

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 15 novembre 2013
(convocation du 4 novembre 2013)

Aujourd'hui Vendredi Quinze Novembre 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. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, 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. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, 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. EGRON Jean-François, 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 LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas
Mme CARTRON Françoise à Mme BOST Christine à partir de 11 h 45
M. CAZABONNE Alain à M. GELLE Thierry à partir de 12 h 15
M. CAZABONNE Didier à M. BOUSQUET Ludovic
Mme CURVALE Laure à M. DANJON Frédéric jusqu'à 10 h 40
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISSON Alain à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 10 h 20
M. PIERRE Maurice à M. TURON Jean-Pierre à partir de 11 h 45
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. SOUBIRAN Claude à M. LABARDIN Michel à partir de 11 h 50
Mme LACUEY Conchita à M. DAVID Alain à partir de 12 h 35
M. MADRELLE Nicolas à M. HERITIE Michel à partir de 12 h 35
Mme TERRAZA Brigitte à Mme De FRANCOIS Béatrice à partir de 12 h 30
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles
M. CHARRIER Alain à Mme EWANS Marie-Christine jusqu'à 10 h 45
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel jusqu'à de 10 h 35
M. DAVID Jean-Louis à Mme COLLET Brigitte à partir de 11 h
Mlle. DELTIPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime
Mme DESSERTINE Laurence à M. DAVID Yohan à partir de 11 h 45

M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h
M. DUPOUY Alain à M. MOGA Alain
Mlle. EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 11 h
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. QUANCARD Denis à partir de 12 h 10
Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre à partir de 12 h
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 12 h 55
M. JOUBERT Jacques à Mme. CHAVIGNER Michèle
Mme. LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien
M. LOTHAIRE Pierre à M. DELAUX Stéphan à partir de 12 h 10
M. MANGON Jacques à M. RAYNAL Franck jusqu'à 10 h 40
Mme. LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. SAINT-ORICE Nicole
M. PEREZ Jean-Michel à M. RESPAUD Jacques
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme DELATTRE Nathalie à partir 11 h 45
M. SOLARI Joël à Mme. LIRE Marie Françoise
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne à partir de 11 h 20

EXCUSES :

LA SEANCE EST OUVERTE

Lancement du Programme d'Intérêt Général : Un logement pour tous au sein du parc privé de la Communauté urbaine de Bordeaux - Autorisation

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de sa compétence en matière de PLH, la Communauté urbaine de Bordeaux définit sur son territoire la politique de l'habitat, qui a vocation à couvrir l'ensemble du parcours résidentiel. La révision du PLH intégré dans le PLU communautaire conformément aux lois MOLLE et Grenelle reconduit 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, venant compléter le parc social public.

En effet, le parc de logements de l'agglomération est constitué à près de 80% d'habitat privé, dont une partie importante ne répond pas aux normes actuelles de confort, notamment thermique. On constate également des situations de mal logement voire de logement indigne nécessitant des travaux lourds. Parallèlement, environ 60% de la population communautaire dispose de revenus inférieurs aux plafonds de ressources du logement social. Par conséquent, ce parc est pour partie amené à jouer un rôle de parc social de fait, hébergeant des locataires mais également des propriétaires modestes. A ce double titre, l'intervention sur le parc privé devient un enjeu incontournable pour l'agglomération bordelaise.

Le PIG 1 : une première expérience en matière de réhabilitation de 2008 à 2011

Pour faire face à ces problématiques, la Communauté urbaine de Bordeaux a mis en place, en 2008, une action forte sur les logements dégradés des 27 communes de la Cub, grâce au lancement d'un premier dispositif intercommunal dédié à la réhabilitation du parc privé : le Programme d'Intérêt Général (PIG) intitulé : « Lutte contre le mal logement, promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

En 3 ans, ce dispositif incitatif a permis d'accompagner 400 propriétaires occupants et bailleurs à la réhabilitation de leur logement, contribuant à l'amélioration des conditions de vie des habitants. Ce dispositif a distribué 1 135 210 € d'aide Cub aux travaux grâce à la mise en place d'une ingénierie spécifique. Il a généré en moyenne 77 000 € de travaux par logement, tous propriétaires confondus. Concernant les propriétaires bailleurs, l'aide est

soumise au conventionnement des loyers, participant ainsi à la maîtrise des loyers sur l'agglomération, conformément aux objectifs du PLH.

A noter également que les logements conventionnés en loyer social et très social sont intégrés dans le décompte des logements sociaux exigés par la loi SRU, récemment renforcée.

