

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 23 mars 2018	N° 2018-175

Convocation du 16 mars 2018

Aujourd'hui vendredi 23 mars 2018 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 :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, 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 GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Brigitte TERRAZA à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-François EGRON
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Daniel HICKEL
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Arielle PIAZZA à Mme Cécile BARRIERE
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Virginie CALMELS à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h35
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCOTTE à partir de 13h25
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA à partir de 12h52
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h05
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h25
Mme Anne BREZILLON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h07
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 11h00
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 11h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 13h40
M. Marik FETOUH à Mme Magali FRONZES à partir de 12h20
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h05
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST à partir de 10h40
Mme Conchita LACUEY à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h35
M. Eric MARTIN à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 23 mars 2018	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2018-175

Mise en place d'une caisse d'avance dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouveau urbain à volet réhabilitation des copropriétés dégradées ou fragiles du centre historique de Bordeaux - Convention - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Mise en place d'une caisse d'avance dans le cadre de l'OPAH

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouveau urbain à volet réhabilitation des Copropriétés dégradées ou fragiles du centre historique de Bordeaux (OPAH-RU CD) s'inscrit pleinement dans le projet de revitalisation du centre-ville de Bordeaux en constituant l'outil incitatif d'aide à la rénovation des logements privés sur le centre historique de Bordeaux.

Durant 5 ans de mise en œuvre (2017-2022), les partenaires locaux et nationaux s'associent afin de créer un effet levier encourageant les propriétaires et copropriétaires à réaliser des travaux dans leur logement pour en améliorer le confort. Le volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » permet de répondre à une caractéristique prépondérante du parc immobilier ancien de Bordeaux et déployer des moyens opérationnels dédiés pour remettre en état les copropriétés du centre historique.

L'OPAH-RU CD est sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine, en association étroite avec la ville de Bordeaux, conformément aux transferts de compétences issus de la loi Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 en matière d'amélioration du parc immobilier bâti et de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre.

Ce dispositif s'aligne sur la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et vise à répondre à un double enjeu :

- améliorer d'une part les conditions d'habitabilité des logements, particulièrement en luttant contre l'habitat indigne, en améliorant les performances énergétiques et en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées,
- d'autre part, développer une offre locative à loyers maîtrisés sur la commune en conservant les caractéristiques patrimoniales des bâtiments.

Conformément aux règles de la comptabilité publique, les subventions octroyées sont payées sur factures.

Si ces subventions apparaissent aujourd'hui assez incitatives pour les propriétaires, notamment les plus modestes qui peuvent bénéficier jusqu'à 80% d'aides, on constate que le préfinancement des travaux constitue un point de blocage car les ménages éligibles n'ont pas les moyens d'avancer le montant des travaux, les faisant ainsi renoncer à leur projet de réhabilitation.

La solution ne peut être trouvée dans les circuits de financement classiques, car l'accès au prêt s'avère difficile pour ces propriétaires, les banques restant frileuses à financer des ménages modestes, qui sont pourtant le cœur de cible de ces dispositifs.

InCité, opérateur du dispositif, estime que 20 % de leurs contacts abandonneraient la démarche faute de pouvoir faire l'avance des subventions.

Pour dépasser cette difficulté, il est proposé de compléter l'OPAH par la mise en place d'une caisse d'avance dédiée, portée par la Banque publique des solidarités - Crédit municipal et gérée par InCité, animateur de l'OPAH.

Bordeaux Métropole, en tant que maître d'ouvrage de l'opération, prendra à sa charge les intérêts des prêts octroyés par la Banque publique des solidarités dans le cadre de la caisse d'avance de l'OPAH.

Le propriétaire sera responsabilisé en participant aux frais de gestion de son dossier de préfinancement, soit 10€/mois pendant toute la durée du prêt.

