

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 31 mai 2013
(convocation du 21 mai 2013)

Aujourd'hui Vendredi Trente Et Un Mai Deux Mil Treize 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. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick,
Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel,
M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc,
M. GELLE Thierry, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie
Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude,
M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, Mme TERRAZA Brigitte,
M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude,
Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-
Marie, 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, Mlle DELTIMPLE Nathalie,
Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique,
M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, M. FEUGAS Jean-Claude, 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. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard,
Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude,
M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel,
Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques,
M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël,
Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François
M. CAZABONNE Alain à M. BONNIN Jean-Jacques à compter de 10h35
Mme CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice
M. CAZABONNE Didier à M. DUCASSOU Dominique
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. FREYGEFOND Ludovic à M. BENOIT Jean-Jacques
M. GELLE Thierry à Mme BONNEFOY Christine à compter de 10h35
M. GUICHARD Max à M. GALAN Jean-Claude
M. LABISTE Bernard à M. TURON Jean-Pierre
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 10h40
M. ROSSIGNOL Clément à M. CHAUSSET Gérard
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude jusqu'à 10h10 et à compter
de 10h45
Mme DE FRANCOIS Béatrice à Mme TERRAZA Brigitte
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel
Mme BONNEFOY Christine à M. DUART Patrick à compter de 11h00
M. BOUSQUET Ludovic à Mme. FAYET Véronique
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 10h10
M. CAZENAVE Charles à M. LOTHAIRE Pierre

M. COUTURIER Jean-Louis à Mme LACUEY Conchita à compter de 10h45
M. DAVID Yohan à Mme COLLET Brigitte à compter de 11h00
M. DELAUX Stéphan à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. DOUGADOS Daniel à Mme BOST Christine
M. DUPOUY Alain à Mme TOUTON Elisabeth
Mlle EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
Mme FAORO Michèle à M. TOUZEAU Jean
Mme FOURCADE Paulette à Mme LIMOUZIN Michèle
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10h15
M. JOANDET Franck à Mme NOEL Marie-Claude
M. MANGON Jacques à M. RAYNAL Franck
M. MILLET Thierry à M. JOUBERT Jacques
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. PENEL Gilles à Mme. MELLIER Claude
M. PEREZ Jean-Michel à Mme. DIEZ Martine
Mme PIAZZA Arielle à Mme BREZILLON Anne à compter de 11h00
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel

LA SEANCE EST OUVERTE

**LORMONT - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation Urbaine (OPAH RU) - Opération de Restauration Immobilière 2013/2017 -
Décision - Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La commune de Lormont compte aujourd'hui 20 375 habitants. Le parc est composé à 71 % d'habitat collectif en locatif, avec un taux élevé de logements sociaux publics, (52 % au dernier décompte SRU), qui lui confère une identité assimilable à une ville nouvelle, alors que Lormont dispose d'un centre ancien remarquable.

Les 8 500 résidences principales sont, pour l'essentiel, concentrées sur deux quartiers : Carriet et Génicart. 3 556 de ces résidences principales sont privées et regroupent 2 647 propriétaires et 818 locataires.

La Ville souhaite s'investir particulièrement dans le secteur du Vieux Bourg, des quais et de Lissandre afin d'en faire un axe urbain principal, lui permettant notamment de faire évoluer son image.

La ville de Lormont s'est inscrite depuis plusieurs années dans un programme ambitieux de requalification de son parc social et a participé au Programme d'Intérêt Général "lutte contre le mal logement et la promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable", outil strictement incitatif, mis en place par la Cub de 2008 à 2011 pour traiter en diffus le parc privé via le conventionnement de logement à loyers intermédiaires, sociaux ou très sociaux et le soutien à la réhabilitation pour les ménages modestes et très modestes.

Cette action a permis d'apporter une aide financière à une dizaine de propriétaires sur Lormont (400 au niveau de la Cub) et a contribué à la diversification de l'offre de logement et au rééquilibrage entre les parcs public et privé.

