

COMMUNAUTE URBAINE

DE

BORDEAUX

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

**SEANCE PUBLIQUE DU 22 DECEMBRE 2006**  
**(CONVOCATION DU 11 DECEMBRE 2006)**

(Convocation du **Erreur ! Aucune variable de document fournie.**)

Aujourd'hui vendredi vingt deux décembre deux mille six 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 Rousset, Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. ROUSSET Alain, M. JUPPE Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvere, Mme FAORO Michèle, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MAMERE Noël, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

Mme CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice (à cpter de 11 h 00)	Mme CAZALET Anne-Marie à Mme PUJO Colette
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain (à cpter de 12 h 30)	M. CAZENAVE Charles à Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. DAVID Alain à M. GRANET Michel (à cpter de 11 h 00)	M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
Mme FAYET Véronique à M. CAZABONNE Didier (jusqu'à 10 h 25)	M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain	M. FAYET Guy à M. POIGNONEC Michel
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis	M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques	M. PONS Henri à Mme DARCHE Michelle
M. SOUBIRAN Claude à M. SIMON Patrick	M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques
M. ANZIANI Alain à M. SAINTE-MARIE Michel	M. TAVART Jean-Michel à M. HOURCQ Robert
M. BANAYAN Alexis à M. MANSENCAL Alain	Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (à cpter de 11 h 15)
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	
M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien	

**LA SÉANCE EST OUVERTE**

**Signature d'un avenant à la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et d'un avenant à la convention de gestion du 7 mai 2004 avec la ville de Bordeaux**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

### **1 – Le contexte**

Par délibération du 8 juillet 2002, la Ville de Bordeaux a adopté un projet global de renouvellement de son centre historique. A cette fin, une convention publique d'aménagement d'une durée de 8 ans a été signée entre la Ville et In'Cité. Cette convention autorise la SEM à utiliser l'ensemble des outils du renouvellement urbain pour mettre en œuvre le volet habitat et rendre son attractivité résidentielle au centre historique.

La convention publique d'aménagement prévoit notamment la mise en place :

- d'un outil incitatif, à savoir une convention d'OPAH RU d'une durée de 5 ans ;
- d'un outil coercitif, à savoir le périmètre de restauration immobilière destiné à déclencher l'intervention des propriétaires privés sur un parc inconfortable voire insalubre.

La convention d'OPAH a été signée le 18 juillet 2003 entre l'Etat, l'ANAH, la CDC, le Crédit Immobilier de la Gironde et la Ville de Bordeaux. La CUB n'est pas signataire du document, même si celui-ci se réfère aux interventions communautaires prévues par la délibération cadre du 20 octobre 2000.

Après avoir approuvé son nouveau règlement d'intervention, le 19 septembre 2003, la CUB a signé 2 conventions de gestion avec la Ville de Bordeaux et In'Cité (In'Cité n'est signataire que de l'une des deux conventions).

La convention de gestion tripartite du 1<sup>er</sup> juillet 2004 prévoit :

- la participation communautaire à l'intervention sur le bâti des espaces communs dans le cadre des opérations de réhabilitation du parc privé – OPAH-RU, RHI, PRI. Cette aide est visée à la fiche n°8 du règlement d'intervention communautaire. Une somme de 2 100 000 € est dédiée à l'OPAH-RU Bordeaux Centre Historique.
- la participation communautaire à la restructuration immobilière en secteur sauvegardé/centre historique. Cette aide est visée à la fiche n° 9 du Règlement

d'Intervention Communautaire. Une somme de 1 027 786 € est dédiée à l'OPAH-RU Bordeaux Centre Historique.

La convention de gestion CUB-Ville de Bordeaux du 7 mai 2004 prévoit :

- une aide communautaire à la réhabilitation de logements de propriétaires occupants (a) ;
- une aide communautaire à la réhabilitation de logements à loyer maîtrisé (b) ;
- une aide communautaire aux travaux d'amélioration ou de création d'équipements résidentiels ©.

