

BORDEAUX METROPOLE

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE -----

**Séance du 13 février 2015
(convocation du 6 février 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Treize Février Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoît, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. TOURNERIE Serge
M. DAVID Alain à Mme ZAMBON Josiane
Mme MELLIER Claude à M. FEUGAS Jean-Claude
M. COLES Max à M. SUBRENAT Kévin
M. TURON Jean-Pierre à M. HERITIE Michel
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à Mme TERRAZA Brigitte
M. DAVID Jean-Louis à M. LOTHAIRE Pierre jusqu'à 10 h 00
M. DAVID Yohan à Mme FRONZES Magali
Mme DELATTRE Nathalie à M. CAZABONNE Didier
Mme DESSERTINE Laurence à M. BRUGERE Nicolas jusqu'à 10 h 50

Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud
Mme LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques
M. LAMAISON Serge à M. LE ROUX Bernard
Mme PIAZZA Arielle à M. DELAUX Stéphan
M. POIGNONEC Michel à Mme LEMAIRE Anne-Marie
M. SILVESTRE Alain à M. ROBERT Fabien
Mme THIEBAULT Gladys à Mme POUSTYNNIKOFF Dominique

EXCUSES :

Mme CAZALET Anne-Marie, M. COLOMBIER Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

Plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1. L'intervention actuelle de Bordeaux Métropole sur le parc privé

Dans le cadre de la révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) 3.1, Bordeaux Métropole est en cours de refonte de sa politique de l'habitat, à traduire dans la future orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Habitat. Cette démarche entre en résonance aujourd'hui avec un cadre d'intervention propre à l'habitat en pleine mutation suite aux lois de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguées en 2014. Dans ce contexte porteur de nouvelles compétences, Bordeaux Métropole a identifié l'intervention sur le parc privé existant comme un enjeu majeur des années à venir.

Alors même que le parc privé représente 78 % des logements sur le territoire métropolitain et concerne donc la grande majorité des ménages, l'action de La Cub, devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, en matière d'habitat s'est jusqu'ici davantage concentrée, d'un point de vue opérationnel, sur le segment public du marché et en particulier sur la production du logement locatif social, qui reste toujours un enjeu essentiel et doit être maintenu.

L'intervention de Bordeaux Métropole sur le parc privé, plus complexe, est moins développée et est ciblée sur les ménages les plus modestes pour la réhabilitation de leur logement dans le cadre du **programme d'intérêt général (PIG)** de lutte contre le mal logement et de développement d'une offre à loyers maîtrisés. En 2013, le Prêt à 0 % de La Cub, en faveur des familles primo-accédantes est par ailleurs venu compléter le panel des outils incitatifs.

Plus récemment, en juillet 2014, dans le cadre du plan climat, La Cub a voté au bénéfice d'un public élargi un nouveau **dispositif de soutien à la rénovation énergétique des logements**. Le plan climat énergie territorial de La Cub, voté en février 2011, annonce en effet la nécessité de rénover près de 8000 logements par an d'ici 2050, afin de respecter le facteur 4 et prévoit que Bordeaux Métropole soutienne, de manière continue sur la période 2012-2050 des travaux de rénovation énergétique de 3000 logements par an à minima. Le bâti résidentiel est en effet à l'origine de 28 % des émissions de gaz à effet de serre, et d'un tiers des consommations d'énergie, et constitue ainsi le premier gisement d'économie d'énergie du territoire métropolitain. Cette orientation est également inscrite dans la future

OAP Habitat, qui relève, au-delà de l'enjeu environnemental, un enjeu de réduction de la facture énergétique. Alimenté par une ligne de crédits abondée à hauteur d'1 million d'euros annuel dans le budget 2015, le dispositif de rénovation énergétique traite en partie des copropriétés et constitue l'un des volets du plan d'actions exposé ci-après.

Aujourd'hui, forte de nouvelles compétences de droit en matière d'amélioration du parc existant, la Métropole bordelaise entend poursuivre et développer ses actions en la matière, tant pour répondre aux enjeux sociaux et d'habitat, de réhabilitation du parc, de lutte contre le mal-logement et la précarité énergétique, que pour contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique. Cela suppose d'intervenir sur le parc privé dans son ensemble et donc d'agir notamment contre la dégradation des copropriétés. Le soutien à la rénovation des copropriétés dégradées constitue ainsi un axe fort de la politique de l'habitat inscrite dans le projet de mandature.

