

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 04/06/2025
ID Télétransmission : 033-213300635-20250603-141938-DE-1-1

**Séance du mardi 3 juin 2025
D-2025/128**

Date de mise en ligne : 05/06/2025

certifié exact,

Aujourd'hui 3 juin 2025, à 10h07,

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

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspension de séance de 13H41 à 14H48

Présidence de Madame Claudine BICHET de 14H52 à 16H02

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Magali FRONZES,

Madame Marie Claude NOEL absente de 10H30 à 11H35, Monsieur Cyrille JABER présent jusqu'à 13H00, Monsieur Pierre de Gaetan NJIKAM MOULIOM présent à partir de 16H44, Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 15H00, Monsieur Vincent MAURIN présent jusqu'à 16H05, Madame Brigitte BLOCH présente jusqu'à 16H45, Madame Magali FRONZES présente jusqu'à 17H35, Madame Sylvie SCHMITT présente jusqu'à 17H45, Monsieur Thomas CAZENAVE présent jusqu'à 17H55, Madame Tiphaine ARDOUIN présente jusqu'à 18H00

Excusés :

Madame Céline PAPIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Evelynne CERVANTES-DESCUBES, Madame Myriam ECKERT,

Révision du règlement d'intervention de la Ville de Bordeaux en faveur de l'habitat privé.

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

L'objectif de la ville de Bordeaux est de permettre à ses habitantes et habitants de se loger correctement. Il convient ainsi de travailler à la fois l'accessibilité financière et la qualité du logement. Le soutien à la production de logements sociaux est indispensable pour atteindre cet objectif. Cependant, s'il est devenu si indispensable, c'est aussi et surtout parce que le marché privé n'est pas en capacité aujourd'hui de loger la population. Dérégulé, il s'est affolé sous le poids d'une attractivité non maîtrisée et anticipée. Ainsi, le prix des loyers et d'acquisition se sont envolés ces dix dernières années.

Face à une tension forte sur le marché locatif privé, le corollaire a été le développement d'un habitat insalubre, indigne qui trouvait tout de même preneur. « Tout se loue » à Bordeaux, y compris les logements insalubres.

Il convenait alors dans cette situation de renforcer la politique d'intervention de la ville de Bordeaux, et de Bordeaux Métropole, pour mieux encadrer et réguler l'habitat privé. Ainsi, cette politique publique renouvelée s'est constituée autour du triptyque suivant : prévention/accompagnement – régulation – sanction.

Si la délibération présentée ici concernant le premier pilier de ce triptyque, accompagnement et régulation sont liés, de la même manière que régulation et sanction le sont également. Via une politique d'accompagnement ambitieuse, en particulier avec l'intervention de Bordeaux Métropole en complément de l'ANAH sur le volet rénovation énergétique, la régulation permet d'identifier des situations problématiques, d'en limiter d'autres et d'en empêcher certaines :

- c'est tout l'objet du permis de louer, donc le bilan après 3 ans de mise en œuvre est très positif. Depuis 2022, ce dispositif a favorisé la remise aux normes du parc locatif privé, grâce à plus de 2 000 autorisations délivrées à Bordeaux ;
- ou encore de l'encadrement des loyers qui commence à porter ses fruits notamment sur les logements de petite surface.

Ce nouveau règlement d'aide à l'habitat privé vient d'abord simplifier la lecture des aides de la ville, et ensuite modifier plusieurs dispositifs existants depuis de nombreuses années, dont certains n'étaient plus adaptés ni aux besoins, ni aux nouvelles modalités de financement de l'ANAH et de Bordeaux Métropole.

Ainsi, avec un règlement unique et non plus divers dispositifs, il contribue à simplifier l'accès aux dispositifs pour les propriétaires bordelaises et bordelais. Aussi, les dispositions qui existaient et qui visaient à contribuer financièrement aux rénovations énergétiques ne sont pas pertinentes à maintenir dans ce règlement. En effet, le nouveau règlement de Bordeaux Métropole adopté en septembre 2024 permet d'assurer une solvabilisation maximale des propriétaires occupants et bailleurs qui s'engagent dans un parcours de rénovation énergétique accompagné. Le volet copropriétés a également été renforcé en particulier pour les petites copropriétés.

En revanche, ce règlement s'est adapté à de nouveaux sujets.

