



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 27/09/11

Reçu en Préfecture le : 29/09/11  
CERTIFIÉ EXACT.

**Séance du lundi 26 septembre 2011**  
**D - 2011/519**

***Aujourd'hui 26 septembre 2011, à 15h00,***

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***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Madame Laeticia JARTY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Béatrice DESAIGUES, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Nicole SAINT ORICE

**PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Suivi animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Renouvellement urbain et requalification des hôtels meublés. Signature de la convention. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Depuis une dizaine d'années, l'arrivée du tramway, la reconquête du fleuve, la mise en valeur du patrimoine de Bordeaux ainsi que les opérations de restauration immobilière ont permis d'entamer une véritable métamorphose du centre ancien de Bordeaux. Mais cette reconquête n'est pas terminée, elle prendra du temps.

Les actions menées depuis 2002 dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement confiant à la SEM InCité une mission d'amélioration de l'habitat sur le centre historique (au travers notamment d'une première OPAH RU de 2002 à 2008) ont donné de premiers résultats très encourageants.

Afin d'élargir et de repenser le projet dans une perspective plus globale, la Ville a lancé un marché pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un nouveau projet urbain sur le centre ancien de Bordeaux, à travers un nouveau cadre d'intervention, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres). La convention partenariale pluriannuelle (2011-2018) a été signée le 21 janvier 2011.

**Concernant le volet logement privé, l'outil opérationnel principal défini dans le « PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres », est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU), comprenant un volet de traitement des hôtels meublés.**

Il constitue le volet incitatif du projet du centre ancien et les aides financières octroyées dans le cadre de cette opération permettront :

- d'inciter les propriétaires bailleurs à offrir des conditions de vie décente à leurs locataires à des loyers modérés (conventionnés),
- d'accompagner les propriétaires occupants dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine notamment en matière d'énergie,
- d'accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des PRI (Périmètres de Restauration Immobilière),
- de lutter contre la disparition progressive des hôtels meublés.

### **L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN ET HÔTELS MEUBLÉS : UN OUTIL STRATEGIQUE**

Cette OPAH concerne le centre ancien de Bordeaux : les quartiers Saint-Eloi, Saint-Michel, Sainte-Croix, Marne-Yser et une partie de Sainte-Eulalie, inclus dans le périmètre du « PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres » rive gauche.

En limite de périmètre, sont concernés les logements situés sur les deux côtés pair et impair de chaque rue.

Les deux études pré-opérationnelles, renouvellement urbain et hôtels meublés, réalisées par le PACT Habitat et Développement, ont permis de définir plusieurs **objectifs stratégiques** :

- s'inscrire dans un projet urbain global et favoriser l'approche à l'îlot pour améliorer l'habitabilité des logements,
- assurer l'efficacité de la stratégie foncière en coordonnant les actions de la Convention Publique d'Aménagement et les objectifs de l'OPAH,
- lutter contre l'habitat indigne et le mal logement,
- endiguer le processus de fermeture progressive des hôtels meublés,
- favoriser la diversification du parc immobilier,
- lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique des logements,
- adapter le logement au vieillissement et aux handicaps,
- favoriser la mise en place d'équipements résidentiels (locaux communs, places de stationnement),
- valoriser les éléments patrimoniaux,
- garantir l'approche sociale aux différents niveaux d'action,
- conforter l'activité économique, notamment celle de proximité.

Les **objectifs quantitatifs globaux** sont estimés à :

- la réhabilitation de **235** logements occupés par leur propriétaire :
  - o dont 155 logements occupés par des propriétaires dont les ressources les rendent éligibles aux aides de l'Anah,
  - o dont 30 logements occupés par des propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah,
  - o dont 50 logements acquis par des primo-accédants.
- la réhabilitation de **300** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés :
  - o dont 90 logements à loyer convention très social,
  - o dont 180 logements à loyer conventionné social,
  - o dont 30 logements à loyer intermédiaire.
- le traitement d'un potentiel de **13** hôtels meublés en activité, ainsi que de **2** hôtels meublés fermés par voie administrative en 2007 et 2008 dont la collectivité souhaite assurer la maîtrise pour la réalisation de programmes d'hébergement ou de logements sociaux.

Au total ce parc représente un gisement de **168** chambres, dont les 44 chambres fermées depuis trois ans par arrêté de police (non respect des normes incendie relatives aux ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie et/ou insalubrité).

- 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.
- le relogement temporaire ou définitif de **50** ménages.
- le maintien de **15** logements temporaires sur la durée de la convention d'OPAH.

L'OPAH s'inscrit clairement dans la mise en œuvre du PDALPD et du PDHI et contribuera à atteindre les objectifs fixés :

- augmenter l'offre de logements privés à loyer maîtrisé répondant aux besoins des personnes défavorisées,
- développer l'offre d'hébergement et de logements de transition,
- lutter contre l'habitat indigne,
- favoriser la maîtrise des charges d'eau et d'énergie.

### LES ENGAGEMENTS FINANCIERS

L'opération va bénéficier d'un large partenariat financier entre la Ville, l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Communauté Urbaine de Bordeaux, le Conseil Général de la Gironde, la Caisse d'Allocation Familiale, l'UESL, le CILSO, la SACICAP de la Gironde et la SACICAP les Prévoyants, et dont les termes sont précisés dans la convention d'OPAH RU et Hôtels meublés.

Les engagements financiers de la Ville de Bordeaux s'effectueront à compter de la signature de la convention d'OPAH RU et Hôtels meublés, en plus de ceux pris dans la Convention Publique d'Aménagement du 8 juillet 2002, prorogée jusqu'au 30 juin 2014. Ils s'établissent selon les modalités et enveloppes prévisionnelles suivantes :

Enveloppes	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
Anah	598 350 €	1 266 350 €	1 266 350 €	1 266 350 €	1 266 350 €	731 350 €	6 395 100 €
Etat / Anah	12 800 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	19 200 €	128 000 €
CUB	129 700 €	259 400 €	259 400 €	259 400 €	259 400 €	129 700 €	1 297 000 €
Conseil Général *							
Ville de Bordeaux	326 750 €	653 500 €	653 500 €	653 500 €	653 500 €	326 750 €	3 267 500 €
SACICAP de la Gironde	29 200 €	58 400 €	58 400 €	58 400 €	58 400 €	29 200 €	292 000 €

\*En application du principe d'annualité budgétaire, le Conseil Général ne peut s'engager sur la durée de la convention (5 ans). Il participera à la réhabilitation du parc résidentiel privé dans le cadre sa politique de droit commun.

#### A. L'aide aux propriétaires bailleurs

- 1.687.000 € de dotation pour la réhabilitation des 210 logements pratiquant, après travaux, un loyer conventionné, en complément des aides de l'Anah.
- 50.000 € de dotation supplémentaire pour la remise sur le marché de 50 logements vacants de propriétaires bailleurs qui s'engagent à leur tour à pratiquer un loyer conventionné.
- 385.000 € de dotation supplémentaire pour les propriétaires de logements indignes ou très dégradés faisant l'objet d'une DUP (hors Périmètres de Restauration Immobilière), qui s'engagent à leur tour à pratiquer un loyer conventionné.

**Les subventions de la Ville sont assorties d'une contrepartie de conventionnement de loyer, social ou très social, de 12 ans.**

Ces aides sont prévues selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2011 juil-déc	2012	2013	2014	2015	2016 janv-juin	Total
212 200 €	424 400 €	424 400 €	424 400 €	424 400 €	212 200 €	2 122 000 €

#### B. Aides aux propriétaires occupants

- 393.300 € de dotation pour la réhabilitation de 155 logements de propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures aux plafonds Anah, en complément des aides de l'Anah.
- 60.000 € de dotation supplémentaire pour les propriétaires modestes ou très modestes de logements indignes ou très dégradés faisant l'objet d'une DUP (hors Périmètres de Restauration Immobilière).
- 185.000 € de dotation pour la réhabilitation de 30 logements de propriétaires occupants dont les revenus dépassent les plafonds de l'Anah mais qui restent modérés (plafonds PSLA ou plafonds 1.5xPSLA pour des logements faisant l'objet d'une DUP).

Ces aides sont prévues selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2011 juil-déc	2012	2013	2014	2015	2016 janv-juin	Total
63 830 €	127 660 €	127 660 €	127 660 €	127 660 €	63 830 €	638 300 €

#### C. Aides aux propriétaires accédants

Dans le cadre du dispositif Passeport 1<sup>er</sup> logement, la Ville s'engage à octroyer des aides de 3.000 à 6.000 € aux ménages primo-accédants à revenus modérés (plafonds PSLA), selon leur composition familiale.

Ces aides ne sont pas incluses dans le budget de l'OPAH.

#### D. Aides à l'amélioration de la performance énergétique

- 200.000 € de dotation pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans des logements de propriétaires bailleurs pratiquant des loyers conventionnés sociaux ou très sociaux et réalisant des travaux d'économie d'énergie pour les logements classés en étiquette d'énergie D, E, F ou G avant travaux et en catégorie A, B ou C après travaux.
- 15.000 € de dotation pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans des logements de propriétaires occupants modestes, afin de déclencher la majoration de l'Aide de Solidarité Ecologique de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Ces aides sont prévues selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2011 juil-déc	2012	2013	2014	2015	2016 janv-juin	Total
21 500 €	43 000 €	43 000 €	43 000 €	43 000 €	21 500 €	215 000 €

#### E. Aides à la réhabilitation des hôtels meublés

- 56.000 € de dotation pour des travaux de réhabilitation et de mise aux normes sanitaires et de sécurité de 72 chambres d'hôtels meublés.

Ces aides sont prévues selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2011 juil-déc	2012	2013	2014	2015	2016 janv-juin	Total
5 600 €	11 200 €	11 200 €	11 200 €	11 200 €	5 600 €	56 000 €

#### F. Aides pour les travaux d'intérêt architectural (T.I.A.)

- 150.000 € de dotation supplémentaire à destination des propriétaires bailleurs pratiquant un loyer conventionné social ou très social et réalisant des travaux d'intérêt architectural (par exemple : curetage).

Ces aides sont prévues selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2011 juil-déc	2012	2013	2014	2015	2016 janv-juin	Total
15 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	15 000 €	150 000 €

#### G. Aides à la mise en place d'équipements résidentiels

- 86.200 € de dotation pour la mise en place de 79 équipements résidentiels tels que la création ou l'amélioration de places de stationnement et la création de locaux communs (poubelles, tri sélectif, vélos, poussettes).

Ces aides sont prévues selon l'échéancier prévisionnel suivant :

2011 juil-déc	2012	2013	2014	2015	2016 janv-juin	Total
8 620 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	8 620 €	86 200 €

### **LES MODALITES D'ORGANISATION**

Suite à un appel d'offre, la Ville de Bordeaux a chargé InCité d'assurer la mise en œuvre de la convention d'OPAH RU et Hôtels meublés.

La mission du prestataire, décrite dans l'article 6 de la convention, consiste à informer le public, conseiller et assister les habitants, locataires et propriétaires dans les domaines technique, programmatique, financier, administratif, juridique et social. InCité mettra également en place et animera le partenariat nécessaire à l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

A ce titre, un conseil programmatique se réunira deux fois par mois pour examiner les projets de réhabilitation et valider l'aménagement intérieur des immeubles et logements. Ce conseil constitue l'instance partenariale technique garant du respect des objectifs fixés dans la convention. Trois commissions partenariales seront également créées sur les thématiques les plus complexes de l'opération : l'habitat indigne, la précarité énergétique et les hôtels meublés.

Un comité technique des financeurs, réuni une fois par mois, sera en charge d'examiner et de valider les plans de financement des dossiers à présenter à la CLAH.

Un comité de pilotage adhoc de l'OPAH se réunira deux fois par an afin de suivre la réalisation des objectifs de la convention et le prestataire présentera régulièrement un bilan d'étape aux instances « PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres » : l'Atelier des Centres et le comité stratégique.

La mission de suivi-animation est évaluée à 1.000.000 €HT pour les 5 années, soit 1.196.000 €TC pour les 5 années.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	<b>Année 1 2011-2012</b>	<b>Année 2 2012-2013</b>	<b>Année 3 2013-2014</b>	<b>Année 4 2014-2015</b>	<b>Année 5 2015-2016</b>	<b>Total</b>
<b>Anah</b>	104 900 €	104 900 €	104 900 €	104 900 €	104 900 €	<b>524 500 €</b>
<b>Etat / Anah</b>	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	<b>24 000 €</b>
<b>CUB</b>	56 000 €	56 000 €	56 000 €	56 000 €	56 000 €	<b>280 000 €</b>
<b>Conseil Général</b>	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	<b>120 000 €</b>
<b>Ville de Bordeaux</b>	49 500 €	49 500 €	49 500 €	49 500 €	49 500 €	<b>247 500 €</b>
<b>Total</b>	<b>239 200 €</b>	<b>239 200 €</b>	<b>239 200 €</b>	<b>239 200 €</b>	<b>239 200 €</b>	<b>1 196 000 €</b>

**Dans l'éventualité où l'un des cofinancements serait moindre, la Ville prendra à sa charge la différence.**

Globalement, le financement au titre du suivi-animation et des travaux représente un engagement financier des partenaires de 12 575 600 €(hors participation du Conseil Général aux travaux), dont :

- ANAH (délégués à la CUB) : 6 919 600 €
- Etat (programme « Habiter mieux ») : 152 000 €
- Ville de Bordeaux : 3 515 000 €
- CUB : 1 577 000 €
- Conseil Général (hors participation aux travaux) : 120 000 €
- Sacicap : 292 000 €

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain et Hôtels meublés, et tous les actes nécessaires pour sa mise en œuvre.
- autoriser Monsieur le Maire à solliciter et encaisser les cofinancements.

## **ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 26 septembre 2011

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Elizabeth TOUTON**





**Programme National de Requalification  
des Quartiers Anciens Dégradés - « PNRQAD »**

**Convention d'Opération Programmée  
d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement  
Urbain et Hôtels Meublés (OPAH RU - HM)**

2011 – 2016





## ***La présente convention est établie entre :***

### **La VILLE de BORDEAUX**

Maître d'ouvrage de l'opération programmée,  
Représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPÉ.

ET

### **L'ETAT**

Représenté par le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde, Monsieur Patrick STEFANINI.

### **L'AGENCE NATIONALE de L'HABITAT**

Dénommée ci-après « Anah »,  
Etablissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris,  
Représentée par le Délégué de l'Agence dans le département, Monsieur Patrick STEFANINI.

### **La COMMUNAUTE URBAINE de BORDEAUX**

Dénommée ci-après « CUB »,  
Déléгатaire des Aides à la Pierre en application de la convention de délégation signée le 19 juillet 2010,  
Représentée par son Président, Monsieur Vincent FELTESSE.

### **Le CONSEIL GENERAL de la Gironde**

Représenté par son Président, Monsieur Philippe MADRELLE.

### **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 Membre du Directoire, Monsieur Eric THULLIEZ.

### **Le COMITE INTERPROFESSIONNEL du LOGEMENT du SUD OUEST**

Dénommé ci-après « CILSO »,  
Dont le siège social est à Bordeaux, 110 avenue de la Jallère,  
Représenté par son Président, Monsieur Jean ROBERT.

### **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 SOCIETE ANONYME COOPERATIVE d'INTERET COLLECTIF pour l'ACCESSION à la PROPRIETE de la Gironde,**

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

### **La SOCIETE ANONYME COOPERATIVE d'INTERET COLLECTIF pour l'ACCESSION à la PROPRIETE des PREVOYANTS,**

Dénommée ci-après « SACICAP Les Prévoyants »,  
Dont le siège social est à Bordeaux, 13 cours du XXX Juillet,  
Représentée par son Directeur Général, Monsieur André LEGEARD.

