



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : **61**

Date de Publicité : 30/11/2010

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Séance du lundi 29 novembre 2010
D - 20100669

Aujourd'hui Lundi 29 novembre Deux mil dix, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

(sauf de 17h10 à 18h15)

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN (préside de 17h10 à 18h15), Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, Mme Chafika SAIOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES (présente jusqu'à 16h20), Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

M. Josy REIFFERS, M. Jean Marc GAUZERE, M. Joël SOLARI, Mme Sylvie CAZES, M. Jean-Charles PALAU, Mme Alexandra SIARRI, M. Jean-Michel PEREZ,

***Convention pour la mise en place d'un Programme d'Intérêt
Général parc privé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux
et la Ville de Bordeaux. Renouvellement pour l'année
2010/2011. Autorisation de signature.***

Mme Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux soutient les objectifs du Programme Local de l'Habitat et notamment la promotion de la fonction sociale du parc privé et le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des ménages.

Par délibération du 25 mai 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé de mettre en place un « Programme d'intérêt général lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé » pour une durée de trois ans. Compte tenu de sa date de lancement cette opération prendra fin le 29 mai 2011.

Ce PIG porte sur l'ensemble du territoire communautaire excepté les périmètres couverts par des dispositifs d'accompagnement territoriaux spécifiques.

Il vise quatre objectifs principaux :

- développer l'offre de logements à loyer maîtrisé au sein du parc locatif privé
- lutter contre les différentes formes de mal logement (logements insalubres, indécents et indignes)
- remettre sur le marché des logements vacants
- promouvoir de l'habitat durable.

Il cible :

les propriétaires bailleurs qui peuvent bénéficier d'aides de l'ANAH majorées par des cofinanceurs, dont des collectivités, pour la remise à niveau de leurs logements s'ils les conventionnent à un prix inférieur au prix du marché.

les propriétaires occupants très modestes qui peuvent bénéficier sous conditions de ressources de subventions par des cofinanceurs, dont des collectivités, pour la remise à niveau de leurs logements afin de s'y maintenir.

La Ville de Bordeaux se propose de soutenir comme suit les objectifs du PIG du 1er janvier 2010 jusqu'au 29 mai 2011 et conformément à la délégation des aides à la pierre signée entre l'Etat et la CUB le 19 juillet 2010 :

THEME D'INTERVENTION PIG 2010-2011	objectifs PIG sur CUB	objectifs PIG sur Bordeaux	objectifs de subventions de Ville de Bordeaux	modalités d'intervention de CUB	estimation subvention CUB	modalités d'intervention de Bordeaux	estimation subvention de Bordeaux	montant total des aides
loyer intermédiaire conventionné	59	40	40	0%	0 €	0%	0 €	0 €
loyers conventionnés sociaux et très sociaux	52	72	72	10%	3 500 € *	10%	4 225 €	304 200 €
dont habitat indigne	73	37	37	forfait	2 500 €	forfait	2 500 €	92 500 €
dont vacant remis sur le marché	NS	80	56	forfait	2 500 €	forfait	750 €	42 000 €
dont habitat durable	NS	56	56	plafond	1 000 €	forfait	1 000 €	56 000 €
TOTAL								494 700 €

* hypothèse par logement sur la base d'un 65m², plafond de 650 € de travaux /m²
subvention maximale de 3500 € pour la CUB

Dans le cadre de la nouvelle délégation des aides à la pierre signée entre l'Etat et la CUB, les logements vacants ne sont plus une priorité et ne font pas l'objet d'objectifs précis. Quant à l'habitat durable, il devient un objectif dans toutes les réhabilitations. Néanmoins la Ville entend maintenir comme précédemment son action ciblée sur ces deux types d'intervention.

Logements à loyer intermédiaire conventionné

La ville et la CUB n'ont pas prévu d'aide particulière. En effet ce type de loyer n'est pas une priorité du PLH et bénéficie en plus des aides de l'ANAH d'un régime fiscal avantageux pour des tarifs locatifs situés à 20% environ en dessous du prix du marché.

Logements à loyers conventionnés sociaux et très sociaux

La ville encourage la production de loyers conventionnés sociaux et très sociaux en apportant une subvention de 10% sur un montant de travaux plafonnés à 650 € par m².