Au sein de ces rubriques, l'intervention communautaire était répartie, jusqu'en 2005, de la façon suivante :

Types aide	Montants prévisionnels	Organisme instructeur	Références juridiques
<b>(a) Propriétaires occupants (articles 3.1.1 et 3.1.2 de la convention de gestion)</b>			
Plafonds ANAH	34 000 €	Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV- convention de gestion du 7 mai 2004
Plafonds 140% ANAH	41 000 €	Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV et convention de gestion du 7 mai 2004
<b>(a) Propriétaires récents ou primo accédants (articles 3.1.3 de la convention de gestion)</b>			
Plafonds 140% ANAH	71 500 €	Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV et convention de gestion du 7 mai 2004
<b>(b) Logements locatifs sociaux (article 3.2 de la convention de gestion)</b>			
conventionnés	650 000 €	Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV- convention de gestion du 7 mai 2004
PST		Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV- convention de gestion du 7 mai 2004
<b>© Equipements résidentiels (article 3.3 de la convention de gestion)</b>			
Locaux communs	50 000 €	Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV et convention de gestion du 7 mai 2004
stationnement	260 000 €	Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV et convention de gestion du 7 mai 2004
<b>TOTAL</b>	<b>1 106 500 €</b>		

Il faut noter que les crédits prévus par la fiche n° 9 du Règlement d'Intervention Communautaire intitulée «Participation à la restructuration immobilière en secteur sauvegardé/centre historique» sont répartis entre les deux conventions précitées pour un montant total de 2 134 286 €.

Au regard du bilan d'activité de l'OPAH-RU au 31 décembre 2005, remis par In'Cité, les crédits communautaires engagés se répartissaient ainsi :

Types aide	Montants prévisionnels	Crédits engagés au 31/12/2005 (Source : In'Cité)	Taux d'engagement	Crédits disponibles jusqu'au terme de la convention d'OPAH-RU (mi-2008)
<b>(a) Propriétaires occupants (articles 3.1.1 et 3.1.2 de la convention de gestion)</b>				
Plafonds ANAH	34 000 €	11 545 €	33,95%	22 455 €
Plafonds 140% ANAH	41 000 €	4 467 €	10,89%	36 533 €
<b>(a) Propriétaires récents ou primo accédants (articles 3.1.3 de la convention de gestion)</b>				
Plafonds 140% ANAH	71 500 €	24 079 €	33,67%	47 421 €
<b>(b) Logements locatifs sociaux (article 3.2 de la convention de gestion)</b>				
conventionnés	650 000 €	359 050 €	55,23%	290 950 €
PST				
<b>© Equipements résidentiels (article 3.3 de la convention de gestion)</b>				
Locaux communs	50 000 €	50 000 €	100,00%	0 €
stationnement	260 000 €	20 715 €	7,96%	239 285 €

Face au rythme de consommation des crédits communautaires, In'Cité a souhaité en début d'année une fongibilité accrue des crédits pour les rubriques suivantes :

- aide communautaire à la réhabilitation de logements de propriétaires occupants dont les ressources dépassent les plafonds ANAH (a);
- aide communautaire aux travaux d'amélioration ou de création d'équipements résidentiels ©.

La CUB a répondu favorablement à cette demande par un courrier du 27 mars 2006.

La mise en place d'une fongibilité accrue des aides communautaires s'est faite concomitamment à celle de la délégation des aides à la pierre de l'Etat. Celle-ci a imposé une nouvelle répartition des tâches entre l'ANAH et la Ville de Bordeaux.

## **2 – L'incidence de la délégation des aides à la pierre sur la gestion des aides communautaires**

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'ensemble des aides communautaires engagées dans le cadre de l'OPAH-RU centre historique était régie par les conventions du 7 mai et 1<sup>er</sup> juillet 2004.

La prise de délégation des aides à la pierre de l'Etat par la Communauté Urbaine a nécessité de répartir l'instruction de ce dispositif entre la Ville de Bordeaux, pour les aides propres, et l'ANAH, pour les aides complémentaires.

Les aides complémentaires sont les interventions communautaires qui complètent celles de l'ANAH. A l'instar des aides de l'ANAH, leur instruction suit la réglementation de l'Agence.