## **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 la convention Etat – Anah du 14 juillet 2010 relatif au programme « rénovation thermique des logements privés » au titre des investissements d'avenir,

Vu l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART),

Vu l'instruction de la Directrice Générale de l'Anah en date du 8 octobre 2010 relative aux aides du FART pouvant être octroyées en complément des aides de l'Anah,

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 délibération du Conseil Municipal sur la Convention Publique d'Aménagement (CPA) entre la Ville de Bordeaux et la SEM InCité en date du 8 juillet 2002, et ses avenants successifs,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), adopté par délibération du Conseil Général du 18 décembre 2007 et signé le 7 février 2008,

Vu le Plan Départemental pour l'Accueil, l'Hébergement et l'Insertion (PDAHI) signé le 8 septembre 2010, et son avenant de prorogation de 3 ans,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la CUB par délibération communautaire du 14 décembre 2001 puis actualisé et modifié par délibérations du 28 février 2003 et du 13 juillet 2007, et en cours de révision depuis la délibération du 9 mars 2010,

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 19 juillet 2010 conclue entre la CUB, délégataire des aides à la pierre, et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2), et ses avenants successifs,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 19 juillet 2010 conclue entre la CUB délégataire des aides à la pierre et l'Anah, et ses avenants successifs,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux, en date du 26 septembre 2011, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du 10 octobre 2011 du Conseil Général relative au financement du suivi animation de l'OPAH RU-HM de la Ville de Bordeaux, autorisant le Président du Conseil Général à signer les actes afférant à sa mise en œuvre,

Vu la délibération communautaire de la CUB, en date du 23 septembre 2011, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la CUB, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 4 octobre 2011,

Vu la Convention Territorialisée Globale entre la Ville de Bordeaux et la Caisse d'Allocations Familiales, en date du 30 juin 2011,

***Il a été exposé ce qui suit :***

# Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>8</b>
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application</b> .....	<b>11</b>
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d’application territoriaux.....	11
1.1. Dénomination de l’opération .....	11
1.2. Périmètre et champs d’intervention .....	11
<b>Chapitre II – Enjeux de l’opération</b> .....	<b>12</b>
Article 2 – Enjeux .....	12
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération</b> .....	<b>16</b>
Article 3 – Volets d’action .....	16
3.1. Volet urbain.....	16
3.2. Volet foncier.....	17
3.3. Volet immobilier .....	18
3.4. Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé .....	19
3.5. Volet énergie, performance et précarité énergétique .....	21
3.6. Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat.....	22
3.7. Volet social.....	22
3.8. Volet patrimonial et environnemental .....	24
3.9. Volet économique et développement territorial .....	25
3.10. Volet spécifique : les hôtels meublés .....	26
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	27
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	27
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l’Anah .....	28
4.3. Objectifs quantitatifs détaillés par année.....	29
<b>Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires</b> .....	<b>31</b>
Article 5 – Financements des partenaires de l’opération.....	31
5.1. Financements prévisionnels des partenaires .....	31
5.2. Financements de l’Anah au titre des crédits délégués à la CUB .....	33
5.3. Financements de l’Etat au titre du programme « Habiter mieux » .....	38
5.4. Financements de la Ville de Bordeaux .....	40
5.5. Financements de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) .....	44
5.6. Financements du Conseil Général de la Gironde.....	46
5.7. Financements de la SACICAP de la Gironde.....	49
5.8. Financements de la SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants .....	51
5.9. Financements du CILSO .....	52
5.10. Financements d’Action Logement .....	52
5.11. Financements de la Caisse d’Allocations Familiales (CAF) .....	53
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation</b> .....	<b>54</b>
Article 6 – Conduite de l’opération .....	54
6.1. Pilotage de l’opération .....	54
6.2. Suivi-animation de l’opération.....	57
6.3. Suivi des actions engagées .....	58
<b>Chapitre VI – Communication</b> .....	<b>61</b>
Article 7 – Communication .....	61
<b>Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation</b> .....	<b>62</b>
Article 8 – Durée de la convention .....	62
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	62
Article 10 – Transmission de la convention .....	62
<b>Annexes</b> .....	<b>65</b>
Annexe 1. Périmètre de l’OPAH RU HM : PNRQAD – CPA – OPAH RU HM - PRI.....	65
Annexe 2. Liste et localisation des hôtels meublés .....	67
Annexe 3. Le référentiel de la lutte contre l’habitat indigne et le mal logement.....	68
Annexe 4. Travaux recevables au titre des T.I.A. (Travaux d’Intérêt Architectural).....	90
Annexe 5. Régime d’intervention de l’Anah en vigueur et adaptations OPAH RU.....	92
Annexe 6. Plafonds de ressources des propriétaires occupants éligibles aux aides de l’Anah pour 2011 .....	94

Annexe 7. Plafonds de ressources des locataires pouvant accéder aux logements conventionnés avec l'Anah en loyer intermédiaire, social, très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah applicables en 2011 .....	95
Annexe 8. Plafonds de loyers de logements conventionnés avec l'Anah en loyer intermédiaire, social, très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah applicables en 2011 à Bordeaux.....	97
Annexe 9. Missions du prestataire, SEM InCité .....	100
Annexe 10. Objectifs détaillés Anah Propriétaires Bailleurs, occupants et Hôtels meublés.....	105
Annexe 11. Pilotage de l'OPAH RU HM.....	107

## Préambule

La ville de Bordeaux se situe au cœur d'une agglomération d'environ 700 000 habitants ; la ville et l'agglomération connaissent l'une et l'autre un processus de développement régulier depuis quelques années. Cependant, le centre historique de Bordeaux était en très mauvais état il y a quinze ans. La vétusté des logements, les embarras de circulation et les difficultés de stationnement avaient pour corollaire une vacance importante (20% des logements du centre ville étaient vides). Ainsi, la ville centre a longtemps perdu des habitants et, par là même, a vu son poids relatif au sein de l'agglomération diminuer. Depuis 1999, ce processus s'est inversé (+ 30 000 habitants). D'autre part, le poids de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) diminue au sein de l'agglomération et la densité urbaine est en constante baisse. Ainsi, une redynamisation du cœur d'agglomération est indispensable pour tenter de maîtriser l'étalement urbain.

Une décennie de transformations urbaines a marqué un renouveau de la ville centre avec, en premier lieu, l'amélioration de la mobilité grâce à la mise en place du tramway en 2003 qui a non seulement réduit les distances, mais également permis de rétablir une certaine égalité de traitement dans l'offre de transports collectifs à l'échelle de l'agglomération. Le tramway, en ramenant la circulation automobile à une juste place, a contribué à l'amélioration évidente du cadre de vie, en lien avec la mise en valeur du patrimoine et l'aménagement d'espaces publics au premier rang desquels les quais rive gauche qui sont devenus un formidable lieu de convivialité. **La politique de renouvellement du centre historique de Bordeaux lancée en 2002 a été formalisée dans une convention-cadre** définissant quatre objectifs :

- création de logements sociaux publics,
- équilibre du territoire entre fonctions de proximité et fonctions de centralité,
- confort urbain,
- diversité sociale,
- amélioration de l'offre résidentielle.

Les deux derniers objectifs ont fait l'objet d'une **Convention Publique d'Aménagement (CPA) entre la Ville et la SEM InCité depuis 2002**, ce qui a permis de mener des actions volontaristes sur l'habitat. Les investissements réalisés sont porteurs d'une dynamique qui doit être confortée et prolongée. L'OPAH RU lancée de 2003 à 2008 a également contribué à une amélioration significative de l'état des logements.

Cependant, les quartiers historiques, objet de la présente convention, ne semblent pas avoir totalement tiré profit du renouveau de la Ville de Bordeaux ; les indicateurs de fragilité socio-économique, physique et de l'habitat restent préoccupants et mettent en évidence :

- une forte proportion de logements vacants dégradés,
- la concentration de l'essentiel du parc social de fait de la ville,
- des fragilités socio-économiques de la population.

Ainsi, un projet global de redynamisation du centre ancien doit permettre de répondre à la fois aux enjeux urbains, sociaux, économiques et de développement durable. Une réflexion à l'échelle de l'ensemble du centre ancien est nécessaire pour élaborer un projet urbain global qui s'inscrive dans la dynamique lancée par le **projet urbain global Bordeaux 2030, le projet urbain Bordeaux [Re]Centres**.

La première phase opérationnelle de ce projet pour le centre ancien sera concrétisée par le **Programme National de Réhabilitation des quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)**.



La construction d'un cœur de ville durable passe par un renforcement de son attractivité et de son dynamisme. Ainsi, l'amélioration des conditions de vie dans le centre ancien est au cœur des préoccupations, la priorité étant à la lutte contre l'habitat indigne et la vacance. Le défi majeur est de mettre en valeur un patrimoine bâti exceptionnel tout en l'adaptant aux nouveaux usages et modes de vie, et en améliorant considérablement ses performances énergétiques dans un souci environnemental (baisse des émissions de gaz à effet de serre) et social (diminution des charges des occupants). Cependant, l'attractivité renforcée du centre ancien ne doit pas conduire à l'éviction des ménages en place les plus modestes, mais permettre l'accueil de toutes les catégories de population.

Parallèlement à la nécessaire amélioration et diversification du parc de logements, les atouts de ce secteur devront être confortés : présence des fonctions de centralité, tissu commercial et artisanal, patrimoine exceptionnel, futur développement du pôle de la gare avec l'OIN Euratlantique.

Dans ce cadre d'intervention global, les objectifs opérationnels définis dans le PNRQAD sont les suivants :

- Requalification du bâti et éradication de l'habitat indigne grâce à des opérations de recyclage foncier, notamment pour la production de logements sociaux publics, et à une opération de réhabilitation de l'habitat privé comportant un volet expérimental de traitement des hôtels meublés.
- Création d'équipements et d'espaces publics de proximité.
- Redynamisation du tissu commercial et artisanal.

La signature de la convention PNRQAD le 21 janvier 2011 a permis le lancement opérationnel des premières actions.

Une équipe pluridisciplinaire autour des architectes-urbanistes Patrick RUBIN (Canal) et Nicolas MICHELIN (ANMA), a été chargée de définir le projet urbain Bordeaux [Re]Centres et par là même une vision prospective pour le centre ancien qui s'intègre dans le projet Bordeaux 2030. De premières orientations du plan-guide ont été validées avec le repérage de « pépites » (immeubles ou îlots à fort potentiel de développement) et de secteurs de projet. L'objectif est de concentrer les interventions opérationnelles autour de ces secteurs de projet, tant du point de vue du confort de l'habitat et de la requalification du bâti et c'est l'objet de l'OPAH RU-HM, que du point de vue des volets urbains complémentaires (création d'équipements et espaces publics de proximité, redynamisation du tissu commercial et artisanal) qui accompagnent l'OPAH.

Neuf secteurs à enjeux sont d'ores et déjà ressortis du projet urbain dont la finalisation est prévue à l'automne, et des projets se dessinent progressivement dont les plus emblématiques sont :

- La diagonale Sainte Croix - Dormoy  
Au sein de ce secteur, la mutation du site de Santé Navale permet de retrouver l'ancien tracé du cours Barbey mettant ainsi en liaison les places Dormoy, Meunier et Renaudel.  
Les futurs projets d'habitat et d'équipements qui doivent trouver place sur les îlots mutables autour de la place André Meunier s'inscriront dans ce contexte urbain nouveau, privilégiant à la fois une ouverture plus généreuse sur l'espace public et plus de diversité.
- La diagonale Kléber  
La rue Kleber dessert le quartier Marne-Yser, un quartier concentrant de réelles poches d'habitat dégradé et en fort déficit d'espace public.  
Tout en traitant les problématiques d'habitat indigne au travers de l'OPAH RU-HM, l'objectif est de redonner de l'espace public aux habitants en transformant une rue banale, la rue Kléber, en véritable corridor végétalisé favorisant les cheminements doux.  
Le parcours s'inscrit en continuité d'un axe nord-sud desservant une grande partie du centre ancien, du quartier Saint Pierre jusqu'à Marne-Yser.

- Le site des remparts

De par son architecture, la place qu'il occupe dans l'histoire bordelaise et son potentiel de reconversion tant du point de vue de la production de nouveaux logements que d'espaces et équipements publics de proximité, l'îlot des Remparts constitue un site exceptionnel. La générosité de ses vides et la qualité du végétal, dans un quartier dense et minéral, en font un potentiel urbain encore inconnu et inexploité.

Parallèlement, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU réalisée par la SEM InCité en 2008, à la fin de la première OPAH RU, a été actualisée et précisée par le PACT HD de la Gironde afin d'intégrer des objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, et de s'adapter aux nouvelles priorités de l'Anah et de la Ville.

Le PACT HD de la Gironde a également été missionné par la Ville de Bordeaux pour réaliser une étude pré-opérationnelle à une OPAH Hôtels Meublés (HM), sur le parc des hôtels meublés assurant notamment un rôle de logement et d'hébergement social et très social sur Bordeaux, dans l'optique de mettre en œuvre un projet de soutien de ce secteur hôtelier menacé de disparition progressive. La Ville souhaite inciter les exploitants et/ou propriétaires à s'engager dans une requalification complète de leurs établissements et a minima réaliser une remise aux normes réglementaires, par rapport notamment aux règles des Etablissements Recevant du Public de 5<sup>ème</sup> catégorie, au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), et aux règles du décret de 2002 sur la décence.

En matière de gouvernance technique du projet urbain stratégique Bordeaux [Re]Centres, la Ville a mis en place l'instance « Atelier des Centres » composé des représentants de la Ville, de la CUB, des partenaires et de l'équipe projet urbain. Lieu d'élaboration du projet global dans toutes ses dimensions, il est par conséquent, le garant de la cohérence générale de l'ensemble des actions publiques et privées engagées sur le centre. Il se réunit une fois par mois pour étudier avec les porteurs de projets, l'intégration de chaque action dans le plan guide.

# CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

## ***Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux***

### **1.1. Dénomination de l'opération**

Les signataires de la présente convention décident de mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain et hôtels meublés, ci après désignée « OPAH RU HM », dans le centre historique de la ville, dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

La présente convention vaut protocole territorial temporaire, permettant, en attendant la signature du Contrat Local d'Engagement de la Gironde dans lequel il sera intégré dès sa signature, d'engager les crédits du programme « Habiter Mieux » sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées, tant que le Contrat Local d'Engagement n'est pas signé.

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 du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 susvisés.

### **1.2. Périmètre et champs d'intervention**

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat, objet de la présente convention, s'applique sur le périmètre du PNRQAD rive gauche et notamment les quartiers Saint-Eloi, Saint-Michel, Sainte-Croix, Marne-Yser et une partie de Sainte-Eulalie.

Sont concernés les logements, situés en limite de périmètre, sur les deux côtés pair et impair de chaque rue.

Le plan du périmètre est annexé à la présente convention ainsi que la liste de référence des 13 hôtels meublés concernés.

*(cf. Annexe 1. Périmètre de l'OPAH RU-HM)*

*(cf. Annexe 2. Liste et localisation des hôtels meublés)*

## CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

### **Article 2 – Enjeux**

Les deux études pré-opérationnelles d'OPAH RU et HM, réalisées par le PACT-HD de la Gironde en 2011, ont permis de dégager plusieurs enjeux :

#### **A- L'HABITAT INDIGNE ET LE MAL LOGEMENT : DES CONSEQUENCES URBAINES ET SOCIALES**

La Ville de Bordeaux souhaite renforcer son action de lutte contre le mal logement et l'habitat indigne dans le périmètre de l'OPAH RU HM, secteur concentrant les poches d'habitat indigne les plus importantes de la commune.

