorisant le conventionnement des loyers afin de maintenir sur place les ménages modestes et empêcher une éviction des locataires en place après les travaux.

Pour mémoire, pour les copropriétés moins dégradées souhaitant s'engager dans un programme de rénovation énergétique moins lourd, en dehors de l'OPAH, la ville de Bordeaux a depuis 2015 instauré une aide à la rénovation énergétique permettant d'aider les copropriétaires à financer leur audit énergétique, ainsi que les travaux concourant aux économies d'énergie. Ce régime est maintenu, en complément des aides de l'OPAH.

De nouvelles modalités d'intervention en OPAH copropriétés dégradées du centre historique

Les aides aux syndicats de copropriétés dégradées concernent uniquement les copropriétés ciblées dans le cadre de l'OPAH RU CD, dont le caractère « dégradé » a été justifié par un diagnostic multicritère validé par les partenaires.

Cette liste exhaustive n'est toutefois pas figée et pourra permettre d'intégrer toute copropriété identifiée en cours de dispositif, après substitution d'une copropriété initialement ciblée (liste en annexe).

Ces copropriétés pourront alors bénéficier d'aides de l'ANAH, de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole. Ces aides cumulatives doivent créer un effet levier fort pour mobiliser les copropriétaires, par la mise en place d'une aide au syndicat incitative (aide socle).

En tant que délégataire des aides à la pierre, et au vu des enveloppes nationales déléguées pour accompagner la réhabilitation des copropriétés, Bordeaux Métropole prévoit une intervention de l'ANAH de 35 % pour les copropriétés dégradées (plafonds de travaux de 150 000 € par bâtiment auquel s'ajoute 15 000€ par lot d'habitation principale) pouvant être majorée jusqu'à 50% pour les travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 50 %, ou permettant de résoudre une situation de

dégradation très importante du bâti. Cette intervention financée par les crédits délégués de l'Anah est inscrite dans la convention d'OPAH -RU CD signée le 29 mars 2017

Le présent rapport a pour objet de préciser l'intervention de la Ville, synthétisée dans l'annexe jointe :

- Une aide collective socle versée au syndicat des copropriétaires (donc sans contrepartie de ressources ou de conventionnement pour les propriétaires individuellement) contribuera à inciter l'ensemble des copropriétaires et accompagner globalement la copropriété. Cette aide socle de la Ville s'élèvera à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH
- Il est proposé de bonifier cette aide socle pour les propriétaires sous conditions de ressources (très modestes, modestes et jusqu'à 1,5 fois le niveau de ressources du Prêt social location-accession -PSLA) pour accompagner les ménages les plus fragiles, maintenir l'occupation actuelle et favoriser une mixité sociale (majoration de 5% à 15% selon le niveau de ressources).
- Il sera également possible de bonifier l'aide des propriétaires bailleurs conventionnant leur logement avec l'ANAH. La bonification sera graduelle pour favoriser la maîtrise des loyers (majoration de 5% à 15% selon le type de conventionnement retenu).
- Enfin, une majoration complémentaire de ces aides sera possible pour les copropriétés faisant l'objet de travaux obligatoires par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) à hauteur de 5% pour les propriétaires visés ci-dessus.

Le montant des subventions individuelles octroyées aux propriétaires bailleurs conventionnant leur logement sera déductible des prélèvements au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, ces logements privés conventionnés étant comptabilisés dans le décompte des logements locatifs sociaux.

La Métropole interviendra selon les mêmes modalités que la ville.

Pour les copropriétés susceptibles d'engager des travaux en 2019, l'enveloppe nécessaire est inscrite au budget 2019.

Pour lutter contre une éventuelle spéculation des bénéficiaires après la réalisation des travaux financés pour partie par les acteurs publics et favoriser le maintien des occupants en place, il est proposé d'octroyer les aides après signature d'une convention entre la Ville de Bordeaux, la Métropole et les copropriétaires, prévoyant une clause anti spéculative.

Cette convention contiendra les éléments essentiels du projet, notamment le scénario de travaux retenu, le montant des subventions, le plan de financement, les engagements des parties, le calendrier du projet, et sera adaptée à chacune des copropriétés aidées.