2. Les enjeux de l'intervention en copropriétés

Le champ des copropriétés a jusqu'ici été peu investi par La Cub, devenue Bordeaux Métropole, si ce n'est ponctuellement. La copropriété du Burck, à cheval sur les communes de Mérignac et Pessac, est le seul ensemble à avoir fait l'objet d'études sous maîtrise d'ouvrage communautaire. Pourtant, le parc privé collectif représente plus de 132 000 unités, soit 35 % des logements de l'agglomération et cumule des enjeux sociaux, urbains et environnementaux considérables.

De forme juridique complexe, la copropriété reste un ensemble immobilier collectif sensible, assis sur différents éléments : l'organisation et le fonctionnement du syndicat, la gestion financière, l'état technique et énergétique des bâtiments, la solvabilité des propriétaires et l'occupation des logements et l'environnement urbain. La flexion d'un seul de ces piliers peut provoquer la rupture de l'équilibre, jusqu'à l'émergence d'un processus de déqualification.

Si la plupart des copropriétés fonctionne relativement bien, le territoire métropolitain dispose cependant d'un certain nombre de grandes copropriétés des années 1950 à 1990, qui présentent des signes de vieillissement, de paupérisation de leurs occupants, de fragilisation et de défaillance de gestion ou de fonctionnement, voire pour certaines de dégradation avancée (selon une étude interne réalisée en 2011, plus de 80 copropriétés de plus de 20 logements ont déjà été identifiées comme étant dans un processus plus ou moins avancé de déqualification). Ces biens progressivement dépréciés et à la gestion souvent défaillante (fonctionnement du conseil syndical, relations avec le syndic) sont soumis aujourd'hui à de lourds besoins de réinvestissement, des charges toujours plus élevées, la découverte et le traitement obligatoire de pathologies coûteuses, des parties communes dont l'usage se dégrade. La rénovation énergétique met également la problématique des copropriétés sous les feux de l'actualité avec une intensité nouvelle, le parc des années 1950-70 étant particulièrement énergivore. Elles sont pour beaucoup des passoires thermiques, représentent ainsi un gisement important d'économie d'énergies et appellent une intervention pour lutter contre la précarité énergétique, un fort enjeu social pour Bordeaux Métropole. En effet, dans ce bâti peu performant, voire dégradé et face à l'augmentation du coût de l'énergie, les occupants les plus modestes n'ont plus un accès normal et régulier aux sources d'énergie. Souffrant d'inconfort thermique, ils sont dans

l'incapacité de chauffer leur logement à un prix raisonnable et correspondant à leurs capacités financières.

Pour des raisons sociales et environnementales, il est ainsi nécessaire de maintenir ce parc à un niveau décent d'entretien et d'éviter que les copropriétés ne deviennent des lieux de relégation ou de mal-logement, tout en maintenant leur attractivité et en conservant un objectif de mixité sociale. Le traitement de ces morceaux de quartiers urbains est également une pierre à l'édifice de la ville intense et durable, qui incite à privilégier le parc collectif ou l'individuel dense sur la production périurbaine plus consommatrice d'espace.

Au vu de ces enjeux, l'OAP Habitat dessine déjà les principes d'actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement pour les moins fragiles, mais aussi les opérations de requalification des copropriétés dégradées. Conformément à ces premières orientations, un plan d'actions dédié a été décliné et fait l'objet de la présente délibération. Bordeaux Métropole rejoint ainsi l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dans ses priorités, certaines copropriétés étant fléchées depuis 2010 dans la délégation des aides à la pierre de l'Etat, et répond de fait aux objectifs qui lui sont assignés en tant que délégataire et qui apparaissent dans son programme d'action du parc privé. Ce dispositif s'appuiera enfin sur le mouvement législatif récent, la loi ALUR proposant un nouveau cadre favorable à l'intervention en copropriétés, avec au cœur du dispositif le triptyque diagnostic/plan pluriannuel de travaux/fonds de travaux, pour faire prendre conscience aux copropriétaires de la nécessité d'intervenir et les responsabiliser sur le devenir de leur patrimoine.