Les raisons de ce choix puisent leurs racines dans une double volonté :

- de maintenir la qualité du parc de logements existants sur le centre ancien au moment où s'engagent, dans le cadre des perspectives démographiques du Grand Bordeaux 2030, des programmes immobiliers en construction neuve,
- d'anticiper sur les dangers d'une banalisation d'un habitat indigne dont on connaît les effets sur la dégradation du cadre de vie et de la santé de ses habitants.

La décence caractérise le degré minimal acceptable auquel tout habitant d'un logement doit pouvoir prétendre pour se sentir respecté par la société. Une interaction sociale accrue participe au sentiment d'estime de soi et de maîtrise de son existence. Basculer dans la « non décence », c'est prendre les risques :

- non seulement de tendre vers une dégradation plus importante du logement et de glisser progressivement vers le logement indigne,
- mais aussi de constater l'apparition de troubles psychosociaux et physiologiques chez les occupants.

En effet, la dégradation de l'espace de vie quotidienne engendre un coût global pour la société, additionnant :

- les dommages causés par les accidents de la vie domestiques (chutes, incendies, accidents électriques...),
- les atteintes à la santé physique et mentale,
- les coûts financiers (accroissement des charges...) et humains (rapports locatifs).

Le coût intrinsèque de la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne, ne prenant en compte que les seuls travaux d'amélioration, est réducteur ; il ne constitue plus le seul indicateur d'évaluation.

L'OPAH RU HM engagée par la Ville de Bordeaux s'inscrit clairement dans la mise en œuvre du PDALPD et du PDAHI et contribue à atteindre les objectifs fixés.

Le dispositif de réhabilitation du parc privé permet en effet :

- d'augmenter l'offre de logements privés à loyer maîtrisé répondant aux besoins des personnes défavorisées (axe 1 du PDALPD : Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés),
- de développer l'offre d'hébergement et de logements de transition (axe 1 du PDALPD : Développer l'offre accessible aux ménages défavorisés),

- de lutter contre l'habitat indigne (axe 2 du PDALPD : Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés),
- de favoriser la maîtrise des charges d'eau et d'énergie (axe 2 du PDALPD : Améliorer les conditions d'habitat des ménages défavorisés).

Les objectifs chiffrés sont développés dans l'article 4 de la présente convention.

### **B- LE PARC D'HÔTELS MEUBLES : UNE NECESSAIRE MISE AUX NORMES DE SALUBRITE ET DE SECURITE**

Depuis début 2008, la Ville a mis en place une mission sur les hôtels meublés qui joue un rôle social important. Ainsi leur réhabilitation et leur mise aux normes sanitaires et de sécurité représentent un enjeu fort pour la Ville.

L'objectif premier de cette mission était de repérer les hôtels meublés insalubres et dangereux pour mettre fin à des situations indignes en utilisant la coercition ou en invitant les propriétaires à réaliser les travaux de mise aux normes (salubrité et sécurité). Sur le territoire communal, neuf établissements insalubres et/ou dangereux ont du faire l'objet d'une fermeture administrative pour non respect des normes de sécurité incendie relatives aux ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie et insalubrité irrémédiable.

De l'expérimentation sur les hôtels meublés se dégage une première conclusion : la nécessité de mettre en place un dispositif d'animation efficace dont la principale mission consiste à s'assurer de leur mise aux normes par rapport aux différentes réglementations, voire de les faire évoluer vers un statut plus adapté, en fonction de leur type d'activité (résidence hôtelière, location meublée, logement) tout en sauvegardant leur vocation sociale.

### **C- LA VACANCE : UNE OPPORTUNITE POUR UNE NOUVELLE OFFRE IMMOBILIERE**

L'analyse du parc de logement a mis en évidence la persistance des phénomènes de vacance qui dans 75% des cas est liée au mauvais état du bien.

Sur le périmètre du PNRQAD, un tiers de ces logements est situé dans les quartiers Saint-Eloi, Saint-Michel et Sainte-Croix. Il existe un gisement de plus de 1 700 logements déclarés vacants depuis plus de deux ans, soit 7% du parc, et 708 logements déclarés vacants depuis plus de cinq ans.

Le potentiel de réhabilitation est conséquent et justifie à lui seul la réalisation de l'OPAH car la vacance est aussi associée à un bâti dégradé non entretenu. De plus, la remise en location des logements vacants constitue un enjeu fort du PLH dans le cadre de son objectif de développement d'une offre à loyer maîtrisé.

Au total, près de 400 logements pourraient être remis sur le marché, dont une centaine de manière volontaire, à condition de proposer un système financier suffisamment attractif.

L'intérêt d'un dispositif incitatif est multiple puisque la remise sur le marché de ces logements vacants permettrait :

- de renforcer l'offre locative sociale dans l'hyper centre,
- de diversifier l'offre (accession/location ; petits/grands logements ; location libre/encadrée).

Les primo-accédants constituent une véritable clientèle, dès lors qu'un dispositif financier attractif renforce leur solvabilité.

Ces logements vacants peuvent également représenter un gisement pour une restructuration immobilière par recyclage foncier dans le cadre de la CPA confiée à la SEM InCité.

#### **D- L'ACCESSION A LA PROPRIETE : UN CHAINON INSUFFISANT DU PARCOURS RESIDENTIEL EN CENTRE ANCIEN**

L'analyse du peuplement dans le centre ancien fait apparaître un taux de locataires très important et encore en augmentation : de 66% de locataires en 1999, on passe ainsi à 74% de locataires en 2007 pour le quartier Saint-Michel/Nansouty. Il faut noter de plus l'importante rotation parmi les locataires, avec plus de la moitié de la population qui se renouvelle tous les cinq ans dans certains secteurs.

Dans l'objectif de constituer une ville socialement équilibrée, il convient donc de renforcer l'accès à la propriété, en particulier pour les familles dont la part est très faible en centre ancien. Tel est un des objectifs du Passeport 1<sup>er</sup> Logement, mis en place par la Ville en accompagnement du nouveau PTZ renforcé de l'Etat, à destination des familles pour un achat dans le neuf et exceptionnellement ouvert à l'acquisition d'un logement ancien sur le secteur du PNRQAD.

#### **E- LA PRECARITE ENERGETIQUE ET LA NECESSAIRE AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS : UNE PRECARITE ENERGETIQUE DE PLUS EN PLUS IMPORTANTE A TRAITER EN URGENCE**

La Ville de Bordeaux a souhaité s'inscrire dans une perspective de long terme de développement durable au travers du nouveau projet urbain. Il est apparu nécessaire d'engager des actions concrètes visant dans le cadre plus global d'actions de requalification des quartiers qui connaîtront dans les prochaines années une profonde mutation, d'accompagner les occupants de logement, propriétaires ou locataires à réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique de ces logements, prioritairement ceux en situation de précarité énergétique.

Ainsi, un partenariat Ville / SACICAP de la Gironde a été mis en place pour financer des travaux d'économie d'énergie dans les logements de ménages à faibles revenus.

Un premier dispositif a été mis en place sur le quartier de Belcier en 2009-2010, puis sur les quartiers Bacalan et Chartrons en 2010-2011. Les résultats ont été très positifs, permettant un meilleur confort thermique des logements mais également une diminution des factures d'énergie.

Le centre ancien bordelais et le quartier Bastide sont des secteurs particulièrement à risque par rapport à l'émergence de situations de précarité énergétique. En effet, la précarité énergétique relève d'un cumul de handicaps et d'un cercle vicieux où la précarité financière entraîne les ménages pauvres à vivre dans des logements de mauvaise qualité, difficiles à chauffer et où la hausse du prix de l'énergie rend de plus en plus difficile le paiement des factures pour cette catégorie de personnes, notamment les chômeurs, les foyers à faibles revenus, les personnes âgées, les personnes malades, les personnes handicapées...

Il convient donc, dans le cadre du présent programme, de poursuivre cette action.

#### **F- LE MAINTIEN DES POPULATIONS SUR PLACE : UNE GARANTIE DE MIXITE SOCIALE**

La Ville souhaite éviter la « gentrification » du centre ancien en favorisant le maintien sur place des populations les plus fragiles et l'installation de nouveaux ménages à revenus faibles ou moyens. Cela passe par des incitations à l'amélioration du bâti en termes de confort et de performance énergétique tout en respectant son caractère patrimonial et par un renforcement de l'appropriation de son logement et, au delà, de son quartier.

L'accompagnement et/ou la prise en charge du relogement des ménages habitant les immeubles concernés par l'intervention opérationnelle est un véritable enjeu, avec pour objectif de permettre le maintien des habitants dans le centre ancien.

De plus, il existe un besoin réel d'habitat adapté dans le centre historique, notamment pour les personnes âgées qui y résident de longue date. Celles-ci voient leurs conditions de vie se détériorer du fait du vieillissement et de l'inadaptation de leur habitat.

### **G- LA QUALITE ARCHITECTURALE : UN ATOUT A PRESERVER**

Le 28 juin 2007, l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (Unesco) a inscrit Bordeaux, Port de la Lune, sur la liste du Patrimoine mondial en tant qu' « Ensemble urbain exceptionnel ». La distinction de ce vaste périmètre de 1 810 hectares a été une première. La Commission du Patrimoine mondial de l'Unesco n'avait encore jamais honoré un ensemble urbain de cette ampleur.

L'entrée de Bordeaux sur la prestigieuse liste du Patrimoine mondial, aux côtés de plus de 800 sites à travers le monde, distingués pour leur "valeur universelle exceptionnelle", est le fruit d'un travail entamé en 2003 par la Ville, en concertation avec ses partenaires locaux, l'Etat et les différentes instances nationales et internationales.

Le classement de la ville de pierre au Patrimoine mondial de l'Unesco, la présence d'un important Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (ou Secteur sauvegardé) sont donc les signes les plus forts de la valeur inestimable du patrimoine architectural et urbain du cœur de ville et de la nécessité de le préserver et de le valoriser.

Dans ce cadre, il apparaît fondamental d'organiser une veille accrue sur la qualité des réhabilitations menées dans le périmètre, afin de renforcer ce caractère unique de la ville de pierre.

Le Conseil programmatique, mis en place par la SEM InCité dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement en partenariat avec les services de la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France, joue pleinement ce rôle. Cette instance étudie tous les projets sur le périmètre de la CPA, afin de garantir la qualité architecturale et programmatique.

## CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'OPAH RU HM vise à requalifier durablement l'habitat privé du secteur du centre ancien, en accompagnant les propriétaires privés de résidences principales dans la réalisation de travaux de réhabilitation nécessaires pour que les logements/immeubles 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 globales de renouvellement urbain sur des îlots à restructurer et à reconstruire.

Cette ambition se traduit à travers les objectifs stratégiques suivants :

- S'inscrire dans un projet urbain global et favoriser l'approche à l'îlot pour améliorer l'habitabilité des logements,
- Assurer l'efficacité de la stratégie foncière en coordonnant les actions de la CPA et les objectifs de l'OPAH RU HM,
- Favoriser la diversification du parc immobilier,
- Permettre la maîtrise des loyers dans un secteur de tension du marché,
- Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement,
- Favoriser les travaux d'amélioration durable des logements privés,
- Adapter les logements au vieillissement et aux handicaps,
- Garantir une approche sociale dans le traitement de chaque projet,
- Valoriser les éléments patrimoniaux,
- Conforter l'activité économique, notamment de proximité,
- Endiguer la fermeture progressive des hôtels meublés.

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

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

- **Objectif 1 : Mener une action urbaine visible sur les espaces publics des quartiers**

Les signataires de la présente convention s'engagent à coordonner les actions menées dans le cadre de l'OPAH RU HM en vue d'améliorer la qualité urbaine et la mise en valeur du patrimoine bâti.

Le centre ancien a déjà fait l'objet d'aménagements d'espaces publics structurants (quais, place Pey-Berland, place de la Comédie...), en lien avec la CUB, comme d'espaces de proximité (square Vinet, place Sainte-Colombe, place Fernand Lafargue, square Jean Bureau...). Cependant, la requalification des espaces de proximité est loin d'être terminée alors qu'elle joue un rôle essentiel dans le processus de revalorisation et d'appropriation d'un quartier par les habitants.

Afin de poursuivre ces différents chantiers, complémentaires et interdépendants, la Ville de Bordeaux s'est engagée dans le projet d'ensemble Bordeaux [Re]Centres pour lequel elle bénéficiera des financements du PNRQAD.

Les actions menées dans le cadre de l'OPAH RU HM viennent s'intégrer totalement dans le cadre du plan guide général de Bordeaux [Re]Centres qui a permis d'identifier les secteurs à forts enjeux et les



besoins sur les différents volets urbains du territoire. D'où le rôle stratégique de l'instance « Atelier des Centres » en tant que garant de l'articulation de l'ensemble des actions et de la cohérence globale.

- **Objectif 2 : Créer des équipements résidentiels de qualité**

La Ville, dans le cadre de sa politique d'amélioration de la qualité résidentielle dans le centre ancien, souhaite favoriser 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.

De plus, la Ville dans le cadre de sa politique de stationnement, souhaite favoriser l'augmentation du parc de stationnement en incitant les propriétaires privés réalisant une réhabilitation dans le cadre de l'OPAH RU HM à trouver des solutions innovantes, notamment en réinvestissant quand cela s'avère possible les pieds d'immeuble moins adaptés à l'habitation.

### **3.2. Volet foncier**

→ **Assurer l'efficacité de la stratégie foncière en coordonnant les actions de la CPA et les objectifs de l'OPAH RU HM**

- **Objectif 1 : Accompagner la mise en œuvre des Périmètres de Restauration Immobilière (PRI)**

Le premier PRI opérationnel, mis en œuvre sur le secteur Saint-Eloi / Salinières, couplé à l'OPAH RU de 2002 à 2008, a permis d'amorcer une requalification du quartier Saint-Eloi (réhabilitation d'immeubles dégradés, remise sur le marché de logements vacants, aménagement de locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée...).

Cependant, cette opération doit être finalisée, des situations restant bloquées du fait de propriétaires indécis ou impécunieux, et poursuivie sur d'autres secteurs.

Sur le secteur Saint-Michel / Sainte-Croix, la coexistence de situations foncières figées, d'une vacance relativement importante, d'un potentiel foncier à recomposer et d'investissements publics massifs à proximité constitue une conjoncture favorable à la réalisation d'une opération publique de requalification. Il s'agit, d'une part, de permettre l'évolution des immeubles vétustes et, d'autre part, d'engager une véritable amélioration des qualités d'usage grâce à une restructuration des cœurs d'îlots. L'amélioration de la qualité résidentielle des quartiers passera par :

- le développement d'une offre de logements diversifiée en termes de produits (locatif conventionné, accession...) et de typologies de logements (favoriser les logements moyens et grands) ;
- l'amélioration de la qualité d'usage des immeubles (éclairage, stationnement, locaux communs...) tout en préservant leur intérêt patrimonial (respect du PSMV).

Ce secteur est le secteur prioritaire d'intervention du PNRQAD car c'est celui qui concentre les plus forts taux de parc privé potentiellement indigne (les parcelles cadastrales DM et DN font apparaître un taux de PPPI de 35% à 40%), les revenus les plus faibles (revenu médian inférieur à 13 500 €) et le taux de chômage le plus important (supérieur à 25%).

