

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 25 mai 2012
(convocation du 14 mai 2012)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Mai Deux Mil Douze 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. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, 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. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, 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. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, 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. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. POIGNONEC Michel, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à compter de 12h25	Mme. DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan
M. DAVID Alain à M. TOUZEAU Jean à compter de 12h25	M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à compter de 12h25
Mme. CARTRON Françoise à M. FELTESSE Vincent à compter de 12h	M. EGRON Jean-François à Mme. LIMOUZIN Michèle
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain	Mme EL KHADIR Samira à Mme DELTIMPLE Nathalie à compter de 12h
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe	M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10h45	M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas
M. PIERRE Maurice à Mme. FOURCADE Paulette à compter de 12h	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 9h50
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel	M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme. LIRE Marie Françoise
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à compter de 11h30	Mme. HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre
Mme LACUEY Conchita à M. TURON Jean-Pierre à compter de 12h	M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément à compter de 12h15
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel à compter de 10h15	M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
Mme TERRAZA Brigitte à M. FREYGEFOND Ludovic à compter de 10h35	Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard	M. QUANCARD Denis à M. BOBET Patrick
Mme. BALLOT Chantal à M. GUICHOUX Jacques à compter de 12h	M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël jusqu'à 10h10
Mme BONNEFOY Christine à M. BONNIN Jean-Jacques à compter de 12h	Mme. SAINT-ORICE Nicole à Mme. TOUTON Elisabeth
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. FAORO Michèle	M. SIBE Maxime à M. CAZENAVE Charles

LA SEANCE EST OUVERTE

**PLH - Délégation des aides à la pierre - Parc privé - Programme d'action 2012 -
Conditionnalités et modalités d'octroi des aides propres de la CUB - Décision -
Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Forte de 719 223 habitants, la Communauté Urbaine de Bordeaux envisage d'ici 2030 d'accueillir près d'un million d'habitants et d'axer cette politique d'accueil en priorité sur le logement aidé. Dans ce cadre, près de 3 600 logements sociaux devront être produits chaque année d'ici 2013.

Le parc privé est l'un des pivots de cette politique qui devra s'asseoir à la fois sur une production neuve de qualité dans les respects des normes du Grenelle de l'environnement mais aussi sur la réhabilitation d'un parc existant qui demandera de la part des acteurs locaux de l'habitat un investissement conséquent.

La CUB a ainsi inscrit depuis 2006 au nombre de ses actions prioritaires les interventions sur le parc privé. La révision du PLH qui devra être intégrée dans le PLU communautaire posera comme enjeu principal de garantir sur son territoire un parc privé de qualité, répondant aux exigences des nouvelles normes de développement durable tout en proposant une offre locative abordable.

Contexte

En 2006, la Communauté Urbaine de Bordeaux est devenue par voie conventionnelle, délégataire des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah sur son territoire.

Un premier Programme d'Action Territorial (PAT) a été rédigé et actualisé annuellement pour intégrer d'une part, les dispositions législatives et réglementaires nouvellement intervenues et d'autre part, les évolutions dans la conduite des programmes sur le territoire de la CUB et la détermination du niveau des loyers des logements conventionnés sociaux, très sociaux et intermédiaires.

Avec la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, le décret « Relance » du 4 septembre 2009, le PAT devient Programme d'Actions (PA). Le nouveau document a été validé pour la CUB, délégataire des aides à la pierre, par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) consultative du 10 novembre 2009.

Avec le Décret « Gouvernance » du 24 décembre 2009, ce nouveau Programme d'Actions (PA) doit être validé chaque année, afin de définir pour les nouvelles CLAH consultatives et décisionnaires, la politique de l'Anah déclinée en secteur délégué.

Le Programme d'Actions 2012 a pour objet de situer la politique de l'habitat privé dans le contexte de la CUB et de définir les priorités que la CUB, l'Anah et l'Etat s'assignent d'un point de vue quantitatif et qualitatif pour atteindre les objectifs inscrits au titre de la délégation des aides de la pierre, signée le 19 juillet 2010 pour une période de 6 ans (2010 – 2015). Il présente les moyens réglementaires mobilisés pour accompagner sa mise en oeuvre concrète.

