

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. LOTHAIRES 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. TRIJOLET 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. LOTHAIRES 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

**PLH - Conditionnalités et modalités d'octroi des aides propres de la
Communauté urbaine de Bordeaux concernant les aides aux travaux - Décision
- Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

I – Le parc privé de la Cub

A- Contexte général et enjeux

Forte de 719 223 habitants, la Communauté urbaine de Bordeaux envisage d'ici 2030 d'accueillir 1 million d'habitants et de traiter dans sa politique d'accueil l'ensemble de la chaîne des parcours résidentiels.

Le parc privé, qui constitue près de 80% du parc de logements de l'agglomération, est l'un des pivots de cette politique qui devra s'asseoir d'une part sur une production neuve de qualité dans les respects des normes du Grenelle de l'environnement mais aussi d'autre part sur la réhabilitation d'un parc existant afin d'éviter la relégation de ces logements et l'apparition d'une fracture qualitative entre neuf et ancien. Cette action combinée permettra ainsi de garantir la possibilité de parcours résidentiel pour tous les ménages.

La Cub a ainsi inscrit depuis 2006 au nombre de ses actions prioritaires les interventions sur le parc privé. La révision du PLH intégré dans le PLU communautaire doit venir conforter ces orientations en proposant des actions pour l'ensemble des domaines.

Par ailleurs, la Cub dans le cadre de la délégation des aides à la pierre est engagée sur son intervention en parc privé.

Le contexte actuel et les actions déjà menées militent pour la poursuite du traitement du parc privé sur l'ensemble de son territoire, en le réorientant pour répondre à deux enjeux majeurs :

- améliorer les logements des propriétaires occupants modestes en accompagnant les travaux nécessaires à un bon niveau de confort, et d'éradiquer les situations de logement indigne. Cette catégorie de propriétaires n'était pas la cible principale jusqu'à présent, or c'est celle qui s'est le plus précarisée et qui nécessite désormais un accompagnement plus appuyé et plus incitatif.
- promouvoir les logements locatifs privés à loyers maîtrisés répondant au mieux aux normes d'habitabilité actuelles et présentant des loyers compatibles avec les

ressources du plus grand nombre. Il s'agit pour ce public qui était déjà prioritaire dans l'action communautaire, de s'inscrire dans la continuité. En effet, ces logements sont conventionnés et alimentent la production au titre de la loi SRU, complétant ainsi l'offre locative du parc HLM.

Pour mener à bien cette politique, la Cub accompagne d'ores et déjà plusieurs dispositifs opérationnels communaux tels que l'OPAH-RU HM de la ville de Bordeaux, l'OPAH-RU ORI de la Ville de Lormont à venir.

Sur le reste du territoire, non couvert par ces dispositifs, elle s'apprête à lancer le deuxième PIG de lutte contre le mal logement (le marché permettant de retenir le prestataire assurant l'animation du dispositif est en cours de procédure).

Le présent rapport a pour objet de réexaminer les conditions et modalités d'intervention de la Cub au sein de ces dispositifs (OPAH et PIG), sans impact sur les enveloppes financières inscrites dans la délégation des aides à la pierre et au PPI.

B- La réhabilitation du parc privé de la Cub depuis 2010

L'évaluation du PIG de la Cub « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé » de 2008 à 2011, a permis d'analyser les aides octroyées dans ce cadre.

Ainsi, en moyenne, un propriétaire occupant sous condition de ressources réalise 13 000€ de travaux, aidés à hauteur de 9 300€ par des subventions tous partenaires confondus (soit 71.5%) avec un prêt préférentiel de 1 800€. Le propriétaire bailleur réalise, quant à lui en moyenne, 80 000€ de travaux par logement et bénéficie d'environ 34 700€ d'aides publiques (soit 43.5%), en contrepartie d'un loyer conventionné durant minimum 9 ans.