Ceci étant exposé, il vous est proposé :

- d'approuver le nouveau règlement d'intervention de la ville de Bordeaux en faveur des copropriétés dégradées ciblées dans le cadre de l'OPAH RU CD du centre historique de Bordeaux.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer les avenants liés à la convention d'OPAH RU CD du 29 mars 2017.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer les conventions passées entre la Ville de Bordeaux, la Métropole et les copropriétaires bénéficiant d'aides au syndicat dans le cadre de l'OPAH RU CD.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 4 février 2019

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

Annexe

Liste des copropriétés ciblées dans le cadre de l'OPAH RU CD du centre historique de Bordeaux

Liste des 10 copropriétés à fort potentiel de dégradation intégrées au dispositif d'OPAH RU CD :

- 52-54-56, rue Lafontaine
- 1-3-5 rue des Vignes (substituée au 109 - 109 bis Cours de la Marne)
- 18 rue Sanche de Pomiers (substituée au 44, rue du Hamel)
- 30, 32, rue Videau
- 2, rue de Bègles
- 7, rue Garat
- 15, rue Garat
- 17, rue de Labrède / 52, rue Giner de los Rios
- 108, rue Leyteire
- 10, rue Monthyon



**Programme National de Requalification
des Quartiers Anciens Dégradés - « PNRQAD »**

Avenant n°2

à la Convention de financement

**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

2017 – 2022



Être humain !

Le présent avenant à la convention de financement de l'OPAH-RU CD du centre historique de Bordeaux est établi entre :

BORDEAUX METROPOLE

Maître d'ouvrage de l'opération programmée,
Délégataire des Aides à la Pierre en application de la convention générale de la délégation de compétences des aides à la pierre en date du 19 Août 2016 et de la convention de gestion des aides à l'habitat privé en date du 23 septembre 2016,
Représentée par son Vice-président en charge de l'Habitat et de la Politique de la Ville,
Monsieur Jean TOUZEAU,

Et

LA VILLE DE BORDEAUX

Représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPE,

Et d'autre part

L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Dénommée ci-après « ANAH »,
Etablissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris,
Représenté par le Délégué de l'Agence dans le département, Monsieur Didier LALLEMENT,

L'ETAT

Représenté par le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de la Gironde, Monsieur Didier LALLEMENT,

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT BORDEAUX EURATLANTIQUE

Dénommée ci-après « EPA Bordeaux Euratlantique »,
Représenté par son Directeur Général, Monsieur Stéphan de FAY,

LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION

Dénommée ci-après « CDC »
Représentée par sa Directrice Régionale de Nouvelle Aquitaine, Madame Anne FONTAGNERES,

ACTION LOGEMENT GROUPE,

Dénommée ci-après « Action Logement»,

Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est sis 66 rue du Maine
75014 PARIS,

Représentée par son Président, Monsieur Philippe DEJEAN, et son vice-président du Comité
Régional Action Logement Groupe de Nouvelle-Aquitaine, Monsieur Jean-Pierre DELIGEY,

**LA SOCIETE ANONYME COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF POUR L'ACCESSION
A LA PROPRIETE DE LA GIRONDE,**

Dénommée ci-après « PROCIVIS Gironde »,

Dont le siège social est à Bordeaux, Bassins à Flot 21 quai Lawton,

Représentée par son Président, Monsieur Norbert HIERAMENTE,

**LA SOCIETE ANONYME COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF POUR L'ACCESSION
A LA PROPRIETE DE LA GIRONDE, DES PREVOYANTS,**

Dénommée ci-après « PROCIVIS Les PREVOYANTS »,

Dont le siège social est à Bordeaux, 190 rue Lecoq,

Représentée par son Directeur Général, Monsieur André LEGEARD,

LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA GIRONDE

Dénommée ci-après « CAF »,

Dont le siège social est à Bordeaux, rue du Docteur Gabriel Péry,

Représentée par son Directeur, Monsieur Christophe DEMILLY,

LE FONDS SOLIDARITE LOGEMENT

Dénommée ci-après « FSL »,

Dont le siège social est à Lormont, 2 Allée du Vercors,

Représentée par sa Présidente, Madame Martine JARDINE,

LA FONDATION ABBE PIERRE

Dénommée ci-après « FAP »,

Dont le siège est à Paris, 3-5 rue de Romainville,

Représentée sa Directrice Générale Adjointe, par délégation du président Raymond
ETIENNE, ayant pouvoir à cet effet, Madame Sonia HURCET,

L'ADIL de la Gironde,

Dénommée ci-après « ADIL »,

Dont le siège est à Bordeaux, 105 avenue Emile Counord

Représentée par son Directeur, Monsieur LAGRANGE

Préambule

Lancée le 29 mars 2017, pour 5 ans, 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) constitue le 1er outil mis en place par la Ville de Bordeaux en faveur de la réhabilitation des copropriétés dégradées du centre-ville.

