	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 17 février 2017	N° 2017-97

Convocation du 10 février 2017

Aujourd'hui vendredi 17 février 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:


M. Alain SILVESTRE à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel DUCHENE
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Véronique FERREIRA
Mme Léna BEAULIEU à M. Max GUICHARD
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Chantal CHABBAT à M. Guillaume GARRIGUES
M. Jean-Louis DAVID à Mme Florence FORZY-RAFFARD
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Gladys THIEBAULT à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Philippe FRAILE-MARTIN à Mme Nathalie DELATTRE jusqu'à 10h30
M. Jacques GUICHOUX à Mme Andréa KISS à partir de 11h25
M. Michel HERITIE à M. TURON à partir de 11h30
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Cécile BARRIERE jusqu'à 10h10
Mme Arielle PIAZZA à M. Yohan DAVID à partir de 11h15
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 10h30
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 11h25
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h25
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUH jusqu'à 10h55

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 17 février 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2017-97

**Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain (OPAH RU) volet
"copropriétés" du centre historique de Bordeaux - Convention - Participation financière -Décision -
Autorisation**

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le 8 juillet 2002, le Conseil municipal de Bordeaux a approuvé le projet de renouvellement de son centre historique, marquant ainsi l'engagement de la Ville dans une vaste opération de requalification du centre historique, pour en faire un quartier actif, convivial et habité.

Cette opération s'est traduite par la mise en œuvre du projet urbain « Bordeaux [Re]Centres » qui désigne le projet urbain du centre ancien visant à poursuivre la dynamique engagée depuis 2002 sur le centre historique, en intervenant de manière globale sur ce territoire.

Pour mettre en œuvre cette requalification du centre historique, le volet amélioration de la qualité résidentielle du quartier a été confié le 25 juillet 2002 jusqu'en 2014 par Convention publique d'aménagement (CPA) à la Société d'économie mixte (SEM) InCité. Cette action se poursuit dans le cadre d'une nouvelle concession d'aménagement couvrant la période 2014-2020, également confiée, suite à mise en concurrence, à InCité.

Faisant partie intégrante de cette stratégie de valorisation, la Ville de Bordeaux s'est engagée dans la mise en œuvre opérationnelle du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) en signant le 21 janvier 2011 pour une durée de sept ans une convention partenariale avec l'Etat, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale de l'habitat (Anah), la ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, la Caisse des dépôts et consignations (CDC), Action Logement, la SACICAP de la Gironde et la SEM InCité.

Pour que les propriétaires du centre historique puissent suivre cette dynamique de renouvellement urbain, en réhabilitant leur patrimoine, tout en garantissant le maintien d'une offre locative abordable, deux Opérations Programmées d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain (OPAH RU) successives ont été initiées sur les périodes 2003-2008 et 2011-2016.

Le dernier de ces dispositifs incitatifs s'est ainsi achevé le 23 octobre 2016. Il avait pour objectif de traiter 535 logements privés anciens (dont 455 subventionnés par l'Anah) : 235 logements occupés par leur propriétaire et 300 logements conventionnés avec des Propriétaires bailleurs privés (PB). Un objectif de réhabilitation de 13 hôtels meublés en activité avait également été fixé.

En concertation avec l'Anah, une évaluation de l'OPAH RU Hôtel Meublé 2011-2016 a eu lieu de juin à octobre 2016. Cette évaluation-prospective, menée par le cabinet Espacité a permis de mettre en perspective les résultats de l'OPAH avec les objectifs initiaux, de conclure à la nécessité de reconduire une nouvelle OPAH sur le centre historique et d'en définir les axes stratégiques ainsi que le calibrage opérationnel.

De plus, suite à la loi Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (Maptam) du 27 janvier 2014, la compétence amélioration du parc immobilier revient désormais à Bordeaux Métropole par transfert des communes. Le nouveau dispositif sera donc piloté sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, en lien avec la ville de Bordeaux.

Synthèse de l'évaluation de l'OPAH RU 2011-2017

De manière générale, l'évaluation souligne une articulation plutôt cohérente et efficace des dispositifs du PNRQAD, de la concession d'aménagement ainsi que de l'OPAH-RU 2011-2016. Cette imbrication des dispositifs assure une dynamisation globale de l'attractivité des secteurs concernés.

Concernant les objectifs quantitatifs inscrits au dispositif, ils se sont révélés ambitieux mais globalement cohérents avec les potentialités du périmètre d'intervention. Cependant, l'évaluation du dispositif a montré un sur-calibrage de l'objectif en matière de Propriétaires occupants (PO), correspondant aux objectifs nationaux de l'Anah, mais disproportionné par rapport au contexte du centre historique bordelais (très faible présence structurelle de propriétaires occupants).

Il faut également noter que bien qu'incitant à inscrire des objectifs de propriétaire occupant ambitieux, l'Anah a exclu du dispositif pendant 18 mois les propriétaires occupants modestes, rendant donc ainsi encore plus difficile le captage des propriétaires occupants éligibles dans le centre historique.

Ce constat explique un ajustement nécessaire de l'objectif « PO » dans la convention d'OPAH RU annexée.

Pour les propriétaires occupants : sur 155 éligibles au dispositif ANAH, 46 ont bénéficié du dispositif soit environ 30% d'objectif atteint.

L'évaluation du dispositif montre une mobilisation plus importante des propriétaires occupants très modestes (36,8%) que modestes (18,3%), grâce à un dispositif financier très incitatif, entraînant un réel effet levier supérieur, et du fait des fluctuations ci-dessus mentionnées dans les réglementations Anah.

Pour les propriétaires bailleurs : 43,7% des objectifs de la convention ont été réalisés, avec une très forte part d'intervention en faveur des logements dégradés, peu de logement ayant en effet fait l'objet d'arrêt d'insalubrité ou de péril sur le périmètre. Ainsi, plus de 150 logements privés conventionnés (comptabilisés comme des logements sociaux, et donc au titre de la loi Solidarité renouvellement urbain (SRU), pendant la durée du conventionnement) ont été livrés dans le cœur du Bordeaux historique, dans une logique de réhabilitation globale d'immeubles et de mixité sociale, entraînant ainsi la rénovation complète de plus de 350 logements anciens.

D'après l'évaluation menée par le cabinet Espacité, les objectifs qualitatifs ont été également atteints. La **stratégie d'ensemble** du projet [Re]Centres dans laquelle s'inscrivent le PNRQAD et l'OPAH RU ont permis une dynamique de requalification globale du centre de Bordeaux. Ce processus nécessite de poursuivre les efforts entrepris.

La lutte contre l'habitat indigne et le mal logement est un axe prioritaire du PNRQAD et de la concession d'aménagement. Néanmoins, l'évaluation du dispositif montre une faible mobilisation du droit commun sur ce volet, pour lequel un travail partenarial et l'usage d'outils partagés pourraient être renforcés entre concessionnaire, opérateur du suivi-animation, et maîtrise d'ouvrage. La mobilisation accrue du volet coercitif autour de cette question aurait un effet levier considérable sur les possibilités d'intervention sur le parc.

La lutte contre la précarité énergétique a, quant à elle, été systématiquement intégrée aux travaux réalisés et largement soutenue financièrement.

L'approche sociale de chaque projet a été nécessaire, pour permettre d'atteindre les objectifs de relogement dans le centre historique, et d'accompagner les ménages fragiles durant l'opération.

Enfin, le **volet hôtel meublé** n'a pas trouvé de solution adaptée via l'outil de l'OPAH RU et est désormais traité au sein du Service Santé Environnement de la Métropole. Il n'a donc pas été envisagé de le poursuivre

lors du dispositif 2017-2022, et il sera remplacé par une autre thématique jugée plus opportune en faveur des copropriétés dégradées du centre historique.

Préconisations

Les éléments de cette évaluation ont donc permis de conclure à l'efficacité d'un dispositif incitatif au sein de la boîte à outils du projet [Re]Centre et de construire des propositions pour reconduire une nouvelle OPAH RU sur 5 ans sur le périmètre du centre historique.

En effet, même si la dynamique de renouvellement est réellement en marche, certains points durs persistent au sein des quartiers en renouvellement (Saint Michel, Saint Eloi, Saint Jean) et d'autres secteurs méritent une action soutenue et renforcée (Marne Yser, Belcier...).

Le comité de pilotage de l'évaluation de l'OPAH a donc validé les principes suivant :

- élargissement du périmètre de l'OPAH aux secteurs Saint Jean, Saint Nicolas, Bastide, Belcier, et « sud Gambetta-République », pour affirmer la cohérence entre l'OPAH, le PNRQAD, et la concession, et développer une veille sur ces quartiers dans lesquels les propriétaires occupants sont mieux représentés,
 - expérimentation d'un volet copropriété sur un échantillon test de 10 immeubles dégradés repérés dans le cadre de la concession, et permettant d'agir sur les parties communes, à l'échelle de l'immeuble entier (avec possibilité de cumuler une intervention dans les parties privatives si le propriétaire est éligible),
 - poursuite des régimes d'aides des collectivités, qui ont prouvé leur efficacité, en les adaptant aux nouvelles priorités et objectifs, et en optimisant leur articulation avec les règlements d'intervention de droit commun des collectivités (aides à la rénovation énergétique, aides à l'accession, ...),
 - calibrage quantitatif de 150 logements occupés par leur propriétaire dont 40 acquis par des primo-accédants :
 - o dont 90 occupés par des propriétaires très modestes,
 - o dont 60 occupés par des propriétaires modestes.
- et de 250 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés :
- o dont 75 logements à loyer conventionné très social,
 - o dont 150 logements à loyer conventionné social,
 - o dont 25 logements à loyer intermédiaire.

Marché de suivi animation

S'appuyant sur les préconisations issues de l'évaluation, et l'expertise de l'Anah centrale sur la gouvernance des OPAH RU à volet copropriétés dégradées, la métropole a lancé le 6 janvier 2017 une consultation pour recruter un opérateur qui aura en charge le suivi animation du nouveau dispositif pour une durée de 5 années.

Le marché prévoit l'ensemble des missions nécessaires à la mise en œuvre du dispositif, allant du repérage, à l'information et l'accompagnement des propriétaires, jusqu'aux préconisations de travaux, à l'ingénierie financière, au dépôt des dossiers à l'Anah et à l'accompagnement en phase chantier, que cela soit pour les logements privatifs ou les parties communes (pour les copropriétés ciblées). Il est assorti d'une part variable en fonction de l'atteinte des objectifs.

Ce marché, porté par la métropole, est subventionné à hauteur de 50% par l'Anah et 20% par la Ville de Bordeaux. Cette dépense de la métropole est intégrée au budget 2017.

La convention partenariale d'OPAH RU volet copropriétés dégradées et les engagements financiers de Bordeaux Métropole.

Afin de mettre en œuvre les objectifs et les priorités portés par Bordeaux Métropole, Bordeaux et l'Anah, une convention d'OPAH RU Copropriétés dégradées a été travaillée avec les partenaires financeurs (Etat, Anah, Bordeaux Métropole, Ville de Bordeaux, Caisse d'Allocations Familiales, Procivis).

Les priorités affichées pour ce nouveau dispositif sont les suivantes :

- poursuivre l'inscription dans un projet urbain global et favoriser l'approche à l'îlot dans un nouveau contexte d'imbrication des dispositifs ;
- lutter contre l'habitat indigne et le mal logement en renforçant l'action du droit commun de lutte contre l'habitat indigne ;
- favoriser la diversification du parc immobilier et appuyer l'arrivée de propriétaires occupants sous plafonds de ressources (accession et primo-accession) ;
- assurer le traitement de copropriétés fragiles et dégradées ;
- permettre la maîtrise des loyers dans un secteur de tension du marché par le conventionnement, la connaissance des loyers etc. ;
- garantir une approche sociale transversale et dans le traitement de chaque projet (maintien des populations en place, accompagnement social renforcé) ;
- assurer l'efficacité de la stratégie foncière en renforçant la coordination des actions de la CPA et des objectifs de l'OPAH-RU ;
- favoriser les travaux d'amélioration durable des logements privés (qualité, énergie, ambition de montée en gamme des logements, etc.) ;
- valoriser les éléments patrimoniaux ;
- conforter l'activité économique, notamment de proximité (mobilisation des entreprises locales, stratégie des locaux commerciaux ;
- adapter les logements au vieillissement et aux handicaps.

Au terme de cette convention, Bordeaux Métropole s'engage à :

- porter le marché de suivi animation de l'OPAH, dans les conditions décrites ci-dessus ;
- mobiliser son règlement d'intervention voté le 31 mai 2013 pour permettre de compléter le financement des objectifs PO et PB validés, soit une enveloppe globale estimée à **1 751 637 € de subventions correspondant à l'atteinte de 100% des résultats sur 5 ans (903 214 € à réserver pour les propriétaires bailleurs et 747 623 € pour les propriétaires occupants). Les règles d'interventions sont rappelées dans la convention ci annexée.**

Ces aides font partie des aides propres de Bordeaux Métropole dont l'instruction est déléguée à l'Anah en vertu de la convention de gestion des aides au parc privé du 28 septembre 2016.

- réserver une enveloppe destinée au traitement des copropriétés dégradées estimée à 240 000 € sur 5 années soit 48 000 € par an, correspondant à 10 % du montant des travaux subventionnés par l'Anah.

La continuité du règlement métropolitain implique que les aides relevant de cette nouvelle OPAH se substitueront en volume aux aides de l'ancienne OPAH, avec un effet neutre sur les budgets métropolitains.

Dans le cadre de la convention d'OPAH, la ville de Bordeaux (qui sera amenée à délibérer lors du Conseil municipal du mois de mars) s'engage également à poursuivre son régime d'aide en faveur des propriétaires bailleurs et occupants pour un montant total estimé à 3 633 144 € sur 5 ans en cas de réalisation de 100% des objectifs, et à parité avec la métropole en ce qui concerne l'action en faveur des copropriétés dégradées (240 000 € sur 5 ans). Là également, les aides de la nouvelle OPAH prendront le relais des aides de l'OPAH qui vient de s'achever.

Ces aides des collectivités viennent en complément des subventions de l'Anah et de l'Etat, qui reste par ce dispositif, le financeur principal des travaux d'amélioration des particuliers.

Enfin, un partenariat sera également recherché avec l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Euratlantique en termes de gouvernance et de participation financière pour optimiser l'effet levier du dispositif sur le quartier Belcier. Sur ce secteur, il s'agit avant tout d'éviter le décrochage du quartier ancien constitué, aux marges des opérations d'aménagement et de favoriser le maintien dans le quartier des habitants en place. La stratégie de l'EPA sur le parc privé constitué n'étant pas totalement aboutie, un partenariat éventuel pourra être trouvé via un avenant à la convention jointe, le secteur nouvellement rattaché au périmètre de l'OPAH, pouvant être travaillé à partir de la deuxième année de la convention.

Aussi, 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, 2007/0122 et 2014/0437 portant respectivement sur le Programme local de l'habitat (PLH) et les modalités d'intervention de La Cub au titre de la politique de l'habitat,
VU la délibération 2013/033 relative aux conditions et modalités des aides propres de la Cub concernant les aides aux travaux,
VU la délibération 2014/0443 relative aux dispositifs financiers de soutien à la rénovation énergétique des logements,
VU la délibération 2015/0096 relative au plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées,
VU la délibération 2015/0207 relative au transfert de compétences en matière de politique locale de l'habitat au profit de la métropole,
VU la convention de gestion des aides au parc privé entre l'Anah et l'Etat du 28 septembre 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il est nécessaire de poursuivre l'action en faveur de l'habitat ancien dans le centre historique de Bordeaux, en complément des autres outils du projet [Re]centre (concession d'aménagement, PNRQAD),

CONSIDERANT QUE l'évaluation de l'OPAH RU 2011-2016 a montré l'efficacité du dispositif et préconisé notamment l'élargissement de son périmètre, ainsi que l'expérimentation d'une action en faveur des copropriétés dégradées du centre historique,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le projet de convention d'OPAH Renouvellement Urbain assortie d'un volet copropriété dégradé ci annexé,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention, et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 3 : les dépenses correspondantes aux aides aux travaux sont imputées au chapitre 204 - Compte 20422 – fonction 552,

Article 4 : les dépenses correspondantes au marché de suivi animation sont imputées au chapitre 20 - Compte 2031 – fonction 552.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 17 février 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 28 FÉVRIER 2017	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 28 FÉVRIER 2017	le Vice-président,
	Monsieur Jean TOUZEAU



**Programme National de Requalification
des Quartiers Anciens Dégradés - « PNRQAD »
Convention de financement
Opération Programmée d'Amélioration de
l'Habitat
de Renouvellement Urbain et Copropriétés
dégradées ou fragiles
OPAH RU - CD
2017 – 2022**



PROJET

Table des matières

Préambule.....	8
La politique de l'Habitat, une stratégie métropolitaine.....	8
Le projet urbain « Bordeaux [Re]Centres », au cœur du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)	9
La concession d'aménagement.....	10
L'OPAH RU 2011- 2016 : un dispositif incitatif de requalification de l'habitat privé	11
Synthèse de l'évaluation de l'OPAH RU 2011-2017 et préconisations.....	13
Synthèse	13
Préconisations.....	15
Chapitre 1 : Objet et périmètre	16
Article 1 : dénomination, périmètre, champs d'application et nature du volet « réhabilitation des copropriétés dégradées »	16
1. Dénomination OPAH RU « Réhabilitation des copropriétés dégradées »	16
2. Périmètre	16
Chapitre 2 : Enjeux de l'opération.....	17
Article 2 : Enjeux.....	17
1. Le centre ancien de la Métropole : un espace attractif vécu à valoriser et articuler au développement des projets périphériques, un enjeu métropolitain	17
2. Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement : une priorité réaffirmée	17
3. La réhabilitation des copropriétés dégradées, le développement d'un réflex d'intervention en copropriété, l'identification et la prévention des situations de dégradation en cours.....	19
4. La question énergétique : Lutte contre la précarité, amélioration de la performance des logements. Un programme « Habiter Mieux » performant, largement déployé témoignant de la nécessaire poursuite des actions engagées.....	20
5. Le maintien des populations sur place : une garantie de mixité sociale.....	21
Chapitre 3 : Description du dispositif et objectifs de l'opération	23
Article 3 volets d'actions	23
1. Volet urbain	23
2. Volet Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	25
3. Volet spécifique copropriété fragiles ou dégradées	26
4. Volet énergie, performance et lutte contre la précarité énergétique.....	30
5. Volets économique et développement territorial	32
6. Volet foncier et immobilier	33
7. Volet adaptation, accompagnement au vieillissement	36
8. Volet social.....	36
9. Volet Patrimonial et environnemental	38

Article 4 Objectifs quantitatifs de réhabilitation	41
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	41
Chapitre 4 : Financements de l'opération et engagements complémentaires	43
Article 5 Financements des partenaires de l'opération	43
Article 6 Engagements complémentaires	60
Chapitre 5 : Pilotage, animation et évaluation.....	68
Article 7 Conduite de l'opération	68
- Mission 1. Prospection, information et communication	71
- Mission 2. Conseil et accompagnement aux copropriétaires, propriétaires et locataires.....	71
- <i>Mission 3 : Relogement et accompagnement social des ménages</i>	73
- <i>Mission 4 : Mise en œuvre des priorités</i>	74
- <i>Mission 5 : Définition et animation de partenariats, liens avec l'aménageur</i>	75
- <i>Mission 6 : Intervention spécifique en direction des copropriétés</i>	76
Chapitre 6 : Communication	82
Article 8 Communication	82
Chapitre 7 : Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	83
Article 9 Durée de la convention	83
Article 10 Révision et/ou résiliation de la convention.....	83
Article 11 – Transmission de la convention	83
Annexes.....	86

La présente convention est établie entre :

BORDEAUX METROPOLE

Dénommée ci-après « BxM »,

Maître d'ouvrage de l'opération programmée,

Délégataire des Aides à la Pierre en application de la convention générale de la délégation de compétences des aides à la pierre en date du 19 Août 2016 et de la convention de gestion des aides à l'habitat privé en date du 23 septembre 2016,

Représentée par son Président, Monsieur Alain JUPPE.

Et

La VILLE DE BORDEAUX

Représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPE,

Et d'autre part

L'ETAT

Représenté par le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de la Gironde, Monsieur Pierre DARTOUT

L'AGENCE NATIONALE De l'HABITAT

Dénommée ci-après « Anah »,

Etablissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris,

Représenté par le Délégué de l'Agence dans le département, Monsieur Pierre DARTOUT

L'UNION d'ECONOMIE SOCIALE du LOGEMENT

Dénommée ci-après « UESL » ou « Action Logement »,

Dont le siège social est à Paris, 66 avenue du Maine,

Représentée par son Président, Monsieur Jacques CHANUT

ALLIANCE TERRITOIRES

Dont le siège social est à Bordeaux, 110 avenue de la Jallère,

Représenté par son Président, Monsieur Norbert HIERAMENTE

La CAISSE des DEPOTS et CONSIGNATIONS

Dénommée ci-après « CdC »,

Dont le siège social est à Paris, 56 rue de Lille,

Représenté par son Président Directeur Général, Monsieur Pierre-René LEMAS

La CAISSE d'ALLOCATIONS FAMILIALES de la Gironde

Dénommée ci-après « CAF »,
Dont le siège social est à Bordeaux, rue du Docteur Gabriel Péry,
Représentée par son Directeur, Monsieur Christophe DEMILLY

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de la Gironde,

Dénommée ci-après « PROCIVIS Gironde »,
Dont le siège social est à Bordeaux, 110 avenue de la Jallère
Représenté par son Président, Monsieur Norbert HIERAMENTE

La Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété de la Gironde, des Prévoyants,

Dénommée ci-après « PROCIVIS Les PREVOYANTS »,
Dont le siège social est à Bordeaux, 190 rue Lecoq,
Représenté par son Directeur Général, Monsieur André LEGEARD

L'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique

Dénommée ci-après « EPA Bordeaux Euratlantique »,
Représenté par le Directeur Général Stéphan de FAY

Le Fonds Solidarité Logement

Dénommée ci-après « FSL »,
Représentée par la Présidente Martine JARDINE,
Dont le siège social est à Lormont, 2 Allée du Vercors

La Fondation Abbé Pierre

Dénommée ci-après « FAP »,
Représentée par le Directeur régional Aquitaine, Monsieur Pascal PAOLI
Dont le siège social est à Bordeaux, 6 Rue de la Passerelle.

Visas :

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'Habitat,

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 régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 22 septembre 2010,

Vu la convention Etat - Anah du 14 juillet 2010 modifiée relative au programme « rénovation thermique des logements privés »,

Vu le Programme Habiter Mieux (PHM) 2011-2017 lancé par l'Etat dans le cadre des grands investissements d'avenir pour aider les propriétaires privés éligibles aux aides de l'Anah à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement,

Vu le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat 2013-2017 dans lequel s'inscrit le PHM, mettant en place différentes mesures en faveur de l'amélioration énergétique du parc privé afin d'aider tous les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement,

Vu le décret du 29 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 6 septembre 2010 **relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)**, et les décrets successifs,

Vu l'instruction de la directrice générale de l'Anah du 4 juin 2013, améliorant le régime des aides de l'Anah en faveur des travaux de performance énergétique,

Vu la réglementation en vigueur d'Action Logement,

Vu la convention du 16 avril 2007 et son avenant du 8 décembre 2010 signée entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP), agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), afin de renforcer la lutte contre la précarité énergétique,

Vu la convention de partenariat du 23 décembre 2010 signée entre l'Anah et la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) ayant pour objet d'informer les bénéficiaires de la CNAV des aides apportées par l'Anah et l'Etat en matière d'adaptation et d'amélioration de la performance énergétique et de permettre, de repérer les logements qui pourraient entrer dans le dispositif et d'accompagner financièrement les dossiers

Vu la convention d'objectifs et de gestion (COG) 2013-2017 signée entre la CNAF et l'Etat et sa déclinaison départementale

Vu la Convention Territorialisée Globale entre la Ville de Bordeaux et la Caisse d'Allocations Familiales, en date du 5 février 2016,

Vu le Contrat Local d'Engagement du 5 juin 2012 modifié par avenant du 13 décembre 2013,

Vu la Convention partenariale pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés de la Ville de Bordeaux (2011-2018) signée le 21 janvier 2011,

Vu la Convention partenariale entre Bordeaux Métropole et la Caisse des dépôts et consignations 2016-2019 en date du 20 mai 2016,

Vu la délibération du conseil de la communauté urbaine de Bordeaux n° 2013/0333 du 31 mai 2013 relatif aux conditionnalités et modalités d'octroi des aides propres de la Communauté urbaine de Bordeaux concernant les aides aux travaux (réhabilitation du parc privé),

Vu le traité de Concession Publique d'Aménagement (CPA entre la Ville de Bordeaux et la SEM InCité en date du 22 mai 2014,

Vu le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD),

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 10 juillet 2015 arrêtant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) valant programme local de l'habitat (PLH),

Vu la Convention de délégation de compétence du 16 août 2016 conclue entre l'Etat et Bordeaux Métropole en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu la Convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 23 septembre 2016 conclue entre Bordeaux Métropole, délégataire des aides à la pierre, l'Anah et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2), et ses avenants successifs,

Vu la Convention passée le 15 janvier 2015 entre la Région Aquitaine et les SACICAP Procivis Gironde et Les Prévoyants, portant création de la CARTTE (Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Energétique).

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La politique de l'Habitat, une stratégie métropolitaine

Le Conseil Métropolitain du 10 juillet 2015 a arrêté par délibération le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bordeaux Métropole, doté d'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) « Habitat », valant Programme Local de l'Habitat (PLH) pour l'agglomération.

80 % des résidences principales de l'agglomération appartiennent aujourd'hui au parc privé qui constitue donc un pan essentiel de l'intervention à mener en faveur du logement des ménages métropolitains, et ce d'autant plus que près de 80% des ménages logés dans ce parc ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds du logement locatif social (PLUS). Maintenir le rôle social du parc privé s'avère donc primordial dans un contexte de tension du marché immobilier, et au regard d'un parc dont la frange ancienne nécessite souvent une importante mise à niveau en termes de qualité, de confort, de consommation énergétique voire de résorption de situations d'insalubrité.

Pour y parvenir, Bordeaux Métropole met en œuvre sa stratégie au travers des compétences « Amélioration du parc immobilier bâti » et « réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre », prises suite à la loi MAPTAM du 27 janvier 2014. Son intervention se décline autour de trois enjeux identifiés dans le POA pour lesquels un ensemble d'actions sont préconisées:

- promouvoir la fonction sociale du parc privé :
 - o la lutte contre le mal-logement, le logement indigne, afin d'offrir aux ménages des conditions décentes d'habitat,
 - o la résorption de la vacance, de manière à accroître le parc de résidences principales et réduire les situations de délaissement propices à l'insalubrité que peut entraîner une vacance prolongée,
 - o l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap, qui est une préoccupation de l'ensemble du parc, mais qui est particulièrement cruciale dans un parc ancien aux contraintes techniques et architecturales particulières,
 - o l'amélioration des performances énergétiques du parc et la lutte contre la précarité énergétique ;
- améliorer les performances énergétiques du parc privé existant et lutter contre la précarité énergétique :
 - o mobiliser les structures publiques et privées du territoire pour atteindre les objectifs de réduction de gaz à effet de serre et lutter contre la précarité énergétique,
 - o stimuler la demande en travaux de rénovation des particuliers,
 - o participer à la structuration de l'offre des professionnels de la construction,
 - o engager le secteur bancaire à proposer une offre de financements des travaux adéquate,
 - o impliquer les professionnels de l'immobilier ;

- prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés :
 - o mettre en œuvre une veille organisée pour prévenir de la dégradation des copropriétés,
 - o mettre en œuvre des actions de prévention pour aider les syndicats et conseils syndicaux à bien gérer les copropriétés avant qu'elles ne se fragilisent,
 - o soutenir les opérations de rénovation énergétique sous réserve d'un engagement dans une démarche globale de requalification,
 - o mise en œuvre possible d'un dispositif d'OPAH copropriétés.

