

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 12 avril 2024	N° 2024-172

Convocation du 5 avril 2024

Aujourd'hui vendredi 12 avril 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Anne FAHMY à M. Stéphane MARI
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Pascale PAVONE
M. Thierry MILLET à Mme Béatrice SABOURET
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Jérôme PEScina à M. Dominique ALCALA
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h
M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Amandine BETES de 14h à 15h30
Mme Amandine BETES à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 15h50
Mme Claudine BICHET à Mme Marie-Claude NOEL à partir de 16h30
Mme Brigitte BLOCH à Mme Céline PAPIN de 13h à 13h15
Mme Fatiha BOZDAG à M. Benoît RAUTUREAU de 12h30 à 15h05
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ jusqu'à 13h15
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY de 14h40 à 16h
M. Alain CAZABONNE à Mme Simone BONORON à partir de 16h10
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG de 12h50 à 15h
M. Max COLES à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h30
Mme Laure CURVALE à M. Didier CUGY à partir de 14h25
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h40
M. Gilbert DODOGARAY à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 16h20
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE à partir de 15h45
M. Michel LABARDIN à M. Franck RAYNAL de 9h30 à 12h30 et à partir de 14h25 et, à M. Patrick BOBET de 12h30 à 13h15
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h40
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h
Mme Delphine JAMET à Mme Eve DEMANGE à partir de 14h25
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE à partir de 12h
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h20
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL de 14h25 à 15h40
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES de 14h40 à 16h30
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC jusqu'à 13h15
M. Franck RAYNAL à M. Eric CABRILLAT de 12h30 à 16h10
Mme Marie RECALDE à Mme Andréa KISS à partir de 16h30
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Eric CABRILLAT à partir de 16h10
M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h50

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 12 avril 2024	Délibération
	Direction de l'Habitat Service Amélioration Durable du Parc Privé	N° 2024-172

Lancement de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH-CD) de Bordeaux - Participation financière - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1- L'accompagnement des copropriétés fragiles ou dégradées : de l'expérimentation à la généralisation

Dans le cadre de sa compétence « amélioration du parc immobilier bâti » dont elle est dotée depuis la loi « Modernisation de l'action publique territoriale et avènement des métropoles », Bordeaux Métropole a décidé de s'engager en faveur des copropriétés de son territoire. Le parc privé collectif représente en effet plus de 143 000 logements, soit 36 % des logements de l'agglomération et cumule des enjeux sociaux, urbains et environnementaux importants.

Ainsi, le 13 février 2015, Bordeaux Métropole délibérait sur la mise en œuvre d'un « Plan d'actions en faveur des copropriétés ». Cette politique publique s'inscrit dans le cadre du Programme local de l'habitat (PLH) métropolitain et fait écho au « Plan triennal national de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté ». Elle a pour objectif de proposer une intervention graduelle en fonction du profil des copropriétés et des actions adaptées à leurs besoins, de la veille à l'intervention curative lourde via des opérations programmées (observatoire des copropriétés, programmes et outils préventifs, plateforme Ma Rénov Bordeaux Métropole et des dispositifs incitatifs type Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et plan de sauvegarde).

Parallèlement, le développement du plan d'actions s'appuie sur un partenariat avec les acteurs du monde de la copropriété, les syndicats de copropriété, les organisations professionnelles, unions et associations de propriétaires et copropriétaires, en prise avec le terrain et proposant déjà individuellement des outils, conseils et actions d'accompagnement des copropriétés.

La troisième Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) conduite sur le centre de Bordeaux s'est dotée en 2017 d'un volet « traitement des copropriétés en difficulté ». Elle constituait le volet incitatif du projet de revitalisation du centre historique « Bordeaux [Re]Centres ».

2- Bilan de l'OPAH-RU CD 2017-2023

Le volet copropriétés dégradées, inclus à l'OPAH RU à titre expérimental, a permis d'appréhender leur accompagnement sur-mesure selon les problématiques rencontrées (impayés, problème de gestion, pathologies techniques et sécuritaires du bâti).

L'expérience a démontré la nécessité de proposer un dispositif ad hoc soit une Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH CD), sur le secteur du centre-ville de Bordeaux. L'opérateur, qui sera recruté, aura pour mission de faire aboutir l'accompagnement des copropriétés suivies, et d'intégrer de nouvelles copropriétés dans le dispositif.

En termes quantitatifs, quatre dossiers ont été déposés. Un dossier a été déposé en 2021 et concernait la copropriété sise 17 rue Maubec. Les travaux sont achevés.