Le PIG 2 : une volonté d'accompagner et d'aider les ménages à mieux vivre dans leur logement (2013-2018)

Le PIG «Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub» devra permettre de poursuivre l'action initiée, c'est à dire, d'accompagner d'une part les propriétaires bailleurs (PB) et d'autre part les propriétaires occupants (PO) dans les travaux de réhabilitation de leur bien.

Périmètre

Le PIG couvrira l'ensemble des 28 communes du territoire communautaire, hors périmètres déjà couverts par un dispositif animé, sous maîtrise d'ouvrage communale :

- l'OPAH RU HM de Bordeaux, qui s'achèvera fin 2016,
- l'OPAH RU ORI de Lormont, mise en place au printemps 2013 pour 5 années,
- l'OPAH copropriété du Burck (les Héliotropes,...), dont l'étude pré-opérationnelle est en voie de finalisation,
- tout autre dispositif à venir serait également exclu du PIG par voie réglementaire comme le précise l'article R327-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Objectifs

Le PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » devra permettre, sur l'ensemble de l'agglomération et en partenariat avec les communes, de :

- Mieux détecter et traiter le mal logement subi par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires ;
- Lutter contre la précarité énergétique (réduire le coût des charges de fonctionnement des logements notamment pour les ménages les plus modestes) par une approche thermique globale et de qualité des travaux de réhabilitation : économie d'énergie, d'eau, isolation thermique et acoustique, ventilation, qualité visuelle ;
- Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite : personnes âgées et personnes handicapées ;
- Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, par le biais du conventionnement avec ou sans travaux pour une période de 9 ans pour les loyers intermédiaires et 12 ans pour les loyers sociaux et très sociaux, afin de créer une

offre de produits locatifs à loyers maîtrisés adaptée à la demande sur l'agglomération ;

- Mobiliser le parc vacant dégradé pour accroître l'offre en logements afin de répondre aux besoins des ménages en sur-occupation ou sans logement, et ainsi participer à la détente du marché local ;
- De manière plus marginale : apporter une aide dans la réalisation des travaux déjà votés aux copropriétaires modestes et très modestes ne pouvant pas payer leur quote-part, mettre aux normes des systèmes d'assainissement non autonomes,...

Les objectifs quantitatifs prévisionnels sont évalués à 1 000 logements, répartis comme suit :

- 500 logements occupés par leur propriétaire,
- 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 25 logements vacants de plus de 2 ans remis sur le marché.

	Nombre de dossiers annuels	Nombre de dossiers sur 5 ans
Propriétaires occupants		
Logement indigne ou Très dégradé	5	25
Habitat dégradé (petite LHI)	15	75
Amélioration : autres travaux (assainissement)	11	55
Maintien à domicile	29	145
Energie (+ 25 % gain énergétique)	40	200
TOTAL PO	100	500
Propriétaires bailleurs		
Logement indigne ou Très dégradé	20	100
Habitat dégradé (petite LHI)	20	100
Amélioration : autres travaux (assainissement)	20	100
Maintien à domicile	5	25
Energie (+ 25 % gain énergétique)	35	175
TOTAL PB	100	500
TOTAL PIG	200	1000

Ces objectifs sont donnés à titre indicatif et seront modulables en fonction des demandes de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs du territoire communautaire. Ils seront déclinés par commune via les conventions bilatérales Cub/commune en cours de préparation en fonction des spécificités et des besoins locaux identifiés.

Ils correspondent à une dépense d'aide aux travaux estimée à environ 2,6 M€ pour la Cub sur les 5 ans, soit en moyenne 2 600 € d'aide Cub auxquels s'ajoutent les aides des autres partenaires (Anah en moyenne pour 9 000 €, Conseil Général pour les PO très modestes, communes, CAF...).

Mise en œuvre du PIG

Pour atteindre les objectifs de réhabilitation de ce parc pour partie dégradé, il est nécessaire d'accompagner le public visé (propriétaires occupants sous conditions de ressources ou propriétaires bailleurs sous condition de conventionnement) afin de créer les effets leviers suffisants pour inciter à la réalisation des travaux. Un partenariat financier multiple (ANAH, Cub, Conseil Général, CAF, communes, caisses de retraite,...) permet d'obtenir les meilleurs résultats, en attribuant des subventions qui permettent de limiter les restes à charge des propriétaires. Dispositif à caractère incitatif, sa réussite est conditionnée par une mobilisation technique et financière des acteurs locaux.

La réussite du projet repose également sur la mobilisation d'un prestataire qui animera le dispositif en accompagnant et en conseillant les ménages modestes et les bailleurs, tant pour le volet technique que financier.