Les aides propres sont des interventions communautaires qui complètent celles de la Ville de Bordeaux. Leur instruction obéit au règlement d'intervention habitat politique de la ville de la Communauté Urbaine.

En pratique, l'instruction des différentes aides prévues par la convention de gestion du 7 mai 2004 est répartie actuellement selon le tableau suivant :

Types aide	Nature de l'aide	Organisme instructeur	Références juridiques
<b>(a) Propriétaires occupants (articles 3.1.1 et 3.1.2 de la convention de gestion)</b>			
<i>Plafonds ANAH</i>	<i>Aides complémentaires</i>	<i>ANAH</i>	<i>Fiche n°9 RIHPV- convention de délégation du 31 janvier 2006 et convention de gestion du 7 mai 2004</i>
Plafonds 140% ANAH®	Aides propres	Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV et convention de gestion du 7 mai 2004
<b>(a) Propriétaires récents ou primo accédants (articles 3.1.3 de la convention de gestion)</b>			
Plafonds 140% ANAH®	Aides propres	Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV et convention de gestion du 7 mai 2004
<b>(b) Logements locatifs sociaux (article 3.2 de la convention de gestion)</b>			
<i>conventionnés</i>	<i>Aides complémentaires</i>	<i>ANAH</i>	<i>Fiche n°9 RIHPV- convention de délégation du 31 janvier 2006 et convention de gestion du 7 mai 2004</i>
<i>PST</i>	<i>Aides complémentaires</i>	<i>ANAH</i>	<i>Fiche n°9 RIHPV- convention de délégation du 31 janvier 2006 et convention de gestion du 7 mai 2004</i>
<b>© Equipements résidentiels (article 3.3 de la convention de gestion)</b>			
Locaux communs*	Aides propres	Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV et convention de gestion du 7 mai 2004
stationnement*	Aides propres	Ville de Bordeaux	Fiche n°9 RIHPV et convention de gestion du 7 mai 2004

® et \*Fongibilité des crédits à compter de 2006

Les aides mentionnées en italique sont instruites à ce jour par l'ANAH pour le compte de la CUB. Avant la prise de délégation, la Ville de Bordeaux gérait l'intégralité des aides communautaires prévues par la convention du 7 mai 2004. Ainsi, les dossiers relatifs à l'OPAH éligibles aux aides communautaires étaient instruits dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée pour la durée de l'OPAH. Cette situation autorisait une fongibilité intégrale des crédits communautaires.

Depuis la prise de délégation, et conformément aux règles de gestion de l'ANAH, cette même enveloppe budgétaire est définie annuellement. Les crédits prévus ne sont donc plus inscrits pour un montant global mais pour un montant annuel. Cette mesure demeure contraignante pour la gestion des crédits de l'ANAH car les engagements budgétaires de l'Agence sont conditionnés au respect du plafond de crédits communautaires défini annuellement.

A ce jour, le rythme d'engagement des crédits communautaires est le suivant :

Types aide	Nature de l'aide	Organisme instructeur	Montants prévisionnels	Crédits engagés au 15/09/2006 (Source : In'Cité)	Crédits disponibles jusqu'au terme de la convention d'OPAH-RU (mi-2008)
<b>(a) Propriétaires occupants (articles 3.1.1 et 3.1.2 de la convention de gestion)</b>					
<i>Plafonds ANAH</i>	<i>Aides complémentaires</i>	<i>ANAH</i>	34 000 €	12 520 €	21 480 €
Plafonds 140% ANAH®	Aides propres	Ville de Bordeaux	41 000 €	10 995 €	30 005 €
<b>(a) Propriétaires récents ou primo accédants (articles 3.1.3 de la convention de gestion)</b>					
Plafonds 140% ANAH®	Aides propres	Ville de Bordeaux	71 500 €	26 355 €	45 145 €
				Solde ®	75 150 €
<b>(b) Logements locatifs sociaux (article 3.2 de la convention de gestion)</b>					
<i>conventionnés</i>	<i>Aides complémentaires</i>	<i>ANAH</i>	650 000 €	491 327 €	158 673 €
<i>PST</i>	<i>Aides complémentaires</i>	<i>ANAH</i>			
<b>© Equipements résidentiels (article 3.3 de la convention de gestion)</b>					
Locaux communs*	Aides propres	Ville de Bordeaux	50 000 €	63 000 €	- 13 000 €
Stationnement*	Aides propres	Ville de Bordeaux	260 000 €	23 639 €	236 361 €
				Solde ©	223 361 €