Par ailleurs, devenue Métropole au 1^{er} janvier 2015, l'agglomération Bordelaise exerce désormais la compétence Habitat, pour laquelle elle met en œuvre les dispositifs nécessaires pour répondre à ces priorités, notamment le PIG métropolitain « *Un logement pour tous au sein du parc privé* », mais aussi l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées », objet du présent marché.

De plus, Bordeaux Métropole mène son intervention forte en faveur du parc privé au travers de la Délégation des Aides à la Pierre dont elle est titulaire depuis 2006, renouvelée pour la période 2016-2022. Cette convention prévoit, sous réserve de la mise à disposition des crédits par l'Anah, l'Etat et la Métropole, une augmentation de l'objectif de volume de dossiers traités. Sur la durée de la convention il est prévu le traitement d'environ 2100 logements privés individuels hors copropriété (environ 350 par an), et 900 logements privés en copropriétés (environ 150 par an).

Ces objectifs ambitieux, accompagnés d'un portage politique engagé traduit par le PLH témoignent de l'implication forte de Bordeaux Métropole et de ses partenaires en faveur de la réhabilitation du parc privé et du maintien de sa fonction d'accueil de tous les ménages.

Le projet urbain « Bordeaux [Re]Centres », au cœur du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

Le 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal de Bordeaux a approuvé le projet de renouvellement de son centre historique, marquant ainsi l'engagement de la Ville dans une vaste opération de requalification du centre historique, pour en faire un quartier actif, convivial et habité.

Cette opération s'est traduite par la mise en œuvre du projet urbain « Bordeaux [Re]Centres » qui désigne le projet urbain du centre ancien visant à poursuivre la dynamique engagée depuis 2002 sur le centre historique, en intervenant de manière globale sur ce territoire.

La démarche vise ainsi à renforcer l'attractivité économique et culturelle du centre historique, à améliorer la qualité de vie urbaine et à améliorer la qualité résidentielle des quartiers, ce qui se traduit concrètement par un travail sur les espaces publics, l'offre de transports, les aménagements et équipements de proximité, la revitalisation du tissu commercial et la création de nouveaux logements.

Pour mettre en œuvre cette requalification du centre historique, le volet amélioration de la qualité résidentielle du quartier a été confié le 25 Juillet 2002 jusqu'en 2014 par Convention

Publique d'Aménagement (CPA) à la Société d'Economie Mixte InCité. Cette action se poursuit avec le même concessionnaire, InCité, dans le cadre d'une nouvelle concession d'aménagement couvrant la période 2014-2020.

Faisant partie intégrante de cette stratégie de valorisation, la Ville de Bordeaux s'est engagée dans la mise en œuvre opérationnelle du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) en signant le 21 janvier 2011 pour une durée de sept ans une convention partenariale avec l'Etat, l'ANRU, l'Anah, la Ville de Bordeaux, la Communauté Urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, la Caisse des Dépôts, Action Logement, la SACICAP de la Gironde et la SEM InCité.

Le PNRQAD, étendu sur 148 hectares, comprend les quartiers St Eloi, Victor Hugo, Ste Eulalie, Victoire, Capucins, St Michel, André Meunier, Ste Croix et une partie du quartier de la Benauge rive droite. Ce périmètre correspond aux quartiers du centre les plus touchés par la vacance de logements, l'habitat indigne et les fragilités socio-économiques.

La concession d'aménagement

InCité, aménageur de la concession depuis 2002, s'est vu confier trois missions principales qui contribuent de manière essentielle aux objectifs du projet Bordeaux [Re]Centres :

1. *Favoriser la mutation des secteurs stratégiques identifiés dans le projet [Re]Centres et résorber les poches d'habitat dégradé et friches urbaines.*

Cette action de maîtrise foncière contribue à contenir l'inflation des prix de l'immobilier et réduire la vacance, ne pouvant être acceptée dans un contexte de tension du marché immobilier et de demande locative forte, et s'inscrit dans la politique de lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne portée par la ville de Bordeaux.

2. *Accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée, notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés (publics et privés) et à aider les accédants à la propriété*

La diversification de l'offre de logements sur le centre historique constitue une action fondamentale pour renforcer la diversité sociale du quartier. Elle peut être issue d'une production nouvelle de logements sociaux publics et privés en vue du maintien sur place des occupants qui le souhaitent, ou par la mise sur le marché d'une offre complémentaire de logements visant à attirer des populations nouvelles (accession, logements familiaux...).

3. *Développer le confort urbain et résidentiel du centre historique*

L'aménagement de cours urbaines et de cœurs d'îlots, la réactivation des pieds d'immeubles visant à apaiser les déplacements et favorisant une dynamique commerciale de proximité complètent sur le plan urbain l'amélioration du confort résidentiel qui fait partie intégrante du projet de requalification du centre historique de Bordeaux. A ce titre, les projets qui voient le jour sur le territoire doivent intégrer la création de stationnements ou encore de locaux communs.

Pour mener à bien ces missions, Incité assure :

- la mise en œuvre et suivi des Périmètres de Restauration Immobilière,
- la revente et acquisition d'immeubles à des bailleurs sociaux / bailleurs privés en vue de restructuration lourde (préemption puis revente avec cahier des charges, commercialisation par opérateur, travaux),
- la création de logement en accession à la propriété,
- le curetage en vue d'aménagement des cœurs d'îlots,
- la mise en œuvre de procédures de résorption d'habitat indigne (RHI/THIRORI),
- l'aménagement de locaux commerciaux et artisanaux en pieds d'immeuble.

Dans ce contexte, l'OPAH-RU complète sur le plan incitatif cette action volontariste portée par la Ville afin d'offrir des conditions de vie décentes à tous les habitants et d'attirer de nouveaux habitants dans le centre ancien.

L'OPAH RU 2011- 2016 : un dispositif incitatif de requalification de l'habitat privé

L'OPAH-RU vise à requalifier durablement l'habitat privé sur le secteur du centre ancien, en accompagnant les propriétaires privés de résidences principales dans la réalisation de travaux de réhabilitation nécessaires pour que les logements ou immeubles qu'ils occupent ou qu'ils louent répondent aux normes de confort et d'habitabilité (sécurité, hygiène, économie de charges).

Elle constitue le volet opérationnel incitatif du PNRQAD sur le parc privé et s'intègre pleinement dans les démarches globales de renouvellement urbain sur les îlots à restructurer ou à reconstruire.

Une première OPAH- RU a été mise en œuvre sur le centre historique de 2003-2008, mais n'avait pas permis de traiter l'ensemble des problématiques de vétusté des logements, la forte proportion de logements vacants et la concentration dans un parc social de fait de populations fragiles socialement et économiquement.

Pour faire face à ces défis, les partenaires ont donc signé le 24 octobre 2011 la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés (OPAH-RU HM) dans le cadre du PNRQAD.

Les partenaires signataires de cette convention d'OPAH-RU étaient la Ville de Bordeaux, l'Etat, L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Communauté Urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, le Département de la Gironde, la CAF de la Gironde, l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL), le Comité interprofessionnel du logement du sud ouest (CILSO), la SACICAP de la Gironde et la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants.

D'autres partenaires techniques ont également été mobilisés pour contribuer à la réussite de l'OPAH-RU, en apportant leur concours dans le domaine social, technique, associatif ou financier (notamment le SCHS, la Fondation Abbé Pierre, EDF, Regaz,...) D'une durée de 5 ans, le dispositif sous maîtrise d'ouvrage communale a couvert les quartiers Saint Eloi, Saint Michel, Sainte Croix, Marne Yser et Sainte Eulalie. Le suivi animation de l'OPAH-RU a été assuré jusqu'en 2016 par l'animateur InCité.

La mise en place d'une intervention volontariste via l'OPAH-RU 2011 – 2016 a visé à :

- lutter contre l'habitat indigne et le mal logement,
- favoriser la diversification du parc immobilier,
- permettre la maîtrise des loyers dans un secteur de tension du marché,
- lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique des logements,
- adapter le logement au vieillissement et aux handicaps,
- valoriser les éléments patrimoniaux,
- endiguer le processus de fermeture définitive des hôtels meublés,
- favoriser la mise en place d'équipements résidentiels (locaux communs, places de stationnement).

L'objectif global était de traiter au minimum 535 logements privés anciens, dont 455 subventionnés par l'Anah :

- 235 logements occupés par leur propriétaire (PO)
 - dont 155 logements occupés par des propriétaires sous plafond de ressources Anah (60 PO modestes et 95 PO très modestes),
 - dont 30 logements occupés par des propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah (plafond PSLA),
 - dont 50 logements acquis par des primo-accédants ;
- 300 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés (PB)
 - dont 90 logements à loyer conventionné très social,
 - dont 180 logements à loyer conventionné social,
 - et dont 30 logements à loyer intermédiaire.

Les partenaires ont souhaité que 13 hôtels meublés en activité puissent être traités, ainsi que de 2 hôtels meublés fermés par voie administrative en 2007 et 2008, dont la collectivité souhaitait assurer la maîtrise pour la réalisation de programmes d'hébergement ou de logements sociaux. Au total, ce parc représentait un gisement de 168 chambres.

Par ailleurs, se sont rajoutés les objectifs suivants :

- la création ou l'amélioration de 79 équipements résidentiels (locaux poubelles, vélos, poussettes, places de stationnement),
- la remise sur le marché de 50 logements vacants (vacance de plus d'un an),
- le relogement temporaire ou définitif de 50 ménages,

- le maintien de 15 logements temporaires sur la durée de la convention d'OPAH RU-HM.

Synthèse de l'évaluation de l'OPAH RU 2011-2017 et préconisations

Synthèse

Une évaluation de l'OPAH RU 2011-2016 a été achevée en novembre 2016 par le bureau d'études Espacité. Elle a permis de mettre en lumière les points saillants du dispositif 2011-2016 au regard des objectifs quantitatifs, qualitatifs, et du contexte dans lequel cette opération s'est inscrite. Elle a également proposé des préconisations à intégrer au nouveau dispositif, objet de la présente convention.

De manière générale, l'évaluation souligne une articulation perfectible, mais plutôt cohérente et efficace, des dispositifs du PNRQAD, de la concession d'aménagement déléguée à Incité ainsi que de l'OPAH-RU 2011-2016. Cette imbrication des dispositifs assure une dynamisation globale de l'attractivité des secteurs concernés.

Il sera nécessaire que le futur dispositif de suivi animation de l'OPAH RU 2017-2022 puisse mobiliser les différents dispositifs de manière transversale.

Concernant les objectifs quantitatifs inscrits au dispositif, ils se sont révélés ambitieux mais globalement cohérents avec les potentialités du périmètre d'intervention. Cependant l'évaluation du dispositif a montré un sur calibrage de l'objectif en matière de propriétaires occupants, correspondant aux objectifs Anah, mais disproportionné par rapport au contexte bordelais (faible présence de propriétaires occupants). Ce constat explique un ajustement nécessaire de l'objectif « PO » dans l'OPAH RU objet du présent accord-cadre.

Pour les propriétaires occupants : sur 155 éligibles au dispositif ANAH, 46 ont bénéficié du dispositif soit environ 30% d'objectif atteint.

L'évaluation du dispositif montre une mobilisation plus importante des propriétaires occupants très modestes (36,8%) que modestes (18,3%), grâce à un dispositif financier très incitatif, entraînant un réel effet levier supérieur.

Seul un dossier pour adaptation au handicap ou à la mobilité a été réalisé sur les 10 projetés, impliquant de réinterroger la communication autour de cette thématique, ou le besoin.

Pour les propriétaires bailleurs : 43,7% des objectifs ont été réalisés, avec une très forte part d'intervention en faveur des logements dégradés ; peu de logements ayant en effet fait formellement l'objet d'arrêté d'insalubrité ou de péril pris sur le périmètre. Le nombre de logements PB traités dans le volet « Logement indigne » reste limité, mais témoigne de rapports efficaces entre le SSE (ancien SCHS) et l'opérateur de suivi-animation du dispositif.

Enfin les financements complémentaires ont été très fortement mobilisés pour la création d'équipements résidentiels (81% des objectifs atteints), mais très peu sollicités pour le traitement des hôtels meublés (7,7% des objectifs atteints), et de la vacance (22% des objectifs atteints). Ces deux derniers points expliquent une modification du Règlement d'Intervention de la nouvelle OPAH 2017-2022, vers une mobilisation plus efficace des crédits de financements complémentaires Ville et Métropole.

Les objectifs qualitatifs ont également plutôt bien été atteints. La **stratégie d'ensemble** du projet [Re]Centres dans laquelle s'inscrivent le PNRQAD et l'OPAH RU ont permis une dynamique de requalification globale du centre de Bordeaux. Ce processus nécessite de poursuivre les efforts entrepris.

Les efforts doivent être également maintenus en **matière de maîtrise foncière et de diversification du parc immobilier**, pour maintenir les objectifs en matière d'accueil des ménages et de mixité sociale. **30 % des logements PB traités dans le cadre de l'OPAH RU HM ont été conventionnés** témoignant de la forte mobilisation du parc privé pour une offre à loyers maîtrisés, mobilisation qui doit être poursuivie.

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) et le mal logement est un axe prioritaire du PNRQAD et de la concession d'aménagement. Néanmoins l'évaluation du dispositif montre une faible mobilisation du droit commun sur ce volet, pour lequel un travail partenarial et l'usage d'outils partagés pourraient être renforcés entre concessionnaire, opérateur du suivi-animation, et maîtrise d'ouvrage. La mobilisation accrue du volet coercitif autour de cette question aurait un effet levier considérable sur les possibilités d'intervention sur le parc.

La lutte contre la précarité énergétique a quant à elle été systématiquement intégrée aux travaux réalisés et largement soutenue financièrement. L'ensemble des dispositifs devront être cependant mieux articulés (« Allo Energie », SLIME) et la nouvelle OPAH-RU devra garantir cette mobilisation.

L'approche sociale de chaque projet a été nécessaire, pour permettre d'atteindre les objectifs de relogement dans le centre historique, et d'accompagner les ménages fragiles durant l'opération. L'accompagnement des ménages entre 3 à 6 mois après le relogement s'avère très positif et il apparaît important de le poursuivre dans le cadre de la nouvelle OPAH RU 2017-2022. L'évaluation relève cependant un travail à approfondir pour maintenir le stock de logements disponibles pour le relogement, ainsi que pour favoriser la mise en place de garanties sociales sécurisant les propriétaires bailleurs.

Enfin le **volet hôtel meublé** n'a pas trouvé solution adaptée via l'outil de l'OPAH RU et est désormais traité avec une approche globale au sein du Service Santé Environnement de la Métropole. Il n'a donc pas été programmé de le poursuivre lors du dispositif 2017-2022, et sera remplacé par une intervention jugée plus opportune en faveur des copropriétés dégradées.

En matière de suivi animation, l'évaluation a relevé plusieurs points importants :

- un portage politique fort et l'investissement important d'élus prêts à soutenir des actions ciblées notamment en faveur des propriétaires bailleurs,
- des partenariats de travail et des instances plutôt efficaces,
- un suivi partenarial et réactif des dossiers,
- un suivi technique et un accompagnement de qualité,
- une complémentarité entre rôle d'aménageur et d'animateur qui a bénéficié au dispositif,
- une communication qui gagnerait à être clarifiée.

Préconisations

Les éléments de cette évaluation ont donc permis de faire des propositions d'ajustement de l'ambition et des modalités de financement et de suivi-animation de la nouvelle OPAH RU :

- poursuivre l'inscription dans un projet urbain global et favoriser l'approche à l'îlot dans un nouveau contexte d'imbrication des dispositifs,
- lutter contre l'habitat indigne et le mal logement en renforçant l'action du droit commun de lutte contre l'habitat indigne,
- favoriser la diversification du parc immobilier et appuyer l'arrivée de propriétaires occupants sous plafonds de ressources (accession et primo-accession),
- assurer le traitement des copropriétés fragiles et dégradées,
- permettre la maîtrise des loyers dans un secteur de tension du marché par le conventionnement, la connaissance des loyers etc.
- garantir une approche sociale transversale et dans le traitement de chaque projet (maintien des populations en place, accompagnement social renforcé),
- assurer l'efficacité de la stratégie foncière en renforçant la coordination des actions de la CPA et des objectifs de l'OPAH-RU,
- favoriser les travaux d'amélioration durable des logements privés (qualité, énergie, ambition de montée en gamme des logements, etc.),
- valoriser les éléments patrimoniaux,
- conforter l'activité économique, notamment de proximité (mobilisation des entreprises locales, stratégie des locaux commerciaux,
- adapter les logements au vieillissement et aux handicaps.

Le bilan de l'OPAH RU 2011-2020 a également fait émerger des préconisations sur les objectifs quantitatifs à atteindre grâce au nouveau dispositif 2017-2022 :

- maximiser l'intégration des propriétaires occupants au dispositif, bien que leur volume soit moindre, au travers d'une veille renforcée de cette cible. L'objectif pour les 5 années est ramené à 150 PO,
- atteindre un objectif de 40 primo-accédants parmi les PO,
- atteindre un objectif de 250 propriétaires bailleurs,
- atteindre un objectif de 85 équipements résidentiels.

Chapitre 1 : Objet et périmètre

Article 1 dénomination, périmètre, champs d'application et nature du volet « réhabilitation des copropriétés dégradées »

1. Dénomination OPAH RU « Réhabilitation des copropriétés dégradées »

Les signataires de la présente convention décident de mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) comprenant un volet copropriétés dégradées (CD) situés dans le centre historique de Bordeaux, dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

La présente convention sera annexée au Contrat Local d'Engagement de la Gironde signé le 25 mai 2012. Elle permettra d'engager les crédits du programme « Habiter Mieux » sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre décrites dans la convention d'opération programmée correspondent à celles définies dans la convention Etat / Anah / Bordeaux Métropole du 16 aout 2016.

2. Périmètre

Afin d'optimiser l'articulation entre la concession d'aménagement et le PNRQAD, la présente convention, concerne les quartiers suivant :

- Gambetta – Pey-Berland
- Saint-Eloi
- Victoire
- Saint Michel
- Sainte Croix
- Saint Nicolas
- Marne – Yser
- Saint Jean - Belcier
- Bastide

Sont concernés les logements situés en limite de périmètre, sur les deux côtés pair et impair de chaque rue, à l'exception du secteur Belcier pour lequel l'EPA Bordeaux Euratlantique vient abonder le dispositif, en vue d'une cohérence entre les périmètres de projet de la ZAC Saint-Jean Belcier.

Les plans de périmètre sont annexés à la présente convention ainsi que la liste des 10 copropriétés en difficulté à traiter en priorité.

Chapitre 2 : Enjeux de l'opération

Article 2 : Enjeux

L'évaluation du dispositif d'OPAH-RU HM 2011-2016, l'étude Marne-Yser, et les résultats des différents dispositifs en cours ont permis de dégager plusieurs enjeux que devra traiter l'OPAH-RU CD, dont la présente convention est l'objet :

1. Le centre ancien de la Métropole : un espace attractif vécu à valoriser et articuler au développement des projets périphériques

Le centre ancien de la Ville de Bordeaux impulse une dynamique forte qui rayonne par delà la l'Agglomération, et nécessite plus que jamais une intervention de compétence métropolitaine. La mise en œuvre du PNRQAD ainsi qu'un ensemble de projets économiques, urbains et patrimoniaux, ont permis une large revitalisation du centre ville de Bordeaux, inscrit dans le projet urbain global « Bordeaux 2030 ». Le centre historique, tant par ses atouts touristiques que résidentiels, porte l'attractivité de la métropole bordelaise et joue un rôle déterminant dans la politique de l'habitat métropolitain. Face à une augmentation importante des valeurs immobilières due à l'attractivité de l'aire métropolitaine, il est apparu nécessaire de décliner des outils permettant le maintien d'une qualité résidentielle et de la fonction d'habitat dans le centre historique. Ces enjeux sont questionnés au regard de l'impact de chaque nouveau projet urbain, mais également dans un contexte de tension des marchés locatifs accrue, et plus récemment face au développement de la filière des meublés de tourisme, pour le moment peu encadrée.

Face au développement de la Ligne à grande vitesse (LGV), du projet Euratlantique, de grands pôles attractifs comme la Cité du Vin, la nouvelle salle de spectacle à Floirac, ou encore les importantes opérations de logements neufs, il est nécessaire d'assurer une opération centrale et sociale pour éviter le développement d'une ville à deux vitesses entre ville centre et périphéries.

L'OPAH RU CD objet de la présente convention s'attachera dans cette optique, à articuler l'intervention en matière de réhabilitation du parc de logements privés avec des objectifs de restructuration des locaux commerciaux, et de création d'équipements collectifs, favorisant la qualité urbaine de la ville centre.

2. Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement : une priorité réaffirmée

Afin de maintenir la qualité du parc de logements existants sur le centre de bordeaux au regard des grands projets métropolitains évoqués précédemment, et d'enrayer des mécanismes de « banalisation de l'habitat indigne » aux conséquences graves sur la santé et le cadre de vie des habitants, l'Anah, la Métropole et la Ville de Bordeaux ont placé la lutte contre l'habitat indigne comme une priorité majeure.

Preuve en est la mobilisation de moyens importants dans le cadre de la concession d'aménagement et du PNRQAD. La mise en œuvre des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) notamment, a permis la remise sur le marché de logements fortement dégradés et non décents.

En complément des DUP, et s'intégrant à la stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne, les partenaires étudieront l'opportunité de mettre en œuvre des procédures à l'ilot, appuyées par les mesures de police adéquates et notamment les procédures financées par l'Anah :

- de Résorption des l'Habitat Insalubre (RHI), sous maîtrise d'ouvrage publique, pour les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et interdits à l'habitation,
- de restauration immobilière THIRORI, visant la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeuble acquis par l'expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêtés d'insalubrité remédiables, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

La décence caractérise le degré minimal acceptable auquel tout habitant d'un logement doit pouvoir prétendre pour se sentir respecté par la société. Le logement d'une personne, espace et vecteur de lien social, a donc un rôle fort à jouer dans le sentiment d'existence sociale d'un individu. Aussi, un processus de basculement vers la « non – décence » d'un logement risque :

- d'engendrer un cercle vicieux de dégradation faisant glisser le logement vers du logement indigne,
- de provoquer l'apparition de troubles physiques, physiologiques ou psychosociaux chez son occupant.

La précédente OPAH-RU HM avait déjà porté un objectif ambitieux en matière de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement : 60 logements de propriétaires occupants sur 155 étaient fléchés sur cet objectif, 100 logements sur 300 pour les propriétaires bailleurs.

La lutte contre l'Habitat indigne, très dégradé et le mal logement est un objectif néanmoins difficile à atteindre, principalement pour les ménages modestes et très modestes, alors qu'il est quasiment toujours déployé dans les interventions auprès des propriétaires bailleurs.

Cette mobilisation forte a contribué au traitement des situations les plus marquées, mais nombre de situations d'habitat indigne ont été repérées et devront être traitées dans le temps de la nouvelle OPAH, et dans un cadre institutionnel nouveau.

En effet, Bordeaux Métropole, depuis le 1^{er} janvier 2015 dispose de la compétence de lutte contre l'habitat indigne par transfert de la compétence communale. Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre 2016-2022, la métropole s'est engagée à mener une réflexion permettant de poser les bases d'un pôle métropolitain de l'habitat indigne. Une nouvelle gouvernance partenariale sous l'égide de Bordeaux Métropole se met en place, se donnant comme objectif de :

- consolider et centraliser le repérage des situations,
- établir un diagnostic partagé des problématiques LHI sur la métropole et acquérir une doctrine commune avec l'ensemble des partenaires,
- établir un plan d'action de lutte contre l'habitat indigne s'appuyant sur une boîte à outils adaptée,

- mettre en place les instances partenariales permettant de qualifier, définir la stratégie opérationnelle, traiter et prévenir les situations de mal logement.

L'enjeu pour Bordeaux Métropole est d'assurer, en tant que chef de file, l'animation, le pilotage et la coordination de la lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur un partenariat resserré avec la Ville de Bordeaux, le concessionnaire, les services santé environnement (SSE), et les opérateurs des dispositifs animés sur le territoire.

Plus largement, il sera nécessaire d'articuler la présente convention avec le travail du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement (PDLHImn) liant l'Etat, l'Anah, le SSE, l'ARS, la CAF ou encore l'ADIL sur ces questions.

3. La réhabilitation des copropriétés dégradées, le développement d'un réflex d'intervention en copropriété, l'identification et la prévention des situations de dégradation en cours

Le rapport Braye réalisé en 2010 par l'Anah a démontré la montée en puissance de la problématique des copropriétés dégradées. Depuis, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat a déployé un ensemble de mesures graduelles spécifiques aux copropriétés :

- régime d'intervention pour financer les travaux,
- ingénierie d'accompagnement,
- dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC),
- programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

Bordeaux Métropole s'est donné pour objectif, sous réserve des crédits Anah et des besoins identifiés, la mise en œuvre des dispositifs VOC et POPAC au cours de l'actuelle convention de délégation des aides à l'habitat privé, ayant cours jusque 2022.

La Métropole a également repris pour son compte cette priorité, et mis en place depuis février 2015, des outils d'accompagnement des copropriétés relevant de la prévention jusqu'à une intervention curative, au travers de son Plan d'Actions Copropriétés. Celui-ci vise à mettre en place un observatoire des copropriétés fragiles, développer des actions préventives d'information, apporter des aides aux travaux et à la maîtrise d'œuvre pour la rénovation énergétique des copropriétés suivies par l'Agence locale de l'énergie et du climat Métropole Bordelaise et Gironde (ALEC). Enfin il prévoit d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'OPAH pour les copropriétés qui le nécessitent.

Dans ce contexte général s'inscrit l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées », objet de la présente convention. Le travail du concessionnaire mené dans le périmètre du PNRQAD, ainsi que l'évaluation de l'OPAH RU 2011-2016 ont révélé, l'existence d'un « magma » de petites copropriétés fragiles ou dégradées issues le plus souvent de ventes à la découpe dans le centre historique. Les quartiers Marne-Yser, la Victoire et Saint Michel sont les plus touchés par ce phénomène avec respectivement 49%, 47 % et 40% de copropriétés classées en famille « D » de l'étiquette énergétique. Ces copropriétés sont par ailleurs occupées à plus de 70 % par des locataires. Elles regroupent

de petits logements occupés majoritairement par des étudiants ou des personnes isolées. Pour nombre d'entre elles, les parties communes sont laissées en déshérence constituant de réels problèmes de structure du bâti (mise en danger des occupants, déperdition énergétique etc.), et des litiges en matière de gestion. Une aide financière aux travaux et un accompagnement des syndicats a semblé nécessaire.