Effets bénéfiques de la caisse d'avance

La caisse d'avance contribuera à l'atteinte des objectifs de l'OPAH RU CD, à plusieurs titres :

- elle répond au besoin de préfinancement sans augmenter le taux d'endettement de ces ménages fragiles et favorise la solvabilisation des propriétaires très modestes éligibles aux dispositifs,
- elle permettra de capter un plus grand nombre de ménages cible et d'améliorer l'efficacité du dispositif,
- elle constituera un levier économique sécurisant les artisans, qui sont assurés d'un paiement rapide, sans attendre le versement des subventions, ce qui permettra de restaurer leur confiance et leur mobilisation en faveur des dispositifs animés.

Mise en œuvre opérationnelle de la caisse d'avance

La caisse d'avance se veut très simple pour faciliter et sécuriser les paiements des partenaires.

- Les dossiers qui bénéficieront de la caisse d'avance seront préalablement étudiés par les membres du Comité technique de l'OPAH qui valident au cas par cas le recours à la caisse d'avance.
- Le propriétaire donne mandat à InCité pour percevoir les subventions ; aucune subvention ne transite via le propriétaire.
- La Banque publique des solidarités paye un 1^{er} acompte pour lancer le chantier. En parallèle, le propriétaire verse à l'artisan la participation financière qui reste à sa charge le cas échéant.
- Après achèvement des travaux et visite de conformité réalisée par InCité, la Banque publique des solidarités acquitte le montant global des subventions aux artisans.
- Les partenaires versent les subventions directement à InCité après dépôt de la demande de paiement à l'ANAH.
- InCité rembourse la Banque publique des solidarités avec les subventions des partenaires.

Le nombre de dossiers pouvant intégrer ce dispositif de préfinancement est estimé à 50 dossiers sur 5 ans, pour la réalisation de travaux lourds, de performance énergétique, ou d'adaptation de leur logement.

Implications financières

Pour faire fonctionner la caisse d'avance, il est demandé à Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'OPAH-RU CD de Bordeaux, de porter les intérêts des prêts (taux d'intérêt fixe de 3 %).

Au vu du nombre de dossiers (10 dossiers de préfinancement montés par an), le cout pour Bordeaux Métropole serait de 4 126 €/an.

La gestion des caisses d'avance sera assurée par InCité et intégrée à sa mission de suivi-animation.

Les propriétaires auront à leur charge des frais de gestion de 10 €/mois.

En complément de la mise en place de la caisse d'avance liée à l'OPAH, les habitants de Bordeaux hors du périmètre de l'OPAH-RU CD de Bordeaux, pourront également bénéficier d'un dispositif de préfinancement dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG) métropolitain.

La dissociation des caisses d'avance de chaque dispositif (OPAH/PIG) est nécessaire pour garantir une lisibilité de gestion des crédits entre dispositifs animés. L'indépendance des caisses d'avance respecte également la durée de mise en œuvre des dispositifs.

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 délibération du Conseil métropolitain en date du 17 février 2017 autorisant la signature de la convention de financement relative à l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouvellement urbain à volet réhabilitation des Copropriétés dégradées ou fragiles du centre historique de Bordeaux (OPAH-RU CD),

VU la convention de financement relative à l'OPAH-RU CD signée le 29 mars 2017,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDÉRANT QUE la mise en place de ce dispositif de préfinancement apparaît incontournable pour que les ménages les plus fragiles puissent bénéficier des aides aux travaux des partenaires de l'OPAH.

CONSIDÉRANT QUE la mise en place d'une caisse d'avance constitue un gage de réussite de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées du centre historique de Bordeaux et améliore la qualité de ce dispositif pour les usagers,

DÉCIDE

Article 1 : d'autoriser la mise en place d'une caisse d'avance dans le cadre de l'OPAH RU CD du centre historique Bordeaux,

Article 2 : de prévoir une enveloppe de 4 126 € par an pour payer les intérêts des prêts accordés par la Banque publique des solidarités aux propriétaires,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer tout document afférent à l'exécution de la présente délibération, et notamment la convention liant la Métropole, InCité et la Banque publique des solidarités - Crédit municipal ainsi que ses avenants le cas échéant.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 mars 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 11 AVRIL 2018 PUBLIÉ LE : 11 AVRIL 2018	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU
--	--