- **Objectif 2 : Renforcer la veille foncière**

La Ville, en partenariat avec la SEM InCité, titulaire de la Convention Publique d'Aménagement du centre historique, et la Communauté Urbaine de Bordeaux, renforcera la veille foncière sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU HM et sollicitera l'exercice du droit de préemption urbain dans les cas où l'acquisition d'un immeuble ou partie d'immeuble sera nécessaire pour dénouer des situations foncières et immobilières complexes bloquant les opérations de restructuration ou pour effectuer des remembrements fonciers nécessaires au traitement des îlots et situations insalubres.

L'action foncière permet donc de mener des opérations de restructuration urbaine qualitatives maîtrisées au travers de cahiers des charges de cession portant sur les typologies de logements, les niveaux de loyers, le type de programmes, etc.

Elle permet également de mener des opérations d'accession à la propriété et de création de logements sociaux publics que les conditions de marché ne permettraient pas. Néanmoins, l'évolution du marché immobilier rend ces opérations de plus en plus difficiles aujourd'hui.

### **3.3. Volet immobilier**

#### **→ Favoriser la diversification du parc immobilier**

- **Objectif 1 : Mener une intervention renforcée auprès des propriétaires occupants**

Avec la réforme des financements de l'Anah en 2011 dans le cadre des opérations programmées, les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes, habitant des logements vétustes voire très dégradés sont devenus une priorité, dans le cadre de son action prioritaire de lutte contre l'habitat indigne.

Les différentes expériences en matière d'incitation à réhabiliter auprès de ces ménages (OPAH RU 2002-2008...) ont montré combien il peut être difficile d'aboutir à un projet financièrement viable pour le propriétaire occupant, dont l'éligibilité est fonction de ses revenus.

Aujourd'hui, la Ville de Bordeaux souhaite faire du maintien de ces propriétaires occupants dans leurs quartiers un de ses objectifs prioritaires pour lutter contre la gentrification, en aidant notamment ceux qui ne seraient pas éligibles aux aides de l'Anah, bien que leurs revenus restent modestes.

- **Objectif 2 : Soutenir le développement de la primo-accession en centre ancien**

Dans l'objectif de constituer une ville socialement équilibrée, il convient donc de renforcer l'accession à la propriété, en particulier pour les familles, dont la part est très faible en centre ancien. Tel est un des objectifs du Passeport 1<sup>er</sup> Logement, mis en place par la Ville en accompagnement du nouveau PTZ renforcé de l'Etat, à destination des familles pour un achat dans le neuf et exceptionnellement ouvert à l'acquisition d'un logement ancien sur le secteur du PNRQAD.

La reconquête du parc de logements vacants permettra une diversification de l'offre en proposant un éventail plus large de produits destinés aux populations modestes, aux personnes âgées et aux jeunes ménages.

La CUB souhaite soutenir la Ville dans le cadre de l'objectif du PLH communautaire de remettre sur le marché des logements vacants de plus d'un an, pour la mise en œuvre de cette action en proposant, sous conditions, une prime de sortie de vacance.

- **Objectif 3 : Créer une offre de logements à loyers maîtrisés**

Le taux de logements publics locatifs sociaux, déjà faible sur l'ensemble du territoire communal (15%), l'est tout particulièrement sur des secteurs abritant une population précaire : Saint-Eloi, Saint-Michel, Marne/Yser (entre 4% et 7%).

Malgré la production d'une offre de logements conventionnés privés de qualité dans le cadre de l'OPAH RU 2002-2008 et du Programme d'Intérêt Général (PIG) communautaire de la CUB, le parc privé social de fait reste prégnant sur ces secteurs encore largement déficitaires en logements à loyers maîtrisés, qu'ils soient à loyer intermédiaire, social ou très social.

Ainsi, la production d'une offre locative à loyer maîtrisé, sociale et très sociale, reste aujourd'hui un enjeu et un objectif prioritaires, dans un contexte de marché du logement toujours plus tendu.

### **3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

#### **→ Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement**

- **Objectif 1 : Assurer une gouvernance pour animer et rendre lisible l'action de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement**

(cf. Annexe 3 : « *Le référentiel de la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement* »)

Les définitions des champs de dégradation des logements relevant du mal logement et de l'habitat indigne sont indiquées dans le référentiel.

Une Mission habitat Indigne a été créée au sein de la Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine (DHUR). Sans se substituer à l'action des différents services de la Ville, elle enregistre les procédures relatives aux compétences du maire et du préfet concernant le traitement de l'habitat indigne et du mal logement. Cet enregistrement permet une géolocalisation des situations et leur identification territoriale spécifique sur le territoire de l'OPAH RU HM.

Le chef de projet anime une équipe projet composée de la Direction de l'Habitat, du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) et du Centre Communal d'Action Social (CCAS), adossée à un groupe technique élargi pour les situations sensibles (CAF, Département...).

C'est dans le cadre de cette nouvelle gouvernance que la Ville mettra en place une commission spécifique de lutte contre le mal logement et l'habitat indigne de suivi des dossiers de l'OPAH RU HM et de ceux qui seront traités dans le cadre de la démarche expérimentale lancée avec la CAF pour traiter le mal logement (objectif 3), sur le secteur Marne/Yser.

Ce dispositif permet une coordination des actions pour une plus grande efficacité de l'action de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement.

- **Objectif 2 : Pointer les signalements d'habitat indigne pour un traitement renforcé du dispositif général sur le territoire de l'OPAH RU HM**

Le PNRQAD, dont l'objectif premier est l'éradication de l'habitat indigne, constitue le territoire privilégié de mise en œuvre de la nouvelle stratégie de la Ville en matière de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement.

La coordination assurée par la Mission Habitat Indigne permet un meilleur suivi du traitement des situations, étape par étape, en fonction des compétences de chaque institution et service.

Lancé en 2010, un dispositif élargi de signalements et de leur traitement permet d'acquérir progressivement une connaissance « terrain » de la réalité des situations.

En six mois, déjà 37 immeubles représentant 65 logements ont fait l'objet d'un constat de situation avérée de mal logement ou d'habitat indigne dans le périmètre de l'OPAH RU HM.

- **Objectif 3 : Expérimenter un partenariat Ville / CAF sur le mal logement à l'échelle d'un micro-territoire**

Il s'agit de renforcer l'efficacité du traitement de l'habitat indigne et du mal logement en partenariat avec la CAF, par une meilleure connaissance territorialisée des situations en mettant en commun les moyens juridiques et humains. Ces derniers permettront une visualisation territoriale des situations et la détermination de secteurs stratégiques d'intervention prioritaire pour un traitement des situations en visant le maintien dans les lieux de l'occupant et la maîtrise de la relocation. Cette action va nécessiter la mobilisation de tous les acteurs techniques et sociaux agissant sur le(s) territoire(s) choisi(s).

Dans un premier temps, il s'agit de réaliser un test sur une échelle territoriale réduite : le secteur Marne/Yser. Trois axes de travail seront retenus :

- une investigation micro-territoriale pour déterminer un ou plusieurs périmètres et une approche thématique (exemple : lien avec RSA),
- une médiation auprès des propriétaires concernés par l'opérateur de l'OPAH RU HM choisi par la Ville pour la réalisation de travaux et viser le maintien dans les lieux de l'occupant,
- la maîtrise de la relocation des logements où les travaux de décence auront été réalisés.

Dans tous les cas, un propriétaire, dont le logement a fait l'objet dans le cadre de cette démarche d'un repérage de non décence, peut s'il souhaite réaliser les travaux, bénéficier dans le cadre de l'OPAH RU HM, au titre de la mise en décence de son logement, d'une aide de l'Anah, dans les conditions d'éligibilités habituelles de dossier de demande de subvention de l'Anah.

- **Objectif 4 : Elaborer un projet spécifique de traitement de l'habitat indigne**

La SEM InCité, titulaire de la Convention Publique d'Aménagement, réalisera en début d'OPAH RU HM, une étude de faisabilité sur un périmètre au bâti dense dans le quartier Sainte-Eulalie, appelé « îlot Labirat ».

La tête d'îlot Labirat, constituée d'un parcellaire en lanière, a déjà fait l'objet d'une intervention lourde des services de la Ville. L'existence d'un hôtel meublé dangereux et à caractère insalubre, en position centrale et traversante de cette tête d'îlot, a permis de détecter une situation plus large d'habitat indigne.

En fonction de l'analyse du site réalisée, il pourrait éventuellement être décidé de lancer, dans le cadre de l'OPAH RU HM, selon la pertinence :

- soit une procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) nouvelle appellation du PRI,
- soit une opération de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) ou une opération de Traitement de l'Habitat Indigne Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI), après validation par la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne.

### 3.5. Volet énergie, performance et précarité énergétique

→ Favoriser les travaux d'amélioration durable des logements privés

- **Objectif 1 : Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »**

- Le volet « énergie, performance et 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, dès que ce dernier sera signé.

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 État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART).

Depuis plus de 10 ans, les actions de réhabilitation du parc privé en Gironde, sur la CUB et sur Bordeaux prennent en compte la nécessaire amélioration énergétique des logements.

Différentes aides et primes ont été mises en place par l'Anah et ses différents partenaires afin de favoriser les travaux de performance énergétique. La précédente OPAH RU ne faisait pas exception.

Ce n'est que depuis début 2009 que l'Anah a rendu obligatoire dans les programmes animés les volets dit de développement durable, avec en accompagnement la mise en place d'éco-primes incitatives quand les projets répondaient à des critères qualitatifs dans ce domaine.

Le programme « Habiter Mieux » renforce cette action en direction des propriétaires occupants modestes et très modestes et fixe un cadre d'intervention à ce volet devenu prioritaire.

Par contre, pour les propriétaires bailleurs, ce volet se traduit par l'obligation d'avoir après travaux des logements locatifs atteignant un niveau D de performance énergétique, sans prime spécifique désormais.

- **Une convention PNRQAD Précarité énergétique et Auto-réhabilitation accompagnée**

Prochainement signée, cette convention a pour objet de compléter le dispositif du PNRQAD en proposant un accompagnement des publics fragilisés tant d'un point de vue social que technique (amélioration énergétique de leur logement).

Cela passe par des incitations à l'amélioration du bâti en termes de confort et de performance énergétique tout en respectant son caractère patrimonial, et par un renforcement de l'appropriation de son logement et, au delà, de son quartier.

- **Objectif 2 : Développer des actions en faveur d'un centre ancien durable**

Au-delà des problématiques liées à la précarité et à la performance énergétique, il s'agit :

- d'encourager plus généralement à la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans des logements locatifs identifiés comme énergivores, en leur apportant une aide incitative permettant d'assurer la maîtrise des charges du logement pour les locataires dont les revenus ne dépasseront pas les plafonds « sociaux et très sociaux ».
- d'inciter à l'adoption de solutions collectives durables (à l'immeuble plutôt qu'au logement) : chaufferie, isolation parties communes et toitures afin d'assurer une intervention sur l'enveloppe bâtie.
- d'assurer un équilibre entre la préservation et la valorisation du patrimoine et l'amélioration énergétique des logements (à travers l'indispensable articulation entre les outils d'intervention opérationnels et les outils d'urbanisme : PSMV, PLU).
- d'encourager la réhabilitation durable dans toutes ses composantes : chantiers propres, utilisation de matériaux respectueux de l'environnement...

### **3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

#### **→ Adapter le logement au vieillissement et aux handicaps**

La Ville de Bordeaux souhaite faire du maintien des occupants dans les quartiers un de ses objectifs prioritaires, notamment celui de propriétaires ou de locataires âgés et/ou à mobilité réduite.

Pour se faire, la Ville de Bordeaux a engagé un partenariat annuel avec le PACT HD de la Gironde de part sa compétence en matière d'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps des occupants, axé sur le droit du maintien à domicile et l'accès au logement pour tous.

- **Objectif : Travailler sur les questions liées au vieillissement et aux handicaps**

Agir sur l'adaptation, l'accessibilité d'un logement, en améliorer le confort contribue significativement à favoriser le maintien de la personne âgée ou handicapée à domicile. Ceci se vérifie tout particulièrement quand celle-ci est confrontée à une situation de dépendance parfois renforcée par un isolement familial et social fort.

Pour atteindre cet objectif, une démarche de relation de proximité, de quotidienneté auprès des personnes doit être développée. Elle favorise une logique de projet afin de rendre un service adapté aux personnes, et en particulier à celles en situation de dépendance.

Il s'agit donc de favoriser et d'inciter à la réalisation de travaux d'accessibilité du logement.

### **3.7. Volet social**

#### **→ Garantir une approche sociale dans le traitement de chaque projet**

- **Objectif 1 : Favoriser le maintien des habitants dans le quartier pour garantir la mixité sociale**

L'enjeu de requalification des quartiers dégradés est très sensible d'un point de vue social : il s'agit de renforcer leur attractivité afin d'attirer une population nouvelle dans un objectif de mixité sociale, tout en évitant la gentrification, en maintenant sur place la population actuelle et en permettant l'accueil durable d'autres populations.

- **Objectif 2 : Garantir une offre en hébergement à caractère social**

Dans le cadre de l'action spécifique de mise aux normes des hôtels meublés, il s'agit de sauvegarder le rôle social que joue ce parc. Deux niveaux sont à prendre en compte :

- une facilité pour des publics en difficulté de pouvoir se loger dans une formule « tout compris » évitant caution, assurance, impôts, charges locatives...,
- un accompagnement social réalisé par certains exploitants, connaissant leurs locataires depuis longtemps et les accompagnant dans leur vie quotidienne.

- **Objectif 3 : Accompagner socialement les occupants concernés par des opérations de réhabilitation de logement indigne**

Le troisième projet social de la Ville prévoit une action en matière de logement indigne, notamment dans le cadre d'une expérimentation en partenariat avec la CAF de la Gironde. Cet objectif implique pour les services, internes à la Ville et des partenaires, de travailler ensemble et de façon coordonnée en matière de santé et de sécurité sur la non décence, le règlement sanitaire départemental, l'insalubrité, les périls et les ERP de 5ème catégorie pour les hôtels meublés en établissant des correspondances entre toutes ces procédures.

La Mission Habitat Indigne a défini les modalités opérationnelles de cette action d'accompagnement social, à savoir :

- l'assistance auprès des services de la Ville pour la rédaction des arrêtés de police intégrant les devoirs du propriétaire et/ou de l'exploitant pour les hôtels meublés, notamment les sanctions pénales applicables en cas de non respect des dispositions réglementaires prévues en matière d'hébergement et de relogement ;
- l'intégration du CCAS de Bordeaux dans l'équipe projet de la Mission Habitat Indigne avec, en terme d'actions directes principales, le diagnostic social dans les immeubles indignes et l'accompagnement de leurs occupants qui ne seraient pas suivis par d'autres instances institutionnelles ou associatives ;
- la diffusion, à tous les acteurs locaux du logement, des modalités de mise en œuvre du dispositif de signalement, maillon essentiel de toute la chaîne, qui permet d'associer le Conseil Général. Cette étape constitue l'amorce de l'accompagnement social des occupants vers un logement meilleur par le Conseil Général dans le cadre de ses compétences ;
- la création d'une instance du groupe technique "situations sensibles", convoquée par la Mission Habitat Indigne, qui permet d'assurer la prise en compte de la dimension sociale d'une situation délicate :
  - o connaître socialement l'occupation de l'immeuble ou du logement,
  - o renvoyer, dans le respect des compétences de chaque partenaire, à un accompagnement de chaque occupant en cohérence avec la stratégie collective du traitement de la situation,
  - o mener, dans le cadre de l'expérimentation avec la CAF, à la fois une action de suivi d'accompagnement social des occupants tributaires d'une aide au logement, mais aussi une assistance juridique pour la saisie éventuellement du juge civil dans le cadre de la non décence.