C'est pourquoi il a été formalisé au travers de la présente convention, l'introduction d'un volet « copropriétés dégradées » à l'OPAH RU 2017-2022. Celui-ci, première expérience en la matière, a été d'abord calibré tel une expérimentation à l'échelle de 10 copropriétés, permettant aux partenaires de l'OPAH RU de s'accoutumer à l'intervention en copropriété et d'initier des mesures opérationnelles curatives dès le lancement du nouveau dispositif. Il est d'ores et déjà prévu la possibilité d'évolution à mi-parcours du dispositif, au bénéfice d'un accroissement des objectifs d'intervention.

L'ensemble des objectifs liés à cet enjeu figure au Volet 3 de l'Article 3 de la présente convention.

4. La question énergétique : Lutte contre la précarité, amélioration de la performance des logements. Un programme « Habiter Mieux » performant, largement déployé témoignant de la nécessaire poursuite des actions engagées.

Depuis 2011, l'Etat aux côtés de l'Anah, s'engage à soutenir l'amélioration énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique au travers du Programme Habiter Mieux 2011-2017. Encadré par le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat, ce Programme Habiter Mieux a permis à l'état l'impulsion d'une dynamique nouvelle, avec un objectif de rénovation énergétique de 50 000 logements privés par an sur la période 2013-2017. Ce programme vise à aider les propriétaires occupants modestes et très modestes à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces afin d'améliorer d'au moins 25% les performances énergétiques de leur logement.

Largement mobilisé, ce dispositif a même revu en cours ses objectifs pour porter à 70 000 puis 100 000 les objectifs d'amélioration des logements privés pour 2016 et 2017.

Les objectifs de la convention de délégation des aides à l'habitat privé en matière de lutte contre la précarité énergétique et pour l'amélioration énergétique des bâtiments ont été rehaussés pour répondre à cette ambition nationale, à travers le PIG métropolitain, ainsi que le Plan Climat de la Métropole.

L'OPAH RU à volet réhabilitation des copropriétés dégradées décline elle aussi cette ambition sur son territoire. Ceci est d'autant plus nécessaire que le centre ancien bordelais et le quartier Bastide, inscrits dans le périmètre de l'OPAH RU 2017-2022 sont particulièrement à risques face aux situations de précarité énergétique : cumul de situations de précarité énergétique à des logements de mauvaise qualité et difficiles à chauffer rendant l'accès au confort et le paiement des charges difficiles.

Il convient donc, dans le cadre de la présente convention, que Bordeaux Métropole poursuive cette action, tout en l'articulant à la mise en œuvre de son Service Local

d'Information et de Maitrise de l'Energie (SLIME), conçu comme un guichet unique de repérage, d'information et d'accompagnements des ménages en situation de précarité énergétique. Un lien devra également être établi en matière de travaux de rénovation énergétique avec la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique Ma Rénov Bordeaux Métropole, ainsi qu'avec Coach'Copro®, déclinaison dédiée aux copropriétés.

5. Le maintien des populations sur place : une garantie de mixité sociale

Il apparaît nécessaire à Bordeaux Métropole, qui poursuit par ailleurs un travail visant à un meilleur équilibre territorial et de mixité sociale au travers de la Conférence Intercommunale du Logement, d'éviter ou du moins contenir la « gentrification » du centre ancien. Ce travail passe par le maintien et l'accueil des populations fragiles ou à faibles revenus sur le territoire de Bordeaux centre. Ceci est primordial, d'autant plus que le parc locatif du centre historique de Bordeaux accueille une part de ménages modestes plus importante que le reste de la Ville (sur le périmètre de l'ancienne OPAH RU HM, 36% des locataires étaient sous les plafonds PLUS contre 29% sur la commune de Bordeaux prise dans son ensemble). De plus les propriétaires modestes et très modestes sont plus représentés sur le centre historique élargi. L'intervention de Bordeaux Métropole en faveur des ménages, et notamment des ménages précaires est déclinée au travers de plusieurs actions :

- Reloger les ménages sur place :
L'accompagnement et/ou la prise en charge du relogement temporaire ou définitif des ménages habitant des immeubles concernés par des programmes de travaux est le pendant essentiel de la réussite des objectifs sociaux de l'OPAH RU. Cet enjeu est déjà fortement pris en compte par l'ensemble des partenaires du dispositif de l'OPAH RU HM qui s'est achevée. Le bilan à 4 années de ce dispositif relevait le relogement de 200 ménages, dont plus de 25% de manière définitive. Par ailleurs de 85 à 90% des relogements ont été effectués dans le centre historique de Bordeaux, avec un accompagnement de 3 à 6 mois des ménages suite à leur positionnement sur un nouveau logement. Ce suivi est ressenti très positivement et permet de garantir l'efficacité sociale de l'OPAH RU. Néanmoins la tension des marchés immobiliers locatifs rend la mobilisation d'un parc de logements temporaires parfois complexe, c'est pourquoi il est nécessaire que l'OPAH RU objet de la présente convention maintienne la question du relogement comme un enjeu fort et partagé entre les partenaires du dispositif.
- Développer le parc à vocation sociale :
Le maintien des équilibres de mixité sociale passe également par la maîtrise des loyers du centre ancien de Bordeaux, pour le rendre, sur toutes typologies, abordable pour un ensemble de ménages. Cette maîtrise passe par le conventionnement des logements à loyer intermédiaire, social et très social, mis en œuvre au travers du dispositif d'OPAH. Il permet à Bordeaux Métropole de répondre aux enjeux fixés dans son PLH ainsi qu'aux injonctions de la loi SRU en matière de production de logements locatifs sociaux, puisque les logements conventionnés remis sur le marché sont inclus dans le décompte des logements locatifs sociaux de la Métropole, qui devront atteindre 25% de l'ensemble des résidences principales d'ici 2025. Le bilan à

4 ans, plutôt positif, de la précédente OPAH estimait que 30% des logements de propriétaires bailleurs ayant bénéficié d'aides aux travaux avaient été conventionnés. Il apparaît nécessaire de poursuivre cet effort de mobilisation du parc privé pour développer le parc à vocation sociale, c'est pourquoi les objectifs de conventionnements sur la période 2017-2022 sont très ambitieux : 225 logements de propriétaires bailleurs sur 250 traités devront être destinés à des locataires éligibles au logement très social ou social.

Enfin l'intermédiation locative (IML) et le conventionnement sans travaux (grâce à un travail de veille active) seront des outils complémentaires à mobiliser pour le développement d'une offre locative sociale et très sociale dans le parc privé. La Métropole tendra à développer ses partenariats avec des associations bénéficiant d'un agrément au titre de l'IML, et pourra dans la mesure des financements mobilisables, abonder la prime de 1000 € aux propriétaires bailleurs s'engageant dans ce dispositif accordée par l'ANAH, pour ceux d'entre eux qui confieront leur logement à une agence immobilière à vocation sociale.

- Favoriser l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou à mobilité réduite :

L'adaptation des logements pour le maintien à domicile est un enjeu croissant pour la Métropole, contribuant aux objectifs de mixité et d'inclusion sociale. Le caractère spécifique des logements en centre ancien de Bordeaux nécessite par ailleurs qu'un travail minutieux soit mené pour répondre à trois dimensions principales : Des ménages à faibles ressources, des limites techniques des logements / bâtiments, des contraintes architecturales liées au périmètre de protection.

Le précédent dispositif d'OPAH avait déjà mis en avant des objectifs liés à l'adaptation des logements. Néanmoins son évaluation a révélé que cet axe a peu été mis en avant. D'une part, seule la notion d'adaptation au handicap, et non au vieillissement a été travaillée, d'autre part, ceci n'a donné lieu qu'à la réalisation d'un seul dossier à ce titre. Il a donc été proposé une étude approfondie sur ce point.

Chapitre 3 : Description du dispositif et objectifs de l'opération

L'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées » vise à poursuivre la requalification durable de l'habitat privé initiée dans le secteur du centre ancien, en accompagnant les propriétaires privés de résidences principales dans la réalisation de travaux de réhabilitation nécessaires pour que les logements/ copropriétés 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 de renouvellement urbain sur les îlots à restructurer et à reconstruire.

Cette ambition se poursuit au travers des volets d'action classiques déjà mis en œuvre dans le cadre d'OPAH RU, avec ajustement aux nouveaux enjeux évoqués précédemment :

- poursuivre l'inscription dans un volet urbain global impulsée par [Re]Centres,
- lutter contre l'habitat indigne et le mal logement,
- renforcer le droit commun pour lutter contre l'insalubrité,
- réhabiliter durablement : Programme Habiter mieux,
- favoriser la diversification des parcs immobiliers en renforçant l'action vers les primo accédants (Définition élargie de Bordeaux Métropole),
- assurer une maîtrise des loyers en poursuivant l'effort de conventionnement,
- garantir une approche sociale et transversale pour chaque projet, et notamment en copropriété,
- assurer la stratégie foncière,
- valoriser les éléments patrimoniaux,
- conforter l'attractivité économique sur le territoire,
- assurer le maintien en place des publics fragiles et vieillissants : adaptation des logements.

Article 3 volets d'actions

1. Volet urbain

S'inscrire dans le projet urbain Bordeaux [Re]Centres et favoriser l'approche à l'îlot pour améliorer l'habitabilité des logements

Le nouveau dispositif d'OPAH RU CD poursuit l'inscription déjà forte de la réhabilitation des logements du centre ancien de Bordeaux dans la dynamique portée par les prescriptions du plan guide du PNRQAD.

- Mener une action urbaine visible sur les espaces publics des quartiers

Les résultats bénéfiques de l'articulation de la précédente OPAH RU HM avec le projet Bordeaux [Re]Centres doivent être maintenus. Les signataires de la présente convention réaffirment leur engagement dans la coordination d'actions menées dans le cadre de l'OPAH

RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées » en vue d'améliorer la qualité urbaine et la mise en valeur du patrimoine bâti du centre ville de Bordeaux.

Le travail initié sur la requalification des espaces de proximité devra être poursuivi pour que ces derniers assurent leur rôle essentiel de revalorisation et d'appropriation des quartiers par leurs habitants.

Les actions menées dans le cadre de l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées » viendra s'imbriquer totalement au projet plus global Bordeaux [Re]Centres grâce au rôle stratégique de coordination de l'instance « Atelier des centres ».

- Créer des équipements résidentiels de qualité

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'OPAH RU objet du présent dispositif souhaite poursuivre la politique d'amélioration de la qualité résidentielle impulsée par les précédentes opérations programmées. Elle soutient, avec la Ville de Bordeaux, la mise en place de projets de locaux collectifs à l'immeuble ou à l'îlot : locaux vélos, locaux poussettes, locaux pour le tri sélectif etc.

De plus, dans le cadre de la politique de stationnement, les propriétaires privés seront incités dans le cadre des réhabilitations, à développer des situations innovantes (réinvestissement des pieds d'immeubles pour adaptés à l'habitation etc.) pour maintenir l'offre de places de parkings aux résidents.

- Mener des actions en lien avec les projets de développement économique

Un enjeu de requalification des espaces commerciaux en pieds d'immeubles a été identifié et s'inscrit dans le champ de compétences en matière de développement économique de Bordeaux Métropole. Il sera nécessaire que les partenaires de l'opération programmée objet de la présente convention fassent le lien avec les équipes en charge de ces questions, afin de définir des orientations d'actions et priorités géographiques d'intervention : reconversion d'anciens commerces en équipements résidentiels, revalorisation en logements, en espaces de parkings, ou réaffirmation de la fonction commerçante.

Prendre la mesure du développement métropolitain

Le centre ancien de Bordeaux, avec sa vitalité, ses nombreuses fonctions (habitante, économique, culturelle etc.) rayonne à travers et au-delà du territoire métropolitain. Bordeaux Métropole porte ainsi de manière lisible et cohérente, l'ensemble de la dynamique métropolitaine. C'est pourquoi l'OPAH RU à volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » 2017-2022 doit s'inscrire dans le projet de territoire global porté Bordeaux Métropole, et s'articuler plus largement avec des opérations à l'envergure de l'agglomération, voire plus vastes. Il est notamment prévu de déployer le dispositif sur une partie du périmètre de l'Opération d'Intérêt National Euratlantique, afin de requalifier l'habitat existant conservé au sein des opérations d'aménagement, mais également d'étendre l'OPAH au quartier Bordeaux Bastide, situé Rive Droite, et repositionné au cœur du projet d'agglomération entre les territoires Eiffel – Garonne, et l'opération des quais de Brazzaville.

Plus encore qu'auparavant, l'OPAH RU de Bordeaux Centre a un rôle de clé de voute à jouer, au cœur de nombreux périmètres de projets urbains, pour réaffirmer tant le rayonnement, que la vocation résidentielle et la fonction sociale du centre ville de Bordeaux.

2. Volet Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est un levier majeur ayant un effet cascade sur les autres dispositifs pour la réhabilitation du parc privé. Elle est donc logiquement de nouveau placée en axe de travail prioritaire pour l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées » 2017-2022.

- S'inscrire dans une gouvernance et améliorer la lisibilité autour de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et le mal logement portée par la métropole

La prise de compétence par Bordeaux Métropole de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé a permis la réflexion sur la mise en place d'une gouvernance, d'une animation et d'outils étoffés et plus lisibles sur l'ensemble du territoire métropolitain. Bordeaux Métropole se dote d'une mission « LHI » forte sur laquelle devra s'appuyer fortement l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées » 2017-2022. Les opérateurs veilleront à partager les enjeux LHI identifiés dans le cadre du PNRQAD et à coordonner leurs actions, au-delà du périmètre de l'opération programmée. La plateforme mal logement sera la porte d'entrée unique sur les actions de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement sur le territoire métropolitain. Elle permettra d'accroître la lisibilité des actions engagées sur ces questions, et de partager plus facilement les informations.

La gouvernance mise en place dans le cadre de la nouvelle OPAH RU devra aussi accroître les liens entre les services « Amélioration durable de l'habitat privé » et « SSE » (ancien SCHS). Ce partenariat est essentiel pour le repérage de situations signalées au travers d'un ensemble de dispositifs.

L'évaluation de l'OPAH RU HM 2011-2016 témoigne du besoin de renforcer encore la lisibilité et l'articulation des partenariats, notamment avec le Conseil Départemental, les MDSI et CCAS. Une réelle marche reste à franchir en vue de coordonner au mieux l'ensemble des actions qui permettront de prévenir, diagnostiquer, et traiter tant les logements indignes et très dégradés, que la situation sociale des ménages les occupant.

Pour ce faire, il est préconisé la mise en place d'un outil commun aux partenaires permettant le signalement / diagnostic des situations, et la construction d'une doctrine d'intervention fluide et partagée.

Il sera également primordial de mobiliser l'intervention (outils de travail et gouvernance) du concessionnaire en lien avec l'OPAH RU au travers de :

- visites communes,
- suivi partagé des dossiers,
- anticipation des besoins de relogement,
- DUP / ORI sur les copropriétés.

- **Pointer les signalements et situations déjà avérées d'habitat indigne pour un traitement renforcé du dispositif général sur le territoire de l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées »**

De nombreuses situations ont été identifiées au cours de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat qui vient de s'achever, que ce soit par le concessionnaire, les services de la Métropole, de la Ville de Bordeaux ou les différents partenaires, et n'ont pas encore pu être traitées à ce jour. S'ajoute à cela un potentiel encore considérable de logements indignes ou très dégradés qu'il sera nécessaire d'identifier et de traiter au cours de l'OPAH RU 2017-2022. Il est donc nécessaire, au-delà de la mise en place d'une gouvernance pour le traitement des situations avérées, de mener une veille proactive en vue d'intégrer au dispositif un maximum de logements.

Par ailleurs, le périmètre de la nouvelle OPAH RU a été élargi pour s'étendre aux quartiers Bastide et Saint-Jean Belcier, ce qui représente un vivier nouveau d'habitat potentiellement indigne à intégrer au dispositif.

- **Renforcer le lien avec les outils LHI de droit commun**

Enfin, le bilan de la précédente OPAH RU HM a témoigné d'un manque de lien entre les dispositifs de LHI propres à l'opération programmée et ceux mobilisables au titre du droit commun. L'enjeu de résorption de l'habitat indigne doit être défendu de manière conjointe et cohérente, ce à quoi veilleront les signataires de la présente convention. La prise de DUP et le lancement de procédures de RHI / THIORI devront être mobilisées autant que de besoin.

3. Volet spécifique copropriétés fragiles ou dégradées

Accompagner 10 copropriétés dégradées ou fragiles

Au regard du rapport Braye publié par l'Anah en 2010, ainsi que du Plan d'Actions pour les Copropriétés validé en février 2015 par Bordeaux Métropole, il est apparu essentiel de développer un volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » au travers de la nouvelle OPAH RU 2017-2022. Si le centre historique de Bordeaux semble moins touché par le phénomène des copropriétés dégradées que d'autres agglomérations de taille similaire, il n'en est pas moins que l'existence d'un « magma » de petites copropriétés potentiellement dégradées dans le centre ancien témoigne du besoin d'approfondir l'intervention en leur faveur.

Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux approfondissent cette thématique depuis peu avec leurs partenaires. Il est nécessaire avant toute chose que se construisent une culture et une gouvernance communes permettant :

- l'identification des copropriétés potentiellement dégradées,
- l'encadrement de la démarche de diagnostic permettant de qualifier l'état de dégradation,
- un traitement global à l'immeuble (technique et social), et l'identification des potentiels collectifs (locaux vélos, caves, greniers etc.),
- l'intervention auprès de syndics,
- etc.

Il est donc prévu pour ce premier volet « réhabilitation des copropriétés dégradées », l'intervention sur 10 premières copropriétés identifiées par le concessionnaire Incité, dont le diagnostic restera à compléter afin d'engager des programmes de travaux adaptés. Ce travail fera office de « test » d'une méthode qui pourra être étendue en cours d'OPAH RU à un panel plus important de copropriétés.

Liste des 10 copropriétés à fort potentiel de dégradation intégrées au dispositif d'OPAH RU CD :

- 52, rue Lafontaine
 - 30, 32, rue Videau
 - 2, rue de Bègles
 - 7, rue Garat
 - 15, rue Garat
 - 17, rue de Labrède / 52, rue Giner de los Rios
 - 108, rue Leyteire
 - 109 - 109 bis Cours de la Marne
 - 10, rue Monthyon
 - 44, rue du Hamel
-
- **Analyser au travers de diagnostics multicritères partagés les 10 copropriétés fragiles ou dégradées et définir les actions à mettre en œuvre :**

L'acculturation au traitement des copropriétés passe par la capacité de l'ensemble des signataires de la présente convention, à s'accorder sur la notion de « copropriété dégradée ». Chaque copropriété devra faire l'objet d'un diagnostic multicritères détaillant :

- la description générale de la copropriété,
- sa structure juridique,
- l'environnement urbain dans lequel elle s'inscrit,
- son fonctionnement général (organisation et dysfonctionnements éventuels),
- l'analyse patrimoniale et socio-économique des propriétaires bailleurs et occupants,
- la réalisation d'un DPE à l'immeuble,
- de premières préconisations d'intervention adaptées aux besoins et ressources des copropriétaires.

A l'issue de ce dernier, synthétisé dans une « fiche copropriété », un comité technique partenarial se réunit pour valider le classement en « copropriété dégradée » et l'opportunité d'intervention sur chaque copropriété. Ce comité technique donne également son avis sur les préconisations d'intervention.

En cas de difficultés spécifiques le comité technique se donne la possibilité d'étudier des solutions financières ou foncières spécifiques comme le mixage des aides ou le portage d'un lot.

Pour rendre ce volet le plus pragmatique et le plus adapté aux réalités opérationnelles possible, la possibilité est donnée en cours de dispositif de substituer une copropriété nouvelle à une dont le diagnostic aura révélé d'autres possibilités d'intervention que celles de l'OPAH RU à volet « réhabilitation des copropriétés dégradées ». Chaque entrée de

copropriété dans le dispositif à la place d'une autre devra être étudiée et validée en comité technique partenarial.

Enfin au-delà du diagnostic des 10 premières copropriétés identifiées, l'opérateur de suivi-animation a pour mission de proposer des secteurs prioritaires (cours, rues, secteurs de projets etc.) en cours d'OPAH RU en vue de poursuivre les missions de diagnostic sur le centre de Bordeaux. Ces propositions seront débattues et validées lors du Comité de Pilotage de lancement de l'OPAH RU CD.

- **Développer un accompagnement et une animation spécifique aux copropriétés pour la mise en œuvre d'une gouvernance adaptée, pour la gestion de la copropriété et la réalisation de travaux d'amélioration, de mise aux normes ou de suppression de désordres constatés en parties communes :**

Le traitement des copropriétés qualifiées de « dégradées » demande à l'ensemble des signataires de la présente convention, de mettre en œuvre une méthodologie de suivi-animation spécifique. Pour ce faire, l'opérateur de suivi-animation sera responsable de plusieurs missions, et Bordeaux Métropole sera garante de leur bonne adéquation aux besoins copropriétés et syndics :

Animation administrative et juridique :

- action de communication, d'information, de formation/professionnalisation des syndics, assistance à la gestion,
- prévention des défauts de gestion de syndics,
- informations sur les droits et devoirs, l'usage et l'entretien des communs,
- informations aux notaires,
- liens avec les « dispositifs Métropole » présentés précédemment,
- démarche incitative pour la révision des règlements de copropriété,
- proposition de partenariats thématiques spécifiques (ADIL etc.) ;

Suivi-animation social et technique des copropriétés :

- accompagnement au choix d'un maître d'œuvre qualifié pour le travail en copropriété,
- définition du programme de travaux selon les besoins, usages, conditions demandées par l'ANAH et en cohérence avec le diagnostic,
- recherche et mobilisation des financements pour les parties communes,
- accompagnement juridique et aide à la mise en place d'un syndic le cas échéant
- préparation des AG,
- accompagnement au vote et incitation au développement de méthodes plus participatives (mobilisation des propriétaires et locataires),
- accompagnement à la gestion des comptes de travaux,
- accompagnements des copropriétaires en situation difficile (mise en place ou mobilisation d'instances sociales dédiées),
- suivi des travaux et contrôle qualité.

Les indicateurs mis en place par l'opérateur de suivi-animation permettront de suivre le fonctionnement des copropriétés diagnostiquées et/ou traitées. Il s'agit d'avoir une action

durable, au-delà de travaux permettant de stopper le processus imminent de dégradation, sur la gestion des copropriétés, afin d'enrayer le renouvellement des cycles d'intervention. Le suivi social renforcé des ménages vivant en copropriété est donc un point essentiel de la réussite du volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées de cette OPAH RU.

Bordeaux Métropole souhaite la mise en place d'une forme de réseau d'échange et d'entraide entre copropriétaires, pour promouvoir les bénéfices d'une prise en charge en opération programmée, et développer une meilleure connaissance des copropriétaires, des différents aspects de bonne gestion d'une copropriété en centre historique.

- Traiter la dégradation en copropriété :

L'intervention en copropriété dégradée nécessite un accompagnement spécifique au choix du maître d'œuvre durant la mission de suivi-animation. Il est attendu un travail qualitatif allant au-delà des interventions classiques en OPAH RU, sur les espaces communs, caves, combles etc. Les matériaux et techniques utilisés devront assurer une remise en valeur patrimoniale des immeubles et une qualité d'usage pour l'ensemble des copropriétaires.

- Généraliser un mode d'intervention « en copropriété » :

Les signataires de la présente convention engagent une forte ambition dans l'évolution du dispositif vers un « réflex copropriété » global. Les interventions en OPAH RU « classique » tireront partie du renouvellement des pratiques expérimenté et déployé dans le cadre du volet « réhabilitation des copropriétés dégradées ».

- Observer et prévenir la dégradation des copropriétés :

Les partenaires accordent une attention et une vigilance particulière au phénomène de vente à la découpe des copropriétés et alimenteront les réflexions de la métropole sur l'opportunité de mettre en place des outils spécifiques comme le permis de louer ou l'autorisation des diviser les logements.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole envisage à partir de 2018 la mise en œuvre d'un POPAC en partenariat avec l'Anah. Les situations repérées dans le cadre de l'OPAH Ru à volet copropriétés dégradées permettront, si besoin, de définir les missions attendues dans le dispositif général de prévention en faveur des copropriétés.

Enfin, Bordeaux Métropole s'engage dans la mise en œuvre d'un observatoire des copropriétés en 2017, sur l'ensemble du territoire métropolitain. Les petites copropriétés dégradées de centre ville feront l'objet d'une observation particulière à ce titre.

4. Volet énergie, performance et lutte contre la précarité énergétique

Favoriser les travaux d'amélioration durable des logements privés

- **Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance énergétique des logements, en lien avec la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »**

Le volet « Habiter mieux, performance, et lutte contre la précarité énergétique » de la présente convention vaut protocole territorial temporaire permettant d'engager des crédits du programme « Habiter Mieux » sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole a vocation à constituer une déclinaison locale du Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique et pour la performance énergétique de la Gironde signé le 5 juin 2012.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « Habiter Mieux » de l'Etat gérées par l'Anah sont celles définies dans la convention Etat/Anah du 14 juillet 2010 et le décret du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART).

Les logements de notre territoire représentaient en 2010 un tiers de l'énergie qui y était consommée. Face à cela, le nombre de ménages en précarité énergétique, notamment dans le centre de Bordeaux restait considérable. Face à une double problématique environnementale et sociale, la CUB devenue Bordeaux Métropole a adopté en février 2011 son Plan Climat Energie Territorial qui prévoit que l'agglomération soutienne les travaux de rénovation énergétique d'au moins 3000 logements par an sur la période 2012-2025.

C'est pourquoi la Métropole abonde les aides du FART en allouant des primes aux propriétaires bailleurs et occupants. D'une part, elle soutient les propriétaires occupants modestes afin de déclencher la prime d'Aide à la Solidarité Ecologique (ASE). D'autre part elle soutient les propriétaires conventionnant leurs logements en « social » ou « très social » passant d'étiquettes énergétiques D, E ou F à A, B ou C.

L'élargissement du périmètre de la présente OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées » aux secteurs Bastide et Saint-Jean Belcier devrait permettre de toucher un nombre plus important de propriétaires occupants, cible prioritaire, mieux représentés parmi les ménages dans ces secteurs.

Dans un contexte de centre ancien, et en faveur du traitement de petites copropriétés, la Métropole et ses partenaires rappellent pour cette nouvelle OPAH RU à volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » leur attention renforcée sur la qualité d'expertise énergétique des maitres d'œuvre, propre au bâti ancien.

- **Lien avec le SLIME et l'action envers les locataires, expérimentation de l'intermédiation locative avec les PB**

Les signataires de la présente convention veilleront à alerter le Service Local d'Information et de Maîtrise de l'Energie (SLIME) de leur connaissance des situations de ménages en précarité énergétique. Ce service métropolitain conçu comme un guichet unique permettra d'articuler l'intervention contre la précarité énergétique prévue au dispositif d'OPAH RU avec l'ensemble des mesures de droit commun mobilisables auprès des partenaires territoriaux.