Ce volet vise à accompagner 10 copropriétés dégradées durant 5 ans. Il s'agit de proposer à ces copropriétés ciblées une méthodologie et un accompagnement adaptés, allant de l'élaboration du programme de travaux jusqu'au vote des travaux. Des aides financières à la rénovation complètent cet accompagnement pour inciter les copropriétés à engager un programme de travaux, en réduisant le reste à charge des propriétaires.

Le règlement d'intervention formalisé en début de dispositif prévoyait une aide de la Ville et de la Métropole de 10% des travaux subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Néanmoins, au regard des diagnostics multicritères menés dans le cadre de l'OPAH sur 4 copropriétés dégradées, il ressort que celles visées par le dispositif OPAH de centre-ville sont très fortement dégradées et nécessitent des travaux d'envergure pour assurer la sécurité ou la salubrité des occupants.

Les travaux à financer concernent des reprises de charpentes, de couvertures, de planchers ou murs fragilisés, de remise aux normes sécurité incendie, de mise aux normes de réseaux ou encore de création de local poubelle inexistant. On estime à 60 000€/propriétaire le volume de travaux nécessaires pour réhabiliter les copropriétés dégradées du centre historique (montant de travaux issus des premiers diagnostics multicritères réalisés).

Ces copropriétés sont par ailleurs majoritairement propriété de bailleurs et occupées par des locataires.

Cette occupation spécifique peut constituer un frein à la mobilisation des propriétaires bailleurs, moins enclins à investir dans un logement qu'ils n'occupent pas et qu'ils louent déjà en l'état. Une intervention particulièrement incitative apparaît donc nécessaire pour améliorer les conditions d'habitat des locataires en place, à coupler si nécessaire à des procédures plus coercitives en cas de rejet des propriétaires du projet de remise aux normes (prise d'arrêté et/ou consignation des aides au logement de la Caisse d'allocations familiales - CAF), et à des engagements sur les niveaux de loyers.

Ainsi, au vu de l'occupation des copropriétés du territoire, de la nature et de l'ampleur des projets de travaux, il est nécessaire d'adapter le règlement d'intervention prévu initialement dans la convention d'OPAH - RU CD.

L'intervention mise en œuvre devra permettre de rester particulièrement incitatif pour faire face à l'urgence et au volume de travaux à réaliser, afin d'engager les copropriétés à voter les travaux d'envergure, tout en favorisant le conventionnant des loyers afin de maintenir sur place les ménages les plus fragiles et empêcher une éviction des locataires en place après les travaux.

Le présent avenant fixe les modalités de participation de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole en faveur des propriétaires des copropriétés ciblées dans le cadre de l'OPAH.

Ainsi :

L'article 5.3 « Financement de la collectivité maître d'ouvrage Bordeaux Métropole » est modifié comme suit :

5.3.1.2 Aides aux travaux

Aide aux syndicats de copropriétés : 240 000€ de subventions à réserver

Bordeaux Métropole s'engage à abonder les aides de l'ANAH par l'octroi d'une aide socle au syndicat. Cette aide collective qui sera versée au syndicat des copropriétaires (donc sans contrepartie de ressources ou de conventionnement pour les propriétaires individuellement) contribuera à inciter l'ensemble des copropriétaires et accompagner globalement la copropriété. Cette aide socle de la Ville s'élèvera à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH.

De plus, il est proposé de bonifier cette aide socle pour les propriétaires sous conditions de ressources (très modestes, modestes ANAH) pour accompagner les ménages les plus fragiles, maintenir l'occupation actuelle et favoriser une mixité sociale (majoration de 10% à 15% selon le niveau de ressources).

Il sera également possible de bonifier l'aide des propriétaires bailleurs conventionnant leur logement avec l'ANAH. La bonification sera graduelle pour favoriser la maîtrise des loyers (majoration de 5% à 15% selon le type de conventionnement retenu).