Un point info service EDF a été récemment mis en place dans les locaux du CCAS où les ménages peuvent rencontrer un médiateur énergie afin d'obtenir des conseils, être accompagnés dans le montage de dossier FSL, etc.

- **Objectif 4 : Garantir, autant que possible, un loyer équivalent au loyer initial**

Au-delà de la maîtrise du loyer, la maîtrise du couple [loyer + charges] sera recherchée.

Ainsi, les travaux d'économie d'énergie permettront de maîtriser les charges énergétiques et donc de maîtriser le coût global (reste à charge).

### **3.8. Volet patrimonial et environnemental**

→ *Valoriser les éléments patrimoniaux*

- **Objectif 1 : Etre attentif aux contraintes liées à l'inscription de Bordeaux au patrimoine de l'Unesco**

L'inscription de Bordeaux sur la liste du Patrimoine mondial implique, pour la Ville de Bordeaux, d'être en lien étroit avec le Ministère de la Culture, garant devant l'Unesco du respect des valeurs qui ont présidé au classement de ce site. Pour répondre à cette demande, affirmer une ligne de conduite dans la gestion de ces valeurs et assurer un suivi des projets qui peuvent avoir un impact sur le site, la Ville a mis en place un Comité Local Unesco Bordelais, le CLUB. Depuis janvier 2009, le CLUB est l'instance en charge du suivi des transformations architecturales et urbaines dans le site inscrit et sa zone de sensibilité.

Les objectifs du CLUB :

- 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,
- proposer des mesures de préservation ou de sauvetage si nécessaire.

- **Objectif 2 : Veiller au respect réglementaire du PSMV, en lien avec l'ABF**

Le Conseil programmatique est l'instance dans laquelle InCité, 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 la Ville, mise en œuvre par la SEM InCité, tout en tenant compte des attentes de l'ABF, en continuité de l'action engagée depuis 2002.



### 3.9. Volet économique et développement territorial

→ *Conforter l'activité économique, notamment celle de proximité*

- **Objectif 1 : Accompagner l'opération urbaine collective de Bordeaux 2010-2013 (fonds FISAC)**

Pour mettre en œuvre sa stratégie commerciale et artisanale, la Ville a décidé de faire appel au Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC). Il vise en priorité à préserver et développer le tissu des entreprises de proximité. Plusieurs objectifs ont été définis :

- Donner un nouvel élan aux activités de proximité

Le commerce et l'artisanat de proximité sont aujourd'hui identifiés comme des réponses pertinentes aux enjeux des villes de progrès.

Les commerces et les services de proximité rendent de vrais services à la population et sont le lieu d'échanges sociaux essentiels à la vie des quartiers. Ils doivent donc pouvoir s'adapter aux attentes des habitants en leur proposant une offre renouvelée et qualitative.

Ils constituent aussi une réponse aux enjeux du développement durable en encourageant une consommation plus rationnelle et durable (qualité des produits, réduction des déplacements en voiture, approvisionnements en circuits courts...).

Pour répondre à ce premier objectif, la Ville a décidé, d'une part, d'intervenir en soutenant directement le renouveau du commerce et de l'artisanat de proximité ; d'autre part, d'encourager la structuration des commerçants et des artisans par le biais d'une fédération unique.

- Faire du commerce et de l'artisanat une vitrine pour Bordeaux

Bordeaux, inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco, a vocation à devenir une ville de dimension européenne. Il est donc important que son économie en général, son commerce et son artisanat en particulier, soient en phase avec la Ville, c'est-à-dire dynamiques et innovants.

Bordeaux devra renforcer encore l'attractivité de son centre-ville, aujourd'hui déjà premier pôle commercial de la région Aquitaine en termes de chiffre d'affaire et d'emplois.

Il sera également nécessaire de valoriser la qualité du savoir-faire présent à Bordeaux et la diversité de son artisanat, trop peu connues et reconnues en dehors des frontières de la ville.

- Impulser le commerce et l'artisanat de demain pour les ancrer dans la modernité

La Ville de Bordeaux souhaite accélérer les tendances déjà amorcées pour préparer l'avenir.

Il est donc important que ses commerces et ses artisans partagent cette envie d'évoluer et de se moderniser et qu'ils soient en phase avec leur clientèle et leur environnement.

Ainsi, la Ville a fait de l'usage des nouvelles technologies de l'information et de la communication une priorité. Egalement, elle souhaite très clairement que les principes du respect de l'environnement soient le plus largement appliqués.

Enfin, des quartiers anciens, assez peu dynamiques commercialement, vont être radicalement transformés grâce à la réalisation d'importants programmes immobiliers et d'aménagement. L'enjeu pour la Ville est important, car il convient, sur ces quartiers qui seront entièrement reconfigurés, d'organiser la structure commerciale et de créer une offre adaptée, correctement dimensionnée et localisée. Ces quartiers pourront également devenir le lieu d'implantation d'une offre commerciale nouvelle, basée sur des concepts originaux, conviviaux, et dans tous les cas attractifs.

- **Objectif 2 : Favoriser l'accès à l'emploi et à la qualification des habitants dans les quartiers rénovés**

Le PNRQAD va générer un volume de travaux à même de constituer un levier pour favoriser l'accès à l'emploi et à la qualification des habitants des quartiers rénovés. Dans ce cadre, une charte locale d'insertion sera prochainement signée entre notamment l'Etat, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) et la Ville. L'ensemble des signataires s'engageront à mettre en œuvre les dispositions en faveur de l'insertion professionnelle et de l'emploi.

### **3.10. Volet spécifique : les hôtels meublés**

→ *Endiguer le processus de fermeture progressive des hôtels meublés*

Dès le démarrage de l'OPAH RU HM, l'opérateur sera missionné pour envisager les mises aux normes de salubrité et de sécurité nécessaires dans les 13 hôtels identifiés dans le périmètre du PNRQAD.

- **Objectif : Sauvegarder la vocation sociale dans le cadre de l'évolution du parc existant des hôtels meublés**

Depuis plusieurs années les prestations hôtelières des hôtels meublés ont diminué au profit d'une activité plutôt tournée vers de la simple location de chambres meublées. Prenant en compte cette réalité, il s'agira pour chacun des cas de déterminer l'intérêt de rester sous statut d'hôtel (avec toutes les contraintes qui y sont liées) ou de passer sous statut de logements.

Suivant les cas, les objectifs de l'OPAH RU HM viseront à produire des chambres d'hôtels meublés à prix maîtrisé ou du logement locatif social et très social conventionné privé.

Dans ce cadre, la CAF contribuera à identifier les occupants et leur situation sociale.

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Sur la base du diagnostic réalisé, l'objectif global est de traiter au minimum **535 logements privés anciens**, dont 455 subventionnés par l'Anah.

- **235 logements occupés par leur propriétaire**
  - dont 155 logements occupés par des propriétaires dont les ressources les rendent éligibles aux aides de l'Anah (60 dont les propriétaires sont modestes et 95 très modestes),
  - dont 30 logements occupés par des propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah,
  - dont 50 logements acquis par des primo-accédants.
  
- **300 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés**
  - dont 90 logements à loyer conventionné très social (60 régime majoré, 30 régime de base),
  - dont 180 logements à loyer conventionné social,
  - dont 30 logements à loyer intermédiaire.

Auxquels se rajoutent les objectifs suivants :

- le traitement d'un potentiel de **13 hôtels meublés en activité**, ainsi que de **2 hôtels meublés fermés** par voie administrative en 2007 et 2008 dont la collectivité souhaite assurer la maîtrise pour la réalisation de programmes d'hébergement ou de logements sociaux.  
Au total ce parc représente un gisement de **168 chambres**, dont les 44 chambres fermées depuis trois ans par arrêté de police (non respect des normes incendie relatives aux ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie et/ou insalubrité),
- 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.

## 4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

L'objectif global est de traiter au titre de la présente convention **455 logements**, répartis comme suit :

- **155 logements occupés par leur propriétaire,**
  - dont 60 logements classés insalubre, en péril, indigne ou très dégradé,
  - dont 10 logements à adapter aux handicaps ou à la mobilité réduite de leur occupant,
  - dont 85 logements à améliorer,80 logements pourront faire l'objet de travaux permettant de gagner 25% de gain énergétique après travaux.
  
- **300 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés,**  
dont 22 logements issus de la reconversion d'une quarantaine de chambres d'hôtels meublés en logements (changement de statut).
  - dont 35 logements classés insalubre ou en péril,
  - dont 40 logements très dégradés,
  - dont 100 logements indignes, présentant une insalubrité ou un péril ponctuel, une infraction au RSD ou non décent,
  - dont 10 logements à adapter aux handicaps ou à la mobilité réduite de leur occupant,
  - dont 115 logements à améliorerL'ensemble de ces logements devront présenter une performance énergétique après travaux à D.

A ces objectifs, s'ajoute l'objectif de remise aux normes et de réhabilitation de **72 chambres d'hôtels meublés**.

Le détail de ces objectifs est en annexe 10.

### 4.3. Objectifs quantitatifs détaillés par année

#### ✧ Objectifs Propriétaires bailleurs

	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
<b>Objectifs Hors Programme social thématique (LI/LCS)</b>							
Sous-total LI	2	6	6	6	6	4	30
Sous-total LCS	17	36	36	36	36	19	180
<b>Sous-total</b>	19	42	42	42	42	23	210
<b>Objectifs Programme social thématique (LCTS)</b>							
<b>Sous-total</b>	8	18	18	18	18	10	90
<b>Total général</b>	27	60	60	60	60	33	300
Prime de réduction de loyer	2	5	5	5	5	3	25
Prime de réservation facultative de logement UESL	7	15	15	15	15	8	75

*Voir explication et détail annexes 5 et 10*

#### ✧ Objectifs Propriétaires occupants

	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
<b>Objectifs Hors Programme social thématique</b>							
<b>Sous-total</b>	5	12	12	12	12	7	60
<b>Objectifs Programme social thématique</b>							
<b>Sous-total</b>	8	19	19	19	19	11	95
<b>Total général</b>	13	31	31	31	31	18	155
ASE	8	15	15	15	15	12	80

*Voir explication et détail annexes 5 et 10*

#### ✧ Objectifs Hôtels meublés

Objectifs	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
Insalubrité, péril, remise aux normes	5	5	5	5	5	5	30
Amélioration	7	7	7	7	7	7	42
<b>Total</b>	12	12	12	12	12	12	72

#### ✧ Objectifs Propriétaires occupants

Objectifs	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
Hors Anah	3	6	6	6	6	3	30
Primo-accédants	5	10	10	10	10	5	50
<b>Total</b>	8	16	16	16	16	8	80

✧ **Objectifs Remise sur le marché de logements vacants**

Objectifs	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>50</b>

✧ **Objectifs Travaux d'Intérêt Architectural (TIA)**

Objectifs	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>30</b>

✧ **Objectifs Equipements résidentiels**

Objectifs	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
Création de places de stationnement	1	3	3	3	3	1	14
Amélioration de places de stationnement	2	4	4	4	4	2	20
Amélioration/création de locaux communs	4	9	9	9	9	5	45
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>79</b>

## CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements prévisionnels des partenaires

##### 5.1.1. Financement prévisionnel au titre du suivi-animation

La mission de suivi-animation est évaluée à **1.000.000 € HT pour les 5 années**, soit **1.196.000 € TTC** pour les 5 années.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	Année 1 2011-2012	Année 2 2012-2013	Année 3 2013-2014	Année 4 2014-2015	Année 5 2015-2016	Total
Anah	104 900 €	104 900 €	104 900 €	104 900 €	104 900 €	524 500 €
Etat / Anah	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	24 000 €
CUB	56 000 €	56 000 €	56 000 €	56 000 €	56 000 €	280 000 €
Conseil Général	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €
Ville de Bordeaux	49 500 €	49 500 €	49 500 €	49 500 €	49 500 €	247 500 €
Total	239 200 €	239 200 €	239 200 €	239 200 €	239 200 €	1 196 000 €

### 5.1.2. Financement prévisionnel 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 :

Enveloppes	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
Anah	598 350 €	1 266 350 €	1 266 350 €	1 266 350 €	1 266 350 €	731 350 €	<b>6 395 100 €</b>
Etat / Anah	12 800 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	19 200 €	<b>128 000 €</b>
CUB	129 700 €	259 400 €	259 400 €	259 400 €	259 400 €	129 700 €	<b>1 297 000 €</b>
Conseil Général *							
Ville de Bordeaux	326 750 €	653 500 €	653 500 €	653 500 €	653 500 €	326 750 €	<b>3 267 500 €</b>
SACICAP de la Gironde	29 200 €	58 400 €	58 400 €	58 400 €	58 400 €	29 200 €	<b>292 000 €</b>

\*En application du principe d'annualité budgétaire, le Conseil Général ne peut s'engager sur la durée de la convention (5 ans). Il participe à la réhabilitation du parc locatif des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants très modestes en application des règles du PST départemental. Ces règles font l'objet d'adaptations annuelles lors du vote du Budget Primitif. A l'issue de leurs validations par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, les demandes d'aide font l'objet d'une présentation en commission permanente pour financement dans le cadre des dotations budgétaires annuelles. Les taux d'intervention figurant dans la présente convention sont applicables en 2011.



## **5.2. Financements de l'Anah au titre des crédits délégués à la CUB**

### **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 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, délégataire des aides à la pierre.

#### **5.2.1.1. Ingénierie suivi animation**

Les règles de financement du suivi-animation au titre des crédits d'ingénierie sont les suivantes :

- une part fixe de subvention calculée sur la base d'un taux de subvention de 50%, appliqué à un montant maximum de 250 000 €HT.
- une part variable calculée sur la base des objectifs de réhabilitation de logements de propriétaires occupants, répartie en trois enveloppes, basées sur des primes forfaitaires :
  - o réhabilitation de logements indignes induisant un suivi lourd : prime de 1 300 € par logement réhabilité,
  - o réhabilitation de logements indignes sans suivi lourd : prime de 300 € par logement réhabilité,
  - o adaptation du logement au handicap de ses occupants : prime de 300 € par logement réhabilité.

#### **5.2.1.2. Aide aux 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 depuis le premier janvier 2011,
- les plafonds de ressources des locataires bénéficiant de logements conventionnés Anah applicables en 2011,
- les plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables en 2011,
- les loyers conventionnés plafonds applicables à la date d'entrée dans le logement, applicables en 2011.

**Exception faite du régime des aides de l'Anah, 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 HM.**

**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.**

**En 2011, avec le nouveau régime des aides de l'Anah, et le recentrage des priorités de l'Anah,** les projets de réhabilitation de logements privés seront traités par ordre de priorité et en fonction de l'enveloppe disponible, comme suit :

- les projets de réhabilitation de logements indignes et fortement dégradés,
- les projets de réhabilitation de logements en précarité énergétique conduisant à une amélioration de la performance énergétique et une maîtrise des charges d'énergie notamment,
- 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 une offre de logement locative supplémentaire à loyer maîtrisé, notamment en zone tendue,
- les autres projets de réhabilitation ne relevant pas de ces 4 thèmes.

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.
- Pour l'ensemble des logements ou immeubles financés dans le cadre du présent dispositif, à 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**, compte tenu du taux d'intervention des partenaires publics.
- Contrôler le respect des plafonds de loyers de logements locatifs conventionnés en très social (annexe 4), sans dérogation possible, tels que définis par la CLAH consultative hors territoire délégué du 6 avril 2011 et dans le Programmes d'Actions 2011.
- En outre, pour les logements de plus de 90 m<sup>2</sup> ou les logements dont la surface est en inadéquation avec la typologie, de veiller à ce que le montant des loyers soit négocié avec le propriétaire bailleur à un niveau compatible avec les ressources des ménages relevant du Programme social thématique.
- En contrepartie des financements apportés par Action Logement à l'Anah : à mettre à disposition des associés collecteurs de l'UESL « Action Logement » les logements locatifs faisant l'objet :
  - o soit d'une réservation obligatoire de 1 logement sur 5, quand ils sont inclus dans un programme de 5 logements et plus bénéficiant de subvention de l'Anah,
  - o soit d'une réservation facultative, sur proposition du propriétaire bailleur.