Trois dossiers ont été déposés à la fin de l'OPAH avec des projets de rénovation globale car ces

bâtiments ont un indice de dégradation sévère :

- 52-54-56 rue Lafontaine (sous déclaration d'utilité publique – opération de restauration immobilière (DUP-ORI)),
- 7 rue Garat,
- 68 rue Kléber (sous DUP-ORI).

Cinq copropriétés ont obtenu leur permis de construire post-OPAH-RU. Elles seront suivies dans le cadre de la présente OPAH CD par l'opérateur qui sera sélectionné par voie de marché public.

L'enseignement de cette opération démontre que l'accompagnement des copropriétés situées dans la Ville de pierre s'inscrit dans la durée, afin de tenir compte de l'ensemble des réglementations parfois complexes à mettre en œuvre.

L'OPAH RU volet copropriétés dégradées ainsi que le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain 2019-2022 ont confirmé des dysfonctionnements spécifiques aux copropriétés du centre ancien de Bordeaux (petites copropriétés désorganisées et désordres relevant de situations d'insalubrité ou du péril).

En outre, les effondrements du centre-historique de Bordeaux ont conduit au lancement d'une étude bâtiminaire confiée au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) en 2022.

L'ensemble de ces constats conduisent à proposer une action publique forte et ciblée en faveur des copropriétés dégradées de la ville de Bordeaux.

3- Enjeux et objectifs de l'OPAH « copropriétés dégradées »

Afin de poursuivre le développement de son action à destination des copropriétés de Bordeaux, Bordeaux Métropole souhaite aujourd'hui déployer une OPAH CD incluant des missions de repérage et diagnostic d'une part et d'accompagnement d'autre part.

Confiée à un bureau d'études spécialisé, sous la maîtrise d'ouvrage de la métropole bordelaise, l'OPAH CD a pour objet d'apporter une réponse globale aux difficultés rencontrées par les copropriétés repérées comme étant en potentielle situation de fragilité et doit leur permettre de renforcer notamment leur fonctionnement, leur organisation et leur gestion jusqu'aux travaux d'amélioration.

Le périmètre d'intervention :

L'OPAH CD vise le repérage et l'accompagnement d'une quarantaine de copropriétés dont la moitié sur un accompagnement incluant les travaux globaux de réhabilitation.

Les quartiers ciblés sont Bordeaux Centre (Saint-Eloi, Saint-Pierre, Gambetta), Bordeaux

Sud (Saint-Michel, La Victoire, Belcier, Saint-Jean, Marne-Yser, Sainte-Croix), Chartrons-Grand Parc-Jardin Public, Nansouty-Saint-Genès et la Bastide. Ce périmètre pourra être amendé en fonction des repérages effectués par l'opérateur de l'OPAH CD.

Les objectifs quantitatifs et estimation du budget de travaux

Sur le volet travaux, l'objectif est d'accompagner 25 copropriétés dans la réalisation de travaux de requalification globale. Le budget global des travaux est estimé à 16,95 M€ HT sur les 4 années d'opération.

4- La mise en œuvre de l'OPAH-CD

Le marché de suivi animation

Bordeaux Métropole a lancé le 26 juillet 2023 une consultation pour recruter un opérateur qui aura en charge le suivi animation du nouveau dispositif pour une durée de 4 années, avec possibilité de reconduction pour une année supplémentaire.

Urbanis est l'opérateur qui a été sélectionné pour assurer la mission du suivi-animation de l'OPAH-CD.

Le marché prévoit l'ensemble des missions nécessaires à la mise en œuvre du dispositif, allant du repérage, à l'accompagnement à la gestion, l'accompagnement au redressement sur le volet financier, social et technique jusqu'aux préconisations de travaux, à l'ingénierie financière, au dépôt des dossiers de demandes de subventions et à l'accompagnement jusqu'à la fin des travaux et des demandes de solde de subventions.

Ce marché, porté par Bordeaux Métropole en tant que maître d'ouvrage, représente un montant de

850 000 € HT et est cofinancé de la manière suivante :

- 50% par l'Anah (sur le montant hors taxes), soit 425 000 € ;
- **25% par Bordeaux Métropole (sur le montant hors taxes), soit 212 500 € ;**
- 25 % par la Banque des Territoires sur le montant hors taxes), soit 212 500 € (engagement prévisionnel).

Cette dépense de la Métropole est intégrée au budget 2024.