Le montant maximum de cette aide est de 3 500 € par logement pour la CUB. La ville a choisi de ne pas limiter ce montant afin d'inciter à l'amélioration du parc de moyens et grands logements destinés à favoriser l'accueil de familles. L'objectif de la ville est d'aider la réalisation de 72 logements.

Habitat indigne

La ville accompagne, comme la CUB, le traitement de logements indignes appartenant à des propriétaires occupants ou bailleurs par une prime de 2 500 €. L'objectif de la ville est d'aider le traitement de 37 logements indignes.

Logements vacants remis sur le marché

La ville accompagne la remise sur le marché de logements vacants par une prime de 750 € en complément des aides de l'ANAH et de la CUB hormis dans les opérations en défiscalisation Loi Malraux. L'objectif de la ville est d'aider la remise sur le marché de 56 logements.

Habitat durable

La ville donne une écoprime de 1000 € pour améliorer la performance énergétique:

- des logements conventionnés classés en étiquette d'énergie D,E,F ou G avant travaux et en catégorie A, B ou C après travaux
- des logements de propriétaires occupants très modestes classés en D,E,F ou G avant travaux et qui obtiennent une baisse de consommation de 30% minimum après travaux.
- L'objectif de la ville de Bordeaux est d'aider l'amélioration de la performance énergétique de 56 logements.

De plus, la Ville de Bordeaux souhaite, sur le périmètre du Centre Historique, objet de la convention publique d'aménagement passée avec In Cité, conditionner ses aides au respect d'objectifs de :

- diversification de typologies de logements vers les types moyens et grands,
- mixité de loyers à l'immeuble avec la production de loyers sociaux,
- qualité des travaux
- maintien dans le centre historique de la population qui souhaite y demeurer grâce à un dispositif de relogement.

Des dispositions sont prévues à cet effet dans la convention ci jointe.

Cette convention pourra être actualisée par voie d'avenant en fonction des résultats validés par le Comité de pilotage du dispositif à la fin de l'année 2010.

Au vu des ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de :

- autoriser M. le Maire à signer la convention jointe pour la poursuite du Programme d'Intérêt Général entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux du 1er janvier 2010 au 29 mai 2011.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 29 novembre 2010

P/EXPEDITION CONFORME,

Mme Elizabeth TOUTON
Adjoint au Maire

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

***Convention pour la mise en place d'un
Programme d'Intérêt Général sur la
Communauté Urbaine de Bordeaux
entre la Communauté Urbaine de Bordeaux
et la Ville de Bordeaux
Renouvellement pour les années 2010 -
2011***

« Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et
de l'habitat durable au sein du parc privé »

ENTRE LES
SOUSSIGNES :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), habilité par décision du
Conseil de Communauté n°2007/0856 en date du 23 novembre 2007 reçue en Préfecture le
D'une part,

Et,

La ville de Bordeaux représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPE, autorisée aux
présentes en vertu de la délibération du conseil municipal du reçue en Préfecture
D'autre part.

Vu l'article R.353-34 du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant le conventionnement de logements améliorés par des aides de l'ANAH dans un périmètre défini par arrêté préfectoral,

Vu la circulaire UHC/IUH4/26 n°2002-68 du 8 novembre 2002 redéfinissant le cadre du Programme d'Intérêt Général,

Vu le décret n°2005-1449 du 25 novembre 2005 autorisant un EPCI délégataire à lancer un Programme d'Intérêt Général,

Vu la convention de délégation des Aides à la Pierre conclue entre la CUB et l'Etat le 31 janvier 2006,

Vu l'avenant n°1 à la délégation des Aides à la Pierre entre la CUB et l'Etat signé le 30 mars 2007,

Vu la délibération n°2007/0358 du conseil communautaire en date du 25 mai 2007 approuvant le principe de lancement d'un Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable »,

Vu la délibération n° 2007/0545 du conseil communautaire en date du 13 juillet 2007 approuvant la modification du Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération n°2008/154 du conseil communautaire en date du 28 février 2008 relative à l'avenant n°2 à la délégation des aides à la pierre,