Les signataires de la présente convention s'engagent également à informer les ménages bénéficiaires du dispositif comme les artisans intervenant sur les logements traités, de l'existence de la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique de Bordeaux Métropole Ma Rénov' Bordeaux Métropole et Coach Copro® pour les copropriétés. Ces outils centralisent et diffusent informations, conseils, et listes de prestataires qui permettront de rendre plus lisible la nouvelle OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées ».

- **Soutenir les actions initiées et en impulser de nouvelles en faveur d'un centre ancien durable**

La précédente convention d'OPAH RU avait souligné l'enjeu d'aller au-delà des problématiques liées à la précarité et à la performance énergétique en :

- encourageant de manière systématique la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans les logements locatifs diagnostiqués comme énergivores, grâce à une aide incitative permettant d'assurer la maîtrise des charges des locataires sous les plafonds de ressource des logements sociaux et très sociaux ;
- incitant à une vision à l'immeuble plutôt qu'au logement en matière de dépenses énergétiques ;
- articulant au mieux les objectifs en matière d'économie d'énergie avec les injonctions liées aux périmètres de protection et outils d'urbanisme (PLU devenu PLUI, PSMV) ;
- encourageant la réhabilitation durable dans toutes ses composantes au travers de chantiers propres, d'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement etc.

La nouvelle OPAH RU à volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » maintient cet objectif, tant au travers de ses préconisations qualitatives que de son règlement d'intervention financier. Elle élargit son soutien :

- aux actions participatives et au déploiement de l'Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA) ;
- à la promotion des entreprises et associations inscrites dans l'innovation sociale et l'économie sociale et solidaire, désireuses de proposer des expérimentations sur certains dossiers ou îlots.

Un travail approfondi de repérage et de traitement des situations de précarité énergétique, des copropriétaires, propriétaires occupants comme des locataires, devra être mené en lien

avec l'ensemble des acteurs concernés : travailleurs sociaux, FSL, ADIL, fournisseurs d'énergie etc. Le prestataire mettra notamment en œuvre tous les moyens nécessaires au respect des objectifs définis dans le cadre du programme « Habiter mieux » de l'Anah. Ce programme vise à aider les propriétaires occupants modestes et très modestes à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces afin d'améliorer d'au moins 25% les performances énergétiques de leur logement. Le prestataire devra notamment détailler les modalités de montage des dossiers de demande de subvention déposés dans le cadre de ce programme. Dans le cadre de la mise en œuvre d'un Service Local d'Information et de maîtrise de l'énergie (SLIME) métropolitain, la Métropole et la Ville de Bordeaux souhaitent également favoriser la performance énergétique des logements locatifs afin de diminuer les charges des locataires. Le SLIME est conçu comme un guichet unique permettant le repérage, l'information, et l'accompagnement des ménages en situations de précarité énergétique.

Le prestataire du suivi-animation de l'OPAH contribuera au dispositif métropolitain de lutte contre la précarité énergétique à venir en tant que donneur d'alertes de ménages en situation de précarité énergétique ainsi qu'en accompagnant le cas échéant les propriétaires dans la réalisation de travaux.

Il veillera à ce que les copropriétaires et propriétaires bailleurs prévoient systématiquement les travaux principaux d'économie d'énergie dans ces logements et sur l'ensemble du bâtiment (parties communes).

En ce qui concerne les travaux de rénovation énergétique, le prestataire sera partie prenante, avec les autres partenaires de l'OPAH de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique de Bordeaux Métropole (*Ma rénov Bordeaux Métropole*), ainsi que de sa déclinaison dédiée aux copropriétés via Coach Copro®.

5. Volet économique et développement territorial

Conforter l'attractivité économique, notamment de proximité

- Conforter le dynamisme des activités de proximité

Le dispositif d'OPAH RU veillera à accompagner la requalification des espaces commerciaux mutables des copropriétés en communs de qualité en lien avec l'étude commerciale qui sera menée dans le cadre du PNRQAD. Au sein de son périmètre, la Ville de Bordeaux souhaite faire évoluer la structure des activités de proximité, afin que commerces et services répondent aux besoins des habitants, travailleurs et visiteurs de ces quartiers. Pour ce faire, l'étude mentionnée aura un double objectif :

- réaliser un diagnostic macro-économique et socio-démographique de l'ensemble du secteur du PNRQAD ;
- réaliser une étude d'évaluation et de programmation commerciale plus fine sur le secteur Marne/Yser.

Sur le secteur Marne Yser, secteur à enjeu de la nouvelle OPAH RU CD, le tissu commercial sera analysé finement, grâce au recensement des activités commerciales et artisanales et de leur rotation, à l'évaluation qualitative des locaux commerciaux en usage et vacants et enfin d'une enquête sur la perception de ces commerces. La compilation des résultats obtenus permettra au bureau d'études mandaté de définition d'un programme commercial pour ce quartier.

Articulée à ce travail, une veille sera menée par l'opérateur de suivi-animation et le maître d'ouvrage de l'OPAH RU CD afin d'alerter sur la dégradation de locaux commerciaux nuisible à certains immeubles d'habitation ainsi que les transformations d'anciens locaux commerciaux en petits logements peu durables. Les signataires s'engagent, autant que possible, à favoriser lorsque ce choix est pertinent, le maintien du tissu économique de proximité, garant de la qualité de vie des quartiers et de l'attractivité du centre ville.

Les signataires de la présente convention s'engagent également à veiller à l'équilibre entre le développement touristique du centre historique et maintien d'une offre en logement, en accompagnant les démarches de la métropole pour encadrer la location des meublées de tourisme.

- **Favoriser l'accès à l'emploi et à la qualification des habitants dans les quartiers rénovés**

Le lien avec le PNRQAD reste comme pour la précédente opération programmée, fondamental. Celui-ci génère un volume de travaux très important constituant un levier pour favoriser l'accès à l'emploi et à la qualification des habitants des quartiers rénovés. Dans ce cadre, l'Etat, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont signé une charte locale d'insertion dans laquelle ils s'engagent à mettre en œuvre les dispositions en faveur de l'insertion professionnelle et de l'emploi.

La caisse d'avance des subventions publiques qui sera mise en place dans le cadre du dispositif 2017-2022, participe également au volet économique dans la mesure où celle-ci permettra d'éviter à des entreprises fragiles de supporter des coûts d'investissement trop élevés et des délais les délais de paiement parfois long liés à la complexité des opérations et au versement aux propriétaires des subventions et diverses aides.

Enfin, les signataires de la présente convention soutiennent l'émergence d'un réseau d'entrepreneurs locaux spécialisés dans les réhabilitations en centre ancien et dans l'intervention en petites copropriétés.

6. Volet foncier et immobilier

Favoriser la diversification du parc immobilier

- **Poursuivre l'action renforcée auprès des propriétaires occupants**

L'Anah a fait des propriétaires occupants modestes et très modestes sa priorité. Depuis 2011 et la modification de son règlement d'intervention financier, elle leur vient en aide de manière renforcée, pour résorber l'habitat vétuste et très dégradé, dans le cadre de son plan de lutte contre l'habitat indigne. La Ville de Bordeaux avait donc souhaité une action renforcée en faveur des propriétaires occupants durant l'OPAH 2011-2016. Or, sur un objectif de 155 ménages éligibles aux aides du dispositif, seuls 29,7% des propriétaires ont bénéficié du dispositif, pour majorité très modeste. Ceci a montré d'une part la difficulté à « capter » les propriétaires occupants, pour qui ce processus est lourd, mais également le levier plus important représenté par les aides de l'Anah et de la collectivité pour les propriétaires « Très modestes » que « modestes ». Il faut également noter que, bien

qu'affichant des objectifs ambitieux, les priorités nationales de l'Anah ont conduit à écarter du dispositif pendant plus de 18 mois les propriétaires occupants modestes, rendant donc ainsi encore plus difficile le captage des propriétaires éligibles dans le centre historique.

Bordeaux Métropole poursuit néanmoins cet objectif pour la nouvelle OPAH RU 2017-2022, avec un objectif de 150 propriétaires occupants, qui semble atteignable d'une part au vu de l'élargissement aux quartiers Bastide et Saint-Jean Belcier du dispositif et d'autre part au regard de la consolidation des objectifs nationaux de l'Anah envers les propriétaires occupants modestes. Un soutien spécifique aux PO de l'EPA Bordeaux Euratlantique dans le secteur Belcier constituera un levier financier supplémentaire propice à renforcer l'impact du dispositif pour les occupants modestes. Par ailleurs, les aides allouées par la Ville et la Métropole aux propriétaires occupants demeurent conséquentes pour l'ensemble du dispositif.

- Soutenir le développement de la primo-accession dans le centre ancien

L'analyse du marché immobilier montre une tendance à la hausse sur l'ensemble du périmètre du PNRQAD. Après une période de relative stabilité des prix de vente de 2008 à 2012, les hausses les plus importantes s'observent sur les secteurs en pleine mutation de Saint-Michel, Sainte-Croix et au sud de Marne-Yser, où les prix moyens atteignent 2 300 €/m² minimum, et peuvent s'élever jusqu'à 7 000 €/m². Ces prix semblent largement influencés par la dynamique d'achat pour revente à la découpe ou location, logique contraire à la démarche de revitalisation portée par le PNRQAD et l'OPAH RU.

C'est pourquoi les signataires de la présente convention s'engagent à veiller au maintien en place des occupants et à l'arrivée des nouveaux accédants, en travaillant à la maîtrise des prix de revente et des loyers sur le périmètre du dispositif. L'objectif pour la nouvelle OPAH RU est de permettre à 45 ménages primo-accédants de bénéficier des aides du dispositif pour s'installer dans le centre ancien de Bordeaux. Par ailleurs, pour parvenir à l'atteinte de cet objectif, Bordeaux Métropole élargie la définition de « primo-accédant » et considère comme tel tout ménage ayant acquis son logement depuis moins d'un an.

Les partenaires s'engagent ainsi à renforcer l'articulation entre les dispositifs locaux d'accession à la propriété (et notamment le Passeport 1^{er} Logement porté par la ville de Bordeaux) et les aides à la réhabilitation pour les occupants ayant acquis leur logement dans l'année.

- Observer et maîtriser les tensions du marché en matière d'offre et de loyers

L'observatoire des loyers, animé par l'A'Urba permettra d'analyser l'état du marché locatif à l'échelle de l'Iris sur Bordeaux. Il a déjà mis en exergue quelques données structurantes du marché locatif, plus tendu en cœur de Métropole (11,2 €/m² en moyenne pour les locataires entrés entre 2009 et 2013 dans leur logement) que sur l'ensemble de l'agglomération (10,5€/m² en moyenne). Ces montants placent le montant moyen des loyers au m² de Bordeaux Métropole devant ceux de Nantes et Toulouse Métropole. Les dernières données de l'observatoire font même apparaître une augmentation à 12,5 €/m² en moyenne sur la

Métropole Centre, pour les locataires emménagés entre 2014 et 2015, témoignant d'une recrudescence de la hausse des loyers.

Le marché locatif est également plus tendu sur les très petits, et grands logements familiaux. Certains petits logements de moins de 45 m² atteignent plus de 21€/m². Quant aux logements de plus de 90m², leur rareté entraîne un prix supérieur de 1€ en moyenne au m², à la moyenne des logements de 60 à 90 m² (11,4 €/m² contre 10,4 € en moyenne). L'élargissement de la prime de réduction de loyer, à des logements allant jusqu'à 110m² démontre notamment l'ajustement du dispositif nouveau d'OPAH RU CD permis grâce à l'exploitation de cet outil.

L'OPAH RU CD sera l'occasion de continuer de mettre à profit cet observatoire pour mieux identifier les situations de tensions sur certains secteurs spécifiques. Les données récoltées dans le cadre du suivi animation du dispositif seront partagées et permettront d'alimenter une connaissance collective de l'offre et des niveaux de loyers, et d'ajuster le cas échéant par avenant, ou pour d'éventuels dispositifs ultérieurs, les règlements d'intervention des divers partenaires.

Par ailleurs une alerte sur la pratique des « meublés de tourisme » (AirBnb) est mise en place sur le secteur du PNRQAD et plus particulièrement dans le cadre de l'OPAH RU afin de maintenir la qualité résidentielle et la fonction d'habitat du centre ancien de Bordeaux.

- Restructurer qualitativement le parc immobilier

Les travaux et réflexions suivants seront menés afin de garantir l'optimisation immobilière et foncière des immeubles et îlots traités dans le cadre de l'OPAH :

- veille sur les DIA assurée par le concessionnaire, (dont une veille accrue sur les DIA de propriétaires occupants),
- alerte sur les ventes à la découpe et les permis de louer ou de diviser (Loi ALUR) et mise en œuvre collective d'un outil de suivi piloté par la Métropole,
- actions en faveur des regroupements de lots, et travail sur les règlements de copropriété pour optimiser les « délaissés » non habitables (combles, sous-sols etc.),
- actions en faveur du traitement des garages et places de stationnement en lien avec le remembrement d'immeubles,
- études au regard du PLU sur des possibilités de surélévations de certaines copropriétés.

Les partenaires de l'OPAH s'engagent à mettre en œuvre dans leur champ de compétences, toute action qui sera profitable à l'optimisation foncière du centre ancien de Bordeaux, et ce dans l'optique d'une mutation de la ville pour répondre aux enjeux de mixité sociale, d'attractivité, et de développement durable.

Les Indicateurs pour ce volet pourront entre autre être :

- tableau de bord de suivi des infractions RSD, des lots inférieurs à 15m² et des remembrements de copropriétés,
- tableau de bord du suivi des conventionnements,

- suivi des niveaux de loyers en lien avec l'observatoire des loyers,
- etc.

7. Volet adaptation, accompagnement au vieillissement

Adapter le logement au vieillissement et aux handicaps

L'Etat et l'Anah considèrent l'adaptation des logements comme une des priorités des nouveaux dispositifs d'OPAH. Bordeaux Métropole met également au cœur de ses priorités les questions de vieillissement et handicap pour favoriser le maintien à domicile et dans leur quartier des ménages ciblés. Pour cela elle a structuré une mission spécifique au sein de ses services, dédiée à l'étude de ces besoins spécifiques dans l'agglomération.

Pour autant ces réflexions ont déjà été mises en œuvre au cours des précédents dispositifs. Cependant, seul un logement PO sur les 11 donnés pour objectif a été traité pour permettre le maintien à domicile du ménage, sur la précédente OPAH RU HM. Il convient donc de poursuivre cette priorité, tout en mesurant les limites du manque de connaissance de la thématique. 30 logements de PO ont donc pour objectif d'être traités durant la nouvelle OPAH RU CD. L'élargissement du périmètre par rapport à l'ancien dispositif rend cet objectif envisageable pour les opérateurs du suivi-animation de cette opération programmée.

Il convient également que les signataires s'engagent à faire circuler les informations et organiser une gouvernance permettant de gagner en qualité de traitement des situations relevant de ce volet. Les informations qu'ils partageront permettront d'abonder le diagnostic des besoins en matière d'adaptation de logement dans le centre ville de Bordeaux. Par ailleurs les liens pourront être renforcés avec l'ensemble des partenaires sociaux sur le sujet grâce aux « Plateforme Santé vulnérabilité » et « Plateforme seniors » qui ont vocation à se développer sur la Métropole.

8. Volet social

Garantir une approche sociale dans le traitement de chaque projet

- **Favoriser le maintien des habitants dans le quartier pour garantir la mixité sociale**

La requalification des quartiers dégradés du centre de Bordeaux est un sujet complexe d'un point de vue social qui exige un équilibre fin entre gain d'attractivité propre à attirer de nouvelles populations, et maintien en place des habitants pour la recherche d'une diversité de ménages favorisant la mixité sociale.

Cet équilibre évitant la gentrification est fragile. Il nécessite un travail fin d'information de communication sur l'opération pour faire bénéficier propriétaires bailleurs et occupants de leurs droits, mais également la mise en place d'une réelle gouvernance autour du relogement temporaire ou pérenne des ménages fragiles. De nombreuses démarches aux effets positifs notoires ont déjà été mises en œuvre par les opérateurs et les partenaires des précédents dispositifs, qu'il s'agira de poursuivre.

- **Accompagner socialement les occupants concernés par des opérations de réhabilitation de logement indigne**

La qualité du travail déjà initié durant les précédents dispositifs est là aussi à souligner. Cependant une marche reste à franchir en matière de gouvernance autour de la LHI. L'ensemble des signataires de la présente convention doivent en convenir et maintenir leurs efforts conjoints pour y parvenir. Bordeaux Métropole, depuis le 1^{er} janvier 2015 dispose de la compétence de lutte contre l'habitat indigne par transfert de la compétence communale. La métropole s'est engagée à mener une réflexion permettant de poser les bases d'un pôle métropolitain de l'habitat indigne. Une nouvelle gouvernance partenariale sous l'égide de Bordeaux Métropole se met en place, articulée autour d'un volet social fort.

Les signataires de la présente convention s'engagent, dans le cadre de cette gouvernance à :

- poursuivre les démarches d'accompagnement social des ménages durant l'ensemble de l'opération, de la prise du contact du propriétaire (ou locataire), à l'accompagnement au projet en lien avec les dispositifs transversaux (ADIL, Caf, travailleurs sociaux des MDSI etc.), jusqu'après la phase de travaux, notamment pour les ménages relogés. Les dispositifs déjà mis en œuvre devront être poursuivis dans une constante recherche d'amélioration,
- assurer la tenue d'une commission sociale pour l'étude et le traitement des situations sociales difficiles et la mobilisation de l'ensemble des partenaires pour s'assurer de l'accès au droit des bénéficiaires.

- **Garantir autant que possible un loyer équivalent au loyer initial**

Les objectifs de conventionnement des logements en locatif « social » et « très social » sont encore accrus pour ce nouveau dispositif, et contribueront à maintenir des niveaux de loyer acceptables pour les ménages habitant les logements réhabilités. Pour autant, une hausse des loyers est souvent générée due au gain de qualité des logements. Cependant les opérateurs poursuivront leur travail sur la maîtrise du couple loyer + charges, pour maintenir un reste à charge équivalent. Le gain des dépenses d'énergies devra tant que faire se peut compenser la hausse des loyers engendrée par les travaux.

- **Assurer le maintien d'une offre d'hébergement à caractère social**

La précédente OPAH RU comportait un volet Hôtels meublés désormais traité par le SSE, dans le cadre de la prévention des risques d'hygiène et de sécurité. L'action menée dans le cadre du dispositif d'opération programmée n'est donc pas reconduite. Pour autant, les signataires de la présente convention s'engagent à mobiliser leurs efforts pour maintenir une offre d'hébergement à caractère social permettant à des publics en difficulté d'accéder à une formule de logements « tout compris ».

Les indicateurs suivants pourront permettre de quantifier l'atteinte des objectifs de ce volet :

- nombre de ménages relogés dans le quartier,
- nombre de logements conventionnés,
- nombre de ménages accompagnés à titre individuel,
- durée moyenne d'accompagnement des ménages.

9. Volet patrimonial et environnemental

Valoriser les éléments patrimoniaux

- **Etre attentif aux contraintes liées à l'inscription de Bordeaux – Port de la Lune, sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco**

Ce volet reprend les dispositions de la précédente OPAH RU HM. La Métropole et la Ville de Bordeaux sont garantes, avec l'Etat, du respect de la valeur universelle exceptionnelle qui a présidé à l'inscription de Bordeaux – Port de la Lune, sur la liste du patrimoine mondial par l'UNESCO. Le Comité Local Unesco Bordelais (CLUB), mis en place par la Ville de Bordeaux, a pour mission depuis 2009 d'analyser l'impact que certains projets pourraient avoir sur le classement du site. Il est l'instance en charge du suivi des transformations architecturales et urbaines dans le site inscrit et sa zone de sensibilité.

Ses objectifs sont :

- évaluer le potentiel urbain de secteurs présentant des enjeux patrimoniaux,
 - anticiper les mutations possibles et examiner les possibilités de reconversion,
 - proposer des études documentaires si nécessaire,
 - proposer l'étude de variantes d'aménagement.
- **Etablir des passerelles entre la campagne de ravalement et le dispositif d'opération programmée**

Quatre campagnes de ravalement ont été initiées depuis 1997. La quatrième, en cours depuis 2011 est prorogée jusqu'en 2020 sur la place Gambetta en lien avec le réaménagement de la place. Une cinquième campagne de ravalement devrait être lancée sur la période 2017-2021 concernant les secteurs suivants :

- Cours de la Marne (tronçons haut et bas) + façade de la Gare (160 immeubles),
 - Cours de l'Yser (jusqu' à la rue Lafontaine).

Cette future campagne prévoira, à l'instar des campagnes précédentes, une aide de la Ville de Bordeaux pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources.

Les signataires s'engagent à travailler les deux dispositifs en lien étroit, afin d'une part d'éviter qu'un ravalement de façade ne « masque » les difficultés des ménages et l'état des

logements et d'autre part que la durabilité de travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH ne pâtisse d'un défaut de gestion du bâtiment, dont la façade est partie intégrante. Une vision globale sera portée par l'ensemble des signataires.

- Veiller au respect réglementaire du PSMV, en lien avec l'ABF

Ce point reprend les éléments de la précédente convention d'OPAH RU. Le Conseil programmatique est l'instance dans laquelle InCité, Bordeaux Métropole pour le compte de la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) passent en revue les projets de réhabilitation et de construction sur le périmètre de la CPA et valident l'aménagement intérieur des immeubles et logements avec pour objectif de favoriser la création de grands logements, d'éviter les divisions et de favoriser autant que possible les regroupements d'appartements, afin de rendre attractif le centre de Bordeaux pour les familles. Le Conseil programmatique, qui se réunit toutes les deux semaines, constitue l'instance partenariale qui permet de mener à bien les objectifs politiques fixés par Bordeaux Métropole, mise en œuvre par la SEM InCité, tout en tenant compte des attentes de l'ABF, en continuité de l'action engagée depuis 2002.

Depuis 2013, le secteur sauvegardé de Bordeaux, désormais site patrimonial remarquable depuis l'adoption de la loi relative à la liberté de la création, l'architecture et le patrimoine (juillet 2016) est en cours de révision générale. A ce titre, tous les projets situés dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Bordeaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux y compris les immeubles non protégés et les travaux intérieurs soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Les projets examinés durant la présente convention se conformeront, autant que faire se peut et dans le cadre du règlement et du plan actuellement en vigueur, aux tendances et évolutions souhaitées pour le futur plan de sauvegarde et qui sera opposable à l'horizon 2020.

On portera en particulier attention :

- au maintien des grands logements présentant des distributions et des qualités de second œuvre et de décors remarquables ;
- à la réunion des petits logements en plus grands, au moyen de galeries ou terrasses couvertes dans les cours, lorsque leur disposition le permettent ;
- au maintien des cours couvertes de verrières ventilées ;
- au maintien des zones de pleine terre minérales ou végétales dans les cœurs d'îlots ;
- à éviter les curetages intempestifs sans vérification précise des emprises concernées ;
- à écrêter les murs d'héberge et mutualiser autant que faire se peut les cours qui nécessitent plus d'air et de lumière ;
- à éviter l'implantation d'ascenseurs dans les cages d'escalier remarquables ;
- à interdire l'aménagement des combles en petits logements et à privilégier la création de duplexes dans les derniers niveaux ;
- à privilégier la création de terrasses non encaissées en toiture, sur les versants arrières ou non visibles depuis l'espace public, ainsi que des loggias ou balcons sur les façades à l'arrière des immeubles ne présentant pas d'intérêt architectural ;

- à maintenir les caves, les cours et les combles ventilées ; les soupiraux des caves seront maintenus pour la ventilation, leur sol sera de préférence en terre battue, les anciens puits qui le permettent seront remis en service pour installer des pompes de relevage des eaux ;
- à maintenir, entretenir et restaurer les menuiseries anciennes qui font partie de l'architecture des immeubles au même titre que les façades de pierre. Les fenêtres et portes-fenêtres ne seront remplacées par des modèles se rapprochant au plus près des profils anciens en bois que dans la mesure où il aura été démontré qu'elles ne sont pas réparables. Les fenêtres anciennes pourront être munies de verres phoniques épais et de joints à mémoire de forme. Dans la mesure du possible, il sera placé des doubles fenêtres à l'intérieur pour une parfaite isolation phonique et thermique.
- **Favoriser l'usage de techniques et matériaux durables et innovants compatibles avec les exigences architecturales**

Les opérateurs et maitres d'œuvre intervenant pour l'OPAH RU à volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » veilleront à engager des prestations de qualité pour les logements et copropriétés réhabilités.

Des techniques innovantes et durables seront développées dès que possible. Cependant, en site patrimonial remarquable, une attention spéciale sera portée à la conservation, la restauration où la réutilisation des matériaux traditionnels de gros et second œuvre (pierres de taille calcaire, bois de charpente, de boiseries et de menuiseries, staffs et enduits de chaux hydraulique naturelle, tuiles et terres cuites) ainsi qu'à leur mise en œuvre par des artisans qualifiés.

- **Travailler à la formalisation d'un cadre de sauvegarde architectural plus explicite pour les propriétaires et partenaires du dispositif**

Une réflexion sera menée avec les signataires, partenaires, et opérateurs de suivi animation de la présente convention, afin de formaliser un cadre plus explicite de sauvegarde et mise en valeur architecturale. Des chartes, outils d'information ou de communication conjoints sont à l'œuvre (guide de mise en valeur de la place Gambetta ; balades concertées en site patrimonial remarquable ; exposition semi-permanente au centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine...) ou sont en cours de formalisation (révision de la charte Wilmotte pour l'aménagement des espaces publics, charte des terrasses et devantures). Néanmoins Bordeaux Métropole n'a pas souhaité reconduire la prime d'intérêt architectural, mobilisée seulement deux fois sur le précédent dispositif.

Article 4 Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Répartition générale :

Sur la base des nouvelles ambitions données, de l'évaluation réalisée et des résultats atteints sur la précédente OPAH, l'objectif global est de traiter au minimum 400 logements privés anciens.

- 150 logements occupés par leur propriétaire dont 40 acquis par des primo-accédants :
 - o dont 90 occupés par des propriétaires très modestes,
 - o dont 60 occupés par des propriétaires modestes ;
- 250 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés :
 - o dont 75 logements à loyer conventionné très social,
 - o dont 150 logements à loyer conventionné social,
 - o dont 25 logements à loyer intermédiaire.

A ces objectifs se rajoutent :

- le traitement d'un potentiel de 10 copropriétés soit environ 80 logements identifiés dans les secteurs prioritaires Marne-Yser et Saint Michel,
- la création ou l'amélioration de 85 équipements résidentiels (locaux poubelle, vélos, poussettes, places de stationnement),
- la sécurisation d'un volume de logements à loyers très sociaux réservés au relogement des ménages du centre historique dont le volume reste à valider lors d'un premier comité de pilotage.

