

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

**Séance du 20 février 2004
(convocation du 9 février 2004)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt Février Deux Mil Quatre à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, M. CANIVENC René, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BOCCHIO Claude, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, Mme CHARBIT-BONNATERRE Myriam, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUTIL Silvére, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABARDIN Michel, Mme LACUEY Conchita, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Didier à M. DUCHENE Michel
M. FELTESSE Vincent à M. SEGUREL Jean-Pierre
M. HOUDEBERT Henri à M. HERITIE Michel
M. ROUSSET Alain à Mme CARTRON Françoise
M. BELIN Bernard à M. TAVART Jean-Michel
M. BENOIT Jean-Jacques à M. ANZIANI Alain
M. BREILLAT Jacques à M. CAZABONNE Alain
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. BRANA Pierre
M. DAVID Jean-Louis à M. VALADE Jacques
M. DELAUX Stéphan à M. DUCASSOU Dominique
M. DOUGADOS Daniel à Mme DE FRANCOIS Béatrice

Mme DUMONT Dominique à M. MOULINIER Maxime
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques
M. JOUVE Serge à M. JAULT Daniel
M. LOTHAIRES Pierre à M. QUANCARD Joël
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. MERCHERZ Jean à Mme WALRYCK Anne
Mme MOULIN-BOUDARD Martine à M. BRON Jean-Charles
M. QUERON Robert à M. CANIVENC René
Mme VIGNE Elisabeth à Mme TOUTON Elisabeth

Mme BRUNET Françoise à Mme DARCHE Michelle (à partir de 10 h 00)
Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude à M. CANOVAS Bruno (jusqu'à 10 h 30)
Mme CASTANET Anne à M. BOCCHIO Claude (jusqu'à 10 h 00)
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LAMAISSON Serge (jusqu'à 10 h 15)
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques (jusqu'à 10 h 00)

LA SEANCE EST OUVERTE

**Opération programmée d'amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain de
Bordeaux Centre Historique - Contrat d'agglomération - Participation de la
Communauté Urbaine - Approbation - Décision - Autorisation - Désignation -**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le Centre Historique de Bordeaux subit depuis plusieurs décennies une dévitalisation progressive, ce qui conduit la Ville de Bordeaux, l'ANAH, la CDC, l'Etat et la Communauté à s'engager dans un projet global de renouvellement urbain de ce territoire, en poursuivant des objectifs d'amélioration et de développement de l'offre de commerces et de services de proximité, de confort urbain, de diversité sociale, de qualité résidentielle et patrimoniale.

Egalement le PLH Communautaire vise la régénération des quartiers anciens dégradés affectés par la vacance, l'inconfort et l'insalubrité, et le développement d'une offre nouvelle de logements.

La Ville de Bordeaux, l'ANAH, la CDC, l'Etat et la Communauté se sont engagés dans un projet global de renouvellement urbain de ce territoire, en poursuivant des objectifs d'amélioration et de développement de l'offre de commerces et de services de proximité, de confort urbain, de diversité sociale, de qualité résidentielle et patrimoniale.

Pour cela, la Ville de Bordeaux a confié à IN'CITE, par convention publique d'aménagement, le soin de conduire ce projet. Dans ce cadre, ont été menées les études préalables et pré-opérationnelles d'OPAH nécessaires. Elles ont permis de préciser les objectifs de l'OPAH RU, les actions à mener et les modes opératoires à mettre en place. Elles ont abouti à l'élaboration de la Convention d'OPAH de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique.

Cette convention, signée le 18 juillet 2003 entre les partenaires Ville de Bordeaux, l'Etat, l'ANAH, le Conseil Général et la Caisse des Dépôts et Consignation fixe un certain nombre d'objectifs qualitatifs et quantitatifs, un programme d'actions et les engagements financiers des signataires.

Cette démarche correspond aux objectifs de l'article 211 « dynamisation du cœur de l'agglomération » du contrat d'agglomération qui prévoit la mise en valeur du Centre Historique de l'agglomération et le développement des fonctions centrales.

Par ailleurs, la Communauté a voté des principes de participation financière, dans la délibération du 20 Octobre 2000 et le Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville du 19 septembre 2003 (cf. fiches n°8 et 9).

L'objet de cette délibération est que la Communauté :

- approuve le programme et le dispositif de l'OPAH-RU Centre Historique défini dans la convention d'OPAH signée le 18 Juillet 2003 établie pour une durée de 5 ans (2003/2008),
- détermine ses engagements financiers à partir du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville du 19 Septembre 2003 et de la délibération Habitat Politique de la Ville du 20 Octobre 2000,
- Approuve et fixe les modalités de versement de sa participation.