Vu la délibération n°2008/0295 du conseil communautaire en date du 30 mai 2008 de la délégation des aides à la pierre - PST 2008,

Vu la délibération n°2008/0296 du conseil communautaire en date du 30 mai 2008 relative à l'avenant n°3 à la délégation des aides à la pierre,

Vu le protocole d'accord partenarial de cofinancement du PIG entre la CUB, la Préfecture, le Conseil Général de la Gironde, l'ANAH, la CAF, la SACICAP de la Gironde et le CILG pour la mise en place du dispositif, signé le 30 mai 2008,

Vu l'arrêté n°1193 du 20 juin 2008 portant création du Programme d'Intérêt Général sur le territoire de la CUB,

Vu la délibération n°2008/0358 du conseil communautaire en date du 27 juin 2008 relative à la modification du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville portant la création d'une prime habitat durable dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de la CUB,

Vu la délibération n° 2009/0136 du conseil communautaire en date du 13 mars 2009 relative à l'avenant n°4 à la délégation des aides à la pierre,

Vu la délibération de la commune en date du 27 avril 2009 définissant les objectifs et sa participation financière dans le cadre du PIG,

Vu la délibération n° 2009/0454 du conseil communautaire du 10 juillet 2009 relative à la modification de la délibération n° 2009/0136 du 13 mars 2009 portant sur la prise de délégation des aides à la pierre,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2010/0413 en date du 25 juin 2010, autorisant son président à signer la convention de délégation de compétence des aides à la pierre,

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 19 juillet 2010, entre la Communauté Urbaine de Bordeaux représentée par Mr FELTESSE et l'Etat représenté par Mr SCHMITT, Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le 19 juillet 2010 entre la CUB et le délégué local de l'Anah,

Vu la délibération de la commune en date du modifiant ses objectifs et sa participation financière dans le cadre du PIG pour les années 2010 - 2011,

Vu la convention publique d'aménagement du 25 juillet 2002 Bordeaux centre ville opération requalifiante,

Vus les avenants n° 1 du 15 octobre 2004, n° 2 du 1^{er} août 2007 et n° 3 du 13 octobre 2008 à la convention publique d'aménagement du 25 juillet 2002,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule :

Dans le cadre de la modification de son Programme Local de l'Habitat, la CUB s'est donnée pour objectif de promouvoir la fonction sociale du parc privé et de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des ménages.

Dans le même temps, au titre de la convention de délégation des Aides à la Pierre, la CUB s'est engagée à atteindre progressivement les objectifs très ambitieux du Plan de Cohésion Sociale au titre du parc privé.

Compte tenu de ces éléments, la Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil du 25 mai 2007, a décidé de mettre en place un dispositif opérationnel spécifique : le Programme d'Intérêt Général (PIG) « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

Cet outil spécifique a vocation à couvrir l'ensemble du territoire communautaire hors périmètres déjà couverts par une OPAH, et s'appuie sur un partenariat étroit avec les communes tant dans la déclinaison financière que dans la territorialisation des objectifs à atteindre.

Par ailleurs, sur le territoire du Centre Historique (voir périmètre joint) la Ville de Bordeaux a confié à INCITE, par Convention Publique d'Aménagement, la réhabilitation de 2400 logements entre 2002 et 2014.

La Ville de Bordeaux souhaite que, sur le périmètre sur le territoire du Centre Historique défini dans la CPA, ses subventions soient conditionnées au respect des objectifs ci-avant.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les objectifs et le montant de la participation financière de la C.U.B. et de la commune de Bordeaux pour le financement des travaux au profit de propriétaires s'inscrivant dans un projet de conventionnement de leur logement au titre du Programme d'Intérêt Général sur la commune de Bordeaux pour les années 2010 et 2011.

Compte tenu de la date de lancement du dispositif (30 mai 2008), cette opération prendra fin le 29 mai 2011.