Répartition thématique des objectifs :

- 150 logements occupés par leur propriétaire dont 40 par des primo-accédants :
 - o dont 40 logements indignes ou très dégradés qui pourront bénéficier de travaux lourds,
 - o dont 80 logements faisant l'objet de travaux d'amélioration énergétique,
 - o dont 30 logements à adapter aux handicaps ou à la mobilité réduite de leur occupant ;
- 250 logements locatifs conventionnés appartenant à des propriétaires privés :
 - o dont 140 logements indignes ou très dégradés qui pourront bénéficier de travaux lourds,
 - o dont 60 logements dégradés,
 - o dont 50 logements nécessitant des travaux d'amélioration énergétique.

Objectifs quantitatifs détaillés par année :

Objectifs propriétaires bailleurs

Travaux	Par an	Total 5 ans
Traitement des logements indignes ou très dégradés	28	140
Traitement des logements dégradés	12	60
Amélioration énergétique des logements (gain de 35%)	10	50
Conventionnements	Par an	Total 5 ans
Loyer intermédiaire	5	25
Loyer conventionné social	30	150
Loyer conventionné très social	15	75
Total général	50	250

Objectifs propriétaires occupants

Travaux	Par an	Total 5 ans
Traitement des logements indignes ou très dégradés	8	40
Adaptation des logements au handicap ou à la perte de mobilité des occupants	6	30
Amélioration énergétique des logements (gain de 25%)	16	80
Propriétaires occupants	Par an	Total 5 ans
modestes	12	60
très modestes	18	90
Total général	30	150

Objectifs équipements résidentiels

Equipements résidentiels	Par an	Total 5 ans
Objectif	17	85

Chapitre 4 : Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 Financements des partenaires de l'opération

Financements prévisionnels au titre du suivi-animation

La mission de suivi-animation est évaluée à 1 400 000 € TTC pour la durée de l'OPAH soit 280 000 € TTC /an.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Année 1 – 2017-2018	Année 2 – 2018-2019	Année 3 - 2019-2020	Année 4 - 2020-2021	Année 5 - 2021 - 2022	Total
Anah	163 680 €	163 680 €	163 680 €	163 680 €	163 680 €	818 400 €
Dont Part fixe	117 000 €	117 000 €	117 000 €	117 000 €	117 000 €	85 000 €
Dont Part variable	46 680 €	46 680 €	46 680 €	46 680 €	46 680 €	233 40 €
Etat/Anah	10 842 €	10 842 €	10 842 €	10 842 €	10 842 €	54 210 €
Bordeaux Métropole	46 600 €	46 600 €	46 600 €	46 600 €	46 600 €	233 000 €
Ville de Bordeaux	58 878 €	58 878 €	58 878 €	58 878 €	58 878 €	294 390 €
Total TTC	280 000 €	280 000 €	280 000 €	280 000 €	280 000 €	1 400 000 €

Estimations du coût TTC du marché de suivi animation, pouvant faire l'objet d'un ajustement dans l'attente du choix du candidat et du montant définitif.

Le prestataire de service retenu, après appel d'offre de services, en charge de la coordination de l'animation et du suivi de l'OPAH, du montage des dossiers déposés à la délégation locale de l'Anah, choisi par Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU-CD est XXXXXX.

Financements prévisionnels au titre des travaux

Les financeurs réservent en fonction de leur dotation budgétaire annuelle les enveloppes financières prévisionnelles suivantes conformément à la convention du PNRQAD 2011-2018 signée le 21 janvier 2011 :

	Année 1 – 2017-2018	Année 2 – 2018-2019	Année 3 - 2019-2020	Année 4 - 2020-2021	Année 5 - 2021 - 2022	Total
Anah	2 194 000 €	2 194 000 €	2 194 000 €	2 194 000 €	2 194 000 €	10 970 000€
Dont PO PB	1 954 000€	1 954 000€	1 954 000€	1 954 000€	1 954 000€	9 770 000 €
Dont copropriétés	240 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €	1 200 000€
Etat HM	129 000 €	129 000 €	129 000 €	129 000 €	129 000 €	645 000€
Dont PO PB	105 000 €	105 000 €	105 000 €	105 000 €	105 000 €	525 000€
Dont copropriété	24 000€	24 000€	24 000€	24 000€	24 000€	120 000€
Bordeaux Métropole	350 327 €	350 327 €	350 327 €	350 327 €	350 327 €	1 751 637 €
Ville de Bordeaux	730 628 €	730 628 €	730 628 €	730 628 €	730 628 €	3 653 144 €
EPA Euratlantique	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	80 000 €
Total	3 419 995 €	3 419 995 €	3 419 995 €	3 419 995 €	3 419 995 €	17 099 781 €

5.2. Financement de l'Anah

5.2.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire :

- du code de la construction et de l'habitation,
- du règlement général de l'agence,
- des délibérations du conseil d'administration,
- des instructions de la directrice générale, et notamment l'instruction du 14 septembre 2007 relative aux hôtels meublés,
- des dispositions inscrites dans le programme d'actions de la CUB devenue Bordeaux Métropole, délégataire des aides à la pierre,
- et des conventions de délégation de compétence des aides à la pierre et de gestion des aides à l'habitat privé passées entre l'Anah, l'Etat et la Communauté Urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole, délégataire des aides à la pierre.

5.2.2. Financement du suivi-animation

Sous réserve des délégations d'engagement allouées annuellement à la Gironde, pour financer les études et suivi-animations, l'Anah, pendant la durée de validité de la présente convention s'engage à financer le suivi-animation de l'OPAH dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêtement à 80% de subventions publiques du coût TTC).

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention réactualisé chaque année (montant du marché public de prestation de services et primes Anah) :

- **d'une part fixe**, subvention de **50%** sur la base d'une **assiette maximum subventionnable de 250 000 €HT**, soit sur la base d'une **dépense réelle annuelle de 233 000 € HT** une **subvention plafonnée à 117 000 €** ;
- **d'une part variable calculée sur la base des objectifs de l'OPAH concernant la réhabilitation des logements occupés par leurs propriétaires ou des propriétaires bailleurs.**

Cette part variable se décline en prime forfaitaire 2017 (réévaluation chaque année) de :

- **pour les Propriétaires Occupants :**
 - **prime de 1 436 €** pour la réhabilitation de logements indignes ou très dégradés induisant un suivi lourd, soit pour **8 logements par an** un montant de subvention de **11 488 €**,
 - **prime de 332 €** pour l'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie de ses occupants, soit pour **6 logements par an** une subvention de **1 992 €**,
- **pour les Propriétaires Bailleurs :**
 - **prime de 332 €** pour le traitement des logements locatifs indignes, très dégradés ou dégradés, soit pour **40 logements par an** une subvention de **13 280 €**,
 - **prime de 332 €** développement de l'offre locative sociale (LCS), soit pour **30 logements par an** une subvention de **9 960 €**,
 - **prime de 664 €** pour le développement de l'offre locative très sociale (LTCS) avec réservation des logements, soit pour **15 logements par an** une subvention de **9 960 €**,

Soit au titre de la part variable une enveloppe de crédits maximale de **46 680 €** par an.

Le financement que l'Anah réserve au titre du suivi animation de la présente OPAH, une enveloppe de subvention de **163 680 € par an (réévaluation chaque année)**.

5.2.3. Financement des travaux

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de réglementation de l'Anah.

Sont annexés à la présente convention pour information :

- le régime d'intervention de l'Anah en vigueur,
- les plafonds de ressources des locataires bénéficiant de logements conventionnés Anah applicables,
- les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables,
- les loyers conventionnés plafonds applicables à la date d'entrée dans le logement, applicables.

Exception faite du régime des aides de l'Anah (sauf réforme), les autres éléments sont réactualisés chaque année.

Ces actualisations ou adaptations sont applicables de plein droit dès leur publication à tout nouveau dossier de la présente OPAH RU CD.

Les Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) consultatives et décisionnelles émettent un avis ou décident, en fonction des dossiers, du taux et du montant de la subvention.

Depuis 2011, le régime des aides de l'Anah, s'est recentré sur les priorités suivantes :

- les projets de réhabilitation de logements indignes et fortement dégradés, mais aussi dégradés,
- les projets de réhabilitation de logements nécessitant des travaux d'amélioration énergétique, afin de lutter contre la précarité énergétique des occupants et maîtriser les charges d'énergie des occupants,
- les projets de réhabilitation de logements permettant grâce à des travaux d'adaptation, de maintenir à domicile des personnes handicapées et à mobilité réduite,
- les projets de réhabilitation de logements permettant le développement d'une offre de logement locative supplémentaire à loyer maîtrisé, notamment en zone tendue,

- les projets d'accompagnement des copropriétés fragiles ou dégradées.

Pour les logements conventionnés, l'Anah s'engage à :

- permettre le conventionnement des logements et le versement de l'aide personnalisée au logement (APL) aux locataires, et/ou sous-locataires relevant de la catégorie visée à l'article 2 de la présente convention,
- vérifier que la durée du conventionnement entre le bailleur et l'Anah, prévu à l'article L321-8 du CCH, est de **9 ans minimum pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire et de 12 ans minimum pour les logements conventionnés en loyer social et très social**,
- contrôler le respect des plafonds de loyers de logements locatifs conventionnés en très social (annexe 4) lors de la première mise en location, sans dérogation possible, tels que définis par la CLAH consultative et dans le Programmes d'Actions de Bordeaux Métropole.

Concernant les 10 copropriétés dégradées ou fragiles pré-repérées, l'Anah financera soit :

- **les travaux sur parties communes des copropriétés très dégradées**, dans le cadre d'une demande unique de subvention faite par le Syndicat des copropriétaires, en cas de **dégradation lourde** de la copropriété ou de **gain énergétique de 50% au moins** (cf régime spécifique copropriété de l'Anah),
- **les travaux sur parties communes des copropriétés fragiles**, dans le cadre d'une demande unique de subvention faite par le Syndicat des copropriétaires conduisant à un **gain énergétique de 25% au moins** (cf régime spécifique copropriété de l'Anah).

L'Anah réserve une **enveloppe prévisionnelle annuelle de 2 194 000 € maximum**, soit **10 970 000 € pour 5 ans**, répartie comme suit :

- **420 000 € par an, soit 2 100 000 € pour les 5 ans, pour les propriétaires occupants :**

Propriétaires occupants	Objectifs par an	Subvention de référence	Enveloppe annuelle	Enveloppe sur 5 ans
Traitement des logements indignes ou très dégradés	8	25 000 €	200 000 €	1 000 000 €
Adaptation des logements au handicap ou à la mobilité réduite des occupants	6	10 000 €	60 000 €	300 000 €
Amélioration énergétique des logements (gain de 35%)	16	10 000 €	160 000 €	800 000 €
Total général	30		420 000 €	2 100 000 €

- 1 534 000 € par an, soit 7 670 000 € pour les propriétaires bailleurs :

Propriétaires bailleurs	Objectifs par an	Subvention de référence	Enveloppe annuelle	Enveloppe sur 5 ans
Traitement des logements indignes ou très dégradés	28	28 000 €	784 000 €	3 920 000 €
Traitement des logements dégradés	12	15 000 €	180 000 €	900 000 €
Amélioration énergétique des logements (gain de 35%)	10	15 000 €	150 000 €	750 000 €
Prime de réservation de logement (LCTS)	15	4 000 €	60 000 €	300 000 €
Prime de réduction de loyer (LCS et LCTS)	30	12 000 €	360 000 €	1 800 000 €
Total général			1 534 000 €	7 670 000 €

- 240 000 € par an, soit 1 200 000 € sur 5 ans pour le traitement de 10 copropriétés dégradées ou fragiles

Copropriétés	Objectifs par an	Travaux de référence	Enveloppe annuelle	Enveloppe sur 5 ans
Traitement des copropriétés indignes ou très dégradés : 10 copropriétés – 80 lots d'habitation	16 par an	30 000 € par lot	240 000 €	1 200 000 €
Total général de logements	80		240 000 €	1 200 000 €

NB : on prend en référence le régime le plus favorable (la copropriété est très dégradée ou indigne ou fragile avec gain de 50% au moins, soit un taux de 50% de coût HT des travaux estimé à 30 000 € par lot d'habitation)

5.3. Financements de l'Etat au titre du programme « Habiter mieux »

5.3.1. Règles d'application

Les crédits du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux (Programme des Investissements d'Avenir). Les règles d'octroi de

ces crédits sont celles fixées par le décret du 29 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART.

5.3.2. Financement du suivi-animation

Sous réserve des délégations d'engagement allouées annuellement à la Gironde, pour financer les études et suivi-animations, l'Anah et l'Etat, pendant la durée de validité de la présente convention s'engage à financer le suivi-animation de l'OPAH dans le respect des règles en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de subvention et des règles de financement public (écrêtement à 80% de subventions publiques du coût TTC).

Cet engagement est annuel et se fait sur la base d'un dossier de demande de subvention réactualisé chaque année (montant du marché public de prestation de services et primes Anah).

Le FART permet de financer l'ingénierie nécessaire au repérage, montage et suivi des dossiers de demande de subvention portant sur des travaux de performance énergétique.

L'Anah pour le compte de l'Etat réserve **une enveloppe de crédits maximale de 10 842 €** par an, **soit 54 210 € pour 5 ans**, au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée par le prestataire animateur de l'OPAH RU CD, répartie comme suit :

	Objectifs par an	Subventio n de référence	Enveloppe annuelle	Enveloppe sur 5 ans
Propriétaires occupants gain de 25% au moins	16	417 €	6 672 €	33 360 €
Propriétaires bailleurs gain de 35% au moins	10	417 €	4 170 €	20 850 €
Total général	78		10 842 €	54 210 €

5.2.3. Le financement des travaux

L'Anah gestionnaire du FART pour le compte de l'Etat, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles déléguées et notifiées de FART, s'engage à accorder prioritairement une aide à tous les projets de réhabilitation de logement de propriétaires occupants, de propriétaires bailleurs et de copropriétaires répondant aux critères d'éligibilité du FART :

- gain de 25% au moins pour les PO,

- gain de 35% au moins pour les PB et le Copropriétaires.

L'Anah réserve pour cela une enveloppe annuelle maximale de **129 000 €**, soit **645 000 € pour 5 ans**, répartie comme suit.

	Objectifs par an	Subvention de référence	Enveloppe annuelle	Enveloppe sur 5 ans
Propriétaires occupants <i>Prime de 10% plafonnée à 1 600 € pour les PO modestes et à 2 000 € pour les PO très modestes – gain de 25% au moins</i>	24	2 000 € *	48 000 €	240 000 €
Propriétaires bailleurs <i>Prime forfaitaire de 1 500 € - gain de 35% au moins</i>	38	1 500 €	57 000 €	285 000 €
Copropriétaires occupants ou bailleurs <i>Prime forfaitaires de 1 500 € gain de 35% au moins</i>	16	1 500 €	24 000 €	120 000 €
Total général	78		129 000 €	645 000 €

NB : prime PO retenue maximale à 2 000 €

5.4 Financements de la collectivité maître d'ouvrage Bordeaux Métropole

5-3-1. Règles d'application

Bordeaux Métropole est maître d'ouvrage de cette opération.

5-3-1-1. Ingénierie suivi-animation : 2XX XXX€ TTC de subventions à réserver par an (Estimations du coût TTC du marché de suivi animation, pouvant faire l'objet d'un ajustement dans l'attente du choix du candidat et du montant définitif).

Bordeaux Métropole s'engage à :

- mettre en place une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites dans l'article 7 de la présente convention,
- financer la mission de suivi-animation à hauteur de € TTC sur 5 ans, soit€ / an.

5-3-1-2. Aides aux travaux : 1 751 637 € de subventions à réserver

- Aides aux propriétaires bailleurs : 903 214 € de subventions à réserver

Bordeaux Métropole s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les modalités suivantes, dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles :

	Année 1 – 2017- 2018	Année 2 – 2018- 2019	Année 3 - 2019-2020	Année 4 - 2020-2021	Année 5 - 2021 - 2022	Enveloppe Métropole
PB	180 643 €	180 643 €	180 643 €	180 643 €	180 643 €	903 214 €
Travaux lourds (LHI) – 35%	20 315 €	20 315 €	20 315 €	20 315 €	20 315 €	101 575 €
Travaux lourds (très dégradés) – 35%	95 074 €	95 074 €	95 074 €	95 074 €	95 074 €	475 371 €
Amélioration dégradation / énergie - (25%)	65 254 €	65 254 €	65 254 €	65 254 €	65 254 €	326 268 €

Les modalités de financement sont celles du règlement d'intervention en vigueur de Bordeaux Métropole. A la signature de la convention d'OPAH, celles-ci sont définies dans la délibération 2013-0033 relative aux conditions et modalités des aides propres de La Cub devenue Bordeaux Métropole concernant les aides aux travaux. Ces aides aux travaux sont instruites et payées par l'Anah locale dans le cadre de la convention de gestion des aides au parc privé du 28 septembre 2016.

Elles sont détaillées ci après :

	Conditions	Taux maximaux de subvention
Projet de travaux lourds	Plafonds de travaux Anah	LCS : 5% LCTS : 10%
Projet de travaux d'amélioration, adaptation, amélioration énergétique	Plafonds de travaux Anah	LCS : 5% LCTS : 10%
Prime amélioration énergétique	Programme Habiter mieux	1 000 €

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.

Les subventions de la Métropole sont assorties d'une contrepartie de conventionnement de loyer de 9 ans.

- **Aides aux propriétaires occupants : 747 623 € de subventions à réserver**

Bordeaux Métropole s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les modalités suivantes, dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles :

	Année 1 – 2017-2018	Année 2 – 2018-2019	Année 3 - 2019-2020	Année 4 - 2020-2021	Année 5 - 2021 - 2022	Enveloppe Métropole
PO	149 525 €	149 525 €	149 525 €	149 525 €	149 525 €	747 623 €
Travaux lourds (LHI ou très dégradés (y compris prime DUP)	136 219 €	136 219 €	136 219 €	136 219 €	136 219 €	681 093 €
Travaux d'amélioration énergie	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	40 000 €
Autonomie de la personne	5 306 €	5 306 €	5 306 €	5 306 €	5 306 €	26 530 €

Les modalités de financement sont celles du règlement d'Intervention en vigueur de Bordeaux Métropole. A la signature de la convention d'OPAH, celles-ci sont définies dans la délibération 2013-0033 relative aux conditions et modalités des aides propres de La Cub concernant les aides aux travaux. Ces aides aux travaux sont instruites et payées par l'Anah locale dans le cadre de la convention de gestion des aides au parc privé du 28 septembre 2016. Elles sont détaillées ci après :

Modalités de financement :

		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		20% du montant éligible à l'Anah soit 10 000€ maximum	10% du montant éligible à l'Anah soit 5 000 € maximum
Projets de travaux d'amélioration	Sécurité, salubrité, amiante, plomb	20% du montant éligible à l'Anah soit 4 000€ maximum	10% du montant éligible à l'Anah soit 2 000 € maximum
	Travaux d'adaptation et d'accessibilité	20% du montant éligible à l'Anah soit 4 000€ maximum	10% du montant éligible à l'Anah soit 2 000 € maximum

	Autres travaux	15% du montant éligible à l'Anah soit 3 000€ maximum	5% du montant éligible à l'Anah soit 1 000 € maximum
Prime amélioration énergétique		500 € en complément de l'ASE	

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.

- Aides aux syndicats de copropriétaires : 240 000 € de subventions à réserver

Bordeaux Métropole s'engage à abonder les aides de 10% du montant des travaux subventionnables par l'Anah. Les possibilités de portage d'un lot ou de mixage des aides pourront être envisagées afin de contribuer au déblocage de situations complexes.

- Aides à la mise en place d'équipements résidentiels : 100 800 € de subventions à réserver

Pour les équipements résidentiels des immeubles, conformément à la fiche n°13 du règlement d'intervention métropolitain, Bordeaux Métropole s'engage à intervenir aux côtés de la Ville selon les règles suivantes :

- pour la création de places de stationnement : une subvention de 15% des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC,
- pour l'amélioration de places de stationnement : une subvention de 20% des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4 000 € TTC,
- pour l'amélioration et la création de locaux communs (poubelles, tri sélectif, vélos, poussettes) dans les immeubles collectifs : une prime fixe de 1000 € par local.

Comme pour le dispositif précédent, un protocole sera conclu avec la ville de Bordeaux pour l'instruction et le paiement de cette aide métropolitaine.

	Année 1 – 2017-2018	Année 2 – 2018-2019	Année 3 - 2019-2020	Année 4 - 2020-2021	Année 5 - 2021 - 2022	Enveloppe Métropole
Equipements résidentiels	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	20 160 €	100 800 €

5.5 Financements des autres partenaires

5.4.1 – Financements Ville de Bordeaux

La Ville de Bordeaux, territoire sur lequel est déployé la nouvelle OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées » 2017-2022 poursuit son soutien financier au dispositif, dans les modalités et montants détaillés ci-après.

5-4-1-1 Ingénierie suivi animation : XXX XXX € à réserver

La Ville s'engage à subventionner Bordeaux Métropole à hauteur de 20% du coût HT du marché de suivi animation, soit une enveloppe annuelle de XX XXX €.

5-4-1-2 Aides aux travaux : 3 633 144 € de subventions

- Aides aux propriétaires bailleurs : 3 034 000 € de subventions à réserver

La Ville de Bordeaux s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les modalités suivantes, dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles :

		Conditions	Taux maximaux de subvention
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Plafonds de travaux Anah : 1000 € HT / m ² dans la limite de 80 000 € par logement LCS ou LCTS	LCTS : 15 % LCS : 10 %
Projet de travaux d'amélioration	Pour la mise en sécurité et salubrité de l'habitat	Plafonds de travaux Anah : 500 € HT/ m ² dans la limite de 40 000 € par logement LCS ou LCTS	LCTS : 15 % LCS : 10 %
	Autres travaux		

	Année 1 – 2017-2018	Année 2 – 2018-2019	Année 3 - 2019-2020	Année 4 - 2020-2021	Année 5 - 2021 - 2022	Enveloppe Ville
PB	606 800 €	606 800 €	606 800 €	606 800 €	606 800 €	3 034 000 €
Travaux lourds (LHI)	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	325 000 €
Travaux lourds (très dégradés)	304 200 €	304 200 €	304 200 €	304 200 €	304 200 €	1 521 000 €
Amélioration dégradation / énergie	237 600 €	237 600 €	237 600 €	237 600 €	237 600 €	1 188 000 €

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.

Les subventions de la Ville sont assorties d'une contrepartie de conventionnement de loyer de 12 ans.

- **Aides aux propriétaires occupants : 527 500 € de subventions à réserver**

		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources modestes / plafond majoré
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT)		15%	15%	15%
Projets de travaux d'amélioration (Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT)	Pour la mise en sécurité et salubrité de l'habitat	10%	10%	10%
	Pour l'autonomie de la personne	10%	10%	10%
	Autres travaux	10%	10%	/

	Année 1 – 2017-2018	Année 2 – 2018-2019	Année 3 – 2019-2020	Année 4 – 2020-2021	Année 5 – 2021 – 2022	Enveloppe Ville
PO	105 500 €	105 500 €	105 500 €	105 500 €	105 500 €	527 500 €
Travaux lourds (LHI ou très dégradés (y compris prime DUP))	46 160 €	46 160 €	46 160 €	46 160 €	46 160 €	230 800 €
Travaux d'amélioration énergie	49 632 €	49 632 €	49 632 €	49 632 €	49 632 €	248 160 €
Autonomie de la personne	9 708 €	9 708 €	9 708 €	9 708 €	9 708 €	48 540 €

Aides à la mise en place d'équipements résidentiels : 91 644 € de subventions à réserver

La Ville de Bordeaux, dans le cadre de sa politique d'amélioration de la qualité résidentielle dans le centre ancien, s'engage à accorder :

- pour la création de places de stationnement : une subvention de 15% des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC,
- pour l'amélioration de places de stationnement : une subvention de 20% des travaux dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4 000 € TTC,
- pour l'amélioration et la création de locaux communs (poubelles, tri sélectif, vélos, poussettes) dans les immeubles collectifs : une prime fixe de 1000 € par local.

	Année 1 – 2017-2018	Année 2 – 2018-2019	Année 3 - 2019-2020	Année 4 - 2020-2021	Année 5 - 2021 - 2022	Enveloppe Ville
Equipements résidentiels	18 329 €	18 329 €	18 329 €	18 329 €	18 329 €	91 644 €

- Aides aux syndicats de copropriétaires : 240 000 € de subventions à réserver

La Ville de Bordeaux s'engage à abonder, dans les mêmes conditions que Bordeaux Métropole, les aides de 10% du montant des travaux subventionnables par l'Anah. Les possibilités de portage d'un lot ou de mixage des aides pourront être envisagées afin de contribuer au déblocage de situations complexes.

- Prime de réduction de loyers :

Pour les projets de travaux lourds, La Ville de Bordeaux s'engage à accorder **une prime complémentaire dite « de réduction de loyer »**, d'un montant maximum de 100€/m² de surface habitable fiscale, dans la limite de 110m² (montant maximum de 11000 €), sous condition que le logement fasse l'objet d'une convention à loyer social ou très social.

- Aides à l'amélioration de la performance énergétique : entre 150 000 et 185 000€ de subvention à réserver

La ville de Bordeaux s'engage à accorder une aide de 500 € en direction des propriétaires occupants modestes afin de déclencher la majoration de l'aide de solidarité écologique de l'Etat dans le cadre du programme « Habiter Mieux »

Dans le cadre des logements conventionnés sociaux et très sociaux, Bordeaux s'engage à accorder une **prime de 1000 € en direction des propriétaires bailleurs** réalisant des travaux d'économie d'énergie pour les logements classés en étiquette d'énergie D,E, F ou G avant travaux et catégorie A, B ou C après travaux.