Aide socle au syndicat de copropriétés dégradées : 5 %

Aide Métropole bonifiée en faveur des Propriétaires Occupants	Aide Métropole bonifiée en faveur des Propriétaires Bailleurs
- très modestes : + 15% - modestes : + 10%	- très social : + 15% - social : + 10% - intermédiaire : + 5%

Pour lutter contre une éventuelle spéculation des bénéficiaires après la réalisation des travaux financés pour partie par les acteurs publics et favoriser le maintien des occupants en place, une convention entre la Métropole, la Ville de Bordeaux et les copropriétaires, prévoyant une clause anti spéculative sera signée avec les copropriétaires bénéficiaires de l'aide au syndicat.

Cette convention signée par le Président du conseil syndical contiendra les éléments essentiels du projet, notamment le scénario de travaux retenu, le montant des subventions, le plan de financement, les engagements des parties, le calendrier du projet, et sera adaptée à chacune des copropriétés aidées.

Des conventions bilatérales signées seront par ailleurs signées avec les bénéficiaires d'aides individuelles bonifiées.

L'article 5.4 « Financement de la Ville de Bordeaux » est modifié comme suit :

5.4.1.2 Aides aux travaux

Aide aux syndicats de copropriétés : 240 000€ de subventions à réserver

La ville de Bordeaux s'engage à abonder les aides de l'ANAH par l'octroi d'une aide socle au syndicat. Cette aide collective qui sera versée au syndicat des copropriétaires (donc sans contrepartie de ressources ou de conventionnement pour les propriétaires individuellement) contribuera à inciter l'ensemble des copropriétaires et accompagner globalement la copropriété. Cette aide socle de la Ville s'élèvera à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH.

De plus, il est proposé de bonifier cette aide socle pour les propriétaires sous conditions de ressources (très modestes, modestes et jusqu'à 1,5 fois le niveau de ressources du Prêt social location-accession -PSLA) pour accompagner les ménages les plus fragiles, maintenir l'occupation actuelle et favoriser une mixité sociale (majoration de 5% à 15% selon le niveau de ressources).

Il sera également possible de bonifier l'aide des propriétaires bailleurs conventionnant leur logement avec l'ANAH. La bonification sera graduelle pour favoriser la maîtrise des loyers (majoration de 5% à 15% selon le type de conventionnement retenu).

Enfin, une majoration complémentaire de ces aides sera possible pour les copropriétés faisant l'objet de travaux obligatoires par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) à hauteur de 5% pour les propriétaires visés ci-dessus.

Aide socle au syndicat de copropriétés dégradées : 5 %

Aide Ville Bordeaux bonifiée en faveur des Propriétaires Occupants	Aide Ville Bordeaux bonifiée en faveur des Propriétaires Bailleurs
- très modestes : + 15% - modestes : + 10% - 1,5 x PSLA : + 5%	- très social : + 15% - social : + 10% - intermédiaire : + 5%

Pour lutter contre une éventuelle spéculation des bénéficiaires après la réalisation des travaux financés pour partie par les acteurs publics et favoriser le maintien des occupants en place, une convention entre la Métropole, la Ville de Bordeaux et les copropriétaires, prévoyant une clause anti spéculative sera signée avec les copropriétaires bénéficiaires de l'aide au syndicat.

Cette convention signée par le Président du conseil syndical contiendra les éléments essentiels du projet, notamment le scénario de travaux retenu, le montant des subventions, le plan de financement, les engagements des parties, le calendrier du projet, et sera adaptée à chacune des copropriétés aidées.

Des conventions bilatérales signées seront par ailleurs signées avec les bénéficiaires d'aides individuelles bonifiées.

