

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 septembre 2011
(convocation du 12 septembre 2011)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Septembre Deux Mil Onze 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine,
M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure,
M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic,
M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÛZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle,
M. LABARDIN Michel, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick,
M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean,
M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte,
M. AMBRY Stéphane, M. ASSERAY Bruno, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques,
M. BOUSQUET Ludovic, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie,
M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie,
M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick,
M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine,
Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul,
M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre,
Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda,
M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain,
M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle,
M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien,
M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry,
Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel	M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
M. DAVID Alain à Mme LACUEY Conchita	M. MAURIN Vincent à Mme MELLIER Claude entre 9 h 50 et 12 h
M. CAZABONNE Didier à M. Alain CAZABONNE à partir de 11 h 35	M. MERCIER Michel à M. AMBRY Stéphane
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude	M. MOGA Alain à M. MANGON Jacques à partir de 11 h 30
M. GELLE Thierry à M. BONNIN Jean-Jacques	M. MOULINIER Maxime à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h
M. LABISTE Bernard à M. FREYGEFOND Ludovic	M. PAILLART Vincent à M. COUTURIER Jean-Louis
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques	M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10H et à partir de 11H	M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude	M. QUERON Robert à M. LABARDIN Michel
Mme BALLOT Chantal à Mme EWANS Marie-Christine	M. RAYNAUD Jacques à M. RESPAUD Jacques
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle	M. REIFFERS Josy à M. LOTHAIRES Pierre à partir de 10 h 50
M. BRUGERE Nicolas à M. DUART Patrick	M. ROUVEYRE Matthieu à Mme TERRAZA Brigitte jusqu'à 10 h 20
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme COLLET Brigitte	M. SENE Malick à Mme FOURCADE Paulette
M. CAZENAVE Charles à Mme TOUTON Elisabeth	M. SIBE Maxime à Mme PARCELIER Muriel à partir de 11 h 45
Mlle DELTIPLE Nathalie à Mlle EL KHADIR Samira	M. SOLARI Joël à M. DAVID Jean-Louis
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle	M. TRIJOLET Thierry à M. CHARRIER Alain jusqu'à 10 h 30

LA SEANCE EST OUVERTE

Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat Rénovation Urbaine hôtels meublés de Bordeaux 2011/2016, du Programme National de Requalification - des Quartiers Anciens (PNRQAD) de Bordeaux - Décision

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La ville centre a longtemps perdu des habitants en raison d'une vétusté des logements, de problèmes de circulation et des difficultés de stationnement avec notamment un taux de vacance important de près de 20% des logements du centre ville.

La dernière décennie de transformations urbaines a marqué un renouveau de la ville avec notamment une nette amélioration de la mobilité grâce à la mise en place du tramway en 2003.

La politique de renouvellement du centre historique de Bordeaux a été lancée en 2002 et formalisée dans une convention cadre définissant plusieurs objectifs : création de logements sociaux publics, équilibre du territoire entre fonctions de proximité et fonctions de centralité, confort urbain, diversité sociale, amélioration de l'offre résidentielle. Ces deux derniers objectifs ont fait l'objet d'une **Convention Publique d'Aménagement (CPA) entre la Ville et la SEM InCité depuis 2002**, ce qui a permis de mener des actions volontaristes sur l'habitat.

Les investissements réalisés ont été porteurs d'une dynamique confortée et prolongée par une première OPAH RU lancée de 2003 à 2008 qui a contribué à l'amélioration significative de l'état des logements. Cependant, les quartiers historiques n'ont pas été totalement impactés par ce dispositif et les indicateurs de fragilité socio-économique, physique et de l'habitat restent préoccupants : ils mettent en évidence le maintien d'une forte proportion de logements vacants dégradés ainsi qu'une concentration de l'essentiel du parc social de fait et de populations fragiles socialement et économiquement.

Une réflexion à l'échelle de l'ensemble du centre ancien a permis d'élaborer un projet urbain global baptisé **Bordeaux [Re]Centres**, qui s'inscrit dans la dynamique " **Bordeaux 2030**". Ce projet global de redynamisation du centre ancien doit permettre de répondre à la fois aux enjeux urbains, sociaux, économiques et de développement durable.