La répartition de ces réservations entre les CIL sera réalisée par l'UESL.

## 5.2.2. Montants prévisionnels

La CUB délégataire, s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles déléguées et notifiées de crédits Anah, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans son Programme d'Actions en vigueur, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale de :

- **6 919 600 €** au titre de l'ingénierie et des travaux concernant les logements, les parties communes et les hôtels meublés, pour les 5 ans de l'OPAH RU HM. Cette enveloppe vient en supplément de l'enveloppe dans le cadre du programme Habiter Mieux.
- Cette enveloppe fongible se répartie par année comme suit :

Enveloppes	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
Ingénierie : suivi- animation	104 900 €	104 900 €	104 900 €	104 900 €	104 900 €	0 €	524 500 €
Subvention travaux logements propriétaires occupants	105 000 €	255 000 €	255 000 €	255 000 €	255 000 €	150 000 €	1 275 000 €
Subvention travaux logements propriétaires bailleurs	430 000 €	948 000 €	948 000 €	948 000 €	948 000 €	518 000 €	4 740 000 €
Subvention travaux hôtels meublés	63 350 €	63 350 €	63 350 €	63 350 €	63 350 €	63 350 €	380 100 €
<b>Total</b>	<b>703 250 €</b>	<b>1 371 250 €</b>	<b>1 371 250 €</b>	<b>1 371 250 €</b>	<b>1 371 250 €</b>	<b>731 350 €</b>	<b>6 919 600 €</b>

*NB : Ce tableau ne prend pas en compte la participation de l'Anah au financement des études pré-opérationnelles (OPAH RU et Hôtels meublés) d'un montant de 83 450 €.*

Chaque enveloppe se décline comme suit.

### 5.2.2.1. Aide à l'ingénierie au titre du suivi-animation : 524 500 € de subventions à réserver, hors Programme Habiter Mieux

En fonction des règles évoquées ci-dessus, sur la base du **coût estimatif de suivi-animation de 1 000 000 € HT pour les 5 ans, soit 200 000 € HT par an**, et des objectifs de réhabilitation de propriétaires occupants, **l'enveloppe maximale de l'Anah réservée au titre de l'ingénierie est de 524 500 €** répartie comme suit :

Enveloppes par nature et annuelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Part fixe 50% de 200 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	500 000 €
Part variable réhabilitation logement indigne avec suivi lourd (5)	1 300 €	1 300 €	1 300 €	1 300 €	1 300 €	6 500 €
Part variable réhabilitation de logement indigne (50)	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	15 000 €
Part variable adaptation de logement (10)	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €	3 000 €
<b>Total</b>	<b>104 900 €</b>	<b>104 900 €</b>	<b>104 900 €</b>	<b>104 900 €</b>	<b>104 900 €</b>	<b>524 500 €</b>

### 5.2.2.2. Aide aux travaux : 6 395 100 € de subventions à réserver

- **Aides aux propriétaires occupants : 1 275 000 € de subventions à réserver hors Programme Habiter Mieux**

En fonction des règles évoquées ci-dessus, des objectifs de réhabilitation de logements de propriétaires occupants, **l'enveloppe maximale réservée est de 1 275 000 € maximum**, répartie comme suit :

<b>Enveloppes annuelles par objectifs Hors Programme social thématique</b>	<b>Juillet Décembre 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Janvier Juin 2016</b>	<b>Total</b>	<b>Subvention prise en compte</b>
Insalubrité, péril ponctuel, indignité	40 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	40 000 €	<b>400 000 €</b>	10 000 €
Adaptation du logement	0 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	<b>25 000 €</b>	5 000 €
Autres travaux	5 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	10 000 €	<b>75 000 €</b>	5 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>45 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>55 000 €</b>	<b>500 000 €</b>	
<b>Enveloppes annuelles par objectifs Programme social thématique</b>	<b>Juillet Décembre 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Janvier Juin 2016</b>	<b>Total</b>	<b>Subvention prise en compte</b>
Insalubrité, péril, indignité « forte dégradation »	25 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	50 000 €	<b>375 000 €</b>	25 000 €
Adaptation du logement	0 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	<b>25 000 €</b>	5 000 €
Autres travaux	35 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	40 000 €	<b>375 000 €</b>	5 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>60 000 €</b>	<b>155 000 €</b>	<b>155 000 €</b>	<b>155 000 €</b>	<b>155 000 €</b>	<b>95 000 €</b>	<b>775 000 €</b>	
<b>Total général</b>	<b>105 000 €</b>	<b>255 000 €</b>	<b>255 000 €</b>	<b>255 000 €</b>	<b>255 000 €</b>	<b>150 000 €</b>	<b>1 275 000 €</b>	

- **Aides aux propriétaires bailleurs : 4 740 000 € de subventions à réserver**

En fonction des règles évoquées ci-dessus, des objectifs de réhabilitation de logements de propriétaires bailleurs, **l'enveloppe maximale réservée est de 4 740 000 € maximum**, répartie comme suit :

<b>Enveloppes annuelles par objectifs Hors Programme social thématique</b>	<b>Juillet Décembre 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Janvier Juin 2016</b>	<b>Total</b>	<b>Subvention prise en compte</b>
Insalubrité, péril	0	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	<b>100 000 €</b>	20 000 €
Dégradation lourde	26 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	26 000 €	<b>260 000 €</b>	26 000 €
Insalubrité, péril ponctuel Rsd, non décence	112 000 €	238 000 €	238 000 €	238 000 €	238 000 €	126 000 €	<b>1 190 000 €</b>	14 000 €
Adaptation du logement	0	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	<b>50 000 €</b>	10 000 €
Autres travaux	100 000 €	210 000 €	210 000 €	210 000 €	210 000 €	110 000 €	<b>1 050 000 €</b>	10 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>238 000 €</b>	<b>530 000 €</b>	<b>530 000 €</b>	<b>530 000 €</b>	<b>530 000 €</b>	<b>292 000 €</b>	<b>2 650 000 €</b>	
<b>Enveloppes annuelles par objectifs Programme social thématique</b>	<b>Juillet Décembre 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Janvier Juin 2016</b>	<b>Total</b>	<b>Subvention prise en compte</b>
Insalubrité, péril	60 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	60 000 €	<b>600 000 €</b>	20 000 €
Dégradation lourde	78 000 €	156 000 €	156 000 €	156 000 €	156 000 €	78 000 €	<b>780 000 €</b>	26 000 €
Insalubrité, péril ponctuel Rsd, non décence	14 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	28 000 €	<b>210 000 €</b>	14 000 €
Adaptation du logement	0	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	<b>50 000 €</b>	10 000 €
Autres travaux	10 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	10 000 €	<b>100 000 €</b>	10 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>162 000 €</b>	<b>348 000 €</b>	<b>348 000 €</b>	<b>348 000 €</b>	<b>348 000 €</b>	<b>186 000,00 €</b>	<b>1 740 000,00 €</b>	
<b>Prime de réduction de loyer</b>	<b>16 000 €</b>	<b>40 000 €</b>	<b>40 000 €</b>	<b>40 000 €</b>	<b>40 000 €</b>	<b>24 000 €</b>	<b>200 000 €</b>	8 000 €
<b>Prime de réservation facultative de logement UESL</b>	<b>14 000 €</b>	<b>30 000 €</b>	<b>30 000 €</b>	<b>30 000 €</b>	<b>30 000 €</b>	<b>16 000 €</b>	<b>150 000 €</b>	2 000 €
<b>Total général</b>	<b>430 000 €</b>	<b>948 000 €</b>	<b>948 000 €</b>	<b>948 000 €</b>	<b>948 000 €</b>	<b>518 000 €</b>	<b>4 740 000 €</b>	

- **Aides à la réhabilitation des hôtels meublés : 380 100 € à réserver**

En fonction des règles évoquées ci-dessus, des objectifs de réhabilitation d'hôtels meublés, **l'enveloppe maximale réservée est de 380 100 € maximum**, répartie comme suit :

<b>Enveloppes annuelles</b>	<b>Juillet Décembre 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Janvier Juin 2016</b>	<b>Total</b>	<b>Subvention prise en compte</b>
Sortie d'Insalubrité, péril, remises aux normes	31 500 €	31 500 €	31 500 €	31 500 €	31 500 €	31 500 €	<b>189 000 €</b>	6 300 €
Travaux d'amélioration	31 850 €	31 850 €	31 850 €	31 850 €	31 850 €	31 850 €	<b>191 100 €</b>	4 550 €
<b>Total</b>	<b>63 350 €</b>	<b>63 350 €</b>	<b>63 350 €</b>	<b>63 350 €</b>	<b>63 350 €</b>	<b>63 350 €</b>	<b>380 100 €</b>	

### 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 (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

Cette enveloppe vient en supplément de l'enveloppe déléguée à la CUB.

#### 5.3.2. Montants prévisionnels

L'Anah gestionnaire du FART pour le compte de l'Etat, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles déléguées et notifiées de crédits Anah, s'engage à accorder prioritairement une aide à tous les projets de réhabilitation de logement de propriétaires occupants répondant aux critères d'éligibilité du FART, et réserve pour cela une enveloppe de crédits maximale de **152 000 €** au regard des objectifs de la présente convention. Cette enveloppe pourra être réévaluée à hauteur de 200 000 € maximum tel que prévu dans la convention PNRQAD du 21 janvier 2011, si ces objectifs venaient à être augmenter.

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

Enveloppes	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total
Suivi- animation	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	/	24 000 €
Travaux	12 800 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	19 200 €	128 000 €
<b>Total</b>	<b>17 600 €</b>	<b>28 800 €</b>	<b>28 800 €</b>	<b>28 800 €</b>	<b>28 800 €</b>	<b>19 200 €</b>	<b>152 000 €</b>

##### 5.3.2.1. Aide à l'ingénierie au titre du suivi-animation : 24 000 € de subventions à réserver, au titre du Programme Habiter Mieux

En complément de l'aide de 373 000 € réservée par la CUB au titre des crédits délégués par l'Anah, l'Anah pour le compte de l'Etat réserve **une enveloppe de crédits maximale de 24 000 €** au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée par le prestataire animateur de l'OPAH RU HM, répartie comme suit :

Enveloppes annuelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	Prime de référence
AMO ASE	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	24 000 €	300,00 €
<b>Total</b>	<b>4 800 €</b>	<b>4 800 €</b>	<b>4 800 €</b>	<b>4 800 €</b>	<b>4 800 €</b>	<b>24 000 €</b>	

### 5.3.2.2. Aide aux travaux : 128 000 € de subventions à réserver

L'Anah pour le compte de l'Etat réserve **une enveloppe de crédits maximale de 128 000 €** pour les travaux conduisant à un gain énergétique de 25% après travaux, en complément de l'aide aux travaux apportée par la CUB délégataire des aides Anah et d'aides apportées par les partenaires Ville de Bordeaux, CUB et Conseil Général de la Gironde :

Enveloppes annuelles	Juillet Décembre 2011	2012	2013	2014	2015	Janvier Juin 2016	Total	Subvention prise en compte
ASE	12 800 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	19 200 €	<b>128 000 €</b>	1 600 €
<b>Total</b>	<b>12 800 €</b>	<b>24 000 €</b>	<b>24 000 €</b>	<b>24 000 €</b>	<b>24 000 €</b>	<b>19 200 €</b>	<b>128 000 €</b>	

## 5.4. Financements de la Ville de Bordeaux

### 5.4.1. Règles d'application

La Ville de Bordeaux est maître d'ouvrage de cette opération.

#### 5.4.1.1. Ingénierie suivi animation : 247 500 € de subventions à réserver

La Ville de Bordeaux s'engage à :

- mettre en place une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites dans l'annexe 9,
- financer la mission de suivi-animation à hauteur de 247 500 € sur 5 ans.

#### 5.4.1.2. Aide aux travaux : 3 267 500 € de subventions à réserver

- **Aides aux propriétaires bailleurs : 2 122 000 € 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
<b>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>		Plafonds de travaux Anah : 1 000 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement  LCS ou LCTS	LCTS : 15 %  LCS : 10%
<b>Projets de travaux d'amélioration</b>	Pour la mise en sécurité et salubrité de l'habitat	Plafonds de travaux Anah : 500 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 40 000 € par logement  LCS ou LCTS	LCTS : 15 %  LCS : 10%
	Autres travaux		
<b>Prime vacance</b>	Pour la sortie de vacance et remise sur le marché de logements conventionnés	Vacance de plus d'un an minimum	+ 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 Ville sont assorties d'une contrepartie de conventionnement de loyer de 12 ans.**

La Ville s'engage à accorder une aide supplémentaire de sortie de vacance de 1 000 € (vacance de plus d'un an minimum), à destination de tout propriétaire bailleur pratiquant après travaux un loyer conventionné social ou très social.



**Pour les travaux de réhabilitation des logements indignes ou très dégradés, faisant l'objet d'une DUP (hors PRI),** la Ville s'engage à majorer le taux de subvention de 10%, si le propriétaire s'engage à son tour à produire un logement à loyer conventionné social ou très social.

Pour les projets de travaux lourds, la Ville s'engage à accorder une **prime complémentaire dite « de réduction de loyer »** d'un montant maximum de 100€/m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement, sous condition que le logement fasse l'objet d'une convention à loyer social ou très social.

- **Aides aux propriétaires occupants : 638 300 € 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 :

		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources modestes / plafond majoré
<b>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>				
Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT		15 %	15 %	15 %
<b>Projets de travaux d'amélioration</b>	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 %	/
Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT				

Le pourcentage indiqué est applicable au montant HT des travaux dans la limite du plafond indiqué par l'Anah. Les plafonds de travaux et les conditions de ressources sont ceux actualisés par l'Anah.

**Pour les travaux de réhabilitation des logements indignes ou très dégradés appartenant à des propriétaires modestes ou très modestes et faisant l'objet d'une DUP (hors PRI),** la Ville s'engage à majorer le taux de subvention de 10%, du plafond de travaux subventionnables défini par l'Anah.

La Ville s'engage également à aider les propriétaires occupants dont les revenus dépassent les plafonds de l'Anah mais restent modérés.

	Ménages hors plafonds Anah mais ayant des revenus inférieurs aux plafonds <b>PSLA</b>	Ménages hors plafonds Anah mais ayant des revenus inférieurs aux plafonds <b>[1,5 x PSLA]</b>
Taux de subvention	25 %	25 %
Plafonds de travaux subventionnables	6 500 €	4 500 €
Conditions	Engagement d'au moins 8 000 € de travaux	Engagement d'au moins 8 000 € de travaux Logement faisant l'objet d'une DUP

- **Aides aux propriétaires accédants : enveloppe financière comprise dans le dispositif Passeport 1<sup>er</sup> logement**

La Ville a 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 HM, la Ville s'engage donc à octroyer une subvention de 3 000 à 6 000 € aux ménages primo-accédants à revenus modérés (plafonds PSLA), 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 énergétique E, F, G au moment de l'acquisition, sous condition d'effectuer des travaux d'économie d'énergie dans le délai d'un an suivant l'acquisition, pour parvenir à une étiquette énergétique D au maximum après travaux.