OBJECTIFS QUALITATIFS

Les objectifs qualitatifs sont :

- ✓ Améliorer la qualité de vie par :

Une nouvelle politique de déplacement et de stationnement,
Le réaménagement d'espaces publics et la création d'espaces nouveaux en cœur d'îlots,
Une meilleure gestion urbaine de proximité,
Une offre de commerces et de services plus importante et diversifiée.

- ✓ Favoriser la diversification sociale par :

Le maintien des populations fragiles qui le souhaitent, en leur facilitant l'accès à un logement de qualité à loyer maîtrisé,
L'accueil de nouveaux ménages (jeunes ménages retraités, familles),
L'offre de parcours résidentiels adaptés pour ceux qui habitent déjà dans le Centre Historique et qui voient leur situation familiale évoluer.

- ✓ Offrir un habitat moderne dans un patrimoine préservé par :

Une approche de l'aménagement à l'îlot ou à un ensemble d'immeubles,
Une diversification des programmes immobiliers tant en statut d'occupation qu'en taille et typologie,
L'offre de prestations résidentielles de qualité (stationnement, locaux communs),
La promotion de logements à loyer maîtrisé,
La lutte contre les situations de « mal logement », en particulier l'indécence et l'insalubrité, particulièrement concentrés sur la partie Sud du territoire de l'OPAH, en dessous du Cours Alsace-Lorraine,
La prise en compte du phénomène de vieillissement de la population dans la conception des logements

OBJECTIFS QUANTITATIFS

- nombre de logements locatifs du parc privé à améliorer : 760 logements, représentant 27 M€ de travaux, dont :
 - ✓ 485 en loyers libres
 - ✓ 65 en loyers intermédiaires (niveau « Besson » ancien)
 - ✓ 145 en loyers conventionnés (loyers plafonds dérogés)
 - ✓ 65 en loyers très social (loyers PST)
- nombre de logements locatifs du parc public à créer : 130 logements en PLUS, représentant 7 M€ de travaux,
- nombre de logements occupés en résidence principale par leur propriétaire : 100, représentant 0.7 M€ de travaux,
- nombre de logements de nouveaux propriétaires occupants : 215, représentant 2.2 M€ de travaux,
- nombre de logements insalubres à résorber (*locatifs ou propriétaires occupants*), en « sortie d'insalubrité » : 75

Par ailleurs, les besoins en relogement provisoire ou définitif liés aux projets de restructuration immobilière ont été évalués : le volet social de l'étude d'OPAH « renouvellement urbain » a estimé à 330 le nombre de ménages à reloger dans le cadre du déroulement de l'opération.

ENGAGEMENT FINANCIER DE LA COMMUNAUTE

L'engagement financier de la communauté découle de la délibération communautaire du 20 octobre 2000 et du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville du 19 septembre 2003.

1) Aide à l'Habitat ancien (Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville Fiche n°9)

L'aide de la Communauté porte sur les travaux de réhabilitation, y compris des travaux d'intérêt architectural et déplafonnements pour sortie d'insalubrité.

1.1. Pour les propriétaires occupants dont les revenus ne dépassent pas 140 % des plafonds définis par l'ANAH, la CUB intervient aux côtés de l'ANAH et de la commune, selon la réglementation en vigueur à l'ANAH, à parité avec la Commune : subvention de 15 % à 25 % d'un plafond de travaux de 13 000 euros HT (26 000 euros HT en cas de sortie d'insalubrité).

Budget prévisionnel OPAH RU	CUB	VILLE
Propriétaires (ménage composé de 3 personnes) occupants dont les ressources sont inférieures aux plafonds ANAH	34 000	34 000
Propriétaires occupants dont les ressources sont comprises entre les plafonds ANAH et 140 % des plafonds ANAH	112 500	112 500
Propriétaires occupants dont les ressources sont comprises entre 140 % des plafonds ANAH et les plafonds du prêt à taux zéro	-	262 500

La Communauté Urbaine de Bordeaux apportera une participation de 7 à 12,5 %, à parité avec la commune, pour la réhabilitation de logements de propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de l'ANAH, avec un plafond de travaux de 13 000 € H.T. et 26 000 € H.T. en sortie d'insalubrité.

Pour un prévisionnel de 50 logements, l'estimation budgétaire de la part C.U.B. est de 34 000 €.

La Communauté Urbaine de Bordeaux apportera une participation de 10%, à parité avec la commune, pour la réhabilitation de logements de propriétaires occupants dont les ressources sont comprises entre les plafonds ANAH et 140 % des plafonds ANAH.

Pour un prévisionnel de 25 logements, l'estimation budgétaire de la part C.U.B. est de 41 000 €.

La Communauté Urbaine de Bordeaux apportera une participation de 12,5 % à 15 % à parité avec la commune, pour la réhabilitation de logements de propriétaires occupants récents ou récents primo accédants, dont les ressources sont comprises entre les plafonds ANAH et 140 % des plafonds ANAH.