La première phase opérationnelle de ce projet pour le centre ancien est concrétisée par le **Programme National de Réhabilitation des Quartiers Anciens Dégradés** (PNRQAD) qui place l'amélioration des conditions de vie dans le centre ancien au cœur des préoccupations et dont les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Requalification du bâti et éradication de l'habitat indigne grâce à des opérations de recyclage foncier, notamment pour la production de logements sociaux publics, et à une opération de réhabilitation de l'habitat privé comportant un volet expérimental de traitement des hôtels meublés.
- Création d'équipements et d'espaces publics de proximité.
- Redynamisation du tissu commercial et artisanal.

La signature de la convention PNRQAD entre notamment l'ANRU, l'Anah, la CUB, la Caisse des Dépôts, Action Logement, la SACICAP de la Gironde, InCité et la ville, le 21 janvier 2011 a permis le lancement opérationnel des premières actions.

Par la délibération n° 2010/0974 du 17 décembre 2010, la CUB s'est engagée à participer au financement du PNRQAD pour un montant global maximal de 8 700 000 € dont 1 600 000 € au titre du parc privé et à signer la convention ainsi que tous les documents relatifs à cette convention.

Concernant le volet habitat privé, deux études pré opérationnelles ont été lancées afin de permettre la mise en place d'une OPAH RU intégrant les objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, tout en s'adaptant aux nouvelles priorités de l'Anah et de la Ville, et le traitement des hôtels meublés, qui assurent notamment un rôle de logement et d'hébergement social et très social sur Bordeaux. Il s'agit sur ce point de mettre en œuvre un projet de soutien de ce secteur hôtelier menacé de disparition progressive en incitant les exploitants et/ou propriétaires à s'engager dans une requalification complète de leurs établissements et a minima réaliser une remise aux normes réglementaires, par rapport notamment aux règles des Etablissements Recevant du Public de 5^{ème} catégorie, au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), et aux règles du décret de 2002 sur la décence.

Au terme de ces 2 études pré opérationnelles, un programme animé d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation Urbaine hôtels meublés de Bordeaux (OPAH RU HM) a été défini sur la période 2011/2016 ; cette OPAH RU HM constitue le dispositif opérationnel du PNRQAD concernant l'habitat privé.

Cette OPAH RU HM, inscrite dans la Délégation des Aides à la Pierre signée le 19/07/10 et son avenant 2011, répond aux objectifs du PLH communautaire visant la régénération des quartiers anciens dégradés affectés par la vacance, l'inconfort et l'insalubrité et le développement d'une offre nouvelle de logements et intègre la nouvelle réglementation Anah du 01/01/11 ayant des impacts forts sur les politiques locales et notamment sur le règlement d'intervention Habitat et Politique de la Ville en cours d'évaluation pour une remise à plat courant 2012.

Il convient donc que la Communauté urbaine :

- approuve le programme et le dispositif de l'OPAH RU HM défini dans la convention d'OPAH annexée et établie sur la période 2011/2016,
- précise les engagements financiers de la Communauté Urbaine de Bordeaux,
- approuve et fixe les modalités de versement de sa participation.

PERIMETRE ET CHAMPS D'INTERVENTION DE L'OPAH RU HM

Le périmètre d'intervention au sein du centre ancien bordelais est défini dans la convention d'OPAH RU et Hôtels meublés jointe en annexe. Il est délimité par les quartiers Saint-Eloi, Saint-Michel, Sainte-Croix, Marne-Yser et une partie de Sainte-Eulalie, inclus dans le périmètre du PNRQAD de Bordeaux. En limite de périmètre, sont concernés les logements situés sur les deux côtés pair et impair de chaque rue.

OBJECTIFS QUALITATIFS

L'OPAH RU HM vise à requalifier durablement l'habitat privé du centre ancien, en accompagnant les propriétaires privés de résidences principales dans la réalisation de travaux de réhabilitation nécessaires pour que les logements/immeubles qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils mettent en location offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène et d'économie de charges, dans le cadre de démarches globales de renouvellement urbain sur des îlots à restructurer et à reconstruire.

Cette ambition se traduit à travers les objectifs stratégiques suivants :

- S'inscrire dans un projet urbain global et favoriser l'approche à l'îlot pour améliorer l'habitabilité des logements,
- Assurer l'efficacité de la stratégie foncière en coordonnant les actions de la CPA et les objectifs de l'OPAH RU HM,
- Favoriser la diversification du parc immobilier,
- Permettre la maîtrise des loyers dans un secteur de tension du marché,
- Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement,
- Favoriser les travaux d'amélioration durable des logements privés,
- Adapter les logements au vieillissement et aux handicaps,
- Garantir une approche sociale dans le traitement de chaque projet,
- Valoriser les éléments patrimoniaux,
- Conforter l'activité économique, notamment de proximité,
- Endiguer la fermeture progressive des hôtels meublés.