Dispositifs d'intervention

Les outils d'intervention de la Communauté Urbaine de Bordeaux, en tant que délégataire et sur ses aides propres, sur le parc privé sont les différents dispositifs animés présents sur le territoire communautaire :

- le Programme d'Intérêt Général (PIG) communautaire qui s'est achevé le 29 mai 2011 a été le premier dispositif communautaire avec pour objectif la lutte contre le mal logement, promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé. Il a permis en 3 ans de financer 402 réhabilitations de logements de propriétaires occupants modestes ou bailleurs louant à des ménages modestes. Un nouveau dispositif sera à mettre en place à l'issue de son évaluation et d'une réflexion plus globale sur la politique de la CUB en matière de parc privé, dans le cadre de la révision du PLH.
- le PIG Programme Social Thématique (PST) de la Gironde, dispositif porté par le Conseil Général dont la CUB est partenaire et qui a vocation à aider les propriétaires occupants très modestes et à développer du loyer conventionné très social.
- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation Urbaine Hôtels Meublés (OPAH RU HM) de Bordeaux, dont la CUB est également partenaire et qui a vocation, sur le territoire du centre ancien de Bordeaux, de lutter contre le mal logement et de promouvoir les loyers maîtrisés.
- en l'absence de PIG et dans l'attente de la définition de la nouvelle stratégie communautaire et d'un nouveau dispositif opérationnel, l'intervention de la CUB repose sur les autres programmes sus cités, ainsi que potentiellement sur le projet d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Lormont. Il existe également une possibilité de financer des dossiers en « diffus » à savoir en dehors des programmes animés sur le territoire de la CUB.

Bilan parc privé 2011

La délégation des aides à la pierre pour le parc privé a connu des résultats relativement moyens en 2011.

Nombre de logements agréés par type de bénéficiaires en 2011

	Rappel nombre de logements agréés en 2010	Nombre de logements agréés en 2011
Propriétaires occupants	138	115
Propriétaires bailleurs	131	70
dont loyers intermédiaires	22	15
dont loyers sociaux	63	45
dont loyers très sociaux	33	10
Total logements agréés propriétaires occupants et bailleurs	269	185

Nombre de logements agréés par programmes en 2011

	Rappel nombre de logements agréés en 2010		Nombre de logements agréés en 2011			
	IG de la CUB	Secteur Diffus	IG de la CUB	PST Départemental	PAH-RUH Cadeaux	Secteur Diffus
Propriétaires occupants	38		5	17	3	7
Propriétaires bailleurs	18		5	7	1	
Dossiers à l'immeuble	3			-		
Total des logements agréés par programmes	69		9	24	1	8
Total des logements agréés	269		185			

Pour information, voici 3 exemples de loyer de sortie/plafond :

	Logement de 50 m ²	Logement de 100 m ²
en loyer très social	278,50 € (5,37 € / m ²)	546 € (5,46 € / m ²)
en loyer social	286,50 € (5,73 € / m ²)	608 € (6,08 € / m ²)

en loyer intermédiaire	499,50 € (9,98 € / m ²)	689 € (6,89 € / m ²)
-------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

Financements mobilisés : crédits Anah délégués à la CUB et aides propres CUB

Crédits	Rappel dotation 2011	Consommation 2010 (travaux et ingénierie)	Dotations 2011	Consommation 2011 (travaux et ingénierie)
Crédits Anah délégués à la CUB	4 060 000 €	4 005 799 € (soit 99,99 % de la dotation)	3 006 602 €	1 972 724 € (soit 65,3 % de la dotation)
Aides propres CUB	450 000 €	439 121 € (soit 97,6 % de la dotation)	468 000 €	205 831 € (soit 43,9 % de la dotation)

L'année 2011 a connu différents facteurs qui expliquent cette baisse de consommation d'enveloppe liée à une nette diminution de sortie de dossiers :

- la nouvelle réglementation de l'Anah applicable au premier janvier 2011 moins favorable aux propriétaires bailleurs,
- la fin du dispositif intercommunal de « lutte contre le mal logement et la promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » sur son territoire en début d'année 2011,
- le démarrage en fin d'année de l'OPAH RU HM de Bordeaux.

Les réalisations correspondent en majorité à des dossiers du PIG PST en application du PDALPD et à des dossiers en diffus, montés sans opérateur dédié comme dans le cadre d'un dispositif opérationnel sous maîtrise d'ouvrage publique.

Les objectifs et les 5 priorités d'intervention de la CUB pour 2012

En 2012, le parc privé constitue toujours un axe fort d'intervention pour la CUB, avec de nouveaux enjeux comme le traitement des copropriétés dégradées, le début de l'OPAH-RU hôtels meublés de Bordeaux, et la restitution de l'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU quartiers anciens de Lormont.

La qualité du parc privé représente un enjeu important pour l'agglomération. Ce parc de logements joue en effet un rôle fondamental dans le parcours résidentiel de nombreux ménages.