Article 2 : Déclinaisons opérationnelles : objectifs quantitatifs et financement du dispositif

1. Les objectifs qualitatifs

Quatre objectifs principaux seront poursuivis dans le cadre du PIG :

- développer l'offre de logements à loyer maîtrisé au sein du parc locatif privé
- lutter contre les différentes formes de mal logement (logements insalubres/indécents/indignes)
- remettre sur le marché le parc de logements vacants

- promouvoir l'habitat durable.
Ce dispositif s'adresse à deux types de publics :

- *les propriétaires bailleurs* : en contrepartie d'aides de l'ANAH, pouvant être majorées par d'autres co-financeurs dont les collectivités, pour la réalisation de travaux de remise à niveau de son ou ses logement(s) (qui peut comprendre des travaux de sortie d'insalubrité et de remise sur le marché de logement(s) vacant(s)), le propriétaire s'engage à conventionner son logement et à proposer un loyer inférieur au prix du marché. Trois types de conventionnement sont possibles : l'intermédiaire, le social et le très social. Les aides apportées par la collectivité varient en fonction du type de conventionnement et du niveau de loyers de sortie du logement.
- *les propriétaires occupants très modestes* : dans le cadre des aides de l'ANAH, pouvant être majorées par d'autres co-financeurs dont les collectivités, les propriétaires occupants très modestes peuvent bénéficier, sous condition de ressources, de subventions pour les travaux de réhabilitation de leur logement afin de leur permettre de s'y maintenir.

Sur le périmètre du centre historique la Convention Publique d'Aménagement entre la Ville et INCITE fixe des objectifs qualitatifs supplémentaires de :

- diversification de typologies de logements vers les types moyens et grands,
- mixité de loyers à l'immeuble avec la production de loyers sociaux,
- qualité et de pérennité des travaux
- maintien dans le centre historique de la population qui souhaite y demeurer grâce à un dispositif de relogement.

2. Les objectifs quantitatifs

Les objectifs à l'échelle de la CUB :

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, l'Etat a assigné à la CUB des objectifs particulièrement ambitieux au titre du parc privé (loyers maîtrisés, lutte contre l'habitat indigne et remise sur le marché de logements vacants). Dans le cadre de son PIG, la CUB par souci de réalisme a décidé d'atteindre de manière progressive les objectifs du Plan de Cohésion Sociale comme suit :

Objectifs PIG	2008	2009	2010
Taux de réalisation des objectifs PCS 2007	50%	60%	70%
Loyers maîtrisés	152	182	213
Habitat indigne	39	46	54
Vacant remis sur le marché	136	163	190

La déclinaison des objectifs à l'échelle de la Commune :

Les objectifs de la commune de Bordeaux pour la mise en œuvre du PIG en 2010-2011 se décomposent comme suit :

Objectifs PIG sur la Commune	2010 - 2011
Loyers intermédiaires conventionnés	40
Loyers conventionnés sociaux et très sociaux	72
Dont Habitat Indigne	37
Dont Remise sur le marché logement vacant	80
Dont habitat durable	56

Article 3 : Détermination du montant de la participation communautaire et communale

Au-delà des aides de l'ANAH et des autres signataires du protocole d'accord du PIG (Etat, Conseil Général, CAF, SACICAP de la Gironde, CILG), la participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux se traduit par une aide au financement des travaux pour les loyers conventionnés sociaux et très sociaux à hauteur de 10 % du montant des travaux subventionnables plafonné à 650 € par m². Cette aide est plafonnée à 3500 € par logement pour la CUB.

L'octroi de cette aide est conditionné par le financement à parité de la commune où se situe la réhabilitation.

La commune de Bordeaux accompagne le financement des travaux pour les logements conventionnés sociaux et très sociaux à hauteur de 10 % du montant des travaux subventionnables sans limite de surface afin d'encourager l'amélioration du parc de moyens et grands logements destinés à favoriser l'accueil des familles.