D'abord, il intègre l'OPAH copropriétés dégradées, déjà délibérée dans cette assemblée, pour accompagner techniquement et financièrement des copropriétés dégradées en centre-ancien (Axe1). Il confirme également l'aide à l'expertise structure qui avait été créée à la suite des effondrements de 2021 puis de la campagne de repérage qui avait été lancée pour identifier les immeubles avec risque d'effondrements. Cette aide permet d'inciter les propriétaires et copropriétaires à réaliser des études structure de leur immeuble et, le cas échéant, réaliser les travaux nécessaires à leur renforcement ou les signaler à la mairie pour que les mesures de protection des habitantes et habitants soient prises. Également, il permet l'intervention de la ville en appui des propriétaires modestes ou très modestes réalisant des travaux dans des logements insalubres et ce en complément de l'ANAH (Axe 3). Pour rappel, 574 procédures de mise en sécurité ont été mises en œuvre en 2024 et 750 signalements de logements potentiellement indignes ont été effectués via « Signal logement » depuis 2023.

Ensuite, afin de contribuer au maintien et au développement d'une offre sociale en centre-ancien, en complément d'autres dispositifs telle que la concession d'aménagement, la ville de Bordeaux renforce son soutien aux propriétaires privés souhaitant conventionner leur logement dans le parc social privé. Une expérimentation est aussi initiée pour créer une aide bonus de 10 000€ dès lors que ce conventionnement permettra la sortie de vacance d'un logement (Axe 2).

Enfin, ce règlement renforce la capacité d'action et de soutien de la ville de Bordeaux dans le soutien à **l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ainsi que des personnes en situation de handicap**. L'intervention de la ville sera en complément de celle de l'ANAH dans l'objectif d'atteindre le zéro reste à charge pour les propriétaires modestes et très modestes. En outre, afin d'inciter et d'encourager les personnes âgées vivant dans des logements dont la typologie leur permettrait d'héberger d'autres personnes, une prime à la colocation inclusive est créée afin de faciliter l'adaptation des logements aux besoins spécifiques de ces colocations.

Depuis 2020, plus de 500 logements ou immeubles ont été accompagnés financièrement dont 335 logements de propriétaires occupants (principalement au titre de la rénovation énergétique et du maintien à domicile des personnes âgées et handicapées) et 64 logements de propriétaires bailleurs conventionnés pour la mise sur le marché de logements locatifs. L'action sur le parc privé existant constitue un axe structurant de la politique municipale. Pour autant, malgré une activité significative depuis plus de 30 ans, les signes de fragilité du parc et des ménages, en particulier dans le centre ancien, restent encore présents. L'accessibilité au logement demeure une question centrale pour une grande partie des ménages.

La poursuite de l'action municipale s'inscrit donc dans la prise en compte de différents enjeux:

- maintenir un parc de logements de qualité : divers signaux montrent qu'il est nécessaire de maintenir une forte attention sur le parc immobilier ancien : 11% des logements sont considérés comme des passoires énergétiques (étiquette F ou G) ;
- adapter des logements au vieillissement de la population : 7,2% des ménages ont plus de 75 ans et leur part va augmenter les prochaines années ;
- favoriser et renforcer le développement d'une offre de logements locatifs privés conventionnés : malgré une action publique dynamique en faveur de l'accessibilité au logement, la contribution du parc privé en faveur du développement de l'offre sociale reste encore faible (3,3% du parc locatif social). Pour autant, les dispositions fiscales de Loc'Avantages cumulées aux aides aux travaux offrent des conditions favorables au financement des dossiers de rénovation des propriétaires. Ce dispositif doit être valorisé dans le cadre d'une action volontariste en faveur du logement pour tous d'autant que l'aide au développement du parc locatif conventionné social permet de limiter le coût financier du déficit de logements sociaux au titre de la loi SRU.

La diversité des dispositifs mis en œuvre en faveur de l'habitat amène une lecture complexe de l'intervention municipale. Dès lors, au regard de la somme des enjeux liés au logement, il apparaît opportun de proposer un cadre d'intervention plus clair. Celui-ci doit nécessairement s'articuler avec l'action métropolitaine en faveur du logement (Pacte territorial, règlement d'intervention Ma Rénov Logement Individuel et Copropriétés sur le volet énergétique et règlement d'intervention sur la rénovation de l'habitat). Au regard des modalités d'intervention métropolitaines, la Ville de Bordeaux n'apportera pas de financement complémentaire sur le volet de la rénovation énergétique.