LES OBJECTIFS QUANTITATIFS GLOBAUX

Sur la base du diagnostic réalisé, l'objectif global est de traiter au minimum **535 logements privés anciens**, dont 455 subventionnés par l'Anah sur l'ensemble du périmètre :

- **235 logements occupés par leur propriétaire**
 - dont 155 logements occupés par des propriétaires dont les ressources les rendent éligibles aux aides de l'Anah (60 dont les propriétaires sont modestes et 95 très modestes),
 - dont 30 logements occupés par des propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah,
 - dont 50 logements acquis par des primo-accédants.

- **300 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés**
 - dont 90 logements à loyer conventionné très social (60 régime majoré, 30 régime de base),
 - dont 180 logements à loyer conventionné social,
 - dont 30 logements à loyer intermédiaire.

Auxquels s'ajoutent les objectifs suivants :

- le traitement d'un potentiel de **13 hôtels meublés en activité**, ainsi que de **2 hôtels meublés fermés** par voie administrative en 2007 et 2008 dont la collectivité souhaite assurer la maîtrise pour la réalisation de programmes d'hébergement ou de logements sociaux.
Au total ce parc représente un gisement de **168 chambres**, dont les 44 chambres fermées depuis trois ans par arrêté de police (non respect des normes incendie relatives aux ERP de 5^{ème} catégorie et/ou insalubrité),
- la création ou l'amélioration de **79 équipements résidentiels** (locaux poubelles, vélos, poussettes, places de stationnement),
- la remise sur le marché de **50 logements vacants** (vacance de plus d'un an),
- le relogement temporaire ou définitif de **50 ménages**,
- le maintien de **15 logements temporaires** sur la durée de la convention d'OPAH RU-HM.

LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DE LA COMMUNAUTE SUR SES AIDES PROPRES

Face à la nouvelle réglementation Anah en vigueur depuis le 01 janvier 2011, la CUB ne peut plus appliquer tel quel son règlement d'intervention, et se voit dans l'obligation de mettre en place une réglementation ad hoc rendant possible la poursuite de ses engagements, dans le cadre de l'OPAH RU HM.

Ainsi, il vous est proposé qu'au titre des fonds propres, la CUB acte les modalités nécessaires à la mise en œuvre effective des objectifs de production inscrits dans la convention d'OPAH RU de la Ville de Bordeaux proposée en annexe. Ces modalités se basent sur le règlement d'intervention de la CUB actuel, en intégrant les adaptations

rendues nécessaires par la nouvelle réglementation Anah de janvier 2011 et les objectifs particuliers développés par la Ville de Bordeaux pour répondre à un projet global cohérent sur l'ensemble du PNRQAD.

L'enveloppe globale définie par la Cub dans la délibération de décembre 2010 pour le volet parc privé du PNRQAD se décline ainsi en :

- ✓ une enveloppe maximale de 280 000€ pour les 5 ans pour l'ingénierie du suivi animation de l'OPAH RU et de son volet hôtels meublés
- ✓ une enveloppe maximale de 1 297 000€ pour les 5 ans de la convention pour l'aide aux travaux selon les modalités suivantes :

❶ Aides aux propriétaires bailleurs : 1 117 900 € de subventions à réserver

La CUB s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les modalités suivantes, dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles :

- Pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé : une subvention de 10 % du montant des travaux subventionnables plafonné à 3 500 € par logement en loyer conventionné social ou très social avec comme condition un plafonds de travaux Anah de 1 000 € HT/m² et dans la limite de 80 000 € par logement
- Pour les projets de travaux d'amélioration (la mise en sécurité et salubrité de l'habitat, autres travaux) : une subvention de 10 % du montant des travaux subventionnables plafonné à 3 500 € par logement en loyer conventionné social ou très social avec comme condition un plafonds de travaux Anah de 500 € HT/m² et dans la limite de 40 000 € par logement
- Pour la sortie de vacance et remise sur le marché de logements conventionnés, une prime forfaitaire de sortie de vacance de plus de un an de 2 500 € par logement,
- Pour le traitement de l'habitat insalubre, une prime forfaitaire de sortie d'insalubrité avérée de 2500€ par logement

Le pourcentage indiqué est applicable au montant HT des travaux dans la limite du plafond indiqué par l'Anah. Les plafonds de travaux, les niveaux de loyers et les conditions de ressources sont ceux actualisés par l'Anah.