Ces aides à la réhabilitation permettent d'avoir un impact direct et indirect sur les habitants du territoire :

- les propriétaires occupants et locataires : rénovation du lieu de vie, mise aux normes des logements, réduction des charges, maintien dans les lieux,
- les propriétaires bailleurs : rénovation voire remise sur le marché de leur patrimoine,
- les professionnels du bâtiment et les artisans : retombées économiques générées par les travaux. A titre d'exemple, dans le cadre du PIG 2008-2011, les 400 dossiers traités ont permis de générer plus de 26 M€ TTC de travaux. Par ailleurs, selon les ratios nationaux publiés par l'Anah, on estime que l'activité générée a correspondu à 475 emplois sur les 3 ans du dispositif.

Cependant, ces dernières années, on remarque une baisse sensible des dossiers de travaux sur le parc privé de l'agglomération. Cette tendance se retrouve également dans de nombreuses agglomérations et au niveau national et témoigne notamment d'une difficulté de plus en plus prégnante pour les ménages d'engager des travaux dans leur logement, compte tenu de leurs capacités financières, et de la précarisation liée au contexte économique et social actuel.

Nombre de logement agréés par type de bénéficiaires

	Nombre de logements agréés en 2010	Nombre de logements agréés en 2011	Nombre de logements agréés en 2012
Propriétaires occupants	138	115	92
Propriétaires bailleurs	131	70	44
Total logements agréés	269	185	136

Cette tendance à la baisse du nombre de propriétaires bénéficiaires d'aides à la réhabilitation peut s'expliquer par différentes raisons :

- une nouvelle réglementation de l'Anah applicable au premier janvier 2011 bouleversant le montage de dossier et introduisant un manque de lisibilité pour les propriétaires,
- le manque depuis l'arrêt du PIG en 2011 de dispositif intercommunal animé par la Cub. En effet, les dispositifs d'aide au parc privé reposent sur le volontariat des ménages pour la réalisation des travaux nécessaires. A ce titre, l'accompagnement par un opérateur est indispensable pour conseiller, motiver et appuyer les propriétaires dans cette démarche,
- pour les dossiers de performance énergétique, l'exigence d'atteindre 25% de gain énergétique Anah parfois difficile à réaliser.

Ce constat se traduit par une mobilisation financière moins élevée en volumes pour l'ensemble des partenaires, qui reste préoccupante pour le territoire de la Cub dont le parc n'est pas suffisamment requalifié faute de moyens des propriétaires.

II – Le nouveau régime d'intervention communautaire sur le parc privé

L'enjeu majeur est de remettre à niveau le parc privé, et par conséquent de motiver les propriétaires privés en ce sens en étant davantage incitatif, par une majoration de ses aides notamment pour les dossiers les plus difficiles.

Aussi, tenant compte de la précarisation des ménages en lien avec la crise économique et considérant que le taux d'effort des locataires du parc privé est deux fois plus important que celui des locataires de HLM, la Cub souhaite réorienter son intervention concernant les aides aux travaux.

Les bénéfices attendus sont multiples ; au delà du domaine strict de l'amélioration de l'habitat, l'impact social (amélioration des conditions de vie des ménages modestes et l'accès au logement dans le parc privé) mais également l'impact économique, lié à l'activité générée pour les professionnels du bâtiment, doivent être pris en compte.

Les conditionnalités et modalités d'octroi des aides propres de la Cub proposées tiennent compte du contexte national ainsi que de l'analyse des besoins locaux et doivent participer aux politiques nationales récemment renforcées pour ce qui concerne l'habitat.

L'objectif de cette réorientation est de permettre, dans un contexte d'aggravation des situations sociales et financières des ménages, le lancement des travaux nécessaires à l'obtention de conditions de vie décentes et dignes, avec un reste à charge minimisé pour les ménages les plus modestes, et un effort particulier pour les propriétaires acceptant de louer leur bien à des loyers conventionnés.

De plus, l'Anah a annoncé la modification de ses modalités d'intervention à partir du 1^{er} juin 2013. La Cub souhaite s'adosser à ce nouveau régime d'aides plus favorable à la faisabilité opérationnelle des dossiers, notamment par une refonte des ressources des ménages pouvant bénéficier du dispositif (voir annexe).