De manière générale, les objectifs du futur règlement devront permettre de :

- redéfinir les modalités d'intervention dans le cadre d'un budget maîtrisé ;
- intervenir en complémentarité de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de Bordeaux Métropole ;
- rendre lisibles et communicables les interventions de la Ville de Bordeaux en bâtissant un document unique déclinable dans les futures conventions partenariales et révisable en tant que de besoin.

Ainsi, l'intervention proposée repose sur 4 axes :

Axe 1 : Poursuivre et déployer l'aide aux copropriétés dégradées dans le cadre des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat afin d'accompagner la montée en puissance de la politique d'intervention métropolitaine :

- une aide aux syndicats de copropriétaires représentant 5% du montant HT des travaux financés par l'Anah,
- des primes individuelles, selon les conventions en vigueur, en faveur des propriétaires occupants (750€ pour des modestes, 1 500€ pour des très modestes).

Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des plus modestes en développant l'offre locative conventionnée avec ou sans travaux en accourageant l'intermédiation locative et la résorption de la vacance structurelle :

- une aide socle en faveur du conventionnement social ou très social (10% à 15% de la dépense subventionnée dans un plafond de travaux de 1 250 € /m² dans la limite de 80m²) et une prime de 1 000€ à 2 000 € par logement dans le cadre d'un contrat d'intermédiation locative ;
- une prime de 10 000€ par logement en cas d'une sortie de vacance de plus de 2 ans et d'un dossier de travaux lourds ;
- une aide forfaitaire de 1 000€ à 2 000 € par logement dans le cadre d'un conventionnement sans travaux social ou très social (une aide doublée en cas d'intermédiation locative).

Axe 3 : Poursuivre les campagnes préventives de lutte contre l'habitat indigne et dégradé en soutenant les dispositifs d'intervention de l'Anah par la mise en œuvre d'aides incitatives aux travaux et d'aides aux expertises structures :

- une aide aux travaux lourds sur un habitat indigne ou dégradé (10% pour un plafond de travaux de 70 000€ HT) à destination des propriétaires modestes ou très modestes ;
- une aide aux autres travaux sur un habitat indigne ou dégradé pour un propriétaire modeste ou très modeste (10% à 15% dans un plafond de dépense subventionnée de 50 000€ HT) ;
- une aide aux expertises structures (50% du montant TTC dans un plafond de 1 000€ par immeuble d'habitation).

Axe 4 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap, et encourager la colocation inclusive en articulation avec l'action des services sociaux de la ville :

- une aide à l'adaptation des logements des propriétaires modestes et très modestes (10 à 15% de la dépense plafonnée à 22 000€ HT) ;
- une aide aux travaux permettant la colocation inclusive, pour les propriétaires occupants de plus de 60 ans sous revenus PSLA, d'un montant maximum de 1 500€, qui ne pourra représenter plus de 80% des travaux prévus.

Ce règlement s'applique, à l'ensemble des dossiers déposés, à compter du 1er juillet 2025. Il s'inscrit notamment dans les dispositifs opérationnels de l'Anah, les OPAH et, le cas échéant, en secteur diffus en lien avec les interventions de l'Anah.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- approuver les modalités de mise en œuvre des aides au parc privé de la Ville de Bordeaux telles qu'annexées à ce rapport ;

- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant par délégation à signer tous les actes nécessaires à la mise en application de la présente délibération ;
- imputer les dépenses afférentes au règlement au budget des exercices concernés aux chapitres 204, article 20422, fonction 552.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE ROUGE BORDEAUX ANTICAPITALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 3 juin 2025

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER

Règlement d'intervention en faveur de l'amélioration de l'habitat privé

Sommaire

Page 4

Préambule

Page 5

Axe 1 : Poursuivre et déployer l'aide aux copropriétés dégradées dans le cadre des Opérations Programmées d'amélioration de l'Habitat afin d'accompagner la montée en puissance de la politique d'intervention métropolitaine

Page 6

Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des plus modestes en développant l'offre locative conventionnée avec ou sans travaux en accourageant l'intermédiation locative et la résorption de la vacance structurelle ;

- a) Développer l'offre conventionnée sociale et très sociale avec travaux
- b) Développer l'offre conventionnée sociale et très sociale sans travaux et l'intermédiation locative

Page 9

Axe 3 : Poursuivre les campagnes préventives de lutte contre l'habitat indigne et dégradé par la mise en œuvre d'aides incitatives aux travaux et d'aides aux expertises structures