Mobilisation des aides de droit commun de la Ville de Bordeaux :

Les aides suivantes, intégrées au précédent dispositif d'OPAH, font désormais partie des aides de droit commun de la Ville de Bordeaux pour la période 2017-2022 :

La prime DUP : La majoration d'aides pour la réhabilitation de logements indignes ou très dégradés faisant l'objet d'une DUP n'entre plus dans le nouveau dispositif OPAH RU « Réhabilitation des copropriétés dégradées » 2017-2022 mais est désormais intégrée au droit commun du Règlement d'Intervention de la Ville de Bordeaux, en application de la délibération du 15 juillet 2013. Ainsi :

Le « Coup de pouce » pour les travaux de rénovation énergétique : La Ville a mis en place depuis fin 2013 un régime d'intervention plus souple pour accompagner les ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de l'ANAH. Elle accompagne ainsi les propriétaires occupants et bailleurs s'engageant à pratiquer des loyers modérés, dont les logements ne nécessitent pas des travaux aussi lourds que ceux imposés par l'ANAH. Les travaux subventionnés sont des travaux d'économie d'énergie, d'adaptation à la perte d'autonomie, de remise aux normes ou encore des interventions sur les parties communes au sein de copropriétés des années 1960-1980. Les projets d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés ainsi que d'habitat groupé portés par des associations pour des publics spécifiques sont également soutenus. La ville intervient selon les modalités suivantes :

- **travaux d'économie d'énergie** : 50% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 5000 € soit 2500 € par logement,
- **travaux d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap léger** : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 5000 € soit 1500 € par logement,
- **travaux de remise aux normes (RSD)** : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 15 000 €, soit une aide maximale de 4 500 € par logement. Dans le cas de l'auto-réhabilitation accompagnée, l'assiette subventionnable est également plafonnée à 15 000 € HT, mais sera décomposée en travaux (1/3 de l'assiette) et accompagnement des ménages (2/3 de l'assiette),
- **primes d'intérêt social** : Deux types de primes, cumulatives, pourront s'ajouter aux aides précédemment définies afin de favoriser l'accueil de populations précaires dans les logements locatifs réhabilités :
 - o une prime de 1 000 € par logement si le propriétaire pratique un loyer conventionné social ou très social après travaux,
 - o une prime de 2 000 € par logement si le propriétaire confie son bien en gestion à une association bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, pour une durée minimale de 3 ans et dans le but d'y loger des publics spécifiques (jeunes de moins de 30 ans, personnes vulnérables, personnes nécessitant un relogement,
- **réhabilitation thermique des copropriétés privées** : La Ville souhaite accompagner la réhabilitation thermique des copropriétés privées les plus énergivores en les accompagnant dans la réalisation d'un audit énergétique et dans

la réalisation des travaux permettant une amélioration significative des performances énergétiques. Ainsi, la réhabilitation thermique de copropriétés construites dans les années 1960-80 et suivie par l'ALEC (Agence Locale de l'Energie et du Climat) dans le cadre de sa mission auprès de Bordeaux Métropole et de l'ADEME pourra être subventionnée par la Ville :

- audit énergétique préalable : La première condition sera la réalisation d'un audit énergétique ou d'un audit global afin de définir différents scénarios d'évolution, indiquant les économies d'énergie possibles dans chaque cas. Aide de la Ville pour la réalisation de l'audit énergétique : 25% du montant HT de l'audit plafonné à 10 000 €, soit une aide maximale de 2 500 € par copropriété,
- travaux d'amélioration thermiques des parties communes : Les travaux subventionnables sont tous les travaux réalisés dans les parties communes ou relatifs aux équipements communs de la copropriété et qui sont issus du scénario retenu suite à l'audit énergétique; le scénario le plus ambitieux sera systématiquement privilégié sauf en cas d'impossibilité technique ou économique. Cette aide sera complémentaire aux subventions individuelles auxquelles les propriétaires pourraient prétendre dans le cadre des dispositifs animés en vigueur ou du présent règlement d'intervention. Aide de la Ville pour la réalisation des travaux d'économie d'énergie : 30% du montant HT des travaux subventionnables plafonnés à 80 000 €, soit une aide maximale de 24 000 € par copropriété. Cette aide sera versée lors de la réalisation de la première phase de travaux aux entreprises réalisant les travaux (sous réserve de l'atteinte de l'assiette de travaux subventionnables sur laquelle porte la subvention).

Pour les ménages éligibles, dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLUS : orienter fortement vers les dossiers OPAH. Le « coup de pouce » étant sur ce périmètre davantage réserver aux ménages au dessus des plafonds.

Le passeport 1^{er} logement dans l'ancien : La Ville de Bordeaux au travers de la délibération du 28 septembre 2015, fait de l'accession à la propriété pour les familles modestes une de ses priorités, afin de constituer une ville socialement équilibrée. Ce dispositif, d'abord destiné à l'acquisition de logements neufs, a été étendu de manière exceptionnelle à l'acquisition de logements anciens sur le périmètre du PNRQAD. Sur ce périmètre, qui comprend celui de l'OPAH RU, la Ville s'engage donc à octroyer une subvention de 3000 à 6000 € **aux ménages primo-accédants (et accédants depuis moins d'un an)** à revenus modérés (plafonds PTZ+2012), selon leur composition familiale. Le dispositif est également destiné à permettre un accroissement de la qualité des logements, et de ce fait réservé aux logements en étiquette E, F, G au moment de l'acquisition, sous condition d'effectuer des travaux d'économie d'énergie dans un délai d'un an suivant l'acquisition, pour parvenir à une étiquette D au maximum après travaux. L'extrait de la délibération du 28 septembre 2015 précise :

L'aide est attribuée pour l'acquisition :

- « d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée « Passeport 1^{er} logement », d'un logement ancien sur le territoire du PNRQAD Bordeaux [Re]Centres sous condition résolutoire de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du logement selon les caractéristiques du logement décent,
- d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme,
- d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du I de l'article 257 du code général des impôts,
- d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes des articles L. 44 »-7 et L443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation. »

Ces logements doivent être conservés pendant une durée minimale de 5 ans à compter de la date d'acquisition, et devront être occupés à titre de résidence principale.

Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux s'engagent à optimiser la communication entre les aides à l'accession et les aides à la réhabilitation, et à favoriser le cumul de ces interventions, pour les dossiers qui y sont éligibles

Les subventions allouées sous conditions de ressources dans le cadre de la campagne de ravalement : La quatrième campagne de ravalement est en cours, prévue de 2011 à 2018, sur les Cours et Rues Pasteur, Judaïque, Gambetta, Saint Christoly. Elle est poursuivie d'une cinquième campagne programmée jusqu'en 2021, sur les secteurs de Victoire, Saint Michel – les Capucins, Alsace Lorraine – Victor Hugo, ainsi que le long du Cours de la Marne. Dans le cadre de ce dispositif, un double accompagnement est mené. D'une part un travail d'information, de sensibilisation et de conseils aux propriétaires est développé et mis en cohérence avec l'OPAH RU CD, d'autre part les propriétaires sont accompagnés financièrement au ravalement des façades de leurs biens :

- 20% du montant des travaux pour les propriétaires modestes dans la limite des plafonds ANAH,
- 10% du montant des travaux pour les propriétaires sous conditions de ressources PTZ + dans la limite des plafonds ANAH.

Article 6 Engagements complémentaires

6.1 Engagements des SACICAP PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants

6.1.1 Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par des propriétaires occupants dans le cadre de programmes animés.

L'objectif est :

- permettre aux PO modestes et très modestes de réhabiliter leur logement grâce au financement de tout ou partie du reste à charge,
- compléter les financements publics lorsqu'ils sont insuffisants ou palier la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les plus fragiles,
- adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque PO, après étude budgétaire globale.

Les bénéficiaires sont :

- Les PO modestes et très modestes, notamment ceux suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, collectivités locales,
- Bénéficiaires d'une aide de l'Anah.

Les conditions d'octroi sont :

- examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH,
- décision d'attribution de prêt :
 - en complément des aides apportées par l'Anah, les collectivités et autres partenaires,
 - dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Gironde et de PROCIVIS Les Prévoyants ;
- contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur,
- déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :
 - au propriétaire ou à l'artisan,
 - dès obtention définitive de la décision attributive de la subvention ANAH,
 - sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

- **30%** du montant HT des travaux selon leur nature (cf. ci-dessous),
- de **1.000 € à 7.000 €**,
- durée de remboursement de **96** mois maximum,
- nature des travaux :
 - amélioration de la performance énergétique / lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 25% minimum,
 - adaptation au handicap et/ou au vieillissement,
 - sortie d'insalubrité (**déplafonnement possible de 50% supplémentaires, si le reste à charge est très élevé**), soit un prêt jusqu'à 10.500 € et **dans ce cas**

avec caution solidaire. Si déplafonnement allongement de la durée de remboursement jusqu'à **120 mois maximum.**

Les Prêts Travaux « Missions sociales » sont sans intérêt, sans frais de dossier, sans frais de gestion, sans garantie et l'assurance demeure facultative (au choix de l'emprunteur).

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L 311-18 et R.311-5 du Code de la Consommation.

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants s'engagent à consacrer une enveloppe annuelle de Prêts Travaux « Missions Sociales » de **1.050.000 €, tous programmes animés confondus et sur l'ensemble de leurs territoires d'intervention**, répartie comme suit :

- 450 000 € sur l'adaptation au handicap / vieillissement et la sortie d'insalubrité,
- 600 000 € sur l'amélioration de la performance énergétique.

Dans le cadre d'un mandat de gestion passe entre les deux SACICAP, TOUS LES DOSSIERS SONT INSTRUITS PAR PROCIVIS GIRONDE quelle que soit la SACICAP qui octroiera le Prêt Missions Sociales.

6.1.2 Financement d'avances de subventions pour les propriétaires occupants par la CARTTE

Depuis janvier 2015, les SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants et PROCIVIS Gironde se sont engagées aux côtés de la Région Aquitaine pour mettre en place la **Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE)**. Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les SACICAP et la Région Aquitaine, et la gestion en est assurée par PROCIVIS Gironde.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTTE sont les suivants:

- lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- avancer les subventions publiques réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux,
- contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'Avances (par subrogation).

Les conditions de l'avance sont les suivantes:

- **avance gratuite** pour le propriétaire,
- **30% du coût des travaux TTC plafonnés à 9000 €** (1000 € minimum),
- travaux de **rénovation énergétique et travaux induits** (dossiers mixtes étudiés au cas par cas),
- propriétaires **occupants** privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale,
- plafonds de ressources: **RFR + 30% PO modestes Anah,**

- logements de + de 15 ans,
- **mandat de gestion de fonds de l'opérateur** (en l'absence de mandat, nécessité d'une subrogation au profit de la CARTTE),
- **artisans labellisés RGE** (à l'exception des travaux induits).

6.1.3 Aides aux accédants à la propriété :

PROCIVIS Gironde s'engage, au titre de la convention Passeport 1^{er} Logement, passée le 22 juin 2012 et renouvelée par avenant le 26 septembre 2013 jusqu'au 31/12/2014, à accorder un prêt « Missions sociales » sans intérêts de 15000 € maximum pour une acquisition de logement ancien situé sur le territoire du PNRQAD, pour les ménages ayant des ressources inférieures ou égales aux plafonds PAS en vigueur. Cet engagement reprend celui pris dans la convention Passeport 1^{er} Logement. Une enveloppe de 75 000 € par an pourra y être consacrée, équivalent au financement de 5 dossiers.

NB : Ces engagements des SACICAP PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants sont pris en fonction des budgets annuels dont elles disposent et qu'elles mettent en œuvre dans le cadre de la réglementation nationale. Les modifications éventuelles de la réglementation ou les décisions prises par les Conseils d'administration de chaque SACICAP pourraient être de nature à remettre en cause ces engagements.

6.2 Engagements Caf

Dans le cadre de ses missions logement habitat en faveur des familles allocataires, la CAF de la Gironde pourra être amenée à accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes et peut intervenir financièrement sous forme de prêts sociaux.

Accompagnement social :

En complément du diagnostic social réalisé par le prestataire, les travailleurs sociaux de la CAF, sur sollicitations pourront compléter ce diagnostic social et proposeront, le cas échéant, un accompagnement aux allocataires, accédant ou non, souhaitant réaliser des travaux dans leur logement.

Il s'agira pour le travailleur social de la CAF de déterminer la faisabilité et les conséquences sociales et financières du projet pour la famille. Ce diagnostic pourra, si le travailleur social le juge opportun, ouvrir la voie à un prêt de la CAF ou à une subvention exceptionnelle permettant d'asseoir le projet de l'allocataire.

Prêt travaux :

Les demandes font l'objet d'une décision d'attribution par la Commission des Aides individuelles de la CAF. Chaque demande de prêt fera l'objet d'une évaluation par un travailleur social de la CAF en fonction de la situation de la famille.

Les conditions d'ouverture des droits aux aides CAF et les montants des aides de la CAF sont communiqués en début d'année aux opérateurs et partenaires.

6.3 Engagements Action Logement

L'avenant du 22 juillet 2016 à la convention ANAH / Action Logement du 15 février 2015 vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaire bailleur et locataire du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif global alliant rénovation du logement, notamment thermique (programme Habiter Mieux) et sécurisation de la gestion locative facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.

L'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action Logement en contrepartie de réservations pour le logement des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

La démarche commune de l'Anah et d'Action Logement pour le fléchage des logements locatifs privés vers les salariés présentés par Action Logement se veut incitative.

La communication sur les dispositifs et les actions en synergie au niveau local de tous les acteurs (Action Logement, Anah, Collectivité locale et opérateurs) constitue un facteur important pour la réussite de cette coopération.

Action Logement, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

La convention prévoit de faciliter le partenariat local dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU / ANAH dans le but de permettre l'articulation de nos interventions et de satisfaire nos objectifs respectifs.

L'intervention d'Action Logement dans la convention d'OPAH RU de Bordeaux confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et **de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'Anah (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement.**

Dans ce cadre, Action Logement mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

- L'aide à la recherche de locataire : Action Logement dispose d'une importante base de données de salariés à la recherche de logements locatifs et d'une expertise en matière de sélection de candidats adaptés aux caractéristiques des logements mis en location ;
- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La Garantie VISALE, les aides Loca-Pass ® (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes® ;
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui avec le CIL-PASS ASSISTANCE®: diagnostic de situation et confidentiel, conseils, aides financières spécifiques...
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Action Logement s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs, Action Logement participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage.

6.4 Engagements Euratlantique

Rappel des enjeux d'une intervention de l'EPA Bordeaux Euratlantique sur le périmètre spécifique Saint-Jean – Belcier, du secteur élargi d'OPAH RU CD :

Dans le prolongement de l'avis formulé par l'EPA Euratlantique sur le projet de convention de délégation des aides à la pierre entre l'Etat et Bordeaux Métropole (conventions du 16 Aout 2016 et du 28 septembre 2016 pour l'avenant parc privé), Bordeaux Métropole et l'EPA Euratlantique s'engagent à mener une réflexion conjointe sur la préservation d'un quartier résidentiel historique de qualité à Saint-Jean - Belcier, inclus dans le périmètre élargi de l'OPAH RU CD.

Ce secteur est situé aux franges, pour la partie Saint-Jean, et au cœur, pour la partie Belcier, de la ZAC Saint-Jean Belcier en développement. Cette opération d'aménagement majeure vise à développer une nouvelle centralité d'agglomération en continuité avec le reste de la ville et de programmation mixte : habitat (40%), commerces, équipements et centre d'affaires de rayonnement national et européen tirant parti de l'arrivée de la LGV. Cette ambition se décline notamment en la volonté :

- d'opérer la mutation des friches urbaines en bord de Garonne (secteur Paludate),
- de conforter les quartiers résidentiels existants (secteur Belcier),
- de connecter le nouveau quartier à l'avant-gare (secteur Saint-Jean) en l'intégrant au reste de l'agglomération par le paysage et l'architecture notamment,
- et de protéger et requalifier les éléments de patrimoine remarquables.

Les quartiers Saint-Jean et Belcier présentent des **caractéristiques différentes des secteurs centraux d'OPAH.**

Si seuls 13% des **occupants des RP sont propriétaires** de leur logement dans le secteur central, ils sont 25% dans le secteur élargi, et **notamment 33% à Saint Jean, 27% à Belcier.** Par ailleurs sur ces deux quartiers, **la part de PO vivant dans un logement potentiellement indigne est de 4 à 6 points supérieure** à la part moyenne sur l'ensemble du secteur d'étude : à Belcier, 10% des PO vivent potentiellement dans un logement indigne, contre 4% sur l'ensemble du secteur de l'OPAH RU CD. Ceci est d'autant plus prégnant qu'on constate une surreprésentation des PO aux revenus très modestes sur ce quartier : **32% des PO de Belcier entrent dans les plafonds du logement « très social ».** Ces PO déjà fragiles sont pour **finir en moyenne plus âgés que sur le reste du périmètre de l'OPAH 50% des PO pour Belcier et 46% pour Saint Jean sont âgés de plus de 60 ans,** contre 32% sur l'ensemble du secteur d'OPAH.

Il y a donc au regard de ces **éléments un enjeu primordial à mettre en cohérence les interventions menées en faveur des ménages** sur ces territoires, pour renforcer le poids des aides allouées **principalement en faveur des PO**, et l'impact des deux dispositifs sur la qualité de vie des ménages et la revitalisation de ces quartiers.

Modalités d'intervention :

En cohérence avec ses objectifs de mixité résidentielle, d'appui aux quartiers existants de la ZAC Saint-Jean Belcier et de lutte contre la précarité énergétique et le logement indécemment, l'EPA Bordeaux Euratlantique propose donc de soutenir les propriétaires occupants sur le secteur d'intersection des périmètres d'OPAH RU CD et de la ZAC Saint-Jean Belcier. Un détail de ce périmètre est disponible en annexe de la présente convention.

Sur la durée de l'OPAH, un objectif de 20 dossiers a été retenu, soit 4 dossiers par an. Pour ces dossiers, l'EPA Euratlantique s'engage à **abonder les dossiers des propriétaires d'une subvention équivalente à celle de la Ville de Bordeaux pour les propriétaires occupants modestes et très modestes dans la limite d'une enveloppe globale de 80 000 €.**

L'EPA accordant une attention particulière au volet patrimonial, cette aide est conditionnée au respect des préconisations édictées dans le guide architectural de l'EPA sur le secteur Belcier.

Elle a vocation à constituer un levier pour l'aide des PO modestes et très modestes, avec la possibilité pour ces derniers d'atteindre un taux de subvention de leurs travaux approchant un reste à charge nul.

La maison du Projet de Bordeaux Euratlantique pourra autant que de besoin, informer les particuliers sur les modalités de soutien de l'EPA au dispositif, et être un relai de communication pour l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH RU CD.

6.5 Engagements ADIL

Durant les cinq ans de l'OPAH RU-CD, l'ADIL interviendra à plusieurs niveaux.

- ***Une action de sensibilisation et de communication pour faire connaître le dispositif***

L'ADIL mènera une action de communication générale en la diffusant auprès des médias avec lesquels elle est en relation habituelle : TV, radio, presse écrite locale,... Elle fera connaître le programme par l'intermédiaire de son site www.adil33.org ainsi que par les salons immobiliers et manifestations auxquels elle participe également.

Enfin, l'agence proposera une formation/information des différents acteurs impliqués dans le projet, ainsi qu'une sensibilisation particulière de son public dans le cadre de sa mission générale d'information.

- ***Une action d'expertise juridique et financière***

L'ADIL interviendra en participant aux réunions et aux instances techniques avec l'animateur.

Elle apportera également sa compétence dans les dossiers complexes :

- o dans le cadre des rapports locatifs, tant auprès des locataires que des propriétaires bailleurs (en particulier conseils en matière de fiscalité immobilière, conseils aux nouveaux accédants à la propriété dans un immeuble en copropriété),
- o également pour les propriétaires occupants soucieux d'améliorer les performances énergétiques de leur logement.

Enfin, en prise directe avec les occupants ou les bailleurs, elle pourra être force de proposition sur le repérage d'immeubles pressentis comme dégradés ou recouvrant des problématiques d'indignité

6.6 Engagements FSL

A COMPLETER

6.7 Engagements FAP

A COMPLETER

Chapitre 5 : Pilotage, animation et évaluation

Article 7 Conduite de l'opération

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 – Instances de pilotage

7.1.1.1 Instances de pilotage Adhoc de l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées »

Un comité de pilotage adhoc sera constitué dans le cadre de la présente OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées ».

Il sera coprésidé par M. le Maire de Bordeaux ou son représentant et M. Le Président de Bordeaux Métropole ou son représentant.

Il sera composé des représentants des partenaires financeurs suivants :

- Bordeaux Métropole,
- la Ville de Bordeaux,
- l'Anah, Délégation locale de la Gironde, DDTM la Gironde,
- l'Etat, DDTM la Gironde, Service de l'Habitat, Logement et Construction durable,
- le Conseil Général, Pôle Urbanisme, Habitat et Logement Social, ainsi que les MDSI,
- PROCIVIS Gironde,
- PROCIVIS Les Prévoyants,
- la Caisse d'Allocations Familiales (CAF),
- le fonds de Solidarité Logement (FSL),
- la Mutualité Sociale Agricole (MSA),
- Action Logement,
- l'Union d'Economie Sociale du Logement (UESL),
- et de tout partenaire utile en fonction de l'ordre du jour.

Il se réunira une à deux fois par an pour :

- suivre la réalisation des objectifs de la présente convention,
- valider les rapports intermédiaires et annuels et le rapport final, mais également trancher sur les propositions de modification du RI, présentés par l'équipe opérationnelle, et enfin les priorités opérationnelles pour l'année à venir.

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, assurera avec son prestataire le secrétariat du comité de pilotage.

Le 1^{er} comité de pilotage de lancement de l'OPAH aura pour objectif de définir les priorités d'intervention à donner à l'opérateur, notamment en termes de repérage de copropriétés dégradées, de captage de propriétaires occupants et de lutte contre l'habitat insalubre

7.1.1.2 Conseil, comité et instances techniques de l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées »

- Comité technique des financeurs OPAH

Le comité technique des financeurs sera en charge d'examiner et d'émettre un avis sur l'ensemble des dossiers ayant reçu un avis favorable du Conseil programmatique, en vue de les présenter :

- aux Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) consultatives et décisionnelles pour agrément par l'Anah,
- aux différentes commissions des différents partenaires financeurs.

Son avis ne préjugera en rien des décisions prises respectivement par chaque financeur. Il sera animé par le représentant technique de Bordeaux Métropole. Il sera composé au besoin des techniciens représentant :

- Bordeaux Métropole, Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Service amélioration durable du parc privé,
- la Ville de Bordeaux,
- l'Anah, Délégation locale de la Gironde, DDTM la Gironde,
- l'Etat, DDTM la Gironde, Service de l'Habitat, Logement et Construction durable,
- le Conseil Général, Pôle Urbanisme, Habitat et Logement Social,
- PROCIVIS de la Gironde,
- PROCIVIS des Prévoyants,
- la Caisse d'Allocations Familiales (CAF),
- la Mutualité Sociale Agricole (MSA),
- Action Logement,
- l'Union d'Economie Sociale du Logement (UESL),
- et de tout partenaire utile en fonction de l'ordre du jour.

Ce comité se tiendra au minimum six fois par an (à minima une fois tous les deux mois). Son ordre du jour et les fiches de présentation des dossiers seront transmises au maximum sept jours avant la tenue du comité. Chaque début de comité se tiendra un point d'étape de l'avancement de chaque thématique, notamment sur les copropriétés et la lutte contre l'habitat insalubre.

Dans le cadre spécifique du volet « réhabilitation des copropriétés dégradées », le comité technique se réunira dans sa forme partenariale pour valider les diagnostics de copropriétés qui seront proposés par l'opérateur, et pour déterminer la stratégie opérationnelle à mener.

- **Commissions partenariales**

- o **Commission sociale de l'OPAH RU à volet « réhabilitation des copropriétés dégradées »**

La commission sociale réunira l'ensemble des partenaires sociaux du dispositif. Elle permettra la mise à plat de situations particulières relevées dans le cadre du suivi des ménages, en matière :

- d'accès aux droits,
- d'autonomie des ménages,
- de mobilisation de financements spécifiques,
- de relogement temporaire ou définitif,
- de problèmes spécifiques rencontrés en copropriétés,
- d'autres difficultés de financements spécifiques.

Elle devra être opérationnelle, et veillera à qualifier les situations et faciliter la reprise des dossiers traités, par les services sociaux de secteurs. Elle transmettra aux commissions thématiques spécifiques (Lutte contre le mal logement, Traitement de l'habitat indigne etc.), les dossiers des ménages concernés. Cette commission permettra d'accélérer le traitement des dossiers et la mise en action conjointe de tous les partenaires.

- o La gouvernance de l'OPAH RU CD devra s'articuler avec les autres instances thématiques existantes sur le périmètre : notamment le conseil programmatique de la concession d'aménagement, mais aussi la commission mal logement et habitat indigne pour les dossiers qui nécessitent un travail plus approfondi avec les partenaires.

7.2 Suivi animation de l'opération

7.2.1 – Equipe de suivi-animation

.... A été retenu comme prestataire afin d'assurer le suivi et l'animation de l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées », suite à un appel d'offre de prestations conformément au Code des marchés publics, par décision au conseil métropolitain du

Le prestataire devra mener une démarche active auprès des propriétaires, copropriétaires et locataires concernés par le dispositif, et plus particulièrement ceux dont le logement est situé dans les secteurs stratégiques définis dans la convention PNRQAD, ainsi qu'au panel de copropriétés dégradées identifiées.

Pendant toute la durée de la convention d'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées », le prestataire devra assurer la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs et à cette fin, il mettra en œuvre après validation du maître d'ouvrage, toute action et partenariat qui leur semblera nécessaire.

7.2.2 – Contenu des missions de suivi-animation

Détail des missions confiées au prestataire :

- Mission 1. Prospection, information et communication

Le prestataire effectue durant les 5 années, une veille active des bénéficiaires susceptibles de rentrer dans le dispositif (repérage terrain, prospection ciblée, etc...); tout particulièrement en ce qui concerne le nouveau volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées » (secteurs prioritaires identifiés dans l'évaluation : Victoire et St Michel).

Il a pour mission de poursuivre la dynamique de promotion de l'opération d'OPAH RU précédente tout au long des cinq années de suivi-animation, et d'apporter des améliorations au dispositif précédent, notamment liées aux objectifs à atteindre, et au nouvel enjeu de la requalification des copropriétés dégradées.

Il proposera un plan de communication pour la durée de l'opération avec une description des supports et outils envisagés (courriers, réunions, articles de presse, exposition, site web, plaquettes d'information, modules de formation etc.). L'opérateur désigné pour l'animation du dispositif d'OPAH RU 2017-2022 devra s'adresser aux particuliers, propriétaires et locataires, nouveaux accédants, en favorisant une communication thématique (copropriétés, lutte contre l'habitat indigne, vieillissement etc.), ainsi qu'aux professionnels concernés : syndicats et gestionnaires de copropriétés, notaires, artisans et entreprises du BTP, agences immobilières etc. Une banque de données et d'outils de communication (photos, vidéos, plaquettes) sera mise en place en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

Le prestataire occupe et anime un local de permanence, lieu unique d'accueil et d'information du public. L'ensemble des frais liés à ce local (entretien, téléphonie, informatique...) sont à la charge du prestataire. Dans le cadre du volet « Requalification des copropriétés dégradées » une attention particulière à la mise en œuvre d'un dispositif qualitatif et adapté à l'accueil des copropriétaires est demandée.

De manière générale pour la qualité de l'accueil : le prestataire propose un délai réaliste et s'engage sur un délai de 1er RDV après la prise de contact. Le prestataire de suivi-animation s'engage à porter attention aux éventuelles chartes, labels relatifs à la qualité d'accueil.

Enfin, lors des entretiens avec les bénéficiaires une attention particulière est donnée à la sensibilisation post-travaux, à l'entretien régulier du logement ou de l'immeuble (actions pédagogiques sur les usages, etc.) pour assurer la bonne gestion dans la durée et la pérennité des travaux.

- Mission 2. Conseil et accompagnement aux copropriétaires, propriétaires et locataires

Le prestataire assure durant la durée de la présente convention un accompagnement gratuit auprès des propriétaires (occupants, bailleurs et accédants, aux locataires ainsi qu'aux syndicats de copropriété dans les domaines techniques, financier, administratif, juridique, social et programmatique. Il ne peut cependant pas assurer de mission de maîtrise d'œuvre auprès de ces mêmes propriétaires et locataires.