Pour un prévisionnel de 35 logements, l'estimation budgétaire de la part C.U.B. est de 71 500 €.

1.2. Pour les logements à loyer maîtrisé (*logement locatif conventionné au titre de l'article L302-5 du CCH ; dont PLS et PST*), la CUB intervient aux côtés de l'ANAH et de la Commune, selon la règle de définition des taux de subvention de l'ANAH « x+x », (complément CUB à l'ANAH, 10 % de la dépense hors taxe subventionnée ANAH, dans la limite de 7 622 euros par logement).

Budget prévisionnel OPAH RU	CUB	VILLE
Logements à loyer conventionné au titre de l'article L302-5 du CCH	650 000	650 000
Logements à loyer intermédiaire (<i>conditions définies dans la convention OPAH RU</i>)	-	250 000

Pour un prévisionnel de 210 logements sociaux, l'estimation budgétaire de la part C.U.B. est de 650 000 €.

2) Aide à l'amélioration et à la création d'équipements résidentiels des immeubles (Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville Fiche n°9)

2.1. Pour l'amélioration et la création de locaux communs (*poubelles, tri sélectif, ...*) dans les immeubles collectifs, la CUB intervient aux côtés de la Commune, à parité, (prime fixe de 1 000 euros)

Budget prévisionnel OPAH RU	CUB	VILLE
Locaux communs	50 000	50 000

Pour un prévisionnel de 50 locaux, l'estimation budgétaire de la part C.U.B. est de 50 000 €.

2.2. Pour l'amélioration et création des places de stationnement (*travaux de traitement des sols, accès, d'aération, d'insonorisation...*), la CUB intervient aux côtés de la Commune, à parité.

- ✓ création de places de stationnement : 15 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC, la Commune intervenant selon la même règle
- ✓ amélioration de places de stationnement : 20 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4000 € TTC, la Commune intervenant selon la même règle

Pour un prévisionnel de 200 places améliorées ou créées en pied d'immeubles, l'estimation budgétaire de la part C.U.B. est de 260 000 €.

Budget prévisionnel OPAH RU	CUB	VILLE
Stationnement en pied d'immeuble	260 000	260 000

L'ensemble de l'aide de la Communauté aux travaux de réhabilitation des logements et d'équipements résidentiels des immeubles représente un budget de 1.106.500,00 euros

3) Aide aux travaux de restructuration immobilière (Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville Fiche n°9)

Pour les travaux de restructuration immobilière liés à la mise en œuvre du projet global de Requalification du Centre Historique, ou à celle du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, et permettant la création de grands logements par regroupement d'immeuble, la CUB intervient à hauteur de 30 % (*liaisonnement d'immeuble*), à parité avec la Commune, au profit de la Commune ou de son mandataire.

Le budget prévisionnel est de 1.027.786,00 euros.

4) Participation à l'intervention sur le bâti des espaces communs dans le cadre des opérations de réhabilitation du parc privé (Règlement d'intervention Habitat Politique de la Ville Fiche n°8)

La CUB intervient à hauteur de 30 % du coût TTC des travaux, plafonné à 7 500 euros par logement à parité avec la Commune, au profit de la Commune ou des opérateurs désignés par elle dans le cadre d'une convention pour les interventions sur les espaces communs d'ensembles ou d'îlots à requalifier (*traitement de cours intérieures d'immeubles, démolitions, reprise de façade, ...*)

Le budget prévisionnel est de 2.100.000,00 euros maximum.

Récapitulatif général des dépenses engagées au titre de l'OPAH du centre historique de Bordeaux :

Aides à la réhabilitation des logements :	1.106.500,00 euros
Aides aux travaux de restructuration immobilière :	1.027.786,00 euros
Participation à l'intervention sur le bâti des espaces communs :	2.100.000,00 euros
Total :	4.234.286,00 euros

Ces sommes sont inscrites au PPI 2003/2007, sur les lignes :

- Intervention sur bâti des espaces communs (programme HC 30) enveloppe globale de 3 201 429 €
- Aide à la restructuration immobilière en secteur sauvegardé (programme HC 29) pour une enveloppe globale de 2 134 286 €.

MODALITES DE VERSEMENT

Il est proposé à la Communauté de conclure 2 conventions distinctes qui déclinent son intervention dans la réalisation de l'O.P.A.H RU Centre Historique de Bordeaux conclue le 18 juillet 2003.

Elles définissent le montant des enveloppes communautaires au projet Centre ancien pour la période 2003-2008, et précisent leurs modalités de versement.