- **Aides à l'amélioration de la performance énergétique : 215 000 € de subventions à réserver**

La Ville 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, la Ville de Bordeaux s'engage à accorder une prime de 1 000 € 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 en catégorie A, B ou C après travaux.

- **Aides à la réhabilitation des hôtels meublés : 56 000 € de subventions à réserver**

La Ville de Bordeaux s'engage à accorder une subvention de 10 %, du plafond de travaux subventionnables défini par l'Anah, pour des travaux de réhabilitation et de mise aux normes sanitaires et de sécurité des hôtels meublés.

- **Aides pour les travaux d'intérêt architectural : 150 000 € de subventions à réserver**

Pour des Travaux d'Intérêt Architectural (TIA), la Ville de Bordeaux s'engage à majorer les taux de subvention de :

- 5 % à destination des propriétaires bailleurs pour des logements en loyer conventionné social,
- 10 % à destination des propriétaires bailleurs pour des logements en loyer conventionné très social.

(cf. Annexe 4. Les travaux recevables au titre des T.I.A.)

- **Aides à la mise en place d'équipements résidentiels : 86 200 € de subventions à réserver**

La Ville, 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 1 000 € par local.

#### 5.4.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville (maître d'ouvrage) pour l'opération sont de 3 515 000 €, selon les échéanciers suivants :

	Année 1 2011-2012	Année 2 2012-2013	Année 3 2013-2014	Année 4 2014-2015	Année 5 2015-2016	Total
<b>Aides à l'ingénierie</b>	49 500 €	49 500 €	49 500 €	49 500 €	49 500 €	<b>247 500 €</b>

NB : Ce tableau ne prend pas en compte les études pré-opérationnelles (OPAH RU et Hôtels meublés) d'un montant de 23 950 €

	2011 juil-déc	2012	2013	2014	2015	2016 jan-juin	Total
<b>Aides aux travaux</b>	<b>326 750 €</b>	<b>653 500 €</b>	<b>653 500 €</b>	<b>653 500 €</b>	<b>653 500 €</b>	<b>326 750 €</b>	<b>3 267 500 €</b>
Logements de propriétaires occupants	63 830 €	127 660 €	127 660 €	127 660 €	127 660 €	63 830 €	638 300 €
Logements locatifs	212 200 €	424 400 €	424 400 €	424 400 €	424 400 €	212 200 €	2 122 000 €
Eco construction	21 500 €	43 000 €	43 000 €	43 000 €	43 000 €	21 500 €	215 000 €
Hôtels meublés	5 600 €	11 200 €	11 200 €	11 200 €	11 200 €	5 600 €	56 000 €
Travaux d'intérêt architectural	15 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	15 000 €	150 000 €
Equipements résidentiels	8 620 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	8 620 €	86 200 €

## 5.5. Financements de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB)

### 5.5.1. Règles d'application

#### 5.5.1.1. Ingénierie suivi animation : 280 000 € de subventions à réserver

La CUB s'engage à subventionner la Ville de Bordeaux à hauteur de 28% d'un plafond de 1 000 000€HT, soit une participation maximale de 280 000 € sur 5 ans.

#### 5.5.1.2. Aide aux travaux : 1 297 000 € de subventions à réserver

- **Aides aux propriétaires bailleurs : 1 117 900 € de subventions à réserver**

La CUB 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 Aides propres CUB
<b>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>		Plafonds de travaux Anah : 1 000 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement  LCS ou LCTS	10 % du montant des travaux subventionnables plafonnés à 3 500 € par logement
<b>Projets de travaux d'amélioration</b>	Pour la mise en sécurité et salubrité de l'habitat	Plafonds de travaux Anah : 500 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 40 000 € par logement	
	Autres travaux	LCS ou LCTS	
<b>Prime vacance</b>	Pour la sortie de vacance et remise sur le marché de logements conventionnés	Vacance de plus d'un an minimum	+ 2 500 €
<b>Prime insalubrité</b>	Pour le traitement de l'habitat insalubre	Insalubrité avérée	+ 2 500 €

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 propriétaires occupants : 37 500 € de subventions à réserver**

La CUB s'engage à accorder aux propriétaires occupants modestes et très modestes une « prime insalubrité » de 2 500 € pour la réhabilitation des logements insalubres.

- **Aides à la réhabilitation des hôtels meublés : 55 400 € de subventions à réserver**

La CUB s'engage à accorder une subvention de 10 %, du plafond de travaux subventionnables défini par l'Anah, à parité avec la Ville, pour des travaux de réhabilitation et de mise aux normes sanitaires et de sécurité des hôtels meublés.

- **Aides à la mise en place d'équipements résidentiels : 86 200 € de subventions à réserver**

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

- Création de places de stationnement : 15 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 12 000 € TTC, la Ville intervenant selon la même règle.
- Amélioration de places de stationnement : 20 % dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables par place de 4 000 € TTC, la Ville intervenant selon la même règle.
- Amélioration et création de locaux communs (poubelles, tri sélectif, vélos, poussettes) dans les immeubles collectifs : prime fixe de 1 000 €, la Ville intervenant selon la même règle.

### 5.5.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CUB pour l'opération sont de 1 577 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 2011-2012	Année 2 2012-2013	Année 3 2013-2014	Année 4 2014-2015	Année 5 2015-2016	Total
<b>Aides à l'ingénierie</b>	<b>56 000 €</b>	<b>56 000 €</b>	<b>56 000 €</b>	<b>56 000 €</b>	<b>56 000 €</b>	<b>280 000 €</b>

NB : Ce tableau ne prend pas en compte les études pré-opérationnelles (OPAH RU et Hôtels meublés) subventionnées par la CUB à hauteur de 23 500 €.

	2011 juil-déc	2012	2013	2014	2015	2016 jan-juin	Total
<b>Aides aux travaux</b>	<b>129 700 €</b>	<b>259 400 €</b>	<b>259 400 €</b>	<b>259 400 €</b>	<b>259 400 €</b>	<b>129 700 €</b>	<b>1 297 000 €</b>
Logements de propriétaires occupants	3 750 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	3 750 €	37 500 €
Logements locatifs	111 790 €	223 580 €	223 580 €	223 580 €	223 580 €	111 790 €	1 117 900 €
Hôtels meublés	5 540 €	11 080 €	11 080 €	11 080 €	11 080 €	5 540 €	55 400 €
Equipements résidentiels	8 620 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	8 620 €	86 200 €

## 5.6. Financements du Conseil Général de la Gironde

### 5.6.1. Règles d'application

#### 5.6.1.1. Ingénierie suivi animation

Le Conseil Général de la Gironde s'engage à subventionner la Ville de Bordeaux dans le cadre de sa politique contractuelle, à hauteur de 30% du coût TTC d'un montant plafonné à 80 000 €, conformément à son règlement d'intervention et dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles. L'engagement budgétaire sera examiné en commission permanente annuellement. La subvention se monte à **24 000 €** pour la première année.

#### 5.6.1.2. Aide aux travaux

- **Aides aux propriétaires bailleurs**

Le Conseil Général de la Gironde s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les dispositions de son règlement d'intervention en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention et dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles.

A titre indicatif, les modalités de financement en direction des opérations de logements locatifs sociaux et très sociaux en vigueur à la date de signature de la présente convention sont les suivantes :

		<b>Conditions</b>	<b>Taux maximaux de subvention</b>
<b>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>		Plafonds de travaux Anah : 1 000 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement  LCS ou LCTS	15 % pour un LCTS
<b>Projets de travaux d'amélioration</b>	Pour la mise en sécurité et salubrité de l'habitat	Plafonds de travaux Anah : 500 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 40 000 € par logement	5 % pour un LCS
	Autres travaux	LCS ou LCTS	

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 du Conseil Général sont assorties d'une contrepartie de réservation de 12 ans pour les publics du PDALPD. Les modalités de mise en œuvre de ces réservations sont définies dans la convention de relogement.

Par ailleurs, la recherche d'une adéquation optimale entre surface et typologie des logements, conjuguée à l'évaluation des charges prévisionnelles du logement, concourt à une solvabilisation maximale des locataires. Le Conseil Général portera donc une attention toute particulière à cet aspect dans le cadre de l'instruction technique des dossiers. Dans cette optique, les projets de logements

dont la surface habitable avec annexes dépasse les niveaux ci-dessous mentionnés, devront faire l'objet d'un avis préalable des partenaires, pouvant aboutir le cas échéant à une négociation de loyer :

- T2 : 60m<sup>2</sup>
- T3 : 80 m<sup>2</sup>
- T4 : 110 m<sup>2</sup>
- T5 : 130 m<sup>2</sup>

- **Aides aux propriétaires occupants**

Le Conseil Général de la Gironde s'engage à accorder une aide financière aux travaux selon les dispositions de son règlement d'intervention en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention et dans la limite des enveloppes budgétaires disponibles.

A titre indicatif, les modalités de financement en direction des propriétaires occupants très modestes en vigueur à la date de signature de la présente convention sont les suivantes :

		<b>Conditions</b>	<b>Taux maximaux de subvention</b>
<b>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>		Plafonds de travaux Anah : 50 000 € HT  Subvention plafonnée à <b>10 500 €</b>  <b>Très modestes (ex TSO)</b>	       <b>35 %</b>
<b>Projets de travaux d'amélioration</b>	Pour la mise en sécurité et salubrité de l'habitat	Plafonds de travaux Anah : 20 000 € HT	       <b>35 %</b>
	Pour l'autonomie de la personne	Subvention plafonnée à <b>1 524 €</b>	
	Autres travaux	<b>Très modestes (ex TSO)</b>	

- **Aides à l'amélioration de la performance énergétique**

Les aides de droit commun du Conseil Général de la Gironde en direction des propriétaires occupants très modestes sont valorisées à hauteur de 500€ minimum dans le cadre du programme « Habiter Mieux » en cas de performance énergétique de 25% et plus après travaux, pour assurer le déclenchement de la majoration de l'aide de solidarité écologique de 1 100€ à 1 600€.

- **Le FSH**

Afin de favoriser l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort des propriétaires occupants très modestes, le dispositif partenarial du Fonds de Solidarité Habitat (FSH), entre la Caisse des Dépôts et Consignations, le CIFSO et le Conseil Général a été renouvelé en 2011 pour une durée de trois ans.

Il s'agit de leur permettre d'accéder au crédit bancaire dont ils sont parfois exclus. Ce prêt est cumulable avec les subventions des partenaires institutionnels délivrées au titre de la réhabilitation du parc privé.

Les équipes opérationnelles territoriales assurent le montage et le suivi des opérations financées. Lorsque l'opportunité du projet est validée en comité technique, le dossier est transmis au CIFSO pour instruction de la demande FSH.

### 5.6.2. Montants prévisionnels

En application du principe d'annualité budgétaire, le Conseil Général ne peut s'engager sur la durée de la convention (5 ans).

Le Conseil Général participe à la réhabilitation du parc locatif des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants très modestes en application des règles du PST départemental. Ces règles font l'objet d'adaptations annuelles lors du vote du Budget Primitif. A l'issue de leurs validations par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, les demandes d'aide font l'objet d'une présentation en commission permanente pour financement dans le cadre des dotations budgétaires annuelles. Les taux d'intervention figurant dans la présente convention sont applicables en 2011.

Le financement du suivi-animation fera chaque année l'objet d'une délibération en commission permanente. Il se fera sur la base des modalités d'aide définies lors du vote du Budget Primitif de l'année en cours.

	Année 1 2011-2012	Année 2 2012-2013	Année 3 2013-2014	Année 4 2014-2015	Année 5 2015-2016	Total
Aides à l'ingénierie						

NB : Ce tableau ne prend pas en compte les subventions versées dans le cadre du financement des études pré-opérationnelles (OPAH RU et Hôtels meublés) d'un montant de 36 000 €.

	2011 juil-déc	2012	2013	2014	2015	2016 jan-juin	Total
Aides aux travaux							



## 5.7. Financements de la SACICAP de la Gironde

### 5.7.1. Règles d'application

- **Aides aux propriétaires occupants : 96 000 € de subventions à réserver**

La SACICAP de la Gironde 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
<b>Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b>		Plafonds de travaux Anah : 50 000 € HT  Subvention plafonnée à <b>4 000 €</b>  <b>Très modestes (ex TSO)</b>	30 %
<b>Projets de travaux d'amélioration</b>	Pour l'autonomie de la personne (plafonds de base)	Plafonds de travaux Anah : 20 000 € HT  Subvention plafonnée à : <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Modestes (ex de base) : 2 000 €</b></li><li>• <b>Très modestes (ex TSO) : 3 000 €</b></li></ul>	30 %

- **Aides aux propriétaires accédants**

La SACICAP de la Gironde s'engage, au titre de la convention Passeport 1<sup>er</sup> Logement passée de janvier 2011 à décembre 2013, à accorder un prêt « Missions Sociales » sans intérêts de 10 000 € 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 sans s'y substituer celui pris dans la convention Passeport 1<sup>er</sup> Logement et par conséquent l'enveloppe annuelle maximale de 750 000 € déjà définie.

Par ailleurs, la SACICAP de la Gironde s'engage, au titre de la convention passée avec InCité dans le cadre de la CPA pour le renouvellement du centre historique de juillet 2008 jusqu'à juin 2014, à accorder un prêt « Missions Sociales » sans intérêts pour travaux d'amélioration de l'habitat à des ménages sous plafonds de ressources PLUS en vigueur au 01/01/2008. Ces ménages doivent être :

- propriétaires occupants soumis à une DUP,
- accédants à la propriété de leur résidence principale et réalisant un montant minimal de 8 000€ de travaux HT.

Le montant du prêt sera compris entre 5 000 € minimum et 15 000 € maximum.

Ces deux prêts ne sont cumulables, ni entre eux, ni avec une subvention accordée par ailleurs par la SACICAP de la Gironde.

- **Aides à l'amélioration de la performance énergétique : 196 000 € de subventions à réserver**

La SACICAP de la Gironde s'engage à accorder, en complément du programme « Habiter Mieux », une subvention de 30 % des travaux subventionnables, dans la limite de 4 000 €, uniquement aux propriétaires occupants, TSO, qui souhaitent réaliser des travaux d'économie d'énergie concourant à l'amélioration de la performance énergétique de leur logement d'au moins 25%.

Par ailleurs, la SACICAP de la Gironde, appliquera les conditions définies dans le Contrat Local d'Engagement qui sera signé sur le département de la Gironde dans le courant du 2<sup>nd</sup> semestre 2011 afin de définir les conditions d'accompagnement du programme national « Habiter Mieux », et à ce titre s'engage dans la limite de l'enveloppe qui sera définie à :

- Faire l'avance d'une partie des subventions de l'Anah et des collectivités pour aider au démarrage et à la réalisation des travaux.
- Accorder des prêts Missions Sociales sans intérêts compris entre 1 000 € minimum et 4 000 € maximum afin de financer le reste à charge des propriétaires occupants.

## 5.8. Financements de la SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants

La SACICAP PROCIVIS les Prévoyants intervient depuis 2003 sur l'ensemble du Département de la Gironde en faveur des propriétaires occupants ayant des revenus modestes selon des conventions d'intervention signées avec les partenaires locaux.

Dans le cadre de la présente convention, la SACICAP PROCIVIS les Prévoyants s'engage à favoriser le financement de projets d'accès à la propriété ou de maintien au logement des **propriétaires occupants ayant des revenus modestes**. Son engagement est fondé sur trois critères fondamentaux : un accompagnement social, financier et technique.

Son intervention est réalisée **sous forme de prêts Missions Sociales sans intérêt** en complément des dispositifs existants ou lorsqu'aucun des dispositifs n'a pu y répondre et **sous forme de caisse d'avance des subventions**.