Fort de cette expérience et au vu de la concentration d'une dégradation persistante d'une partie de son parc, la ville de Lormont a souhaité lancer une étude préopérationnelle en vue de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) comprenant un volet Opération Restauration Immobilière (ORI) plus coercitif sur un périmètre défini. Le reste de la commune sera couvert par le futur PIG de la Cub.

En parallèle, la Ville a procédé à une enquête terrain, et a recueilli des éléments préoccupants sur l'état des logements du parc ancien laissant apparaître des situations de mal logement, d'indécence et d'insalubrité.

Une étude préopérationnelle a donc été confiée au cabinet Urbanis entre avril 2011 et mars 2012 afin de déterminer le degré d'intervention nécessaire au traitement de ce parc ainsi que des préconisations d'actions. Il en ressort qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Rénovation Urbaine et une Opération de Restauration Immobilière sont nécessaires au vu des enjeux urbanistiques et patrimoniaux :

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU), est un dispositif incitatif dont l'objet est d'aider les propriétaires à mener des travaux de qualité avec un accompagnement personnalisé réalisé par un opérateur et permettant aux propriétaires d'obtenir des subventions, de négocier des loyers conventionnés et de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) constitue un volet coercitif complémentaire à l'OPAH RU qui permettra de procéder à des travaux d'office, de rendre obligatoires des travaux de réhabilitation des immeubles et d'acquérir les immeubles pour lesquels les propriétaires ne veulent pas ou ne peuvent pas réaliser les travaux nécessaires.

La maîtrise d'ouvrage de la mission est assurée par la ville qui la délègue au CCAS par le biais d'une convention ad hoc pour conserver une cohérence d'intervention sur le champ du logement et de l'habitat. Le CCAS assurera le suivi administratif et financier intégral de ce dossier.

La signature de la convention OPAH RU ORI entre notamment l'Anah, la Cub, le Conseil Général, la Ville, PROCIVIS de la Gironde, PROCIVIS les Prévoyants, la CAF, l'opérateur In Cité, désigné par marché, et la ville, permettra le lancement opérationnel des premières actions.

Cette OPAH RU ORI répond aux objectifs du PLH communautaire en cours de révision, 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 .

Périmètre et champs d'intervention de l'OPAH RU ORI

En référence au diagnostic de l'étude pré opérationnelle d'OPAH, aux enjeux urbanistiques et patrimoniaux, le périmètre opérationnel retenu pour le déroulement de l'OPAH RU ORI porte sur :

- le Vieux Bourg classé en ZPPAUP,
- le quartier de Lissandre,
- les quatre quais Carriet, Chaigneau Bichon, Numa Sensine (lui aussi classé en ZPPAUP) et Elizabeth Dupeyron,
- ainsi que sur les quartiers d'habitat individuel au nord et à l'est de la commune (Carriet, Grand Came, Pille Bourse, l'Archevêque, Grand Tressan, Gravières, Fingues la Verdière).

Et se décompose en deux secteurs :

- le premier correspond au périmètre de l'étude préalable, dont les problématiques sont clairement identifiées et qui sera prioritaire en termes d'objectifs.
- le second comprend le reste des quartiers résidentiels de la Ville, avec une connaissance plus partielle mais au sein desquels certaines situations nécessitent un accompagnement.

(cf. périmètre joint en annexe 1 de la convention de financement)

Objectifs qualitatifs

Le dispositif d'OPAH RU ORI, sous maîtrise d'ouvrage ville, 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 :