A- Champs d'application

Les aides de la Cub présentement modifiées ont vocation à s'appliquer dans les dispositifs permettant la réhabilitation du parc privé du territoire :

- l'OPAH de Bordeaux
- l'OPAH de Lormont,
- tout autre dispositif animé qui verrait le jour (OPAH à venir sur Mérignac,...),
- le futur PIG de la CUB qui couvrira tout le territoire communautaire (hors dispositifs animés précités conformément au principe de non superposition des dispositifs inscrit dans le CCH).

Elles permettront de répondre aux enjeux suivants :

- la lutte contre l'habitat indigne (LHI)
- l'amélioration des logements (travaux de sécurité, salubrité)
- la lutte contre la précarité énergétique
- le maintien à domicile et l'autonomie de la personne
- la réalisation de travaux d'amélioration du logement moins prioritaires (mise aux normes des systèmes d'assainissement non autonomes,...)

Enfin, les modalités proposées concernent les aides aux travaux pour les propriétaires occupants ou bailleurs.

Ces aides pourront concerner des copropriétaires souhaitant réhabiliter leur logement au titre des thématiques intégrées au PIG (énergie, maintien à domicile,..) s'ils sont eux même éligibles aux aides de l'Anah. Cependant, le traitement global d'une copropriété (réhabilitation des communs et aides aux syndicats) devra relever d'un dispositif animé spécifique, en lien avec les partenaires (OPAH, copropriétés,...).

B- Impact financier des nouvelles modalités d'intervention

Le présent rapport a pour objectif de redéfinir les modalités de calcul des aides aux travaux distribuées sur le territoire de la Cub dans le cadre des dispositifs animés communaux (OPAH) et intercommunal (PIG de la CUB).

Ce nouveau règlement d'intervention n'impacte pas les engagements financiers de la Cub, qui restent ceux prévus au PPI, qui couvre les enveloppes contractualisées pour chacun des dispositifs.

C- Modalités d'intervention

Les modalités techniques sont présentées en annexe 1 ; l'ensemble de ces aides trouveront leur application dans les différents dispositifs animés existant sur l'agglomération : PIG, OPAH-RU HM, OPAH RU ORI...

L'année 2013 marquera un tournant important pour la Cub avec une réorientation de ses aides vers les propriétaires occupants modestes, et très modestes, afin de leur permettre de se maintenir dans de bonnes conditions d'habitabilité sur l'agglomération, tout en continuant à soutenir le développement de loyers conventionnés dans le parc privé, comme alternative au parc social encore insuffisant sur la Cub. Ces logements conventionnés participent au décompte de la loi SRU.

Par ailleurs, de nouvelles aides seront prochainement proposées dans le cadre du Plan Climat pour réduire les gaz à effet de serre et limiter la précarité énergétique des ménages.

Ces aides seront cumulables dès leur mise en œuvre (projet en cours de définition) avec les aides des différents dispositifs de parc privé précités.

Les aides seront plafonnées à 80 % du montant total des travaux subventionnables (hors aides Plan Climat de la Cub), excepté pour les PO très modestes. Les subventions cumulées ne pourront cependant pas dépasser 100 % des travaux subventionnables.

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 du 10 octobre 2000, 2000/1010 du 10 octobre 2000 et 2007/0122 du 23 février 2007 portant respectivement sur le PLH et les modalités d'intervention de la Cub au titre de la politique de l'habitat,

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 2012/0318 du 25 mai 2012 portant sur les modalités d'aides de la Cub en attendant la remise en place du PIG et du Règlement d'intervention,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la nécessité pour la Cub, dans le cadre du PLH communautaire et dans la poursuite de son action engagée depuis 2006, d'accompagner la réhabilitation du parc privé sur son territoire 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 :

D'approuver les nouvelles modalités d'attribution des aides propres de la Cub sur son territoire, telles que définies en annexe et permettre leur application à partir du 1^{er} juin 2013,

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Président de la Communauté urbaine de Bordeaux à signer tous documents nécessaires à leur mise en œuvre, et notamment d'éventuels avenants de l'Opah RU HM de Bordeaux et de l'OPAH RU ORI de Lormont, le PIG PST du Conseil Général de la Gironde ainsi que le Programme d'Actions 2013,

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