- a) Aide à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- b) Prévenir la dégradation des immeubles d'habitation : Aide aux expertises structures

Page 12

Axe 4 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées et encourager la colocation inclusive

- a) Aide à l'adaptation des logements au handicap et à la perte de mobilité
- b) Aide à la colocation inclusive

Préambule

L'action sur le parc privé existant constitue un axe structurant de la politique municipale de l'habitat. En effet, les enjeux liés au parc privé sont à la fois sociaux, urbains et environnementaux. Pour autant, malgré une activité significative depuis plusieurs décennies, les signes de fragilité du parc et des ménages restent encore présents et l'accessibilité au logement demeure une question centrale pour une grande partie des ménages.

En outre, le marché privé ne permet pas de répondre aux besoins des personnes en recherche de logement que ce soit en termes de quantité de l'offre, de qualité des logements mais aussi et surtout de montant des loyers. Ainsi, au-delà de ce règlement d'aide à l'habitat privé, une action de régulation a été engagée via notamment l'encadrement des loyers et le permis de louer afin d'établir des règles visant à limiter et atténuer les impacts négatifs du marché privé libre.

La diversité des dispositifs lancés depuis plus de 30 ans proposent aujourd'hui une lecture complexe de l'intervention municipale. Ce nouveau cadre d'intervention s'articule avec l'action métropolitaine en faveur du logement qui se restructure au travers d'un Pacte territorial signé avec l'Anah le 18 mars 2025. Ce nouveau règlement a notamment pour objet de répondre au mieux aux besoins des habitantes et habitants d'une part, réajustant des aides qui n'avaient plus lieu d'être au regard de l'évolution des aides métropolitaines ainsi que celles de l'Anah, et d'autre part en insistant sur certaines problématiques en particulier.

Ainsi, ce nouveau règlement repose sur 4 axes

- Axe 1 : Poursuivre et déployer l'aide aux copropriétés dégradées dans le cadre des Opérations Programmées d'amélioration de l'Habitat afin d'accompagner la montée en puissance de la politique d'intervention métropolitaine ;
- Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des plus modestes en développant l'offre locative conventionnée avec ou sans travaux en accourageant l'intermédiation locative et la résorption de la vacance structurelle ;
- Axe 3 : Poursuivre les campagnes préventives de lutte contre l'habitat indigne et dégradé en soutenant les dispositifs d'intervention de l'Anah par la mise en œuvre d'aides incitatives aux travaux et d'aides aux expertises structures ;
- Axe 4 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées et encourager la colocation inclusive en articulation avec l'action des services sociaux de la ville.

Axe 1 : Poursuivre et déployer l'aide aux copropriétés dégradées dans le cadre des Opérations Programmées d'amélioration de l'Habitat afin d'accompagner la montée en puissance de la politique d'intervention métropolitaine

La Ville de Bordeaux compte près de 7700 copropriétés immatriculées en 2024 au registre national des copropriétés, plus de 75% comptent moins de 10 lots d'habitation et près de la moitié ont été construites avant 1949.

Aussi, depuis 2018, la collectivité accompagne la réalisation des travaux des copropriétés dégradées dans les opérations programmées, en complémentarité de l'Anah et de Bordeaux Métropole.

Les opérations financées font l'objet d'un accompagnement individualisé s'inscrivant dans le cadre d'une stratégie globale de redressement.

L'aide versée au syndicat des copropriétaires se décompose en une aide socle et le cas échéant d'une aide dite « individuelle » en faveur des propriétaires occupants modestes et très modestes.

Aide aux syndicats de copropriétaires dans le cadre d'une OPAH

Bénéficiaires : Syndicats de copropriétaires

Conditions d'octroi :

- Réalisation d'un diagnostic multicritères ;
- Travaux financés par l'Anah dans le cadre du volet copropriétés d'une OPAH ; l'application des aides s'inscrivent conformément aux conventions opérationnelles d'OPAH signées avec l'Anah et Bordeaux Métropole.

Montant de l'aide au Syndicat des copropriétaires :

- 5% du montant HT des travaux financés par l'Anah ;

Montant des primes complémentaires aux propriétaires :

- 750 € si propriétaires occupants aux revenus modestes ;
- 1500 € si propriétaires occupants aux revenus très modestes.