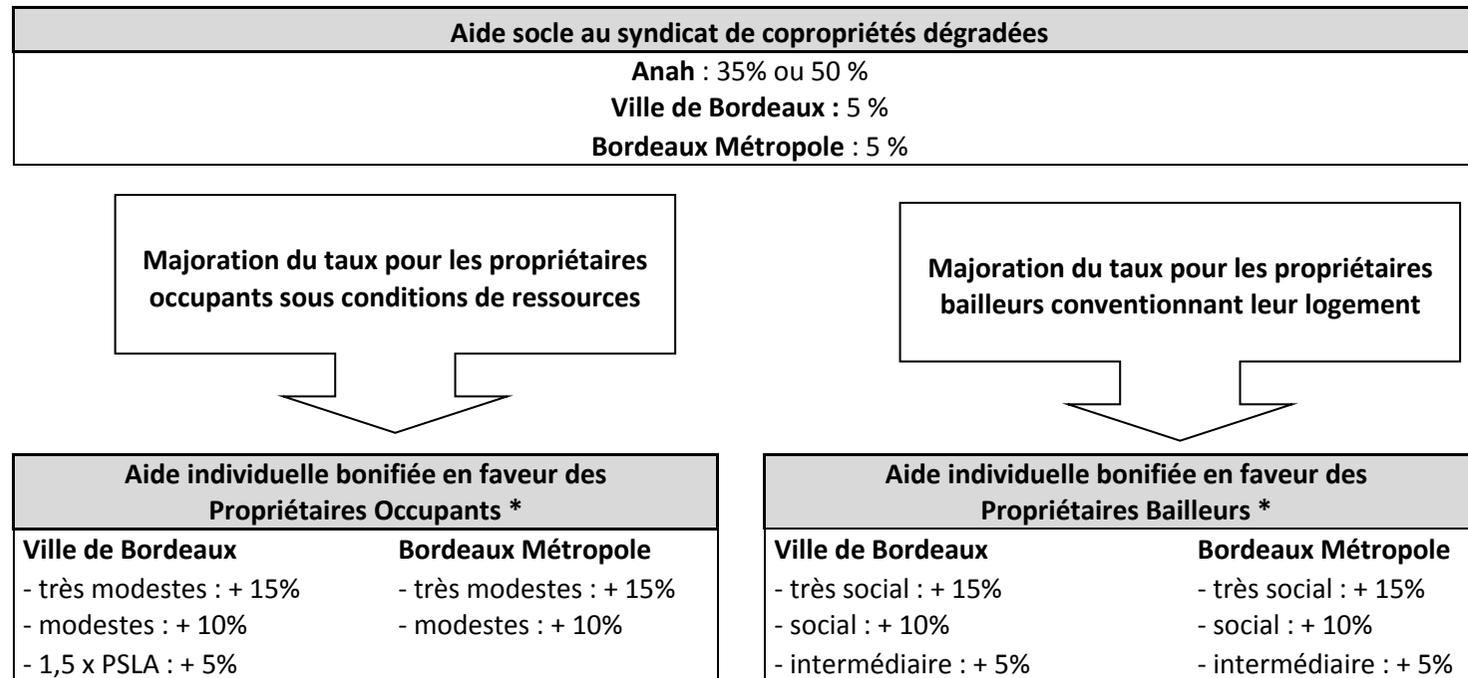
Fait en 13 exemplaires à Bordeaux, le

<p>L'Etat représenté par le Préfet de région Aquitaine, Préfet de la Gironde</p> <p>L'ANAH représentée par le Délégué de l'Agence dans le département</p> <p>M. LALLEMENT</p>	<p>La Ville de Bordeaux représentée par son Maire</p> <p>M. JUPPE</p>	<p>Bordeaux Métropole Délégué des aides à l'habitat privé de l'Anah représentée par son Vice- président en charge de l'Habitat</p> <p>M. TOUZEAU</p>
<p>L'EPA Bordeaux Euratlantique Représenté par son Directeur Général</p> <p>M. Le FAY</p>	<p>La Caisse des Dépôts et Consignation représentée par sa Directrice Régionale</p> <p>MME. FONTAGNERES</p>	<p>La CAF de la Gironde représentée par son Directeur</p> <p>M. DEMILLY</p>
<p>PROCIVIS Gironde représentée par son Président</p> <p>M. HIERAMENTE</p>	<p>PROCIVIS Les Prévoyants représentée par son Directeur Général</p> <p>M. LEGEARD</p>	<p>Le Fonds Solidarité Logement représenté par sa Présidente</p> <p>MME. JARDINE</p>

<p>La Fondation Abbé Pierre représentée par sa Directrice Générale Adjointe</p>	<p>Action Logement représenté par son Président et par le Vice-président du CRAL Nouvelle-Aquitaine</p>	<p>L'ADIL 33 représentée par son Directeur</p>
<p>MME. HURCET</p>	<p>M. DEJEAN M. DELIGEY</p>	<p>M. LAGRANGE</p>

Annexe 2

Aides au syndicat et bonifications individuelles pour les copropriétés ciblées dans l'OPAH RU CD



* Cette aide individuelle en faveur des propriétaires occupants sous conditions de ressources et des propriétaires bailleurs conventionnant leur logement pourra également être majorée de 5% dans le cas où la copropriété ferait l'objet d'une obligation de travaux liée à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).