Les priorités de la CUB sont la déclinaison des priorités nationales de l'Etat et l'Anah adaptées au contexte du territoire du délégataire.

Elles servent de guide pour l'instruction des dossiers de demande de subvention, afin d'une part d'en définir leur éligibilité et, en cas d'enveloppe financière limitée par rapport aux besoins, de ne proposer à l'agrément que des dossiers correspondant à ces priorités.

Dans un souci de continuité de l'action, les priorités de la CUB sont reprises chaque année et repositionnées en fonction des nouvelles priorités introduites.

Les nouvelles priorités 2012 s'inscrivent dans le cadre recentré du nouveau régime d'aides de l'Anah adopté par le conseil d'administration de l'Anah du 13 Décembre 2011 et annoncé dans le cadre de la circulaire de programmation du 20 janvier 2012. Elles sont désormais axées sur :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- L'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique de leurs occupants ;
- Le traitement des copropriétés en difficulté

Ces 3 priorités seront de niveau 1 ; mais en parallèle et en continuité de l'action menée jusque là à l'échelle communautaire, la CUB délégataire affiche 2 priorités de niveau 2 :

- La réhabilitation dans le respect de l'objectif de maintien et le développement du parc locatif à loyer maîtrisé, prioritairement social et très social ainsi que la lutte contre la vacance ;
- L'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite, y compris les personnes âgées, en ciblant les propriétaires occupants modestes et très modestes.

Programmation prévisionnelle 2012 :

1/ Dotations et objectifs de l'Etat

Le Comité Régional de l'Habitat (CRH) qui s'est tenu le 6 mars 2012, a annoncé les **objectifs et enveloppes régionales prévisionnelles déléguées par l'Anah et dans le cadre du Programme Habiter Mieux :**

● **2 631 229 € euros de crédits délégués de l'Anah** (contre 2,69 M€ en 2010 et 1,97 M€ en 2011) soit une dotation ouverte de 2 368 106 € cumulée à une réserve régionale de 10% soit 263 123 €. L'enveloppe fongible de la CUB se décline de la façon suivante :

- ▶ Enveloppe ingénierie prévisionnelle : 263 350 €
- ▶ Enveloppe travaux prévisionnelle : 2 367 879 € décomposés comme suit,

Objectifs	PB		PO	
	nombre	Enveloppe	nombre	enveloppe
Habitat indigne	17	397 290 €	2	35 600 €
Logements très dégradés	40	818 600 €	6	90 000 €
Logements dégradés	68	646 000 €	-	-
Autonomie	-	-	23	82 800 €

PO Energie	-	-	216	561 600 €
Total objectif / enveloppe	125	1 861 890 €	247	770 000 €

● **une enveloppe maximale de 496 800 € de crédits délégués par l'Etat à l'Anah dans le cadre du Programme Habiter Mieux pour financer 216 logements.** Ces crédits seront délégués dossier par dossier :

- en diffus, dès signature du Contrat Local d'Engagement mettant en œuvre le Programme Habiter Mieux,
- en programmes animés, dès signature de la convention de financement valant Protocole Territorial.

Ces enveloppes d'Etat permettent de financer les dossiers selon les modalités et critères prévus par la réglementation Anah.

2/ Enveloppe prévisionnelle et modalités d'octroi des aides propres de la CUB pour l'année 2012 et jusqu'à la remise en place d'un nouveau dispositif intercommunal

Pour les mêmes objectifs de production sus évoqués, la CUB mobilise, pour 2012, une enveloppe de 468 000 € et souhaite apporter les modifications suivantes pour l'octroi de ses aides propres, permettant de favoriser la sortie de dossiers difficiles dans un contexte d'aggravation des situations sociales et financières des ménages :

- donner une définition à la notion de propriétaire occupant pour éviter des effets d'aubaine comme vu en comité technique OPAH-RU HM de Bordeaux : « un propriétaire occupant est au moins depuis un an dans son logement » ;
- continuer à intervenir sur la vacance en octroyant la prime vacance pour la vacance structurelle de plus de 2 ans contre 1 an antérieurement et en majorant cette prime à 3000 € contre 2500 € antérieurement. Ceci constitue un geste fort de la CUB qui considère qu'il n'est pas tolérable de continuer à voir autant de logements vacants dans un contexte de crise du logement ;
- majorer la prime de sortie d'insalubrité initialement de 2500 € à 3000 € pour favoriser la sortie de dossiers difficiles ;
- dé plafonner les aides propres de la CUB en s'alignant sur le montant de travaux maximal subventionnable de l'Anah ce qui entraîne la possibilité de varier les aides de la façon suivante :

> logements très sociaux : taux maximum de 10% du montant des travaux subventionnables Anah soit de 4000 € à 8000 € maximum contre 3500 € antérieurement (les dossiers peuvent être financés jusqu'à 60% avec les 3 financeurs principaux Anah/CUB/CG ;

> logements sociaux : taux maximum de 5% du montant des travaux subventionnables Anah soit de 2000 € à 4000 € maximum par dossier contre 3500 € antérieurement.