- lutter contre le mal logement, l'habitat indigne ou indécent
 - Faciliter le traitement des situations d'habitat indigne
 - Aider à la solvabilisation des propriétaires occupants impécunieux ou fragilisés
 - Proposer des aides à la réhabilitation suffisamment attractives pour permettre l'aboutissement de réhabilitations importantes avec des loyers maîtrisés dans un marché immobilier tendu.
- Améliorer l'offre résidentielle par :
 - la valorisation du patrimoine ancien
 - un encadrement des projets de réhabilitation
- Diversifier l'offre de logement par la valorisation d'un habitat privé de qualité :
 - Produire des logements à loyers conventionnés
 - Favoriser les économies d'énergie par la réalisation de travaux permettant la réduction de charges pour les locataires et les propriétaires modestes
 - Lutter contre la précarité énergétique.
- Résorber durablement les situations de "mal logement" par :
 - L'amélioration de la performance des dispositifs de sortie d'insalubrité, de périls et de lutte contre le saturnisme (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de la mise en œuvre des procédures coercitives, aide au montage des dossiers de financement)
 - L'accompagnement des propriétaires bailleurs sur le plan social, technique, financier (impayés,..) et juridique (saisie immobilière, lutte contre les marchands de sommeil.)

Objectifs quantitatifs globaux

Sur la base du diagnostic réalisé, l'objectif global est de traiter au minimum **150 logements privés anciens sur 5 ans**, dont 150 subventionnés par l'Anah sur l'ensemble du périmètre :

- **100 logements occupés par leur propriétaire dont les ressources les rendent éligibles aux aides de l'Anah**
 - dont 50 logements occupés par des propriétaires très modestes,
 - dont 50 logements occupés par des propriétaires modestes
- **50 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés**
 - dont 12 logements à loyer conventionné très social,
 - dont 28 logements à loyer conventionné social,
 - dont 10 logements à loyer intermédiaire.

Auxquels peuvent se cumuler les objectifs suivants :

- la remise sur le marché de **10 logements vacants** (vacance de plus de 2 ans),
- au moins 40 dossiers pouvant bénéficier des aides FART et de l'aide ville sur l'ensemble des 5 années pour les dossiers ayant réalisé un gain énergétique de +25% après les travaux.

Les engagements financiers de la Communauté urbaine de Bordeaux sur ses aides propres

La Cub est sollicitée par la Ville pour soutenir ce projet, qui répond aux orientations de son PLH pour le traitement de l'Habitat privé.

Les modalités de participation sont celles du règlement d'intervention de la Cub en vigueur, réactualisé en Conseil le 31 mai 2013 pour l'aide aux travaux.

L'enveloppe globale définie par la Cub serait de 712 290 € pour 5 ans répartis selon une participation :

- au suivi animation à hauteur maximale de 80 290 € pour 5 ans
- aux travaux, pour un total maximal prévisionnel de 632 000 € sur 5 ans correspondants aux objectifs sus évoqués, et selon les modalités d'attribution suivantes :

① Aide au suivi animation

La Communauté urbaine de Bordeaux s'engage à financer dans le cadre de sa politique contractuelle et selon le contrat de codéveloppement (n°C022490086), l'équipe opérationnelle de suivi-animation à hauteur de 80 290€ pour les 5 ans, conformément à son règlement d'intervention et dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles.

La subvention annuelle est de 16058€ maximum, sous réserve de l'atteinte des objectifs définis dans la présente convention.

② Aides aux travaux

La Communauté urbaine de Bordeaux s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les dispositions de son règlement d'intervention en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention et dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles.

Pour cela, la Cub réserve une enveloppe de crédits maximale de 632 000 € sur 5 ans répartis comme suit :

Pour les propriétaires occupants

La Cub réserve une enveloppe de 415 000 € maximum pour 5 ans, soit 83 000 € maximum par an, pour la réhabilitation de 100 logements pour 5 ans, soit 20 logements par an.

Pour les propriétaires bailleurs

La Cub réserve une enveloppe de 217 000 € maximum pour 5 ans, soit 43 400 € par an pour la réhabilitation de 50 logements pour 5 ans, soit 10 logements par an.