Assistance technique :

Visite et diagnostic des immeubles, préconisation de travaux, vérification des devis, conseil, contrôle des prix et de la qualité des travaux envisagés, lien avec l'architecte des bâtiments de France. Le prestataire veille à ce que les travaux prévus permettent la décence des logements, le respect des prestations architecturales et l'amélioration des performances énergétiques. A ce titre, l'équipe élabore les Diagnostics de Performance Energétique(DPE) nécessaires (au logement et à l'immeuble) au montage des dossiers Anah, pour l'évaluation de la consommation énergétique des logements avant et après travaux. Pour les propriétaires occupants, le DPE sera accompagné d'une évaluation des travaux (type et coût) permettant d'atteindre un gain énergétique de 25% afin de leur permettre de bénéficier de l'aide de solidarité écologique du programme « habiter mieux » et du FART.

Assistance programmatique :

Le prestataire assure le conseil pour réhabilitation globale des immeubles afin d'assurer une mixité des typologies, des surfaces suffisantes pour chaque typologie, une qualité d'usage pour les occupants, la création de locaux communs etc. Il témoigne d'une attention particulière aux règlements de copropriétés, à la définition d'équipements collectifs, à l'usage des caves et combles etc.

Assistance financière :

Estimation des travaux, élaboration du plan de financement avec recherche de tous les financements mobilisables, montage et suivi des dossiers de demande de financement, information en matière de fiscalité. Le prestataire étudie des montages innovants permettant de résoudre chaque situation spécifique. Il contribue à la mise en place d'une caisse d'avance de travaux pour les propriétaires en difficulté dans le cadre de situations spécifiques.

Assistance administrative :

Montage et dépôt des dossiers de demande de subvention et financement auprès de tous les organismes mobilisables, et assistance dans les formalités administratives attachées à la réalisation des travaux et du conventionnement des logements.

Assistance juridique :

Information des propriétaires et locataires sur leurs droits et devoirs respectifs. Information spécifique aux copropriétaires dans le cadre d'un accompagnement à la structuration des syndicats, à leur professionnalisation.

Accompagnement social :

Aide et suivi du relogement des occupants, temporaire ou définitif, participation à la mise en place des aides au logement et aux différentes garanties (FSL, GRL). Un accompagnement social est mis en œuvre pour les ménages relogés et pour les publics les plus fragiles. Un

suivi spécifique est également assuré pour les propriétaires occupants bénéficiant de l'aide de solidarité écologique (ASE).

- ***Mission 3 : Relogement et accompagnement social des ménages***

Le prestataire accompagne les propriétaires bailleurs, représentants de conseils syndicaux ou syndicats de copropriétaires dans la mise en œuvre du relogement des occupants du logement ou de l'immeuble faisant l'objet de travaux. De même, il accompagne les propriétaires occupants dans leur recherche d'une solution de relogement le temps des travaux.

Le retour sur place des locataires est privilégié. En revanche, un relogement définitif est nécessaire si le logement ne correspond pas à la composition du ménage après travaux. Le relogement au plus près du quartier d'origine, selon les souhaits des occupants, est privilégié systématiquement.

Pour ce faire, le prestataire s'engage à utiliser les moyens suivants :

- partenariat avec la SEM Incité dans le cadre de la réalisation de ses missions liées à la CPA (relogement en cas de DUP travaux, etc.) ;
- **contractualisation avec les propriétaires bailleurs privés financés dans le cadre de l'OPAH RU et avec les bailleurs sociaux : la première attribution d'un logement de leur opération est réservée à l'opérateur de suivi-animation pour le logement temporaire ou définitif d'un ménage (disposition prévue dans la convention relogement afférente au PNRQAD), un travail en amont du relogement définitif est fait avec les locataires pour l'appropriation du futur logement. Un accompagnement social des ménages relogés temporairement et définitivement, est assuré par le prestataire s'ils ne sont pas déjà suivis par un bailleur social, y compris après le déménagement ou la réintégration dans les lieux après travaux. Le maître d'ouvrage s'engage à être particulièrement attentif à la qualité de cet accompagnement, au regard des préconisations issues de l'évaluation de la précédente OPAH RU ;**
- mise en place et animation d'une instance partenariale sur la base des gouvernances existantes afin d'assurer l'articulation avec les travailleurs sociaux et point sur les situations des ménages relogés.

L'accompagnement des ménages par les travailleurs sociaux ou par le prestataire selon les cas comprend :

- information des locataires, propriétaires et représentants aux conseils de copropriétaires sur leurs droits et devoirs en termes de relogement,
- accompagnement dans les démarches préparatoires au déménagement,
- aide au déménagement,
- accompagnement dans les démarches administratives si besoin : assurance, déclaration de changement d'adresse etc.,
- mobilisation des travailleurs sociaux tout au long du processus de relogement,
- suivi individuel post relogement si nécessaire.

- Mission 4 : Mise en œuvre des priorités

Lutte contre l'habitat indigne

Le prestataire doit s'intégrer dans un partenariat vertueux avec le concessionnaire, et la Métropole (Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville et Service Santé Environnement) et favoriser l'échange de données entre partenaires.

Dans le cadre du repérage de terrain et de la veille en lien avec le concessionnaire, le prestataire de l'OPAH identifie les îlots et les immeubles relevant de l'habitat indigne. Il appuie Bordeaux Métropole dans la mobilisation des outils de droit commun de lutte contre le mal logement: recours aux pouvoirs de police, conservation des aides au logement, etc. Il propose également la mise en œuvre de procédure spécifique type RHI, THIRORI, en complément des DUP, en tant que de besoin.

Lutte contre la précarité énergétique

Un travail approfondi de repérage et de traitement des situations de précarité énergétique, des copropriétaires, propriétaires occupants comme des locataires, doit être mené en lien avec l'ensemble des acteurs concernés : travailleurs sociaux, FSL, fournisseurs d'énergie etc. Le prestataire met notamment en œuvre tous les moyens nécessaires au respect des objectifs définis dans le cadre du programme « Habiter mieux » de l'Anah. Ce programme vise à aider les propriétaires occupants modestes et très modestes à financer les travaux de rénovation thermique les plus efficaces afin d'améliorer d'au moins 25% les performances énergétiques de leur logement. Le prestataire devra notamment détailler les modalités de montage des dossiers de demande de subvention déposés dans le cadre de ce programme. Dans le cadre de la mise en œuvre d'un Service Local d'Information et de maîtrise de l'énergie (SLIME) métropolitain, la Métropole et la Ville de Bordeaux souhaitent également favoriser la performance énergétique des logements locatifs afin de diminuer les charges des locataires. Le SLIME est conçu comme un guichet unique permettant le repérage, l'information, et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique.

Le prestataire de l'OPAH contribue au dispositif métropolitain de lutte contre la précarité énergétique à venir en tant que donneur d'alertes de ménages en situation de précarité énergétique ainsi qu'en accompagnant le cas échéant les propriétaires dans la réalisation de travaux.

Il veille à ce que les copropriétaires et propriétaires bailleurs prévoient systématiquement les travaux principaux d'économie d'énergie dans ces logements et sur l'ensemble du bâtiment (parties communes).

En ce qui concerne les travaux de rénovation énergétique, le prestataire est partie prenante de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique de Bordeaux Métropole (*Ma rénov Bordeaux Métropole*), ainsi que de sa déclinaison dédiée aux copropriétés via Coach Copro®.

Equipements communs et vision globale à l'immeuble

Il s'assure que les aménagements dans les immeubles permettant d'améliorer la qualité résidentielle sont prévus par les copropriétaires et propriétaires. Locaux communs (poubelles, vélos) sont à créer systématiquement lors de réhabilitations complètes

d'immeubles, création dès que possible de sorties extérieures aux logements (terrasses, cours, balcons, etc.), installation de chaudières collectives pour limiter les charges des occupants, création et amélioration du stationnement résidentiel etc. Une montée en puissance dans l'atteinte de cet objectif au regard du bilan du suivi-animation de la précédente OPAH RU est attendue de la part du prestataire.

Assurer l'articulation entre les différents dispositifs de la collectivité

Il est demandé à l'opérateur de veiller à la bonne articulation entre les dispositifs d'aides relevant de l'OPAH et les aides de droit commun des collectivités, et notamment :

- campagnes de ravalement : la 5^{ème} campagne de ravalement devrait être lancée en 2017 sur les cours de la Marne et cours de l'Yser. Une articulation est recherchée entre le ravalement et le traitement intérieur des immeubles,
- « Coup de pouce » : Pour certains travaux non éligibles aux aides de l'Anah et pour les ménages dépassant les plafonds de ressources, l'opérateur adresse les bénéficiaires aux services de Bordeaux Métropole pour information et étude de leur dossier. Cette aide peut concerner les logements individuels et les copropriétés (audit, aides aux travaux),
- plan Climat de la Métropole pour les copropriétés et pour les logements individuels : La métropole a voté par délibération du 11 juillet 2014 des aides en faveur de la rénovation énergétique des logements. Le prestataire oriente les ménages éligibles vers ce dispositif.

Faciliter le maintien des occupants en place par des expérimentations

Dans le respect des objectifs de la concession et du PNRQAD, l'opérateur favorisera le maintien en place des occupants, voire dans le quartier. Pour y parvenir, le prestataire développera :

- l'intermédiation locative pour les publics les plus précaires,
- l'intervention d'acteurs de l'économie sociale et solidaires : chantiers d'insertions, chantiers d'auto réhabilitation accompagnée etc.),
- etc.

- Mission 5 : Définition et animation de partenariats, liens avec l'aménageur

Le prestataire propose, met en place et anime tous les partenariats nécessaires à l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs définis précédemment. Ils seront notamment nécessaires pour les thématiques suivantes :

- lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
- relogement et accompagnement social des ménages,
- accompagnement social, technique, juridique et administratif à la réhabilitation des copropriétés.

Des partenariats originaux peuvent être proposés en plus de ceux cités en 7.1 « Pilotage de l'opération » afin de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs de la convention d'OPAH-RU dans le cadre de la CPA qui a été confiée jusqu'en 2020 à Incité. Ainsi, la SEM a pour mission de poursuivre son action volontaire de requalification du centre historique de Bordeaux grâce à différents outils : mise en œuvre et suivi des Périmètres et Opérations de Restauration Immobilière sur lesquels les immeubles notifiés font partie des priorités de l'OPAH, action foncière (acquisition et revente d'immeubles à des bailleurs sociaux ou privés en vue de restructurations lourdes, création de logements en accession à la propriété, curetage en vue de l'aménagement de cœurs d'îlots), mise en œuvre de RHI / THIRORI, aménagement de locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée d'immeubles etc.

- Mission 6 : Intervention spécifique en direction des copropriétés

Incluse dans la mission de suivi animation « classique » (part forfaitaire)

L'opérateur s'engage à adopter une méthodologie globale favorisant un « réflex copropriété », sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH :

- veille de copropriétés dégradées ou en voie de dégradation à intégrer au dispositif ultérieurement, ou à substituer au panel existant. Le prestataire est force de proposition pour l'intégration de nouvelles copropriétés au dispositif. Il lui est demandé de proposer des secteurs prioritaires pour ce repérage (rues prioritaires, axes commerçants, etc.) à déterminer lors du 1^{er} Comité de pilotage,
- information spécifique et mesures de formation et d'accompagnement vers une professionnalisation des syndics en matière de droits et devoirs, ainsi que d'usage et d'entretien des locaux,
- l'opérateur participe activement aux réflexions et alertes sur les ventes à la découpe, ainsi que sur les permis de louer et de diviser,
- l'opérateur a une démarche incitative pour amener les copropriétés à revoir leur règlement de copropriété en cas de fermeture de combles / caves non conformes aux règlements sanitaires.

Traitement opérationnel de 10 copropriétés repérées (part variable)

Le prestataire témoigne de la mise en œuvre d'une méthodologie plus spécifique aux 10 copropriétés identifiées :

Diagnostic spécifique aux copropriétés :

- le prestataire complète le diagnostic multicritère initié sur les 10 copropriétés identifiées, notamment sur le fonctionnement social et administratif de chacune (« état » du syndic, gestion courante, situations d'impayés ou autres problèmes spécifiques. Une visite systématique de chaque logement et des parties communes aura été effectuée, ainsi qu'un DPE à l'immeuble, pour rendre le diagnostic valide ;
- il propose pour chaque copropriété, un programme global de travaux en parties communes et / ou privatives, et les modalités d'accompagnement et de suivi dédiés ;

- il a pour objectif de réaliser à minima 3 diagnostics complets de copropriété par an, puis de mettre en œuvre au mieux les préconisations validées par le comité technique partenarial, des diagnostics réalisés, durant le temps de l'OPAH. Ces objectifs constituent une partie de la part variable de sa rémunération ;
- chaque diagnostic complet est présenté à l'ensemble des partenaires en Comité technique, pour qualification ou non par l'ensemble des partenaires de la copropriété comme « dégradée » entraînant son entrée dans le dispositif de financement et de suivi animation de l'OPAH (création d'une culture et d'une méthode commune),
- l'opérateur peut à la marge, au vu de l'enquête sociale, faire étudier en comité de pilotage des solutions de mixage des aides,
- il peut enfin, très exceptionnellement faire étudier et valider le portage d'un lot financé par l'ANAH en comité de pilotage.

Accompagnement et suivi animation des 10 copropriétés fléchées au vote et à l'exécution des travaux :

- définition d'un programme de travaux respectant les conditions de l'ANAH, en cohérence avec le diagnostic, adapté aux besoins, usages et ressources des copropriétaires et favorisant l'émergence d'équipements collectifs,
- accompagnement à la recherche et au choix du maître d'œuvre,
- recherches de financement pour les travaux en partie communes,
- accompagnement juridique (règlement de copropriété, etc..),
- aide à la mise en place d'un syndicat le cas échéant,
- préparation des AG, en lien avec le conseil syndical et/ou le syndicat de copropriété, animation et accompagnement des instances de gestion,
- accompagnement au vote des travaux,
- accompagnement à la gestion des comptes en vue des travaux,
- accompagnement des copropriétaires en situation difficile et lien avec les instances sociales,
- suivi des travaux,
- contrôle de la qualité des travaux,
- incitation à la réhabilitation des parties privatives et au conventionnement,
- favoriser l'émergence d'un réseau d'expérience entre copropriétaires, pour la réalisation des travaux, et qui contribuera à la promotion du dispositif,
- favoriser la participation de l'ensemble des parties prenantes au sein de la copropriété (propriétaires et locataires), aux prises de décision et aux usages,
- proposer à la maîtrise d'ouvrage des indicateurs permettant de suivre le fonctionnement des copropriétés diagnostiquées et/ou traitées.

L'inclusion au reste du dispositif de ce nouveau volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » a été identifiée comme enjeu fort de la nouvelle OPAH RU. La cohérence d'ensemble du dispositif d'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées » est primordiale.

7.3 Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 – Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats suivants :

Effets immobiliers :

- réalisation quantitative des objectifs définis dans l'article 3 et l'annexe de la présente convention, précisant le type de propriétaire, les thématiques et les objectifs,
- dynamique engendrée sur l'ensemble du parc,
- restructurations d'immeubles et d'îlots,
- nombre de copropriétés diagnostiquées (diagnostic multicritère complet et validé) et traitées,
- nombre de logements vacants remis sur le marché, depuis plus d'un an, 2 ans, 5 ans,
- nombre de logements occupés traités (PO/PB),
- nombre de logements indignes traités,
- nombre de logements ayant fait l'objet de travaux conduisant à l'amélioration de la performance énergétique, avec un zoom sur les logements de propriétaires occupants dont les performances énergétiques ont été améliorées d'au moins 25 % et/ou atteint l'étiquette « C » pour les logements conventionnés à loyer social et très social,
- nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation et niveau d'adaptation atteint,
- locaux communs et équipements collectifs créés.

Effets financiers :

- coût de réhabilitation au m²,
- provenance géographique des entreprises, artisans et maitres d'œuvre,
- solvabilisation et compléments de financement (nombre et type de prêts) des propriétaires occupants et accédants et copropriétaires (syndics) selon qu'ils sont éligibles à l'Anah ou non,
- niveau des loyers conventionnés par typologie et secteurs,
- nombre de loyers négociés en dessous des plafonds,
- masse financière de la réhabilitation liée à l'opération (montant et part des subventions publiques versées directes et indirectes),
- masses financière spécifique portée sur la réhabilitation des copropriétés identifiées.

Effets sociologiques :

- nombre et type de logements conventionnés, type de conventionnement et occupation,
- taux d'effort des locataires avant et après les travaux,
- nombre d'occupants maintenus dans les lieux, types de ménages,
- relogement temporaire et définitif des occupants, raison et départs spontanés,
- nombre de nouveaux arrivants, notamment dans les logements vacants, extérieurs au périmètre d'OPAH RU,

- traitement des situations de précarité énergétique : nombre de dossiers traités pour lesquels un ménage consacrait plus de 10% de son revenu mensuel aux charges énergétiques.

Cartographie des réhabilitations

D'autres indicateurs pourront être proposés par les partenaires du présent dispositif. Les indicateurs sont confrontés aux prévisions et figurent dans les rapports d'avancement, les bilans. Un tableau permettant d'alimenter l'observatoire de la Délégation des Aides à la Pierre sera fourni par l'Etat, l'Anah et Bordeaux Métropole délégataire. Il devra être rempli annuellement par l'opérateur.

7.3.2 – Bilans annuels et de fin de convention

A partir de l'analyse de ces indicateurs de résultats énoncés précédemment, deux bilans seront présentés chaque année et adressés aux différents partenaires de l'opération en comité de pilotage de l'OPAH RU à volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » :

Bilan semestriel opérationnel réalisé en milieu d'année afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération. L'équipe de suivi-animation remet chaque semestre un rapport faisant état :

- de son activité au cours du semestre,
- des résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus comparés aux objectifs finaux de l'OPAH RU à volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » et aux objectifs affichés pour l'année en cours.

Ce bilan est présenté en comité technique des financeurs et comité de pilotage.

Bilan annuel de l'opération, présenté lors du comité de pilotage stratégique. Il est précédé d'une préparation en comité technique. Le bilan permet de présenter l'avancement de l'opération, l'atteinte des objectifs, les points de blocage éventuels et de valider les réorientations nécessaires de l'action.

Dans ce cadre, la première quinzaine du mois d'anniversaire de la signature de la convention, l'équipe d'animation établit et présente un rapport qui fait état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectifs, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale,
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, point de blocage.

Ce bilan est présenté, après une première présentation en comité technique des financeurs, en comité de pilotage de l'OPAH RU à volet « réhabilitation des copropriétés dégradées », pour validation.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la présente convention. Ces mesures feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan annuel sera présenté en comité de pilotage stratégique présidé par le Président de la Métropole, le Maire de Bordeaux et le Préfet ou leurs représentants.

Au terme de deux années écoulées, une évaluation intégrée sera demandée à l'opérateur. Au delà du bilan annuel construits sur la base des indicateurs précédents, **elle comprendra une mise en perspective des résultats par rapport aux objectifs généraux et à la stratégie déployée.**

Elle sera réalisée à partir des résultats opérationnels de l'ensemble de l'OPAH-RU et du repérage actif sur les copropriétés. Entre autre, un focus est demandé sur le volet « Réhabilitation des copropriétés en difficulté » qui devra permettre d'apporter des préconisations pour faire évoluer l'expérimentation sur les 3 années restantes de l'OPAH (arrêt ou extension de l'expérimentation par avenant à la convention initiale, études complémentaires, intégration de certaines missions dans un POPAC ...). L'opérateur devra avoir réalisé à minima 6 diagnostics complets de copropriétés sur les 10 identifiées (objectif de 3 annuel), pour valider cette évaluation.

Si nécessaire, des propositions d'évolution des règlements d'intervention de la ville et de la métropole seront formulées, à enveloppe constante.

La maîtrise d'ouvrage sera attentive aux expérimentations qui auront pu être mises en œuvre pour favoriser le maintien sur place et la participation des habitants aux projets.

Cette **évaluation sera co-construite** avec la maîtrise d'ouvrage et fera l'objet d'une présentation en Comité de pilotage. Des réunions spécifiques à cette évaluation seront programmées (au nombre de 5) avec la maîtrise d'ouvrage et les partenaires financeurs sur le modèle suivant (à retravailler conjointement) :

- évaluation préalable et validation de la méthode,
- évaluation OPAH RU générale,
- zoom Copropriétés,
- zoom liens autres dispositifs,
- rendu avec proposition de préconisations.

Cette évaluation devra être menée durant 6 mois maximum et présentée au cours du 1^{er} trimestre de l'année 3.

Bilan final :

Ce bilan sera présenté aux partenaires en comité stratégique de PNRQAD, présidé par le Président de la Métropole, le Maire et le Préfet ou leurs représentants. Il sera précédé d'un pré-bilan destiné à permettre aux signataires de la convention de prendre toutes décisions utiles quant aux formes possibles de leurs actions concertées éventuelles après l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés en difficulté ».

Le bilan final devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs : exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases :
 - o sensibilisation des copropriétaires, propriétaires, locataires et acteurs de l'habitat,
 - o coordination du projet et des acteurs,
 - o problèmes techniques,

- déroulement des chantiers,
 - relations entre les maitres d'ouvrage, les maitres d'œuvre et les entreprises,
 - maîtrise des coûts,
 - dispositifs spécifiques ou innovants,
- recenser les solutions, expérimentations mises en œuvre,
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre 6 : Communication

Article 8 Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Bordeaux Métropole souhaite intégrer systématiquement dans toutes les actions de communication du projet urbain de Bordeaux [Re]Centres, une communication sur le PNRQAD et sur l'OPAH RU à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées ».

Le logo de chaque partenaire financeur, dans le respect de la charte graphique, devra être apposé sur l'ensemble des documents évoquant ses actions opérationnelles, les supports d'information de type dépliants, plaquettes, affichage, exposition, filmographie, vitrophanie, site internet ou communication presse (articles de presse municipale, ou presse quotidienne régionale) portant sur l'OPAH Ru à volet « Réhabilitation des copropriétés dégradées », réalisés par le maître d'ouvrage, un des partenaires ou le prestataire.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) comporteront des logos et la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah, l'état, Bordeaux Métropole, la Ville et les principaux partenaires ».

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme et notamment la diffusion du volet nouveau « réhabilitation des copropriétés dégradées ». En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Chapitre 7 : Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années. Elle portera ses effets à compter de la signature.

Les aides du dispositif allouées au titre du Programme Habiter Mieux sont intégrées au Contrat Local d'Engagement de la Gironde du 5 janvier 2012.

Article 10 Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

D'autre part, en fonction de l'analyse des indicateurs de résultat, chacune des parties pourra demander les mesures de redressement nécessaires propres à favoriser plus efficacement l'atteinte des objectifs poursuivis ou pourra résilier la convention. Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au Délégué régional de l'Agence Aquitaine et à la Directrice Générale de l'Anah en version PDF.

Fait en exemplaires à , le

<p>L'Etat</p> <p>représenté par le Préfet de région Aquitaine, Préfet de la Gironde</p> <p>I'Anah</p> <p>représentée par le Délégué de l'Agence dans le département</p> <p>M. DARTOUT</p>	<p>La Ville de Bordeaux</p> <p>représentée par son Maire</p> <p>M. JUPPE</p>	<p>Bordeaux Métropole</p> <p>Délégataire des aides à l'habitat privé de l'Anah</p> <p>représentée par son Président</p> <p>M. JUPPE</p>
<p>PROCIVIS Gironde</p> <p>représentée par son Président</p> <p>M. HIERAMENTE</p>	<p>La CAF de la Gironde</p> <p>représentée par son Directeur</p> <p>M. DEMILLY</p>	
<p>La Fondation Abbé Pierre</p> <p>représentée par le Directeur Régional</p> <p>M. PAOLI</p>	<p>PROCIVIS Les Prévoyants</p> <p>représentée par son Directeur Général</p> <p>M. LEGEARD</p>	

<p>L'Union d'Economie Sociale du Logement</p> <p>Représentée par son Président</p> <p>M. CHANUT</p>	<p>Alliance Territoires</p> <p>Représenté par son Président</p> <p>M. HIERAMENTE</p>
<p>La Caisse des Dépôts et Consignations</p> <p>Représentée par son Président Directeur Général</p> <p>M. LEMAS</p>	<p>L'EPA Bordeaux Euratlantique</p> <p>Représenté par son Directeur Général</p> <p>M. Le FAY</p>
<p>Le Fonds Solidarité Logement</p> <p>Représenté par sa Présidente</p> <p>Mme. JARDINE</p>	

Annexes

Annexe 1 – Périmètre de l’opération et liste des copropriétés incluses au dispositif

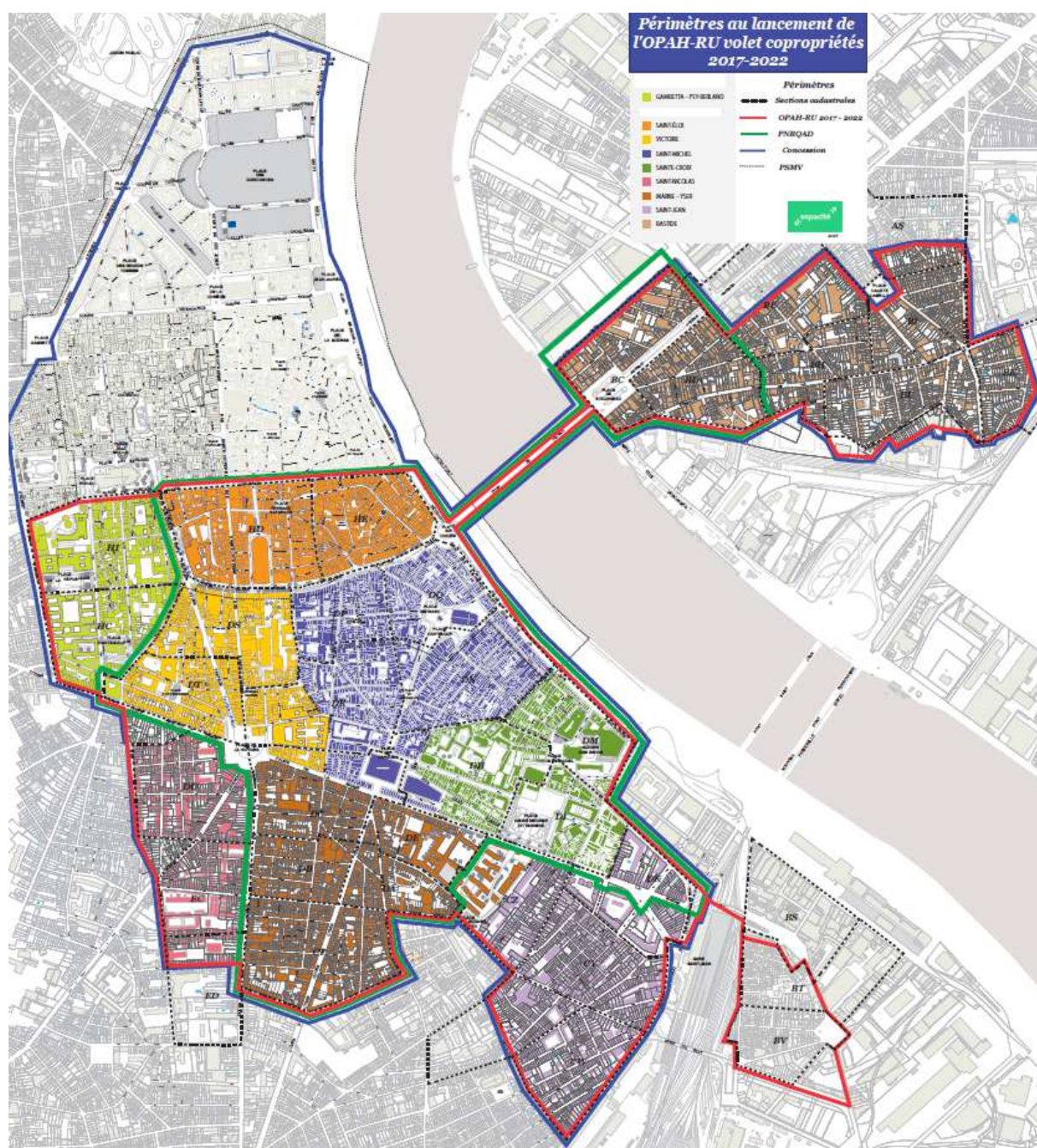
Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Annexe 3 – Suivi des objectifs et indicateurs de réussite de l’OPAH