❷ Aides aux propriétaires occupants : 37 500 € de subventions à réserver

La CUB s'engage à accorder aux propriétaires occupants modestes et très modestes une « prime insalubrité » de 2 500 € pour la réhabilitation des logements insalubres.

❸ Aides à la réhabilitation des hôtels meublés : 55 400 € de subventions à réserver

La CUB s'engage à accorder une subvention de 10 % du plafond de travaux subventionnables défini par l'Anah, à parité avec la Ville, pour des travaux de réhabilitation et de mise aux normes sanitaires et de sécurité des hôtels meublés.

④ **Aides à la mise en place d'équipements résidentiels : 86 200 € de subventions à réserver**

Pour les équipements résidentiels des immeubles, conformément à la fiche n°13 de son règlement d'intervention, la CUB s'engage à intervenir aux côtés de la Ville selon les règles suivantes :

- Création de places de stationnement : 15 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC, la Ville intervenant selon la même règle.
- Amélioration de places de stationnement : 20 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4 000 € TTC, la Ville intervenant selon la même règle.
- Amélioration et création de locaux communs (poubelles, tri sélectif, vélos, poussettes) dans les immeubles collectifs : prime fixe de 1 000 €, la Ville intervenant selon la même règle.

GESTION DES AIDES PROPRES DE LA COMMUNAUTE

Les aides propres CUB seront gérées selon les modalités définies dans l'avenant 2011 de la Délégation des Aides à la Pierre sus visé excepté pour les aides concernant la mise en place d'équipements résidentiels qui seront gérées par la Ville de Bordeaux, l'ANAH n'étant pas en capacité de les traiter. A cet effet, un projet de convention de gestion entre la Ville de Bordeaux et la CUB est annexé à cette délibération, pour la durée de l'opération.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

VU le code général des Collectivités Territoriales,

VU la circulaire relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

VU la délibération n°2010/0413 du 25/06/2010 approuvant la prise de délégation des aides à la pierre, conclue entre la CUB, délégataire des aides à la pierre, et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2), et ses avenants successifs,

VU les délibérations communautaires n° 2000/1009 ; 2000/1010 et 2007/0122 portant respectivement sur le PLH, les modalités d'intervention de la CUB au titre de la Politique de l'habitat,

VU la délibération 2010/0974 du 17/12/2010 portant engagement de la CUB dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés et la convention partenariale pour la mise en œuvre de ce programme signée le 21 janvier 2011,

VU les projets de conventions ci-joints,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU' il est nécessaire de mettre en place l'effectivité des engagements communautaires pris au titre de la mise en œuvre du PNRQAD et de son dispositif opérationnel OPAH RU HM concernant l'habitat privé, dans le cadre de la nouvelle réglementation Anah impactant le règlement d'intervention communautaire,

DECIDE

Article 1 :

La convention OPAH RU HM de Bordeaux est approuvée,

Article 2 :

Monsieur le Président est autorisé à signer la dite convention et toutes les pièces nécessaires à son exécution,

Article 3 :

La CUB s'engage à réserver une enveloppe maximale de 1 297 000 € pour les 5 ans de la convention selon les modalités sus évoquées dans le cadre de l'OPAH RU HM de Bordeaux, et une enveloppe maximale de 280 000 € pour l'ingénierie du suivi animation de l'OPAH RU et de son volet hôtels meublés,

Article 4 :

La gestion des crédits propres de la CUB concernant les aides à la mise en place d'équipements résidentiels, dans la limite de 86 200 € de subventions à réserver sur la période 2011/2016, est déléguée à la ville de Bordeaux selon la convention de gestion jointe à la présente délibération,

Article 5 :

La dépense correspondante sera imputée sur le budget principal : chapitre 204, article 204141, fonction 72, programme HC55, CRB UE00, imputation UE00000091 pour les études et chapitre 204, article 2042, fonction 72, programme HC55, CRB UE00, imputation UE00000031 pour les travaux.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 septembre 2011,

Pour expédition conforme,
par délégation,
la Vice-Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
6 OCTOBRE 2011**

PUBLIÉ LE : 6 OCTOBRE 2011

Mme. VÉRONIQUE FAYET