

RHVS

« 127 Cours d'Albret, BORDEAUX »

PLAN FINANCIER TTC

FONCIER	225 305	Subventions	280 000
ARCHI / MO	44 288		
BET	21 000		
Travaux	442 179		
D O	9 257		
PR 1*	742 029	TOTAL 1	280 000
Eviction, frais fi..	116 661	Crédits (CT+LT)	578 690
TOTAL PR2	858 690	TOTAL	858 690

PR 1* : Hors frais éviction, contentieux et Financiers

EQUILIBRE FINANCIER (hors crédit CT)

Crédit LT / Chges mensuelles	3 794 €	Recettes mensuelles	7 300 €
Charges	800 €		
Taxes	187 €		
Gestion	1 920 €		
provision sécurité/ entretien	599 €		
TOTAL	7 300 €		7 300 €

RATIOS

Recettes Nuitées : 456 € / mois / Chambre
 Gestion : 30 % des recettes

***Habitat indigne. Traitement des hôtels meublés insalubres et dangereux. Participation de la Ville à la réalisation d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale. Autorisation -
Décision***

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

Mesdames, Messieurs,

Présentation des Résidences hôtelières à vocation sociale

La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a défini juridiquement les Résidences Hôtelières à Vocation Sociales (RHVS) à l'article 631-11 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en autorisant deux filières de production : une privée et une publique.

Cet article définit les caractéristiques principales :

« Un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale. »

Une circulaire en date du 8 avril 2008 précise les objectifs et les modalités de création des RHVS :

« Les RHVS constituent ainsi un dispositif général situé à l'interface de l'hôtellerie et du logement temporaire meublé, au fonctionnement souple destiné à accueillir une mixité de publics répondant à des besoins variés ».

Ce type de résidence apportera une solution intermédiaire entre le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) et l'hôtel social en permettant à des personnes de disposer d'un toit en cœur de ville, d'une adresse en période de formation ou pour une recherche d'emploi et d'une forme de solidarité sortant des réseaux sociaux classiques de l'assistance sociale.

L'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics peuvent apporter des financements en contrepartie de réservations. En outre, dans le cadre de son Instruction du 14 septembre 2007 relative à un dispositif spécifique de financement des hôtels meublés, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) peut apporter son soutien financier pour une reconversion en RHVS.

La reconversion d'un hôtel meublé

La mission « traitement des hôtels meublés insalubres et dangereux » de la Ville de Bordeaux, dans la phase diagnostic d'une cinquantaine établissements meublés de Bordeaux, a procédé depuis 2008 à la fermeture de six hôtels meublés compte tenu de leur état d'insalubrité et/ou de dangerosité.

Dans ce contexte l'hôtel Mirtin, sis 127 cours d'Albret, a été fermé par 2 arrêtés de police pour insalubrité et non respect des normes applicables aux Etablissements Recevant du Public de

5ème catégorie. Ces procédures coercitives ont mis fin au litige opposant le propriétaire et l'exploitant permettant son éviction effective. Il a alors été possible d'inciter le propriétaire à s'engager dans une opération de reconversion de cet hôtel meublé en RHVS.

Le permis de construire a été délivré en décembre 2009 sur la base des caractéristiques suivantes :

- seize logements de type T1 seront créés dans le bâtiment principal sur le cours d'Albret et dans l'agrandissement projeté dans la cour. Trois logements seront accessibles aux personnes handicapées.
- chaque logement sera équipé d'une kitchenette.
- la production d'eau chaude sera assurée par chauffe eau solaire posée dans les combles. Les capteurs seront fixés sur la toiture terrasse.
- la façade principale sur le cours d'Albret sera ravalée ainsi que le mur en pierre conservé sur la cour
- l'ensemble des menuiseries sera équipé d'un double vitrage isolant.
- L'isolation thermique en plafond sera assurée ainsi qu'un doublage thermique pour les murs.

