

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 15 février 2019	N° 2019-90

Convocation du 8 février 2019

Aujourd'hui vendredi 15 février 2019 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 Anne BREZILLON, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, 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 GUYOMARC'H, 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, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, 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. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel VERNEJOUL à M. Alain ANZIANI
Mme Léna BEAULIEU à M. Max GUICHARD
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD
M. Michel DUCHENE à Mme Anne WALRYCK
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à M. Pierre HURMIC
M. Nicolas BRUGERE à M. Didier CAZABONNE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Erick AOUIZERATE à M. Philippe FRAILE MARTIN à partir de 12h15
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 10h15
Mme Nathalie DELATTRE à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h00
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 10h30
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 10h15
Mme Andréa KISS à Mme Christine BOST à partir de 10h15
M. Eric MARTIN à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h15
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 10h15
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 12h00
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h00
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 10h15
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Daniel HICKEL à partir de 11h00

EXCUSE(S) :

Monsieur François JAY.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 15 février 2019	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2019-90

Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouvellement urbain des Copropriétés dégradées (OPAH RU CD) - Refonte du règlement d'intervention en faveur des copropriétés dégradées ciblées dans le cadre de l'OPAH RU CD - Ville de Bordeaux-Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Les petites copropriétés de centre-ville, un enjeu de rénovation à part entière

Difficilement caractérisables, les copropriétés sont étudiées finement depuis mai 2018 dans le cadre d'un observatoire des copropriétés porté par l'Agence d'urbanisme (A'urba).

Cet observatoire a permis d'établir un état des lieux des copropriétés à l'échelle de la métropole et de proposer un classement permettant d'estimer le potentiel de fragilité de chacune d'entre elles. Ainsi, 8 500 copropriétés ont été classées sur la base d'indicateurs de fragilité sur la Métropole.

Il ressort de cet observatoire que Bordeaux concentre 78 % des copropriétés de la Métropole, et dispose d'un parc particulièrement ancien puisque 4 740 copropriétés ont été construites avant 1949 (soit les $\frac{3}{4}$ des copropriétés de la commune). Ces copropriétés du centre historique, au patrimoine architectural à préserver, connaissent pour certaines un défaut d'entretien du bâti (remise aux normes ou amélioration de la performance énergétique) induisant une mauvaise qualité des logements.

Cette vétusté du bâti se heurte à la complexité du statut juridique des copropriétés et de la gouvernance qui en découle. Tout projet de travaux dépend du degré de mobilisation et d'adhésion des copropriétaires au projet, qui peut retarder voire bloquer l'entretien de l'immeuble. Parfois, la faible solvabilité des propriétaires occupant ces copropriétés vétustes constitue un frein supplémentaire à la réhabilitation des copropriétés et accentue encore davantage le processus de déqualification de ces immeubles.

La taille des copropriétés bordelaises, particulièrement petites, constitue une seconde spécificité du parc puisque 84 % des copropriétés ont moins de 12 appartements (soit 5 600 qui comptabilisent 31 700 appartements).

Ces petites structures sont souvent désorganisées ou connaissent des difficultés de gestion (absence de syndic, dysfonctionnements des instances de la copropriété) ayant pour conséquence une incapacité des copropriétaires à décider, organiser et payer le programme de travaux nécessaire.

Ces caractéristiques structurelles des copropriétés de centre-ville sont propices au développement d'une offre en accession et d'une offre locative peu qualitative pouvant générer de l'inconfort, voire mettre en péril la santé et la sécurité des occupants, souvent captifs de ces logements dégradés.

Observer et qualifier les copropriétés dégradées de centre-ville

La petite taille et le nombre de ces copropriétés nécessitent une fine observation des immeubles pour proposer une intervention adaptée. Dans le cadre de l'observatoire des copropriétés, l'A'Urba a mobilisé une série d'indicateurs permettant d'identifier les copropriétés « sans difficultés a priori », « en veille », « supposées fragiles » et « supposées en difficulté » sur le territoire afin de caractériser les copropriétés sur la Métropole. Ces indicateurs, qui nécessitent encore d'être affinés notamment en intégrant les données issues du registre national des copropriétés (travail engagé devant aboutir en 2019), permettent néanmoins de déterminer les tendances et les enjeux de notre territoire.

Les copropriétés « supposées en difficulté » cumulent plusieurs facteurs négatifs, notamment l'état de la copropriété, l'occupation de la propriété, le positionnement sur le marché immobilier, les ressources des occupants, et enfin la stabilité des copropriétaires, traduisant une déqualification de ces copropriétés.