® et \*Fongibilité des crédits à compter de 2006

Compte tenu du niveau d'engagement des crédits pour les aides communautaires en faveur des logements locatifs sociaux et des anticipations établies par In'Cité, un ajustement des crédits s'avère nécessaire. L'abondement de cette aide complémentaire sera effectué à budget constant.

### 3 - Une nécessaire réorientation des crédits communautaires

Après plus de 3 ans d'exécution, la consommation prévisionnelle des crédits communautaires dédiés à l'OPAH-RU se caractérise, à l'horizon 2008, par les anticipations suivantes :

Types aide	Nature de l'aide	Organisme instructeur	Crédits disponibles jusqu'à mi-2008 (1)	Dossiers en montage à fin 2006 (source In'Cité) (2)	Prévisions 2007-2008 (source In'Cité) (3)	Solde 4 = 1-(2+3)
Une aide communautaire en faveur des propriétaires occupants (a)	Aide complémentaire	ANAH	21 480 �	0 à	12 360 à	9 120 à
Une aide communautaire en faveur des propriétaires occupants (a)	Aide propre	Ville de Bordeaux	75 150 à	3 125 à	41 270 à	30 755 à
une aide communautaire à la réhabilitation de logements à loyers maîtrisés (b)	Aide complémentaire	ANAH	158 673 �	194 581 à	235 414 à	- 271 322 à
une aide communautaire aux travaux d'amélioration ou de création d'équipements résidentiels �	Aide propre	Ville de Bordeaux	223 361 à	6 000 à	31 000 à	186 361 à

Afin de faire face aux besoins de financement des opérations de réhabilitation de logements à loyers maîtrisés, il est proposé d'abonder ce dispositif par l'affectation du disponible anticipé sur les crédits engagés pour les travaux d'amélioration ou de création d'équipements résidentiels. Comme les fonds réaffectés proviennent d'une aide propre gérée par la Ville de Bordeaux et visent à financer une aide complémentaire dont la gestion est assumée par l'Agence Nationale de l'Habitat, il convient de modifier par voie d'avenant, d'une part, la convention de gestion du 7 mai 2004, établie entre la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine, d'autre part, la convention pour la gestion des aides à l'habitat privée, signée entre la Communauté Urbaine et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Ces deux avenants prendront en compte :

- une réduction de 186 000 € des crédits affectés à l'aide communautaire aux travaux d'amélioration ou de création d'équipements résidentiels (aide propre) ;
- un abondement de 186 000 € des crédits mobilisés en faveur de la réhabilitation de logements à loyers maîtrisés (aide complémentaire).

Parallèlement à l'ajustement des crédits, les annexes n°1 et 2 de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privées seront modifiées afin de prendre en compte ces nouveaux montants et ajuster ainsi les crédits réellement disponibles. Les modalités de versement seront aussi simplifiées afin que l'ANAH bénéficie du versement annuel d'une seule avance.

Concernant la convention de gestion du 7 mai 2004, qui lie la Ville de Bordeaux à la Communauté Urbaine, elle sera actualisée afin de s'inscrire dans le cadre de la prise de délégation des aides à la pierre de l'Etat par la Communauté Urbaine.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il vous est demandé Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Accepter l'ajustement des crédits communautaires tel que présenté précédemment,
- Autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant à la convention de gestion du 7 mai 2004 établie entre la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine
- Autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant à la convention pour la gestion des aides à l'Habitat privé entre l'Agence Nationale de l'Habitat et la Communauté Urbaine.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 décembre 2006,

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

**REÇU EN  
PRÉFECTURE LE  
26 JANVIER 2007**

M. VÉRONIQUE FAYET