Peuplement

Sous l'objectif de destiner cette résidence à l'accueil de publics variés et sous condition de maintenir la résidence sous statut de RHVS pendant 9 ans avec un encadrement des tarifs, le propriétaire s'engage :

- à respecter le pourcentage de 50% les logements réservés au préfet pour l'accueil de personnes en difficultés, soit 6 logements sur les 13 subventionnés (article R 631-22 /23 du CCH)
- à réserver 6 logements pour des jeunes en formation (conventionnement avec le Conseil Régional)
- à conventionner avec les autres collectivités territoriales les 2 logements restants en contrepartie des aides ou financements directs accordés pour les travaux (article R 631-25 du CCH)

En ces termes, 60% des logements de la résidence pourront être consacrés à une occupation sociale et 40% à des jeunes en formation.

Cohérence avec le Projet social

S'inscrivant en plein dans le Projet social de la ville tant en terme de parcours résidentiel que de mixité sociale, répondant également aux objectifs de développement durable, de qualité de rénovation et d'équipement, cette opération est une première de ce type en Gironde et fait l'objet d'un montage complexe où agréments par le préfet, soutien financier des collectivités et réservations de chambres doivent être finalisés

Ce projet répond également à l'objectif opérationnel du Programme Local de l'Habitat communautaire de pourvoir à toutes formes d'accueil alternatif pour répondre à des demandes de plus en plus segmentées et n'entrant pas dans le champ classique de l'accueil du logement conventionnel.

Par ailleurs son règlement d'intervention lui permet de soutenir la lutte contre l'habitat indigne et la réalisation de structures d'hébergement temporaire. Dans ce cadre la Communauté Urbaine de Bordeaux a répondu favorablement et cette opération est inscrite au Contrat de Co-Développement.

Financement

Le financement prévisionnel de l'opération s'établit comme suit :

- montant prévisionnel des travaux TTC : 503 777 € (honoraires compris)
- modalités de financement prévisionnel :

PARTICIPATIONS PREVISIONNELLES		
ANAH	81 900 € pour 13 des 16 logements	Sous condition de conventionnement et de réservation de 6 logements (50% des 13 subventionnés)
Conseil Régional	42 000 € 7 000 €/place réservée	Dans le cadre de sa politique pour les jeunes en formation avec une réservation de 6 logements
CUB	80 000 € 5 000 €/place	A titre exceptionnel pour opération innovante avec réservation de un logement, déléguée à la Ville
Ville de Bordeaux	80 000 €	Parité avec la CUB avec réservation de un logement

Le Conseil Général de Gironde a été sollicité pour participer au financement de cette opération, sans réponse pour l'instant. Compte-tenu des coûts d'achat et de portage foncier s'élevant à 342 000 €, les subventions représentent 33% du coût de sortie de l'opération s'élevant à 845 777 €.

Décision

Compte tenu de l'intérêt général qui caractérise ce projet, je vous demande, Mesdames et Messieurs de bien vouloir :

- Accorder une subvention de 80 000€ à l'opération sous réserve de l'obtention des agréments de la résidence et de l'exploitant par le préfet. Cette subvention sera imputée sur la sous fonction 72, nature 2042 du budget de l'exercice en cours.
- Autoriser M. le Maire à signer la convention avec la Communauté Urbaine de Bordeaux engageant cette dernière à verser sa participation à la Ville de Bordeaux pour cette opération et à déléguer son droit de réservation.

Autoriser M. le Maire à imputer les dépenses correspondantes sur les crédits ouverts à cet effet au budget 2010 (sous fonction 72, nature 0042).

RESIDENCE HOTELIERE A VOCATION SOCIALE (R.H.V.S.)
CONVENTION DE FINANCEMENT ET DE GESTION DE
RESERVATION DE LOGEMENTS

Entre la Ville de Bordeaux, représentée par son maire, Monsieur Alain Juppé, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal du

Et

L'indivision Urbis et Justimmo, propriétaire de l'immeuble sis 127 cours d'Albret à Bordeaux, dont le siège est localisé 16-18 rue l'HERMITTE, immeuble EPARC 33250 Bruges, représentée par son mandataire, Monsieur Jean Claude Celle.