Plusieurs documents encadrent la mise en place du PIG. Une convention générale négociée avec les partenaires institutionnels formalisera contractuellement le programme d'intervention de chaque partenaire durant les 5 années d'animation du dispositif. En parallèle, des conventions bilatérales entre la Cub et les communes souhaitant adhérer au PIG et contribuer à l'accompagnement financier des propriétaires seront annexées à cette convention générale.

Signature de la convention générale par les partenaires

Le PIG se concrétise à travers un programme d'actions formalisé dans la convention générale. Celle-ci précise les engagements de la collectivité maître d'ouvrage, de l'Etat, de l'Anah et des autres partenaires que sont le Conseil Général de la Gironde, l'ADIL, la CAF, Procivis Gironde, tant d'un point de vue technique que financier.

La convention générale définit également les enveloppes réservées d'aides aux travaux permettant de créer l'indispensable effet levier incitant les propriétaires à réaliser les travaux.

Elle pose également un cadre technique partenarial coordonné nécessaire afin de mieux repérer les situations de mal logement et les propriétaires susceptibles de réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat, tout en proposant un meilleur accompagnement des propriétaires désireux de traiter leur logement.

Signature de conventions bilatérales avec les communes

Les communes ont été consultées au long de la phase amont (étude pré opérationnelle) du dispositif. Elles définissent avec la Cub, à travers la mise en place du PIG, un projet commun permettant l'amélioration significative des conditions de vie du territoire. C'est pourquoi une convention sera signée entre la Cub et chaque commune, parallèlement à la convention générale signée par les partenaires.

Cette convention bilatérale permettra notamment de fixer des objectifs qualitatifs et quantitatifs attendus sur chaque territoire et d'entériner la participation technique et financière de la Cub et de la commune sur son territoire. La convention arrêtera enfin les enveloppes financières à destination des propriétaires pour une durée de 5 ans.

Un modèle de convention d'engagements a été établi et sera décliné sur chaque commune, après délibération du conseil municipal.
Ces conventions seront annexées à la convention générale au fur et à mesure de leurs signatures à l'hiver 2013.

Recrutement d'une équipe dédiée

La Cub vient de retenir pour le suivi-animation de ce dispositif, le bureau d'étude InCité. Ce prestataire a démontré sa capacité à réaliser un accompagnement de qualité des propriétaires et d'animation du dispositif.

Le montant du marché est de 702 027 € pour la tranche ferme (2013-2016) et 347 982 € pour la tranche conditionnelle (2016-2018). La part variable, qui dépend du nombre de dossiers montés, est estimée à 425 100 €. Le montant d'ingénierie maximum sera donc de 1 475 109 € HT sur 5 ans.

L'animateur rencontrera dès le lancement du PIG l'ensemble des partenaires (communes et partenaires) pour leur présenter ses méthodes de travail et travailler sur les situations de mal logement d'ores et déjà identifiées.

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 de la Construction et de l'Habitat et notamment ses articles L 303-1, L321-1 et suivants, et R327-1,

VU le décret n°2005-1549 du 25 novembre 2005 autorisant un EPCI délégataire à lancer un Programme d'Intérêt Général,

VU la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

VU l'avis du Conseil Communautaire en date du 21 décembre 2012 sur le rattachement de la commune de Martignas-sur-Jalles à la Communauté Urbaine de Bordeaux,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 26 avril 2013, autorisant le lancement d'un marché pour la mission de suivi-animation du PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub ».

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la nécessité de poursuivre l'action mise en place depuis 2007 sur le parc privé ancien de la Cub, l'importance de créer un effet levier pour inciter les propriétaires à réhabiliter leur logement, dans un contexte économiquement difficile pour les administrés, et au vu de la mobilisation technique et financière de l'ensemble des partenaires, y compris les communes de la Cub,

DECIDE

Article 1 :

Monsieur le président est autorisé à signer la convention générale.

Article 2 :

Monsieur le président est autorisé à signer les conventions bilatérales avec les communes souhaitant s'engager dans le PIG, ainsi que leurs avenants si nécessaire.

Article 3 :

Monsieur le président est autorisé à signer tout autre document afférent à la mise en œuvre du PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub ».

Article 4 :

Les dépenses afférentes au PIG seront réalisées respectivement sur les imputations suivantes du budget principal du CRB UE 00 :

- chapitre 204, fonction 72, compte 20422, programme HPP04 pour la participation aux travaux ;
- chapitre 20, fonction 72, compte 2031, programme HPP04 pour le suivi animation.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 15 novembre 2013,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
28 NOVEMBRE 2013**

PUBLIÉ LE : 28 NOVEMBRE 2013

Mme. VÉRONIQUE FAYET