Versement des aides :

L'aide socle pourra faire l'objet d'une demande d'avance de 70% maximum en articulation avec le versement de l'Anah. Le solde est versé sur présentation de la fiche de calcul de l'Anah.

Les primes individuelles sont versées en une fois au Syndicat des copropriétaires en déduction de la quote-part des copropriétaires concernées sur présentation de la notification de l'Anah.

En fonction du montant de la subvention ces aides peuvent faire l'objet d'une convention financière spécifique.

Axe 2 : Favoriser l'accès au logement des plus modestes en développant l'offre locative conventionnée avec ou sans travaux en encourageant l'intermédiation locative et la résorption de la vacance structurelle ;

Depuis plusieurs années la Ville de Bordeaux accompagne le développement de l'offre conventionnée sociale et très sociale dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat de l'Anah.

Le parc locatif privé de Bordeaux est composé d'environ 74 500 logements. Ce parc accueille près d'un bordelais sur deux. Il y a donc un enjeu à maintenir ou proposer un parc de qualité et encourager les propriétaires à s'engager dans la rénovation énergétique de leur logement.

Au 1^{er} janvier 2024, le parc locatif conventionné privé représentait un stock de 805 logements soit 3.3% du parc locatif social ordinaire. Comme dans de nombreuses métropoles, le parc à loyer modéré est insuffisant pour répondre à la demande des ménages et dans ce contexte le parc locatif privé contribue peu à l'effort en matière de développement de l'offre conventionnée.

Le territoire bordelais est un secteur très attractif où la tension du marché locatif n'encourage pas les propriétaires à engager des démarches de conventionnement et des travaux importants entre deux phases locatives. Dans ce contexte, le conventionnement reste rare, bien que l'articulation des aides aux travaux et fiscales assurent une rentabilité locative favorable aux propriétaires (contrepartie sociale incluse).

Les besoins en logements à loyers modérés, les enjeux de renouvellement urbain et l'observation d'un taux de vacance structurelle encore élevé dans certains quartiers, demandent le maintien du soutien de la puissance publique en faveur de l'initiative privée en matière d'amélioration des logements.

Dans le cadre du règlement proposé, la Ville de Bordeaux :

- Poursuit son engagement en faveur du développement de l'offre conventionnée sociale, y compris lorsqu'elle est réalisée par un organisme agréé pour la réalisation d'opérations dites de « Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion » ;
- Permet, de manière complémentaire de développer l'offre conventionnée sociale sans travaux lorsque le logement répond aux critères de décence ;
- Encourage la signature de contrats d'intermédiation locative

a) Développer l'offre conventionnée sociale et très sociale avec travaux

Bénéficiaires :

- Propriétaires bailleurs privés (personne physique ou morale)
- Organismes agréés par l'Etat au titre des articles L. 365-1 à 4 du CCH,

Conditions d'octroi :

- Signature d'une convention sociale ou très sociale Anah prévoyant a minima une durée d'engagement de 6 ans ;
- Un projet accompagné par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ;
- Présentation d'un contrat d'intermédiation locative le cas échéant.

Montant des aides :

1) Aide sociale en faveur du conventionnement social

L'intervention financière de la Ville de Bordeaux est calculée en fonction du montant HT de la dépense subventionnée par l'Anah. Elle ne peut pas dépasser la subvention accordée par l'Anah.

Taux maximum d'intervention	Conventionné social (Loc2)	Conventionné très social (Loc3)
Taux intervention sociale	10%	15%
Plafond de la dépense subventionnée*	jusqu'à 1250 €/m ² dans la limite de 80m ²	jusqu'à 1250 €/m ² dans la limite de 80m ²

*sous réserve de l'évolution de la réglementation Anah

2) Prime à la remise sur le marché locatif d'un logement vacant

Dans le cadre d'un dossier de travaux lourds (indice de dégradation > ou = à 0,55), il sera accordé une prime complémentaire de 10 000 € par logement en cas d'une sortie de vacance de plus de 2 ans. La mobilisation de cette aide devra être justifiée dans le cadre de l'équilibre d'opération.

3) Prime au développement de l'intermédiation locative

L'intermédiation locative est un système qui permet, grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé par l'État ou association agréée par l'État), de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur. Elle repose sur un principe solidaire : les logements sont loués à des ménages en grande précarité, sortant par exemple des dispositifs d'hébergement et ne trouvant pas de logement sur le marché.