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

Afin de mettre en œuvre les objectifs et les priorités portés par Bordeaux Métropole, l'Anah et la Ville de Bordeaux, une convention d'OPAH copropriétés dégradées a été travaillée avec les partenaires financeurs (Etat, Anah, Ville de Bordeaux, Caisse d'allocations familiales, Fonds de Solidarité Logement, Agence Départementale d'Information sur le Logement).

Les priorités affichées pour ce nouveau dispositif sont les suivantes :

- poursuivre l'identification de copropriétés en difficultés et d'approfondir la connaissance de leurs difficultés ;
- assurer un redressement financier, juridique et de gestion pérenne pour les immeubles, tout en leur permettant de se remettre à niveau techniquement ;
- proposer un accompagnement sur mesure adapté à la situation de chaque copropriété dans la continuité de l'animation initiée dans l'OPAH-RU de Bordeaux et le POPAC métropolitain 2019 - 2022 ;
- accompagner les ménages en difficulté au sein de chacune des résidences.

L'OPAH CD repose sur 4 grands axes d'intervention :

- **identifier les difficultés des copropriétés** : réaliser des diagnostics flashs et des diagnostics multicritères,
- **organiser le fonctionnement des copropriétés** : il s'agit de soutenir et d'améliorer

l'organisation et la gestion des immeubles, d'assainir leur situation financière et de consolider les instances de gestion et la gouvernance. Ce travail s'inscrit dans la continuité des actions menées dans le cadre du POPAC métropolitain,

- **répondre aux besoins des ménages présents** : il s'agit de repérer les ménages en difficulté au sein des immeubles et de leur proposer un accompagnement global dans toutes ses dimensions,
- **remettre à niveau le patrimoine bâti et réduire les charges de copropriété** : par cet objectif, il s'agira de lutter contre la précarité énergétique des occupants des immeubles en travaillant à la fois sur les parties privatives et les parties communes.

Selon les termes de la convention annexée à la présente délibération, Bordeaux Métropole s'engage à porter et financer le marché de suivi animation de l'OPAH CD, dans les conditions décrites ci-dessous :

- co-financer le marché de suivi animation à hauteur de **233 350 €** (soit 58 338 € par an),
- co-financer le poste de chef de projet OPAH CD à hauteur de 50 % , soit **100 000 €** (25 000 € par an).

Sur la partie travaux, Bordeaux Métropole s'engage à :

- financer les travaux de requalification des copropriétés à hauteur de 10 % du montant HT des travaux (estimation de l'enveloppe de travaux à 16,95 M € HT), soit une enveloppe globale estimée à **1 695 000 €**,
- mobiliser le Fonds de solidarité climat pour permettre de compléter le financement des travaux à effectuer par les copropriétés, soit une enveloppe globale estimée à **847 500 €** de subventions correspondant à l'atteinte de 100 % des résultats sur 4 ans,
- financer des aides individuelles pour les copropriétaires modestes et très modeste, à hauteur de **70 000 €**,
- soit un total d'engagement financier de Bordeaux Métropole d'un montant de **2 945 850 €**.

Les règles d'interventions sont rappelées dans la convention ci annexée.

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

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 la délibération métropolitaine n°2015/0096 relative au plan d'actions en faveur des copropriétés

fragiles et dégradées,

VU la délibération n°2015/0207 relative au transfert de compétences en matière de politique locale de l'habitat au profit de la métropole,

VU la délibération n°2016/777 du 16 décembre 2016 approuvant le Plan local d'urbanisme et le

Programme d'orientations et d'actions habitat,

VU la délibération n°2022-360 de Bordeaux Métropole collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 24 juin 2022 autorisant la signature de la présente convention,

VU la convention de délégation de compétence du 24/06/2022 conclue entre Bordeaux Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

VU la délibération n°2022/729 relative au programme d'actions 2023-2024 de la politique de l'habitat,

VU la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue à la même date entre le délégataire et l'Anah,

VU le programme d'action 2024 de la délégation locale de l'Anah adopté par la Commission locale d'amélioration de l'habitat du 5 octobre 2023,

VU l'avis de la Commission locale d'amélioration de l'habitat du 5 octobre 2023, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

ENTENDU le rapport de présentation

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

CONSIDERANT QUE le bilan de l'OPAH-RU CD 2017-2023 a montré la nécessité de développer un dispositif dédié aux copropriétés dégradées,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le projet de convention d'OPAH Copropriétés dégradées ci annexé,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente à signer la convention, et tous les actes nécessaires 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 la majorité.

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 12 avril 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 AVRIL 2024	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président, Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU
DATE DE MISE EN LIGNE : 18 AVRIL 2024	