EXPOSE :

La reconversion des hôtels meublés s'inscrit à la fois dans la lutte contre l'habitat indigne et au renforcement

d'une offre hôtelière à vocation sociale sur Bordeaux. Le décret du 15 mai 2007, transcrits dans l'article 631-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, autorise les collectivités locales à apporter des aides financières pour la réalisation de Résidence Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS) en contrepartie de la réservation de logements.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre réglementaire ci-dessus précisé :

- Que l'Agence Nationale de l'Habitat a déclaré cette opération éligible aux financements ANAH, conformément à son instruction du 14 septembre 2007, en contre partie de la réservation de 50% des logements au profit de publics en difficultés relevant de la loi du 5 mars 2007
- Que dans sa délibération en date du, le Conseil Municipal a décidé de soutenir la réalisation d'une opération de 16 T1, sise 127 cours d'Albret visant à transformer un ancien hôtel insalubre et dangereux, frappé de deux arrêtés de police, en RHVS en apportant son concours à hauteur de 80 000€, en contre partie de la réservation de 1 logement.
- Que dans sa délibération en date du....., le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé de soutenir cette opération à parité avec la Ville prenant en compte que ce programme répondait aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et qu'il était inscrit au contrat de co-développement Ville-CUB.
- Dans cette même délibération, le Conseil communautaire a décidé de verser sa participation directement à la Ville de Bordeaux qui reversera au propriétaire et de lui déléguer l'exercice du droit de réservation de un logement.

Il y a lieu d'établir par voie de convention les modalités de versement des subventions Ville et CUB et de l'exercice du droit de réservation cumulé sur deux logements.

Article 1 – Objet

Dans le cadre de la réalisation de la RHVS, sis 127 cours d'Albret à Bordeaux, la Ville de Bordeaux et la CUB apportent leur concours financier à l'indivision Urbis et Justimmo, propriétaire, en contrepartie de la réservation de logements.

Article 2 – Engagements

Les deux parties s'engagent ainsi :

La ville de Bordeaux soutient l'opération par le versement des subventions cumulées Ville/CUB à hauteur de 160 000€ au propriétaire,

Le propriétaire met à disposition 2 logements au titre du droit de réservation de la Ville et de la CUB.

Article 3 – Exercice du droit de réservation

RESIDENCE HOTELIERE A VOCATION SOCIALE (R.H.V.S.)
CONVENTION DE GESTION ENTRE LA COMMUNAUTE
URBAINE DE BORDEAUX ET LA VILLE DE BORDEAUX POUR
LE VERSEMENT D'UNE SUBVENTION A UN PROPRIETAIRE
PRIVE EN CONTRE PARTIE DE LA RESERVATION DE
LOGEMENT

Vu le code des collectivités territoriales

Vu la Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006

Vu l'article L 631-11 du Code de la Construction et de l'Habitation définissant les Résidences
Hôtelières à Vocation Sociale

Vu le décret du 15 mai 2007 sur le financement et le principe de réservation des logements

Vu l'instruction ANAH du 14 septembre 2007 relative au financement des hôtels meublés

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du, attribuant une subvention
pour la réalisation d'une R.H.V.S. sise 127 cours d'Albret à Bordeaux

Vu la délibération du Conseil Municipal de Bordeaux en date du, attribuant une
subvention pour la réalisation d'une R.H.V.S. sise 127 cours d'Albret à Bordeaux

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, dénommée dans la présente convention « la CUB »,
représentée par sa Vice Présidente, Madame Fayet, habilitée par délibération du Conseil
Communautaire du 18 avril 2008 n°2008/0199.

ET D'AUTRE PART :

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Alain Juppé, habilité par
délibération du Conseil Municipal du.....

PREALABLEMENT, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

La mission « traitement des hôtels meublés insalubres et dangereux » de la Ville de Bordeaux,
dans la phase diagnostic d'une cinquantaine établissements meublés de Bordeaux, a procédé
depuis 2008 à la fermeture de six hôtels meublés compte tenu de leur état d'insalubrité et/ou
de dangerosité.

Dans ce contexte l'hôtel Mirtin, sis 127 cours d'Albret, a été fermé par 2 arrêtés de police pour
insalubrité et non respect des normes applicables aux Etablissements Recevant du Public de
5ème catégorie.