Pour les années 2010-2011, et au regard des objectifs de production retenus, les enveloppes annuelles à réserver par la CUB et la commune de Bordeaux pour le PIG sont les suivantes :

	Objectifs logements sociaux et très sociaux	Subvention commune prévisionnelle	Subvention CUB prévisionnelle
2010 - 2011	72	304 200 €	250 000 €

La CUB et la Ville s'engagent également à octroyer aux propriétaires des primes en fonction des critères et selon les modalités ci après :

- Prime sortie d'insalubrité : 2 500 € / logement par collectivité
- Prime de remise sur le marché de logement vacant de 2 500 € / logement pour la CUB et 750€ par logement pour la ville. La prime de la Ville ne concerne pas la remise sur le marché de logements vacants en opération de restauration immobilière en défiscalisation Loi Malraux.
- Prime habitat durable : 1 000 € / logement pour la CUB et pour la Ville :
 - pour les logements conventionnés classés en étiquette d'énergie D, E, F ou G avant travaux et en catégorie A, B ou C après travaux
 - pour les logements de propriétaires occupants très modestes classés en D, E, F ou G avant travaux et qui obtiennent une baisse de consommation de 30% minimum après travaux.

Le PACT réalise l'évaluation énergétique des logements avant et après travaux avec fourniture des étiquettes d'énergie dès que l'écoprime est sollicitée ou que les travaux dépassent 25 000 HT euros.

Pour les propriétaires occupants très modestes ces évaluations serviront à l'attribution de la prime.

Pour les propriétaires bailleurs l'évaluation avant travaux fournie par le PACT et le Diagnostic de Performance Energétique obligatoire réalisé par un expert indépendant à la charge du propriétaire bailleur après travaux serviront à l'attribution de la prime.

Ces aides thématiques ne sont pas conditionnées pour la CUB par une prime communale.

Tableau récapitulatif des aides complémentaires :

Objectifs PIG	Objectifs d'aides de la	Enveloppe CUB	Enveloppe commune
----------------------	--------------------------------	----------------------	--------------------------

		commune				
2010 2011	-	Sortie d'insalubrité	73	37	92 500 €	92 500 €
		Sortie de vacance	-*	56	140 000 €	42 000 €
		Habitat durable	-*	56	56 000 €	56 000 €
Total 2010 - 2011					288 500€	190 500 €

** NB : Dans le cadre de la nouvelle délégation des aides à la pierre, les logements vacants ne sont plus une priorité (pas d'objectifs précis) et l'habitat durable devient un objectif global dans toutes les réhabilitations*

Article 4 : Modalités d'octroi des subventions

Conformément aux règles de l'ANAH, c'est le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, est souverain pour agréer les dossiers et octroyer les subventions de l'ANAH. Cette validation en tant que Président de la CLAH enclenchera de fait l'octroi des crédits CUB sur fonds propres.

La commune sera invitée à donner son accord pour l'octroi de sa subvention complémentaire à l'occasion du comité de co-financeurs réunissant des élus de la ville et de la CUB précédant la CLAH.

Sur le territoire du centre historique, il est convenu que le PACT, maître d'œuvre du PIG pour le compte de la CUB, saisisse systématiquement INCITE, aménageur pour le compte de la Ville dans le cadre de la CPA, en amont du montage de dossiers de demande de subvention sur les conditions à respecter pour l'octroi de la subvention de la ville.

In Cité transmettra ces conditions au PACT qui vérifiera leur prise en compte avant demande d'agrément par la Ville sur le dossier présenté, cet agrément conditionnant lui-même les aides de la CUB.

Cet échange d'information se fera sur la base d'une fiche navette dont le contenu sera co validé par la Ville et la CUB.

Article 5 : Actualisation de la convention

La convention est signée jusqu'au 29 mai 2011. Elle fera l'objet d'un bilan dans le cadre de l'évaluation du PIG conformément à la délégation des aides à la pierre.

Article 6 : Modalités de résiliation

Il sera possible de procéder à une résiliation par l'une ou l'autre partie, pour motif d'intérêt général, par lettre recommandée avec préavis de trois mois ou pour mauvaise exécution de la convention, par lettre recommandée avec préavis de un mois.

Article 7 : Clause de publicité

Le soutien apporté par la Communauté Urbaine et la Ville devra être mentionné sur les documents destinés au public.

Article 8 : Juridiction compétente

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis en tant que de besoin aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

Article 9 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile à savoir :

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex

Pour la Ville de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, Place Pey Berland, 33000 Bordeaux

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de Bordeaux

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Maire,

Le Président,

PERIMETRE DE LA C.P.A.