- Une convention n°1 CUB/Ville de Bordeaux relative à la gestion des aides communautaires aux propriétaires bailleurs et occupants dans le cadre de l'OPAH animée par InCité. Elle développe les modes d'intervention de la CUB définis au 1 « aides aux travaux de réhabilitation » et au 2 « aides aux travaux d'équipements résidentiels »

- Une convention n° 2 tripartite CUB/Ville de Bordeaux/IN'CITE portant sur les autres modalités d'intervention communautaires formalisées par son règlement d'intervention. Elle développe les modes d'intervention 3 ci-dessus «restructuration immobilière» 4 ci-dessus «Intervention sur le bâti des espaces communs». Ces actions sont réalisées directement par la SBUC IN'CITE, l'opérateur mandaté par la Ville de Bordeaux.

La convention n°1 met en place, à des fins de simplification, une procédure d'examen et de gestion conjointe des aides communautaires et communales reposant d'une part sur la mise en place d'une commission des financeurs chargée de délivrer en amont un accord de principe sur les dossiers communs et d'autre part sur une mission de gestion des aides communautaires confiée à la Ville.

Il est proposé de faire verser par la Ville de Bordeaux aux particuliers la participation de la Communauté qui peut lui être attribuée au titre des travaux de réhabilitation ou d'équipements résidentiels. La Ville de Bordeaux assure le versement intégral des subventions dues au particulier y compris la participation de la CUB après achèvement complet des travaux. Chaque année la Ville de Bordeaux présentera la liste des dossiers de particuliers auxquels il aura été mandaté une participation, et la CUB remboursera à la Ville le montant de sa participation.

En début d'année la CUB délibèrera pour définir un montant de crédit à engager dans ce processus.

La CUB participe à une commission des financeurs qui statue sur chaque dossier déposé par les particuliers et pré instruit par IN'CITE. Il est demandé au Conseil de désigner le représentant de la CUB à cette Commission.

La convention n°2 est une convention tripartite entre la Communauté IN'CITE et la Ville de Bordeaux, relative à la détermination de la participation globale prévisionnelle que la Communauté versera à IN'CITE opérateur de la Ville de Bordeaux, et aux modalités de versement de cette participation, pour les opérations de restructuration urbaine dont il est maître d'ouvrage, dans le cadre de l'OPAH-RU. Pour la durée de l'opération d'OPAH 2004/2008, la Communauté a arrêté le montant des enveloppes globales prévisionnelles à 1.027.786 euros au titre des travaux de restructuration immobilière et 2.100.000.euros au titre de l'intervention sur le bâti des espaces communs. La CUB et IN'CITE signeront par la suite des conventions de versement par opération pour un groupe d'immeubles déterminés, dans le respect de ces enveloppes. Il est donné un échéancier à titre indicatif.

En conséquence il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

- APPROUVER le programme et les objectifs fixés par la Convention d'OPAH du 18 Juillet 2003

- DECIDER la participation financière prévisionnelle de la Communauté à cette opération selon les principes développés ci-dessus et synthétisés dans le tableau suivant :

Récapitulatif général des crédits prévus au titre de l'OPAH du centre historique de Bordeaux :

Aides à la réhabilitation des logements :	1.106.500,00 euros
Aides aux travaux de restructuration immobilière :	1.027.786,00 euros
Participation à l'intervention sur le bâti des espaces communs :	2.100.000,00 euros
Total :	4.234.286,00 euros

- AUTORISER Monsieur le Président de la Communauté à signer la convention n°1 avec la Ville de Bordeaux pour le versement des aides aux travaux de réhabilitation des logements et aux travaux d'équipement résidentiels pour un montant total de 1 106 500 Euros, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2004	2005	2006	2007	2008	total
241 880	254 537	254 537	222 130	133 416	1 106 500

- AUTORISER Monsieur le Président de la Communauté à signer la convention n°2 tripartite avec IN'CITE et la Ville de Bordeaux sur le volet travaux de restructuration immobilière et intervention sur le bâti des espaces communs pour un montant total de 3.127.786 Euros selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2004	2005	2006	2007	2008	total
430 000	600 000	708 000	708 000	681 786	3 127 786

- DESIGNER le représentant de la Communauté Urbaine à la Commission des financeurs.
- DIRE QUE pour 2004 la Communauté engage un budget prévisionnel de 241.880 Euros au titre de la convention n°1 et de 430 000 Euros au titre de la convention n°2.
- DIRE QUE les dépenses relatives aux aides à la réhabilitation des logements et aux aides aux travaux de restructuration immobilière soit 371.880 Euros sont imputées au compte 67-6745-72-HC29 et que celles relatives à la participation à l'intervention sur le bâti des espaces communs soit 300.000 Euros sont imputées au compte 67-6745-72-HC30.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées désignation.

Votants : 105

Pour : 102

Contre : 1

Nul : 1

Blanc :1

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 20 février 2004,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

M. VÉRONIQUE FAYET