Ces procédures coercitives ont mis fin au litige opposant le propriétaire et l'exploitant
permettant son éviction effective. Il a alors été possible d'inciter le propriétaire à s'engager
dans une opération de reconversion de cet hôtel meublé en RHVS.

Conformément au décret du 15 mai 2007 portant sur le financement et le principe de
réservation de logement :

- l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) subventionne les travaux de réhabilitation et réserve en contre partie 50% des logements, conformément à son instruction du 14 septembre 2007.
- Le Conseil municipal de la Ville de Bordeaux a décidé dans sa séance en d'attribuer une subvention pour la réalisation de cette opération en contre partie de la réservation d'un logement.
- La Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), considérant que cette opération répondait aux objectifs du PLH et présentait un caractère innovant a décidé de participer au financement de cette opération en contre partie de la réservation d'un logement.

Les deux institutions interviennent à parité à hauteur chacune de 80 000 €

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : objet de la présente convention

La présente convention a pour objet de définir :
d'une part :

- d'assurer le versement par la Ville de Bordeaux au propriétaire de la participation de la CUB qui lui est attribuée et de définir les modalités de remboursement correspondante de la CUB à la Ville,

d'autre part :

- de confier le droit de réservation de la CUB, à hauteur de 1 logement, par délégation à la Ville de Bordeaux.

Article 2 : engagement financier

L'intervention de la CUB vient conforter l'action de la commune en matière d'offre hôtelière à vocation sociale et confie à la Ville de Bordeaux la mission de gérer, à titre gratuit, sa participation et de mandater la subvention accordée.

La CUB remboursera à la Ville le montant de sa participation après en avoir délibéré, conformément à l'article 3 ci-dessous, avant la fin de l'exercice comptable ayant supporté la dépense.

Le comptable assignataire des paiements est le receveur de la CUB.

Les versements interviendront par virement bancaire sur le compte ouvert au nom du receveur des finances de la Ville de Bordeaux, dont les coordonnées sont :

Code banque 30001

Code Guichet 00215

N°compte 0000P050001 Clé RIB 77

Titulaire : recette des finances de Bordeaux Municipale

Article 3 : délégation du droit de réservation

La CUB délègue à la Ville son droit de réservataire sur un logement de la RHVS, conformément à la convention de réservation passée avec le propriétaire, en contrepartie des aides financières. La ville appliquera des modalités identiques à la réservation du logement réservé à son profit.

Article 4 : Contrôle

Le contrôle sera effectué sur la base des pièces fournies par la Ville. La Ville de Bordeaux s'engage à faciliter tout contrôle que Monsieur le Président de la CUB souhaiterait exercer dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

La CUB se réserve le droit de suspendre le paiement, voire d'exiger le reversement partiel ou total des sommes reçues s'il s'avérait que l'opération n'ait pas été réalisée conformément aux documents présentés à l'appui de la demande de subvention ou bien que tout ou partie de la subvention n'ait pas été utilisé pour l'objet de la présente convention.

Article 5 : modalités fonctionnelles

5.1 Mention de partenariat

La Ville de Bordeaux devra informer le demandeur de la participation de la CUB et apposer le logo de la CUB dans tous les documents produits dans le cadre des opérations subventionnées.

5.2 Modalités de résiliation

Il sera possible de procéder à une résiliation unilatérale, pour motif d'intérêt général, par lettre recommandée avec préavis de trois mois, pour mauvaise exécution de la convention, par lettre recommandée avec préavis de un mois.

Dans les deux cas, les parties se rencontreront pour fixer les indemnités dues.

Article 6 : Compétence juridictionnelle

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis en tant que de besoin aux juridictions compétentes en vigueur siégeant à Bordeaux.

Article 7 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, à savoir :

Par la Ville de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville

Par l'indivision Urbis et Justimmo, en son siège social : 16-18 rue de l'HERMITTE, immeuble EPARC, 33250 Bruges.

Fait à Bordeaux, le

Fait à Bordeaux, le

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux	Pour la Ville de Bordeaux
Vice Présidente de la Communauté Urbaine de Bordeaux	Alain Juppé Maire