Annexe 4 – Modèles de fiche « copropriété en difficulté »

Annexe 1 – Périmètre de l'opération et/ou liste des immeubles adressés

Périmètre de l'OPAH RU CD 2017-2022 et autres périmètres de projets liés au dispositif :



Liste des 10 copropriétés à fort potentiel de dégradation intégrées au dispositif d'OPAH RU CD :

- 52, rue Lafontaine
- 30, 32, rue Videau
- 2, rue de Bègles
- 7, rue Garat
- 15, rue Garat
- 17, rue de Labrède / 52, rue Giner de los Rios
- 108, rue Leyteire
- 109 - 109 bis Cours de la Marne
- 10, rue Monthyon
- 44, rue du Hamel

Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Annexe Le régime d'intervention de l'Anah

Au 1^{er} juin 2013, le régime de l'Anah a été adapté pour mieux prendre en compte les travaux d'amélioration énergétique réalisés par des propriétaires occupants et bailleurs

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Montant de travaux subventionnable HT	Prime réduction loyer (1)	Prime réservation logement (2)	Durée minimale convention
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds				
Insalubrité, Péril (arrêté, grille LHI à 0,30) "forte dégradation" (grille à 0,55)	35%	1000€ HT/ M2 / 80m2	150€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € ou 4 000 € / logement (2)	9 ans LI et LCS 12 ans LCTS
Type d'intervention	Régime de base - Tavaux d'amélioration				
Travaux pour l'autonomie de la personne	35%	750€ HT/ M2 / 80m2	150€ HT/ M2 / 80m2	2 000€ ou 4 000€ / logement (2)	9 ans LI et LCS 12 ans LCTS
Travaux d'amélioration énergétique	25%				
gain énergétique de 35%					
Travaux de transformation d'usage					
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé					
Type d'intervention	Programme Habiter Mieux FART et ASE travaux conduisant à 35% de gain énergétiques avec atteinte du niveau D (LI et LCS) et C (LCTS)				
Travaux d'amélioration énergétique	Prime forfaitaire de 1 500 €				
gain énergétique de 35%					

(1) La prime de réduction de loyer est octroyée :

- sur les communes où le marché local locatif est tendu, soit un écart de 5€/m2 entre le loyer libre local de marché et le loyer social plafond national
- seules les zones 1, 2 et 2bis et 3 entrent dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m2
- seule la zone 1 pour les logements compris entre 65 et 90m2
- quand le logement est conventionné en loyer social ou très social, en régime de base ou majoré
- à concurrence du triple de l'aide apportée par une collectivité locale ou un EPCI, dans la limite du plafond de 12 000 €

(2) La prime de réservation du logement, gérée par l'Anah, est attribuée :

- quand le logement est conventionné en LCTS
- sur demande du propriétaire bailleur
- après attribution à un locataire DALO, contingent prioritaire ou PDALPD
- 2 000€ en secteur non tendu / 4 000 € en secteur tendu

Propriétaires occupants	Plafonds de ressources PO très modestes	Plafonds de ressources PO modestes
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds Plafonds de travaux subventionnables HT 50 000 €	
Insalubrité, Péril, "forte dégradation"	50%	50%
Type d'intervention	Régime de base- Travaux d'amélioration Plafonds de travaux subventionnables HT 20 000 €	
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%	50%
Travaux d'amélioration énergétique gain énergétique de 25%		35%
Autres Travaux Assainissement – Parties communes en copropriétés fragiles		20%
Type d'intervention	Programme habiter mieux - Travaux d'amélioration énergétique	
Travaux d'amélioration énergétique 2016	10% 1 600 € maximum	10% 2 000 € maximum

En 2011 puis en 2016, le régime de l'Anah a été adapté concernant les aides à destination des copropriétés dégradées fragiles concernant les travaux sur parties communes.

Aides de l'Anah et de l'Etat en OPAH copropriété depuis 2011		
Types de travaux	Travaux subventionnables	Taux de subvention
Travaux d'amélioration	plafonnés à : 150 000 € / bâtiment +15 000€ par lot d'habitation principale	35%
Travaux suite à dégradation lourde <i>Grille à 0,55</i>	Pas de plafonds de travaux	50%
Travaux suite à désordres structurels importants		
<i>Travaux énergétique</i> Gain énergétique supérieur à 50 %		
Travaux conduisant à un gain de 35 % au moins	Sans objet	plafonnés à : 150 000 € / bâtiment +15 000€ par lot d'habitation principale

Aides de l'Anah et de l'Etat en OPAH copropriété à partir du 1 ^{er} janvier 2017		
Types de travaux	Travaux subventionnables	Taux de subvention
<i>Travaux énergétique</i> Gain énergétique supérieur à 25 %	plafonnés Anah à : 15 000 € / lot d'habitation principale	25%
	Sans objet	Prime ASE forfaitaire de 1 500 € par lot d'habitation
Critères de priorité		Conditions d'éligibilités
Proportion de ménages modestes et très modestes : Po et locataires	Niveau énergétique avant travaux de G à D Taux d'impayés de charges de copropriété : 8 à 25 % du budget voté pour 200 lots d'habitation et plus 25 % du budget voté pour moins de 200 lots d'habitation	
Charges de chauffage collectif élevées par rapport au budget		
Intégration de la copropriété dans un dispositif Anah (VOC, POPAC		
localisation dans un secteurs prioritaires (NPNRU, QPV, PNRQAD, Centre-bourgs, ...)		

Annexe Les plafonds de ressources de propriétaires occupants au 1^{er} janvier 2017

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables aux demandes de subvention pour la réhabilitation de leurs logements applicables à compter du 1^{er} janvier 2016, en Gironde sont les suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires très modestes CD33	Propriétaires très modestes Anah	Propriétaires modestes Anah	Propriétaires Modestes + 30% CARTTE
1	11 067 €	14 360 €	18 409 €	23 932 €
2	16 125 €	21 001 €	26 923 €	35 000 €
3	19 390 €	25 257 €	32 377 €	42 090 €
4	21 575 €	29 506 €	37 826 €	49 174 €
5	25 243 €	33 774 €	43 297 €	56 286 €
Par personne supplémentaire	3 173 €	4 257 €	5 454 €	7 090 €

Annexe Les Plafonds de ressources des locataires de logement conventionnés Anah avec ou sans travaux subventionnés 2017 pour le LCS et LCTS et 2016 pour le LI

A compter du 1^{er} janvier 2017, les plafonds de ressources que les locataires de logements conventionnés Anah ne doivent pas dépasser, ont été fixés par arrêté du 22 décembre 2016 pour les seuls loyers conventionnés très social et social.

Pour les loyers intermédiaires, en attendant la parution de la nouvelle instruction fiscale, sont indiqués les plafonds de ressources issus de l'instruction fiscale du 29 janvier 2016.

Ces plafonds sont les suivants (exprimés en €) :

Catégorie de ménages	arrêté 22 /12/ 2016	arrêté 22 /12/ 2016	Instruction fiscale* du 29/01/2016 Zone B1	Instruction fiscale* du 29/01/2016 Zone B2	Instruction fiscale* du 29/01/2016 Zone C
	PLAI	PLUS	Anah loyer Intermédiaire	Anah loyer Intermédiaire LI	Anah loyer Intermédiaire LI
	LCTS avec et sans travaux subventionnés	LCS avec et sans travaux subventionnés	LI conventionné avec et sans travaux subventionnés	conventionné avec et sans travaux subventionnés	LI Avec et sans travaux subventionnés
Cat 1 <i>Personne seule</i>	11 067 €	20 123 €	36 198	36 198	31 675
Cat 2 <i>2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages</i>	16 125 €	25 872€	48 336	48 336	42 57 3
Cat 3 <i>3 personnes, ou 1 pers. seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages</i>	19 390 €	32 316 €	58 127	52 127	50 96 6
Cat 4 <i>4 personnes ou 1 personne seule avec 2</i>	21 575 €	39 013 €	70 169	70 169	61 68 1

<i>personnes à charge</i>					
Cat 5 <i>5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge</i>	25 243 €	45 895 €	82 543	82 542 3	72 392
Cat 6 <i>6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge</i>	28 448 €	51 723 €	93 024	93 024	81 66 1
Cat 7 <i>Majoration par personne supplémentaire</i>	3 173 €	5 769 €	10 375	10 375	9 276

Annexe Les Plafonds locaux de loyers avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah

Les plafonds de loyers locaux seront pour 2017 définis en CLAH consultative de Bordeaux Métropole.

A ce jour seuls ceux validés en CLAH consultative de Bordeaux Métropole du 5 juillet sont applicables.

1-LE CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX SUBVENTIONNES

Loyer intermédiaire

Par décision de la CLAH consultative du 5 juillet 2016, l'Anah autorise le conventionnement sans travaux subventionnés, en loyer intermédiaire sur l'ensemble du territoire de la Gironde, en cas de projet de réhabilitation ne pouvant bénéficier d'une aide de l'Anah.

	<i>Zone 1</i>	Zone 2 B <i>les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac + 4 communes ((arrêté 29 avril 09) et 8 communes passées en zone B2 par arrêté du 01/08/2014</i>	Zone 2 C <i>les 25 communes de la zone C</i>	Zone 3	Zone 4
<65m2	10	9,00	7,95	7,95	7,95
65-90m2	8,60	7,95	7,95	7,65	7,20
>90m2	7,30	6,75	6,75	6,30	5,85

LOYER SOCIAL DEROGATOIRE

Ces loyers sociaux dérogatoires sont applicables seulement aux zones où le marché locatif est particulièrement tendu, en particulier pour les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte de la cherté au m² des petits logements par rapport aux grands.

	Zone 1	Zone 2 B <i>les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac + 4 communes ((arrêté 29 avril 09) ET 8 communes passées en zone B2 par arrêté du 01/08/2014</i>	Zone 2 C <i>les 25 communes de la zone C</i>	Zone 3	Zone 4
<65m2	7,50	7,49	5,85	5,85	5,85
65-90m2	7,00	7,00	5,85	5,85	5,85
>90m2	6,50	5,95	5,85	Non applicable	Non applicable

LOYER SOCIAL

	Zone 1	Zone 2 B <i>les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac + 4 communes ((arrêté 29 avril 09) ET 8 communes passées en zone B2 par arrêté du 01/08/2014</i>	Zone 2 C <i>les 25 communes de la zone C</i>	Zone 3	Zone 4
<65m2	5,95	5,65	5,05	5,05	5,05
65-90m2	5,95	5,65	5,05	5,05	5,05
>90m2	5,95	5,65	5,05	5,05	5,05

LE CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX SUBVENTIONNES

LOYER INTERMEDIAIRE :

L'instruction de l'Anah de 31 décembre 2007 donne la possibilité de pratiquer ou non sur des logements locatifs subventionnés par l'Anah du loyer intermédiaire dès lors qu'il y a un différentiel de 30% entre le loyer de marché et le loyer social.

Par décision de la CLAH du 5 juillet 2016, l'Anah finance des projets de réhabilitation de logements locatifs conventionnés en loyer intermédiaire que s'ils sont situés sur les communes :

- soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- situées en Zone B1 et B2, même si non soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain

- situées en marché locatif tendu : pôles urbains principaux et secondaires, commune sous influence urbaine (voire en mutation) et les bourgs-centres identifiés dans l'étude sur les besoins en logement.

De ce fait, sur la zone 4 un loyer intermédiaire ne peut pas être appliqué.

	Zone 1	Zone 2 B <i>les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac + 4 communes ((arrêté 29 avril 09) et 8 communes passées en zone B2 par arrêté du 01/08/2014</i>	Zone 2 C <i>les 25 communes de la zone C</i>	Zone 3	Zone 4
<65m2	10	8,50	7,95	7,95	Pas de LI
65-90m2	8,10	7,20	7,65	6,80	Pas de LI
>90m2	6,90	LI impossible	6,40	LI impossible	LI impossible

LOYER SOCIAL DEROGATOIRE :

Ces loyers sociaux dérogatoires sont applicables seulement aux zones où le marché locatif est particulièrement tendu, en particulier pour les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte de la cherté au m² des petits logements par rapport aux grands.

En 2016 : maintien à titre exceptionnel la possibilité d'appliquer le loyer social dérogatoire pour tous les logements (même ceux supérieurs à 65m²) situés en zone 1 définie en marché locatif tendu (communes de l'agglomération de Bordeaux et du Bassin d'Arcachon).

	Zone 1	Zone 2 B <i>les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac + 4 communes ((arrêté 29 avril 09) et 8 communes passées en zone B2 par arrêté du 01/08/2014</i>	Zone 2 C <i>les 25 communes de la zone C</i>	Zone 3	Zone 4
<65m2	7,40	6,50	5,85	5,85	5,40
	Prime réduction loyer sur Bordeaux				
65-90m2	6,70	Pas de LS dérogatoire	Pas de LS dérogatoire	Pas de LS dérogatoire	Pas de LS dérogatoire

>90m2	6,10	<i>Pas de LS dérogatoire</i>	<i>Pas de LS dérogatoire</i>	<i>Pas de LS dérogatoire</i>	<i>Pas de LS dérogatoire</i>

LOYERS SOCIAUX :

Dans le cadre du nouveau régime des aides de l'Anah, il est possible de déclencher en régime majoré (travaux lourds de sortie d'indignité ou de forte dégradation) en fonction des financements complémentaires apportés par une collectivité locale ou un EPCI, une prime de réduction de loyer (voir condition dans la partie régime des aides) quand :

- le logement est situé en « zone tendue », soit un différentiel au m2 de 5€ entre le loyer du marché local et le loyer plafond social légal autorisé
- le logement est conventionné en loyer social ou très social

Ainsi les logements, selon leur taille et la zone où ils sont situés (voir annexe qui définit les communes centres-bourgs éligibles à la prime de réduction de loyer sur les zones 2 et 3), peuvent bénéficier en Gironde hors secteur délégué de cette prime selon les conditions suivantes :

	Zone 1	Zone 2 b <i>les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac + 4 communes ((arrêté 29 avril 09 ET 8 communes passées en zone B2 par arrêté du 01/08/2014</i>	Zone 2 c <i>les 25 communes de la zone C</i>	Zone 3	Zone 4
Catégorie 1	5,95	5,65	5,15	5,05	5,05
	<i>Prime réduction loyer</i>	<i>Prime réduction loyer</i>	<i>Prime réduction loyer</i>	<i>Prime réduction loyer</i>	
Catégorie 2	5,95	5,65	5,15	5,05	5,05
	<i>Prime réduction loyer</i>				
Catégorie 3	5,95	5,65	5,15	5,05	5,05
	<i>Prime réduction loyer sur Bordeaux</i>				

LOYER TRES SOCIAL :

Dans le cadre du nouveau régime des aides de l'Anah, il est possible de déclencher en régime majoré (travaux lourds de sortie d'indignité ou de forte dégradation) en fonction des financements

complémentaires apportés par une collectivité locale ou un EPCI, une prime de réduction de loyer (voir condition dans la partie régime des aides) quand :

- le logement est situé en « zone tendue », soit un différentiel au m2 de 5€ entre le loyer du marché local et le loyer plafond social légal autorisé
- le logement est conventionné en loyer social ou très social

Ainsi les logements, selon leur taille et la zone où ils sont situés (voir annexe qui définit les communes centres-bourgs éligibles à la prime de réduction de loyer sur les zones 2 et 3), peuvent bénéficier en Gironde hors secteur délégué de cette prime selon les conditions suivantes :

	Zone 1	Zone 2 b <i>les 4 communes de l'Agglomération de Bergerac + 4 communes ((arrêté 29 avril 09 ET 8 communes passées en zone B2 par arrêté du 01/08/2014</i>	Zone 2 c <i>les 31 communes de la zone C</i>	Zone 3	Zone 4
Catégorie 1	5,75	5,50	4,95	4,85	4,85
	<i>Prime réduction loyer</i>	<i>Prime réduction loyer</i>	<i>Prime réduction loyer</i>	<i>Prime réduction loyer</i>	
Catégorie 2	5,60	5,40	4,85	4,80	4,80
	<i>Prime réduction loyer</i>				
Catégorie 3	5,60	5,40	4,85	4,80	4,80
	<i>Prime réduction loyer sur Bordeaux</i>				

Annexe 3 –Suivi des objectifs et indicateurs de réussite de l’OPAH

Rappel des enjeux structurants de l’OPAH RU CD (Préambule) :

1. Le centre ancien de la Métropole, un espace attractif vécu à valoriser et articuler au développement des projets périphériques : enjeu métropolitain
2. Lutter contre l’habitat indigne et le mal logement : une priorité réaffirmée
3. La réhabilitation des copropriétés dégradées, le développement d’un réflex d’intervention en copropriété, l’identification et la prévention des situations de dégradation en cours
4. La question énergétique : Lutte contre la précarité, amélioration de la performance des logements. Un programme « Habiter Mieux » performant, largement déployé témoignant de la nécessaire poursuite des actions engagées
5. Le maintien des populations sur place : une garantie de mixité sociale

Synthèse des objectifs quantitatifs :

Objectifs propriétaires bailleurs

Travaux	Par an	Total 5 ans
Traitement des logements indignes ou très dégradés	28	140
Traitement des logements dégradés	12	60
Amélioration énergétique des logements (gain de 35%)	10	50
Conventionnements	Par an	Total 5 ans
Loyer intermédiaire	5	25
Loyer conventionné social	30	150
Loyer conventionné très social	15	75
Total général	50	250

Objectifs propriétaires occupants

Travaux	Par an	Total 5 ans
Traitement des logements indignes ou très dégradés	8	40
Adaptation des logements au handicap ou à la perte de mobilité des occupants	6	30
Amélioration énergétique des logements (gain de 25%)	16	80
Propriétaires occupants	Par an	Total 5 ans
modestes	12	60
très modestes	18	90
Total général	30	150

Objectifs équipements résidentiels

Equipements résidentiels	Par an	Total 5 ans
Objectif	17	85

Synthèse des critères d'analyse qualitatifs et quantitatifs de l'OPAH*:

Effets immobiliers :

- réalisation quantitative des objectifs définis dans l'article 3 et l'annexe de la présente convention, précisant le type de propriétaire, les thématiques et les objectifs,
- dynamique engendrée sur l'ensemble du parc,
- restructurations d'immeubles et d'îlots,
- nombre de copropriétés diagnostiquées (diagnostic multicritère complet et validé) et traitées,
- nombre de logements vacants remis sur le marché, depuis plus d'un an, 2 ans, 5 ans,
- nombre de logements occupés traités (PO/PB),
- nombre de logements indignes traités,
- nombre de logements ayant fait l'objet de travaux conduisant à l'amélioration de la performance énergétique, avec un zoom sur les logements de propriétaires occupants dont les performances énergétiques ont été améliorées d'au moins 25 % et/ou atteint l'étiquette « C » pour les logements conventionnés à loyer social et très social,
- nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation et niveau d'adaptation atteint,
- locaux communs et équipements collectifs créés.

Effets financiers :

- coût de réhabilitation au m²,
- provenance géographique des entreprises, artisans et maitres d'œuvre,
- solvabilisation et compléments de financement (nombre et type de prêts) des propriétaires occupants et accédants et copropriétaires (syndics) selon qu'ils sont éligibles à l'Anah ou non,
- niveau des loyers conventionnés par typologie et secteurs,
- nombre de loyers négociés en dessous des plafonds,
- masse financière de la réhabilitation liée à l'opération (montant et part des subventions publiques versées directes et indirectes),
- masses financière spécifique portée sur la réhabilitation des copropriétés identifiées.

Effets sociologiques :

- nombre et type de logements conventionnés, type de conventionnement et occupation,
- taux d'effort des locataires avant et après les travaux,

- nombre d'occupants maintenus dans les lieux, types de ménages,
- relogement temporaire et définitif des occupants, raison et départs spontanés,
- nombre de nouveaux arrivants, notamment dans les logements vacants, extérieurs au périmètre d'OPAH RU,
- traitement des situations de précarité énergétique : nombre de dossiers traités pour lesquels un ménage consacrait plus de 10% de son revenu mensuel aux charges énergétiques.

**(éléments issus des missions de suivi animation)*

Annexe 4 – Modèle de fiche « copropriété »

FICHE IDENTITE « Copropriété en difficulté » OPAH-RU Bordeaux 2017-2022

1 - DESCRIPTION GENERALE ET JURIDIQUE DE LA COPROPRIETE



Implantation Cadastre



Date de construction :

Maîtrise d'ouvrage : Nom du BE, pour Bordeaux Métropole

Dénomination et coordonnées du Syndic :

Maîtrise d'œuvre :



LOGO
OPERATEUR
SUIVI-ANIMATION
2017-2022

2 Rue de Bègles

REF. CADASTRALE	EMPRISE CADASTRALE	N° ILOT	ADRESSE	Bât.
DE0043	314	6	2, Rue de Bègles	A

TYPLOGIE	ELEMENTS PATRIMONIAUX	RAJOUTS	OBSERVATIONS
Immeuble	X		Façade arrière de l'immeuble peu soignée
Echoppe			
Hangar, garage, terrain nu			

Nombre et affectation des lots au cadastre :									
Logement*	11	Commerce		Local Divers	1	Dépendance bâtie		Autre	3

**Joindre les relevés de propriété à la présente fiche*

Procédure spécifique	1/01/1986								
Procédure publique spécifique	DUP de RI		Arrêté d'insalubrité		Arrêté de péril		Non-conformité au RSD		Aucun

Composition de l'immeuble							
N° corps de bâtiment		N° Corps de bâtiment		N° Corps de bâtiment		N° Corps de bâtiment	
Nb de niveaux	R+3	Nb de niveaux		Nb de niveaux		Nb de niveaux	
Nb de travées	5	Nb de travées		Nb de travées		Nb de travées	
Espaces extérieurs			Oui / non	Description / observation			
Accès indépendant étage							
Cour intérieure							
Jardin							
Cour arrière							
Commerce avec terrasse sur espace public							
Raccord réseaux		Nb de sonnettes		Nb d'interphones	10	Nb de boîtes aux lettres	
Eau	X						
EU/EP	X						
Gaz	X						
Téléphone							
Electricité	X						

2 Rue de Bègles

	Bon état	Moyen état	Mauvais état	Très mauvais état	Etat d'insalubrité Irrémédiable ruine Risque de péril	Observations
Façade		X				
Menuiseries		X				Fenêtres PVC / Alu, volets roulants
Structures						
Eléments de serrurerie			X			
Couverture						
Zinguerie						
Réseaux		X				
Toiture						
Ventilation						
Cage d'escaliers						
Sécurité Incendie						
Local à poubelles						
Habitabilité						
SYNTHESE ETAT BATI		X				

Bilan DPE à l'immeuble :

2 Rue de Bègles

2 - DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

CLASSEMENT AU PLU :

UR / Construction protégée, emprise 100 sur partie avant, 50 sur partie arrière

INSCRIPTION DU BATIMENT EN SECTEURS SPECIFIQUES (Risques, protection etc.) :

DIAGNOSTIC FONCIER :

9 DIA ayant donné lieu à vente depuis 2010. 2 lots de 51 et 66 m² ont été revendus deux fois (Inv logement 534469 et 534470) à environ 2500 et 2700 €/m². 4 autres appartements ont été revendus en 2011 entre environ 1100€/m² et 2600€/m² (Inv logement 534473, 572192, 534471, 508871)

ETAT DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE (Transports, commerces etc.) :

Proximité immédiate des transports (plusieurs lignes de bus, de points de collecte collectifs d'ordures ménagères (bornes verre), d'un ensemble de commerces de proximité.

ANALYSE DES ESPACES EXTERIEURS :

Sortie de copropriété donnant sur un carrefour bruyant et souvent encombré, d'autant plus que le Rdc est un commerce

PRESENCE EVENTUELLE DE CONFLITS D'USAGE :

POSITIONNEMENT SUR LE MARCHE IMMOBILIER :

2 Rue de Bègles

3 – ANALYSE DU FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE

FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION :

BILAN DE GESTION (Situation financière, budgets annuels, dépenses par poste, montant des charges, impayés, analyse des contrats en cours) :

RESPECT / VALIDITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE :

POSSIBILITES DE REDRESSEMENT ECONOMIQUE ET JURIDIQUE :

SIGNALEMENTS SPECIFIQUES (SSE etc.)

05/2015 infraction RSD T1 au 4^e étage : travaux à réaliser pour agrandir PàV

2015 Impropre à l'habitation : T3 au 4^{ème} étage : attente départ locataire pour pose vélux, 2 pièces non habitables, en cours

3 logements vacants en 2014

2 Rue de Bègles

4– ANALYSE PATRIMONIALE ET SOCIOECONOMIQUE

Nombre de copropriétaires :

Dont PO :

Dont PB :

SCI :

Surface totale (SHAB – SU) : // % de tantièmes affectés à usage d'habitation :

AFFECTATION DE L'IMMEUBLE				
	Cadastre / état des lieux			
Situation	Nat. locaux	Nb	Surface	Nature de l'occ
RDC	Commerce	1	90m ²	Commerce occupé par autre que propriétaire ou usufruitier
	Appareil à gaz	2		
R+1	Appartement	3	26, 37, 45m ²	2 occupés par autre que propriétaire ou usufruitier, 1 vacant
R+2	Appartement	3	26, 32, 91m ²	3 vacants
R+3	Appartement	2	51,66m ²	Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier
R+4	Appartement	3	19,29,29m ²	2 occupés par autre que propriétaire ou usufruitier, un vacant

Nombre de DIA enregistrées ou transactions réalisées au cours des cinq dernières années :

Prix de vente moyens constatés :

2 Rue de Bègles

Observations par propriétaire / logement (En complément des relevés de propriété :Date d'acquisition, engagement dans la copropriété, niveaux de loyers, profil du ménage si PO ou locataire, situations sociales spécifiques, dettes éventuelles, capacité d'endettement, handicap ou vieillissement etc.) :

Propriétaire 1 :

Poids dans le syndic :

Niveau de ressources :

Observations :

...

2 Rue de Bègles

5 – CONCLUSIONS DIAGNOSTIC MULTICRITERE ET SCENARI POUR LA COPROPRIETE

Eléments de préconisations dans le cadre du dispositif OPAH RU « Réhabilitation des copropriétés dégradées » :

2 Rue de Bègles