La prime à l'intermédiation locative est complémentaire à celle de l'Anah et de Bordeaux Métropole. Elle s'élève à 1000 € / logement dans le cadre d'un conventionnement social et 2000 € si conventionnement très social.

Versement des aides :

Les aides aux travaux sont versées en une fois, à l'issue des travaux sur présentation de la fiche de calcul Anah.

b) Développer l'offre conventionnée sociale et très sociale sans travaux et l'intermédiation locative

Bénéficiaires :

Propriétaires bailleurs privés (personne physique ou morale)

Condition d'octroi :

- Signature d'une convention sociale ou très sociale sans travaux Anah prévoyant a minima une durée d'engagement de 6 ans sous réserve de la décence du logement ;
- Présentation d'un contrat d'intermédiation locative le cas échéant.

Montant des aides :

Aide forfaitaire de 1000 € / logement dans le cadre d'un conventionnement social et 2000 € si conventionnement très social.

Cette aide sera doublée dans le cadre de la signature d'un contrat d'intermédiation locative signé avec un opérateur agréé pour la même durée.

Versement des aides :

Les aides au conventionnement sans travaux sont versées sur présentation de la convention sans travaux Anah.

Axe 3 : Poursuivre les campagnes préventives de lutte contre l'habitat indigne et dégradé par la mise en œuvre d'aides incitatives aux travaux et d'aides aux expertises structures

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est l'une des priorités de la Ville de Bordeaux. Les OPAH successives ont permis lorsque cela a été nécessaire d'accompagner les propriétaires dans leurs travaux de rénovation lourde comme dans le cadre de travaux plus restreint lorsque la sécurité l'exigeait.

Par ailleurs, la Ville participe aux côtés de Bordeaux Métropole à la lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur un réseau de partenaires afin de repérer, caractériser et traiter les situations dans le cadre de procédures incitatives ou coercitives.

Pour rappel, en 2024, Bordeaux Métropole a entrepris l'élaboration d'une stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne permettant de s'assurer :

- de la bonne coordination des acteurs (DP, SCHS, CAF, MDSI, CCAS, DDTM, ADIL, différents services métropolitains et municipaux, prestataires, concessionnaires, aménageurs, bailleurs, associations, etc.)
- de la bonne mobilisation et articulation des outils préventifs (Signal logement, permis de louer, dispositifs Anah et expertise structure de la Ville de Bordeaux, etc.) et curatifs (DUP ORI, prise et mise en œuvre des arrêtés, etc.).

Aussi la Ville agit contre l'habitat dégradé depuis 2022 en :

- Finançant les expertises sur les immeubles de la ville de Bordeaux en lien avec le CSTB sur les secteurs sensibles de la Ville et encourager financièrement les propriétaires fonciers à faire expertiser leur immeuble ;
- S'appuyant sur la police de l'habitat pour rappeler les propriétaires à leurs obligations et lutter contre les marchands de sommeil ;
- Participant au côté de Bordeaux Métropole à la mise en œuvre du permis de louer.
- Envisageant la mise en œuvre d'un contrôle périodique des immeubles d'habitation dans certains secteurs à Bordeaux.

Elle poursuit ses efforts dans le cadre du dispositif Ma Prime Logement Décent de l'Anah qui permet notamment de mieux financer les opérations lourdes et afin d'accompagner le financement des mises en sécurité de logements dans les situations d'urgence caractérisées.

a) Aide à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Bénéficiaires : Propriétaires occupants modestes ou très modestes

Conditions d'octroi :

- réalisation de travaux financés par l'Anah ;
- être accompagné par un opérateur agréé ou habilité (Assistance à Maitrise d'Ouvrage)
- selon les critères de ressources Anah mis à jour annuellement ;
- un habitat dégradé ou très dégradé selon la grille de dégradation Anah ou un habitat indigne selon la grille insalubrité Anah ou un logement faisant l'objet d'un arrêté au titre de la lutte contre l'habitat indigne.
- dans le cadre d'un dispositif opérationnels Anah et le cas échéant en diffus ;

Montant de l'aide : 10 % à 15% montant HT de la dépense subventionnée par l'Anah.