L'observatoire a ainsi permis d'identifier le phénomène spécifique des petites copropriétés de centre-ville, montrant des signaux d'alerte, tant en termes de dégradation du bâti que de gestion.

Ces copropriétés nécessitent d'être aidées par les acteurs publics pour réaliser des travaux in fine, mais nécessitent préalablement un accompagnement adapté pour redresser la copropriété, afin d'enrayer la spirale de déqualification constatée.

L'OPAH : réponse opérationnelle expérimentale pour traiter les copropriétés dégradées du centre-ville

Pour accompagner ces copropriétés caractéristiques du centre-ville, un volet « réhabilitation des Copropriétés dégradées (CD) » a été intégré à l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Renouvellement urbain (OPAH RU) visant plus généralement les projets individuels de réhabilitation des logements du centre-ville.

Lancée le 29 mars 2017, pour 5 ans, cette OPAH RU CD constitue le 1^{er} outil mis en place par la ville de Bordeaux en faveur de la réhabilitation des copropriétés dégradées du centre-ville.

Ce volet expérimental vise à accompagner durant 5 ans 10 copropriétés dégradées identifiées de manière partenariale et définies en début de dispositif. Cette qualification sera justifiée par un diagnostic multicritères comprenant un diagnostic du bâti, de l'occupation sociale, de la gestion, de la gouvernance et du positionnement de la copropriété sur le marché immobilier. Il s'agit de proposer pour ces copropriétés une méthodologie et un accompagnement spécifiques, de l'élaboration du programme de travaux jusqu'au vote des travaux, adaptés à la réhabilitation de ces copropriétés ciblées.

Pour cela, des aides financières à la rénovation et un accompagnement de la copropriété tout au long du vote des travaux sont proposés aux copropriétés dégradées.

Les simulations réalisées dans le cadre de l'évaluation de la précédente OPAH RU, valant étude pré-opérationnelle, avaient conduit à estimer un besoin d'aide aux travaux de 240 000€ sur 5 ans pour les 10 copropriétés, sur la base du règlement initialement prévu pour les hôtels meublés ciblés dans la précédente OPAH. Celui-ci, formalisé en début de dispositif d'OPAH RU CD prévoyait, à l'instar de la Ville, une aide de la Métropole à hauteur de 10% des travaux subventionnés par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH).

Il est nécessaire aujourd'hui de préciser et réorienter les modalités d'attribution de cette aide aux syndicats.

En effet, au regard des diagnostics multi critères menés dans le cadre de l'OPAH sur 4 copropriétés dégradées, il ressort que celles visées par le dispositif OPAH de centre-ville sont très fortement dégradées et nécessitent des travaux d'urgence pour assurer la sécurité ou la salubrité des occupants.

Les travaux à financer concernent des reprises de charpentes, de couvertures, de planchers ou murs fragilisés, de remise aux normes sécurité incendie, de mise aux normes de réseaux ou encore de création de local poubelle inexistant. On estime à 60 000€/propriétaire le volume de travaux nécessaires pour réhabiliter

les copropriétés dégradées du centre historique (montant de travaux issus des premiers diagnostics multicritères réalisés).

Ces copropriétés sont par ailleurs majoritairement propriété de bailleurs et occupées par des locataires. Cette occupation spécifique peut constituer un frein à la mobilisation des propriétaires bailleurs, moins enclins à investir dans un logement qu'ils n'occupent pas et qu'ils louent déjà en l'état. Une intervention particulièrement incitative apparaît donc nécessaire pour améliorer les conditions d'habitat des locataires en place, à coupler si nécessaire à des procédures plus coercitives en cas de rejet des propriétaires du projet de remise aux normes (prise d'arrêté et/ou consignation des aides au logement de la Caisse d'allocations familiales - CAF), et à des engagements sur les niveaux de loyers.

Ainsi, au vu de l'occupation des copropriétés du territoire, de la nature et de l'ampleur des projets de travaux, il est proposé de préciser le règlement d'intervention prévu initialement dans la convention d'OPAH RU CD. L'intervention mise en œuvre devra permettre de rester particulièrement incitatif pour faire face à l'urgence et au volume de travaux à réaliser, afin d'engager les copropriétés à voter les travaux d'envergure, tout en favorisant le conventionnement des loyers afin de maintenir sur place les ménages modestes et empêcher une éviction des locataires en place après les travaux.