Le but est ici de venir réduire le reste à charge des propriétaires concernés.

et en contrepartie, la CUB majore le conventionnement en loyer conventionné social à 12 ans (contre 9 ans antérieurement) comme le loyer conventionné très social. Pour information, le loyer intermédiaire, non subventionné par la CUB, reste en conventionnement pour 9 ans.

- majorer la prime ASE (Aide de Solidarité Ecologique) dans le cadre du programme Habiter mieux et de la signature de Contrat Local d'Engagement (CLE) : En accompagnement de la politique engagée par l'Etat et l'Anah cette année, et dans le cadre du Programme « Habiter Mieux », la CUB souhaite aider les propriétaires occupants modestes et très modestes, avec pour objectif d'améliorer la performance énergétique des logements dit « énergivores », ou dont les occupants sont en précarité énergétique. La CUB décide de contribuer ainsi à cette thématique selon les conditions suivantes :

> attribution aux seuls propriétaires occupants modestes, et très modestes ne bénéficiant pas du PIG PST (les PO très modestes bénéficiant du PIG PST du Conseil Général qui abonde la prime déclenchant la majoration de l'ASE) et hors OPAH-RU HM de Bordeaux ou programmes animés ;

> réalisation de travaux de performance énergétique permettant un gain énergétique de 25% au moins après travaux ;

> cette contribution prendra la forme d'une prime complémentaire forfaitaire de 500 € permettant de déclencher la majoration de l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) de 1 100 € à 2 100 €, soit un total de 2 600 € de prime.

Cette action de la CUB est en cohérence avec les actions développées par le CG 33 dans son règlement d'intervention, et dans le cadre de son Programme d'Intérêt Général Programme Social Thématique (PIG - PST), qui prévoit de venir abonder les 500 € nécessaires à la majoration de la prime Etat sur l'ensemble de son territoire départemental. Le public bénéficiaire de cette aide complémentaire du CG 33 est constitué de ménages très modestes, mais exclut les ménages modestes.

Cette complémentarité d'actions permet alors de traiter équitablement les ménages modestes et très modestes sur l'ensemble du territoire de la CUB.

En 2012, la CUB souhaite axer fortement sa politique d'aide en faveur notamment du logement social et très social, ainsi que sur la sortie d'insalubrité et la lutte contre la vacance.

Ces modalités et critères d'octroi sont précisés au programme d'actions figurant en annexe.

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

VU la délibération 2010/0413 du 25 juin 2010 approuvant la prise de délégation des aides à la pierre par la CUB et ses avenants successifs,

VU la convention de délégation de compétence des aides à la pierre 2010 – 2015 et la convention de gestion des aides à l'habitat privé en date du 19 juillet 2010 et leurs avenants pour l'année 2011,

VU le projet de programme d'actions 2012 joint et présenté pour avis à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en date du 15 mars 2012,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la nécessité pour la CUB de poursuivre son engagement pour l'aide à la réhabilitation du parc privé sur son territoire jusqu'à la mise place d'un nouveau dispositif communautaire et de majorer ses aides pour faciliter la sortie de dossiers difficiles sur son territoire dans un contexte d'aggravation des situations sociales des ménages modestes et très modestes,

DECIDE

Article 1 : De valider le programme d'actions 2012 du parc privé,

Article 2 : D'approuver les nouvelles modalités d'attribution des aides propres de la CUB sur son territoire et ce jusqu'à la remise en place du nouveau règlement d'intervention sur les aides parc privé,

Article 3 : D'autoriser Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux à signer le dit programme d'actions 2012 ainsi que les éventuels documents nécessaires à son exécution,

Article 4 : Les dépenses correspondantes seront imputées sur le budget principal : chapitre 204, article 204182, fonction 72, programme HPP02, imputation UE00000024, CRB UE00 des exercices 2012 et 2013.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 mai 2012,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
11 JUIN 2012**

PUBLIÉ LE : 11 JUIN 2012

Mme. VÉRONIQUE FAYET