Tableau synthétique des aides propres Cub à la date de signature de la convention d'OPAH RU RI :

	Objectifs	Bénéficiaires	Nombre Dossiers Par an	Nombre Dossiers Sur 5 ans	Taux CUB	Plafond aide CUB	TOTAL Subv maximum Annuelle CUB	TOTAL Subv maximum SUR 5 ANS CUB
PO	Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé (grille dégradation 0,55)	PO très modestes	3	15	20%	10 000 €	30 000 €	150 000 €
		PO modestes	3	15	10%	5 000 €	15 000 €	75 000 €
	Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	PO très modestes	2	10	20%	4 000 €	8 000 €	40 000 €
		PO modestes	2	10	10%	2 000 €	4 000 €	20 000 €
	Travaux d'amélioration : Autres travaux (inondation, assainissement,...)	PO très modestes	2	10	15%	3 000 €	6 000 €	30 000 €
		PO modestes (copro dégradées uniquement)	2	10	5%	1 000 €	2 000 €	10 000 €
	Maintien à Domicile : Accessibilité, Adaptation du logement avec justificatif	PO très modestes	3	15	20%	4 000 €	12 000 €	60 000 €
		PO modestes	3	15	10%	2 000 €	6 000 €	30 000 €
	TOTAL PO			20	100			83 000 €
PB	Logement indigne ou très dégradé : Travaux lourds Étiquette D	LCTS	1,6	8	10%	8 000 €	12 800 €	64 000 €
		LCS	3	15	5%	4 000 €	12 000 €	60 000 €
		LI	1,6	8	0%	0 €	0 €	0 €
	Logement dégradé petite LHI : Sécurité salubrité Étiquette D	LCTS	0,2	1	10%	6 000 €	1 200 €	6 000 €
		LCS	0,6	3	5%	3 000 €	1 800 €	9 000 €
		LI	0,2	1	0%	0 €	0 €	0 €
	Logement dégradé : autres travaux amélioration (inondation, logement vacant, transformation d'usage) Étiquette D	LCTS	0,6	3	10%	6 000 €	3 600 €	18 000 €
		LCS	2	10	5%	3 000 €	6 000 €	30 000 €
		LI	0,2	1	0%	0 €	0 €	0 €
	Sortie de vacance	Prime si justification	2	10		3 000 €	6 000 €	30 000 €
TOTAL PB			10	50			43 400 €	217 000 €
TOTAL Aides travaux Cub pour l'OPAH RU ORI			30	150			126 400 €	632 000 €

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.

Gestion des aides propres de la Communauté urbaine de Bordeaux

Les aides propres Cub seront gérées selon les modalités définies dans la convention de délégation des Aides à la Pierre et ses avenants successifs, exceptées pour les aides concernant la mise en œuvre du suivi animation dont les engagements financiers seront versés à la ville directement selon les modalités définies dans la convention de versement annexée à cette délibération.

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 le Conseil d'Administration de l'Anah du 17 mars 2013, déterminant la nouvelle réglementation des aides financières applicables au 1^{er} juin 2013.

VU la délibération n°2010/0413 du 25/06/2010 approuv ant 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 ; 20 00/1010 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 du 25 mai 2012 révisée en mars 2013 portant sur les modalités d'octroi des aides propres de la CUB et valant règlement d'intervention des aides aux travaux,

VU la convention financière et la convention de versement ci-jointes,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu' il est nécessaire de mettre en place l'effectivité des engagements communautaires permettant la mise en œuvre de l'OPAH RU ORI concernant la réhabilitation de l'habitat privé de la ville de Lormont,

DECIDE

Article 1 :

La convention OPAH RU ORI de Lormont est approuvée, ainsi que la convention de versement des aides au suivi animation,

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 632 000 € pour les 5 ans de la convention selon les modalités sus évoquées pour les travaux de l'OPAH RU ORI de Lormont, et une enveloppe maximale de 80 290 € pour l'ingénierie du suivi animation de l'OPAH RU ORI sur 5 ans,

Article 4 :

La dépense correspondante sera imputée sur le budget principal :

- pour le suivi animation : chapitre 204, fonction 72, compte 2041411, CRB UE00, programme HPP01
- pour les travaux : chapitre 204, fonction 72, compte 204182, CRB UE00, programme HPP02

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 31 mai 2013,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
20 JUIN 2013**

PUBLIÉ LE : 20 JUIN 2013

Mme. VÉRONIQUE FAYET