Taux maximum d'intervention	Modestes	Très modestes
Travaux lourds (renovation globale)	10% dans un plafond de travaux de 70 000 € HT	
Autres travaux intervenant sur un habitat dégradé ou indigne	10% dans un plafond de dépense subventionnée de 50 000 € HT	15% dans un plafond de dépense subventionnée de 50 000 € HT

Versement des aides :

Les aides aux travaux sont versées en une fois, à l'issue des travaux sur présentation de la fiche de calcul Anah.

b) Prévenir la dégradation des immeubles d'habitation : Aide aux expertises structures

Les effondrements et périls imminents dans le centre historique ont amené la Ville et la Métropole à mettre en œuvre un plan d'action de lutte contre l'habitat dégradé dont l'un des fils conducteurs de ce plan d'action est la responsabilisation des propriétaires dans l'entretien et la conservation de leur immeuble. Une étape importante, pour permettre aux propriétaires et syndic de se positionner en tant qu'acteur responsable de l'entretien d'un immeuble, est la réalisation d'une expertise structurelle. Ainsi afin de prendre en compte le caractère inédit de cette série de sinistres, la Ville de Bordeaux a mis en place une aide exceptionnelle visant pour déclencher la décision des propriétaires. 80 expertises ont été financées depuis 2022.

Le dispositif d'aide aux expertises structures présente un intérêt majeur au regard d'un cadre patrimonial bâti ancien soumis à différents facteurs concourant à sa fragilisation (mauvais entretien des immeubles, faible investissement des propriétaires, intempéries, etc). Ce dispositif préventif, dans la mesure où il permet d'apporter une lecture exhaustive des pathologies, permet aux propriétaires de réinvestir leur patrimoine et de mieux cibler les travaux à réaliser et leur degré d'urgence. Environ 50% des dossiers financés ont été suivis de travaux.

Il permet à la collectivité de disposer d'une meilleure connaissance du parc de logement et de réinterpeler chacun sur ses droits et ses devoirs. Il s'articule avec l'OPAH Copropriétés dégradées de la Ville de Bordeaux lancée en avril 2024.

Bénéficiaires : propriétaire (personne physique ou personne morale) ou syndicat des copropriétaires

Conditions d'octroi :

- Immeuble d'habitat collectif en mono propriété ou copropriété ;
- Immeuble situé prioritairement dans le périmètre de l'OPAH RU de Bordeaux (2017-2023). La subvention peut également être accordée après étude de dossier, et en fonction des crédits disponibles, pour des expertises réalisées sur des immeubles bordelais en dehors de ce périmètre.
- L'expertise est réalisée dans le respect du cahier des charges précisé en annexe et tel que défini dans le cadre de la délibération du 14 décembre 2021.

Montant de l'aide :

- 50% du montant TTC, dans un plafond de 1000 € par immeuble d'habitation ;

Le dossier de demande de subvention sera à télécharger sur le site de la ville de Bordeaux.

Versement des aides :

Le paiement de l'aide se fait en une fois, sur présentation de la facture et après transmission du rapport d'expertise à la collectivité.

Axe 4 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées et encourager la colocation inclusive

Le vieillissement de la population constitue un défi important pour la société. En effet, le parc privé est le principal parc d'accueil des ménages seniors (85% des ménages de 60 ans et plus sont logés dans le parc privé).

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'Anah a lancé le dispositif Ma Prime Adapt', qui vise à amplifier les travaux d'adaptation des logements afin d'encourager et de faciliter le maintien à domicile des propriétaires occupants ou locataires en perte d'autonomie de fait de leur âge (plus de 60 ans) ou de leur handicap.

Cette aide a vocation à simplifier le paysage des aides à l'adaptation du logement.

Les travaux d'aménagement concernent notamment le remplacement de la baignoire par une douche de plain-pied, l'installation d'un monte-escalier électrique, la pose de mains courantes, l'élargissement des portes, la motorisation de volets...

La nécessité des travaux doit être préalablement justifiée par un rapport d'ergothérapeute ou un diagnostic autonomie.

L'objectif de la ville de Bordeaux est d'intervenir pour tendre au maximum vers le « 0 » reste à charge pour les propriétaires très modestes et permettre une solvabilisation maximum des propriétaires modestes (80% du montant de travaux).

Par ailleurs, afin de permettre de lutter contre l'isolement des seniors la Ville expérimente une aide visant à favoriser la colocation inclusive

a) L'adaptation des logements au handicap et à la perte de mobilité

Bénéficiaires : Propriétaires occupants très modestes, modestes.