3. Un plan d'actions face aux fragilités et défaillances des copropriétés

Le plan d'actions concerne les copropriétés construites avant 1990. Il s'appuie sur un repérage actualisé et la classification des copropriétés présentant des signes de fragilité jusqu'à une dégradation certaine, que des états des lieux successifs avaient déjà identifiées, ainsi que sur des entretiens avec les acteurs locaux concernés, l'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC) et l'ANAH. Il propose une intervention graduelle, en fonction du profil des copropriétés et repose sur :

① **un dispositif de veille et d'observation pour les copropriétés laissant apparaître quelques signes de dysfonctionnement et de fragilité.** L'outil, composé d'indicateurs, donnera un état des lieux régulier de la santé des copropriétés, qu'il s'agit de suivre dans le temps pour enclencher d'éventuelles actions de prévention, d'accompagnement, voire des travaux. Cet observatoire permettra d'avoir une vision d'ensemble de la problématique et d'établir une hiérarchisation de l'action publique. Il sera confié à l'Agence d'urbanisme (A'urba) et constituera un volet de l'observatoire du programme local de l'habitat (PLH) que l'agence compte déjà dans son programme partenarial.

② **des actions de prévention et d'accompagnement pour empêcher les copropriétés encore non engagées dans des travaux, de basculer dans une dégradation qui nécessiterait une intervention publique plus lourde :** en créant des espaces de dialogue avec les copropriétaires et les syndicats et en leur proposant des outils d'éclairages juridiques, des conseils pratiques dans les domaines de la gestion et le fonctionnement d'une copropriété et/ou sur la nécessité d'engager un premier diagnostic de la copropriété. L'élaboration de guides et de supports pédagogiques (boîte à outils) sera réalisée en régie.

L'ALEC sera l'interlocuteur pour toute question liée à l'énergie, en lien avec le chef de projet de Bordeaux Métropole sur les thématiques plus juridiques.

③ des aides financières et un accompagnement pour les copropriétés prêtes à s'engager dans des travaux, la rénovation énergétique étant le point d'entrée pour une réhabilitation plus globale de la copropriété. Si la dimension énergétique est essentielle, il est en effet primordial d'engager une réhabilitation sur la base d'un diagnostic complet qui permette de déterminer un projet optimal pour résoudre l'ensemble des dysfonctionnements et aboutir à un redressement pérenne de la copropriété. Conformément aux termes de la délibération n°2014/0443 du 11 juillet 2014 relative au dispositif d'aide au bénéfice des copropriétés porteuses de ce type de projet, l'ALEC accompagnera, en phase expérimentale, les premières copropriétés volontaires. Des aides plan climat pour une intervention en parties communes, potentiellement cumulées à des aides ANAH et métropolitaines pour des travaux en parties privatives dans le cadre du PIG pour les ménages les plus modestes seront activées. Bordeaux Métropole soutiendra également le recours à un maître d'œuvre pour accompagner les copropriétés en phase pré-opérationnelle et durant les travaux. Les aides métropolitaines seront cumulables avec les aides des communes, notamment celles de la ville de Bordeaux qui propose un dispositif similaire pour la rénovation thermique des copropriétés.

Ces différentes mesures (aides aux travaux et à l'ingénierie) constituent le socle du règlement d'intervention en copropriétés, présenté en annexe 2. Celui-ci sera financé par l'enveloppe disponible au budget plan climat (600 000 €/an) et abondé par les crédits du PIG, dans la limite des crédits disponibles. Le règlement d'intervention doit s'envisager comme un dispositif expérimental, qui fera l'objet d'une évaluation à deux ans d'exercice, en vue d'éventuels ajustements avant renouvellement. Il pourrait concerner les demandes d'environ 5 copropriétés chaque année, sans toutefois pouvoir planifier ces interventions les propriétaires restant à l'initiative. Il constitue enfin un nouveau volet du règlement d'intervention en faveur de l'habitat, en révision depuis plusieurs mois et déjà alimenté par les fiches relatives à l'accession sociale à la propriété (Prêt à 0 % de La Cub – délibération 2013/0162), aux travaux dans le parc privé (délibération 2013/0333) et au logement social (foncier, aides à la pierre et garanties d'emprunt – délibération 2014/0110).

Suite à la présente délibération, un dossier de demande de subvention sera ainsi formalisé. Il sera à renseigner par chaque copropriété en demande.