De nouvelles modalités d'intervention en OPAH copropriétés dégradées du centre historique

Les aides aux syndicats de copropriétés dégradées concernent uniquement les copropriétés ciblées dans le cadre de l'OPAH RU CD, dont le caractère « dégradé » a été justifié par un diagnostic multicritères validé par les partenaires.

Cette liste exhaustive n'est toutefois pas figée et pourra permettre d'intégrer toute copropriété identifiée en cours de dispositif, après substitution d'une copropriété initialement ciblée (liste en annexe).

Ces copropriétés pourront alors bénéficier d'aides de l'ANAH, de la ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole. Ces aides cumulatives doivent créer un effet levier fort pour mobiliser les copropriétaires, par la mise en place d'une aide incitative au syndicat (aide socle).

En tant que délégataire des aides à la pierre, et au vu des enveloppes nationales déléguées pour accompagner la réhabilitation des copropriétés, Bordeaux Métropole affiche une intervention de l'ANAH de 35 % pour les copropriétés dégradées (plafonds de travaux de 150 000 € par bâtiment auquel s'ajoutent 15 000€ par lot d'habitation principale) pouvant être majorée jusqu'à 50% pour les travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 50 %, ou permettant de résoudre une situation de dégradation très importante du bâti. Cette intervention financée par les crédits délégués de l'ANAH est inscrite dans la convention d'OPAH RU CD signée le 29 mars 2017

Le présent rapport a pour objet de préciser l'intervention de la Métropole, synthétisée dans l'annexe jointe :

- une aide collective socle versée au syndicat des copropriétaires (donc sans contrepartie de ressources ou de conventionnement pour les propriétaires individuellement) contribuera à inciter l'ensemble des copropriétaires et à accompagner globalement la copropriété. Cette aide socle de la Métropole s'élèvera à 5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH,
- de plus, il est proposé de bonifier cette aide socle pour les propriétaires sous conditions de ressources (très modestes, modestes ANAH) pour accompagner les ménages les plus fragiles, maintenir l'occupation actuelle et favoriser une mixité sociale (majoration de 10% à 15% selon le niveau de ressources),
- il sera également possible de bonifier l'aide des propriétaires bailleurs conventionnant leur logement avec l'ANAH. La bonification sera graduelle pour favoriser la maîtrise des loyers (majoration de 5% à 15% selon le type de conventionnement retenu).

La ville de Bordeaux interviendra selon les mêmes modalités que la Métropole. Une aide socle au syndicat de 5%, pourra être bonifiée de manière individuelle en fonction des ressources des propriétaires occupants modestes, et jusqu'à 1,5 fois le niveau de ressources du Prêt social location-accession - PSLA (majoration de 5 à 15% du montant des travaux selon les ressources du propriétaire) ou en fonction du type de conventionnement (majoration graduelle allant de 5% à 15% du montant des travaux selon le type de conventionnement retenu).

Pour les copropriétés susceptibles d'engager des travaux en 2019, l'enveloppe nécessaire est inscrite au budget 2019.

Pour lutter contre une éventuelle spéculation des bénéficiaires après la réalisation des travaux financés pour partie par les acteurs publics et favoriser le maintien des occupants en place, il est proposé d'octroyer les aides après signature d'une convention entre la ville de Bordeaux, la Métropole et les copropriétaires, prévoyant une clause anti spéculative.

Cette convention contiendra les éléments essentiels du projet, notamment le scénario de travaux retenu, le montant des subventions, le plan de financement, les engagements des parties, le calendrier du projet, et sera adaptée à chacune des copropriétés aidées.

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 27 janvier 2014 de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM),

VU la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

VU l'article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales,

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 délibération 2016/777 du 16 décembre 2016 approuvant le Plan local d'urbanisme et le Programme d'orientations et d'actions habitat (POAH),

VU la délibération du conseil métropolitain en date du 17 février 2017 autorisant la signature de la convention de financement de l'OPAH RU CD de Bordeaux,

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

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'enjeu spécifique de la rénovation globale des copropriétés dégradées en centre ancien,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le nouveau règlement d'intervention de Bordeaux Métropole en faveur des copropriétés dégradées ciblées dans le cadre de l'OPAH RU CD du centre historique de Bordeaux,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer les avenants liés à la convention d'OPAH RU CD du 29 mars 2017,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer les conventions passées entre la Ville de Bordeaux, la Métropole et les copropriétaires bénéficiant d'aides au syndicat dans le cadre de l'OPAH RU CD.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 15 février 2019

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 FÉVRIER 2019</p> <p>PUBLIÉ LE : 18 FÉVRIER 2019</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean TOUZEAU</p>
---	--