Conditions d'octroi :

- Réalisation de travaux financés par l'Anah ;
- être accompagné par un opérateur agréé ou habilité (Assistance à Maitrise d'Ouvrage)
- selon les critères de ressources Anah mis à jour annuellement
- dans le cadre d'un dispositif opérationnels Anah et le cas échéant en diffus ;

Montant de l'aide : 10 % à 15% montant HT de la dépense subventionnée par l'Anah.

Taux maximum d'intervention	Très Modestes*	Modestes
Autonomie	10%	15%
Plafonds de la dépense subventionnée	22 000 € HT	

*Les aides sont modulées en fonction de la participation financière de l'Anah et de Bordeaux Métropole. Cela explique un taux d'intervention en faveur des ménages très modestes inférieur à celui des ménages modestes

Versement des aides :

Les aides aux travaux sont versées en une fois, à l'issue des travaux sur présentation de la fiche de calcul Anah.

b) Aide à la colocation inclusive

Afin de lutter contre l'isolement des seniors et leur permettre de bénéficier d'une présence rassurante, la sous occupation des logements et le maintien à domicile, la ville de Bordeaux encourage la colocation inclusive.

Ainsi la Ville propose une aide pour la réalisation de petits travaux permettant l'accueil d'une personne âgée.

Bénéficiaires : Propriétaires occupants de plus de 60 ans sous revenus PSLA.

Conditions d'octroi :

- le cas échéant présenter un contrat de cohabitation ou projet de colocation seniors
- le logement fera l'objet d'une visite préalable afin de vérifier le projet de travaux et la décence du logement.

Nature des travaux financés :

Les travaux d'aménagement concernent notamment :

- Tous travaux permettant l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain privative pour la personne accueillie
- L'adaptation des pièces communes aux besoins de la personne accueillie

Montant de l'aide : 1 500 € (l'aide ne pourra pas dépasser 80% TTC des travaux prévus)

Versement des aides :

Le paiement de l'aide se fait en une fois, sur présentation de la facture.

Annexe 1

Plafonds de ressources 2025 Propriétaires occupants	ANAH 2025		PSLA 2025
Nombre de personnes composant le ménage	Très modestes	Modestes	Plafonds PSLA zone A
1	17 173 €	22 015 €	38 508 €
2	25 115 €	32 197 €	57 555 €
3	30 206 €	38 719 €	75 447 €
4	35 285 €	45 234 €	90 078 €
5	40 388 €	51 775 €	107 173 €
6			120 598 €
Par personne supplémentaire	5 094 €	6 525 €	13 440 €

Annexe 2

Missions contenues dans une expertise structure	
Composant	Eléments d'information
Façades	Type de matériau (pierre, briques, etc) Etat d'entretien Verticalité, planéité Fissuration Forme des fissures Equerrage des fenêtres Etat des menuiseries extérieures (étanchéité à l'eau)
Balcons	Matériau constructif Liaison au mur Fissuration Horizontalité Etat d'entretien des garde-corps
Escalier	Horizontalité des marches Liaison des marches au mur d'échiffre
Murs d'échiffre	Type de matériau (pierre, briques, etc) Etat d'entretien Verticalité, planéité Fissuration Forme des fissures
Paliers	Fissuration (en sous-face notamment) Horizontalité
Murs porteurs	Type de matériau (pierre, briques, etc) Etat d'entretien Verticalité, planéité Fissuration Forme des fissures
Toiture	Type de toiture Etat d'entretien Infiltrations d'eau
Descentes d'EP/EU/EV	Positionnement des évacuations et matériaux Etat d'entretien
Souches de cheminées en toiture	Etat d'entretien, fissuration
Humidité	Niveau d'humidité intérieur des locaux en étages Niveau d'humidité intérieur des caves Infiltrations d'eau par les murs Présence d'eau dans les caves
Réseau électrique	Etat d'entretien Gainage des fils
Réseau gaz	Etat général des conduites Protections des conduites
Salubrité	Niveau général (propreté des parties communes, ventilations, etc)
Sécurité d'accès	Rampes d'escalier, fenêtres d'escalier, garde-corps, marches d'escalier, etc
Planchers	Type de matériau (bois, acier, etc...) Fissuration (en sous-face notamment) Horizontalité Fissurations et décollements du revêtement de plancher
Cloisons	Types de matériau (plâtres, briques, etc) Etat d'entretien Verticalité, planéité Fissuration Forme des fissures
Fondations	Type et constitution (si visibles)