Pour les actions 2 et 3, l'articulation avec la « plateforme locale de rénovation énergétique », dont l'une des missions sera de faciliter l'information des porteurs de projets à venir, est également envisagée (cf. délibération n°2014/0443 du 11 juillet 2014).

④ des actions curatives plus lourdes, dans le cadre de dispositifs animés de type opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), pour les copropriétés dégradées, après études pré-opérationnelles, sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. Dix ensembles, représentant plus de 3400 logements sur 9 communes ont déjà été potentiellement identifiés sur le territoire métropolitain. Deux d'entre eux sont déjà cités dans la convention de délégation des aides à la pierre (Le Burck à Pessac-Mérignac et Sarcignan à Villenave-d'Ornon). En majorité situées dans les quartiers prioritaires, ces copropriétés constituent souvent le dernier pan à traiter dans ces territoires faisant l'objet de projets de rénovation urbaine. Cette liste ne saurait toutefois être exhaustive, d'autres copropriétés pouvant nécessiter une intervention publique.

Toute intervention nécessitera en premier lieu des études pré-opérationnelles, qu'il s'agira de lancer sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, avec dans la mesure du possible le souci

de mutualiser l'ingénierie nécessaire au traitement de plusieurs sites et avec la possibilité de solliciter une participation de l'ANAH. A ce jour, seule la copropriété Héliotropes du Burck à Mérignac a fait l'objet de cet état des lieux détaillé et approfondi. L'investissement attendu sera donc lissé sur plusieurs années, en fonction de l'engagement des copropriétés dans les travaux.

Etant donné les enjeux financiers et la dimension qu'elle recouvre, cette intervention nécessitera des arbitrages, dans le cadre des contrats de co-développement, et la mobilisation de nombreux partenaires financiers, dont les communes concernées.

Le règlement d'intervention (annexe 2) s'appliquera également dans le cadre de cette action, en proposant un premier niveau d'aides auquel s'ajouteront des aides ciblées adaptées à la singularité de chaque copropriété dégradée engagée dans une OPAH. En effet, dans le cas où une copropriété dégradée nécessiterait la mise en place d'une OPAH, une convention spécifique sera établie et intégrera à minima, les aides plan climat et les aides classiques du parc privé (Bordeaux Métropole, ANAH) ci-dessus exposées. Au-delà, la convention permettra de déroger au droit commun pour proposer aux publics ANAH des aides modulables en fonction du profil de la copropriété et des résultats de l'étude pré-opérationnelle, qui pourront concerner des travaux communs autres qu'énergétiques, des travaux privatifs et/ou des publics élargis, l'ensemble visant à répondre à la fois aux enjeux énergétiques et sociaux des copropriétés les plus fragiles.

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 Bordeaux Métropole,

VU la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

VU la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU l'article L5217-2 du 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 2014/0443 relative aux dispositifs financiers de soutien à la rénovation énergétique des logements,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il est nécessaire d'intervenir pour accompagner les copropriétés en voie de fragilisation et remédier à la déqualification des copropriétés dans un processus de dégradation sur le territoire métropolitain, contribuer à leur rénovation énergétique et lutter ainsi contre la précarité énergétique de leurs occupants et contenir les effets du changement climatique,

DECIDE

Article 1 :

Le plan d'actions en faveur des copropriétés ci-dessus exposé est approuvé.

Article 2 :

Le règlement d'intervention relatif aux copropriétés constitué par la fiche annexe n°2 est approuvé.

Article 3 :

Monsieur le Président est autorisé à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Article 4 :

Les dépenses correspondantes aux aides aux travaux communs énergétiques sont imputées au Chapitre 204 – Compte 20422 – Fonction 833 – Opération 05P088O001.

Article 5 :

Les dépenses correspondantes aux aides aux travaux privatifs sont imputées au Chapitre 204 – Compte 204182 – Fonction 72 – Opération 05P003O002.

Article 6 :

Les dépenses correspondantes aux aides à l'ingénierie sont imputées au Chapitre 204 – Compte 20422 – Fonction 72 – Opération 05P003O001.

Article 7 :

Les dépenses correspondantes aux études pré-opérationnelles d'OPAH sont imputées au Chapitre 203 – Compte 2031 – Fonction 72 – Opération 05P003O004.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 13 février 2015,

Pour expédition conforme,
par délégation,
Le Vice-Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
5 MARS 2015

PUBLIÉ LE : 5 MARS 2015

M. JEAN TOUZEAU