Les dossiers sont traités au cas par cas, en fonction des besoins et de la problématique de la famille. Les prêts ouvrent droit à l'allocation logement et peuvent le cas échéant être débloqués pour financer le début des chantiers.

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant et établies à la suite d'une étude budgétaire globale, étant entendu que la SACICAP se réserve le droit d'affecter ou non l'aide dont le montant et les conditions sont également fixés par elle.

Les thématiques abordées :

- Habitat indigne et sortie d'insalubrité
- Précarité énergétique
- Adaptation au vieillissement
- Adaptation au handicap
- Sédentarisation des Gens du Voyage...

- **Lutte contre la Précarité Energétique**

La SACICAP PROCIVIS les Prévoyants intervient en complément des financements engagés dans le cadre du programme « Habiter Mieux ». La SACICAP appliquera les conditions définies dans le Contrat Local d'Engagement qui sera signé sur le Département de la Gironde dans le courant du 2<sup>nd</sup> semestre 2011. Elle s'engage dans la limite de l'enveloppe qui sera définie à accorder des prêts Missions Sociales à partir de 4001 € (la SACICAP de la Gironde intervient de 1 000 € à 4 000 €) afin de financer le reste à charge des propriétaires occupants.

- **Adaptation du logement au vieillissement et au handicap « léger »**

La SACICAP les Prévoyants accorde une aide financière sous forme de subvention aux propriétaires occupants ou accédants, sous condition de ressources, qui souhaitent réaliser dans leur résidence principale à Bordeaux des travaux d'adaptation à leur mobilité.

La SACICAP prévoit une subvention plafonnée à 3 000 €.

## **5.9. Financements du CILSO**

Le CILSO s'engage à étudier :

- Les dossiers présentés par les organismes sociaux pour l'habitat dans le cadre :
  - de la requalification de certains hôtels meublés en structures collectives (maison relais, RHVS, logements pour des jeunes),
  - du traitement en faveur de l'habitat indigne.
- Les dossiers des propriétaires bailleurs privés bénéficiant au minimum d'une subvention de l'Anah et réalisant des travaux permettant la production de logements conventionnés très sociaux.
- Les dossiers des accédants à la propriété, salariés des entreprises adhérentes du CILSO, sous conditions de ressources plafonnées.
- L'ensemble de ces financements, accordés selon la nature des projets sous forme de subventions ou de prêts à taux d'intérêt modestes, sont soumis à la réglementation nationale d'Action Logement ainsi qu'à des conditions d'octroi et se font dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles du CILSO.

## **5.10. Financements d'Action Logement**

Les autres associés collecteurs de l'UESL pourront, le cas échéant, participer au financement des opérations au profit des personnes morales, des bailleurs privés, ainsi que des accédants à la propriété, dans la limite de leurs capacités financières et conformément aux recommandations UESL correspondantes.

## 5.11. Financements de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

La politique Logement-Habitat de la CAF de la Gironde entend développer son action autour :

- Des prestations légales : les prestations logements visent la solvabilisation des allocataires en veillant à l'application des réglementations. En Gironde, les prestations d'aides au logement sont versées à 151 411 ménages et représentent un budget de 380 millions d'euros (chiffre de 2009).
- L'action sociale : en complémentarité des prestations légales, la CAF 33 propose des interventions financières, sociales et techniques auprès des partenaires et des familles.

Trois priorités nationales déterminent actuellement la politique logement de la CAF de la Gironde :

- la prévention des expulsions,
- la lutte contre le logement indigne grâce au développement de diagnostics et d'actions individuelles et collectives,
- l'accompagnement des familles dans le cadre de projets concernant leur logement et leur habitat.

Dans le cadre de sa politique logement-habitat en faveur des familles allocataires, la CAF de la Gironde s'engage :

1. A porter à la connaissance de l'équipe d'animation les situations pouvant relever d'une intervention s'inscrivant dans les objectifs de l'OPAH RU HM, à partir des besoins identifiés par ses intervenants sociaux ou par exploitation statistique des fichiers allocataires.
2. A contribuer à l'information relative à l'OPAH RU HM auprès des allocataires concernés par l'opération.
3. A co-financer des opérations d'amélioration ou de création de logements destinés à reloger des familles allocataires ayant au moins 3 enfants à charge et présentant des difficultés à accéder à un logement adapté et de qualité.  
Cette aide se fera sous la forme de subvention et ou de prêt d'un montant de 7 622 € maximum par logement dans la limite d'une enveloppe de 30 000 € (soit 4 logements/an).
4. A co-financer des opérations d'amélioration de l'habitat par l'attribution à des propriétaires occupants, allocataires bénéficiaires d'une prestation à caractère familial, d'une aide sous forme d'un prêt d'un montant maximum de 6 067,14 € (dans le cadre d'un PST ou d'un logement occupé par une famille de 3 enfants et plus) par famille.
5. Possibilité d'une subvention complémentaire en fonction du projet de la famille après l'évaluation d'un travailleur social de la CAF 33.

L'ensemble des engagements financiers se feront dans les limites du budget consacré à l'amélioration de l'habitat.

## CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

### **Article 6 – Conduite de l’opération**

#### **6.1. Pilotage de l’opération**

(cf. Annexe 11. Pilotage de l’OPAH RU HM)

##### **6.1.1. Instances de pilotage adhoc de l’OPAH RU HM**

###### **6.1.1.1. Comité de pilotage adhoc de l’OPAH RU HM**

Un comité de pilotage adhoc sera constitué dans le cadre de la présente OPAH RU HM.

Il sera présidé par l’élu référent de la Ville de Bordeaux.

Il sera composé des représentants des partenaires financeurs suivants :

- la Ville de Bordeaux,
- la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), Direction de l’Habitat,
- 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,
- la SACICAP de la Gironde,
- la SACICAP des Prévoyants,
- la Caisse d’Allocations Familiales (CAF),
- la Mutualité Sociale Agricole (MSA),
- le Comité Interprofessionnel du Logement du Sud-Ouest (CILSO),
- l’Union d’Economie Sociale du logement (UESL).

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, présentés par l’équipe opérationnelle.

La Ville de Bordeaux, maître d’ouvrage de l’opération, assurera le secrétariat du comité de pilotage.

###### **6.1.1.2. Conseil, comité et instances techniques de l’OPAH RU HM**

- **Conseil programmatique de la Ville de Bordeaux**

Le Conseil programmatique dont l’animation et le secrétariat seront assurés par InCité dans le cadre de la Convention Publique d’Aménagement (CPA) du centre historique, remplira différentes missions.

Il réunira pour ce faire, deux fois par mois en moyenne :

- InCité en qualité d'aménageur,
- l'Architecte des Bâtiments de France (ABF),
- un représentant du service Urbanisme de la Ville de Bordeaux,
- un représentant du service du Droit des sols de la Ville de Bordeaux,
- un représentant du service Habitat de la Ville de Bordeaux, accompagné en tant que de besoin par le chef de projet PNRQAD et le chef de projet de la Mission Habitat Indigne.

Dans le cadre de l'OPAH RU HM, le Conseil programmatique émettra un avis, après étude systématique sur tous les projets de réhabilitation situés sur son périmètre d'intervention (annexe 1) de logements privés, locatifs ou occupés par leurs propriétaires, que l'opérateur de l'OPAH RU HM accompagnera dans le montage et le suivi de leurs projets et dossiers de demande de subvention. Son avis sera donné sur la base du croisement des éléments suivants :

- de la programmation en typologies de logements,
- de la nature et la qualité des travaux programmés,
- de la garantie, s'il y a lieu, de la préservation et la mise en valeur d'éléments patrimoniaux,
- de la mixité des loyers dans les immeubles par une incitation à la production de logements sociaux au sein de chaque programme locatif.

Un courrier adressé par la SEM InCité au propriétaire bailleur ou occupant reprendra les conclusions de l'avis du Conseil programmatique et précisera la possibilité de mobilisation de subventions et le nombre de logement conventionné souhaité par l'opération.

- **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 la Ville de Bordeaux.

Il sera composé des techniciens représentants :

- la Ville de Bordeaux,
- la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), Direction de l'Habitat, Centre parc privé,
- 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,
- la SACICAP de la Gironde,
- la SACICAP des Prévoyants,
- la Caisse d'Allocations Familiales (CAF),
- la Mutualité Sociale Agricole (MSA),
- le Comité Interprofessionnel du Logement du Sud-Ouest (CILSO),
- l'Union d'Economie Sociale du logement (UESL),
- et de tout partenaire utile en fonction de l'ordre du jour.

Le comité technique des financeurs se réunira une fois par mois.

- **Commissions partenariales**

Trois commissions partenariales seront créées sur les thématiques les plus complexes et sensibles de l'OPAH RU HM :

- l'habitat indigne,
- la précarité énergétique,
- les hôtels meublés.

Elles auront pour objectifs d'étudier les projets répondant à ces thématiques, de propriétaires bailleurs ou occupants, nécessitant une intervention partenariale allant au delà des simples financeurs de la présente opération.

La finalité de ces commissions sera l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs définis dans la présente convention.

Le secrétariat de ces commissions sera assuré par la SEM InCité, opérateur retenu pour assurer le suivi-animation de l'opération.

Ces commissions partenariales se réuniront tous les deux mois, préalablement à la tenue d'un comité technique des financeurs.

Ces commissions partenariales seront composées des partenaires et acteurs locaux :

- ✧ **Commission partenariale Mal logement et Habitat indigne :**

- Ville de Bordeaux :
  - Direction Générale de l'Aménagement, représentée par le responsable du pôle Habitat indigne et le chef de projet PNRQAD,
  - Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS),
  - Centre Communal d'Action Sociale (CCAS),
- Opérateur de l'OPAH RU HM (InCité),
- Agence nationale de l'habitat (Anah),
- Conseil Général de la Gironde :
  - Service Habitat,
  - Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL),
- Caisse d'Allocations familiales (CAF),
- et tout partenaire utile en fonction de l'ordre du jour.

- ✧ **Commission partenariale Précarité Energétique :**

- Ville de Bordeaux - Direction Générale de l'Aménagement, représentée par le responsable du pôle Habitat indigne et le chef de projet PNRQAD,
- Opérateur de l'OPAH RU HM (InCité),
- Agence nationale de l'habitat (Anah),
- Conseil Général de la Gironde :
  - Service Habitat,
  - Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL),
- Caisse d'Allocations Familiales (CAF),
- Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME),
- Fournisseurs d'énergie Regaz, ErDF,
- Associations ou partenaires le cas échéant en complément d'information pour la mise en place de dispositifs spécifiques (CREAq, Unicités, CAPEB, bureaux d'études...).



▲ **Commission partenariale Hôtels meublés :**

- Ville de Bordeaux :
  - Direction Générale de l'Aménagement, représentée par le responsable du pôle Habitat indigne et le chef de projet PNRQAD,
  - Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS),
  - Direction de la Prévention Sécurité Incendie (DPSI),
  - Centre Communal d'Action Sociale (CCAS),
- Opérateur de l'OPAH RU HM (InCité),
- Agence nationale de l'habitat (Anah),
- Conseil Général de la Gironde,
- Caisse d'Allocations Familiales (CAF),
- et tout partenaire utile en fonction de l'ordre du jour.

### **6.1.2. Instances de gouvernance du PNRQAD**

#### **6.1.2.1. L'Atelier des Centres**

Une fois par trimestre, l'opérateur présentera un bilan d'étape, notamment qualitatif, en « Atelier des Centres », instance garante de la cohérence globale et du respect du plan guide du projet urbain global de la Ville de Bordeaux 2030 et du projet urbain Bordeaux [Re]Centres.

#### **6.1.2.2. Comité stratégique du PNRQAD**

Une fois par an, l'opérateur présentera un état financier des conventions PNRQAD et OPAH RU HM, devant le comité stratégique du PNRQAD.

## **6.2. Suivi-animation de l'opération**

La SEM Incité a été retenue comme prestataire afin d'assurer le suivi et l'animation de l'OPAH RU HM de Bordeaux, suite à un appel d'offre de prestations conformément au Code des marchés publics, par décision au conseil municipal du 30 mai 2011.

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.

Pendant toute la durée de la convention d'OPAH RU HM, 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 lui sembleront nécessaires.

*(cf. Annexe 9. Les missions du prestataire, SEM InCité)*

## 6.3. Suivi des actions engagées

### 6.3.1. Indicateurs de résultats

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 :
  - o nombre de logements réhabilités conformément à l'article 3 et à l'annexe 10 de la présente convention, précisant le type de propriétaire, les thématiques et les objectifs,
  - o nombre de restructurations d'immeubles et d'îlots et de logements concernés avant et après,
  - o nombre de logements vacants remis sur le marché, depuis plus d'1 an, 2 ans et 5 ans,
  - o nombre de logements occupés traités (propriétaires occupants/propriétaires bailleurs),
  - o nombre de logements indignes traités,
  - o nombre de logements ayant fait l'objet de travaux conduisant à l'amélioration de la performance énergétique des logements et immeubles et pour chacun gain 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 et les logements locatifs ayant dépassés l'étiquette obligatoire de « D » pour les logements conventionnés en loyer intermédiaire et de « C » pour les logements conventionnés en loyer social et très social,
  - o nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation et niveau d'adaptation,
  - o nombre de logements, d'immeubles concernés par un traitement architectural,
  - o locaux communs créés.
  
- Effets financiers :
  - o coût de réhabilitation au m<sup>2</sup>,
  - o montant global des travaux générés par l'opération,
  - o niveau des loyers conventionnés pratiqués par typologie de logement, secteurs, analyse par rapport aux loyers plafonds avec notamment le nombre de loyers négociés en dessous des plafonds,
  - o montant et part des subventions publiques versées directes et indirectes.
  
- Effets sociologiques :
  - o nombre et type de logements conventionnés, type de conventionnement et occupation,
  - o nombre d'occupants maintenus dans les lieux, type, etc...,
  - o nombre de relogements temporaires et définitifs des occupants, raison des départs spontanés, etc...,
  - o nombre de nouveaux arrivants (extérieurs à l'OPAH-RU HM), notamment dans les logements vacants,
  - o nombre de traitements de situations de précarité énergétique (Une situation de précarité énergétique est mise en évidence lorsqu'un ménage consacre entre 10% et 20% de leurs revenus mensuels aux charges énergétiques. Ainsi, les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent permettre de diminuer significativement le montant des factures énergétiques).
  
- Cartographie des réhabilitations.

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront 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 la CUB délégataire (définition des indicateurs en cours) et devra être rempli annuellement par l'opérateur.

### **6.3.2. Bilan et évaluation des indicateurs de suivi**

A partir de l'analyse de ces indicateurs de résultats énoncés précédemment :

- **deux bilans seront présentés chaque année et seront adressés aux différents partenaires de l'opération en comité de pilotage adhoc de l'OPAH RU HM.**

- Bilan intermédiaire

Un bilan semestriel intermédiaire sera réalisé en milieu d'année de réalisation de l'OPAH RU HM, une fois par an, afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération.

Dans ce cadre, l'équipe d'animation remettra chaque semestre écoulé un rapport faisant état :

- d'une part de son activité au cours du semestre,
- et d'autre part des résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus comparés aux objectifs finaux de l'OPAH RU HM et aux objectifs affichés pour l'année en cours.

Ce bilan sera présenté en comité technique des financeurs et comité de pilotage ad'hoc.

- Bilan annuel

Un bilan annuel de l'opération sera réalisé afin de faire le point de 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 établira un rapport qui devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; 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 ; points de blocage.

Ce bilan sera, après une première présentation en comité technique des financeurs, présenté en comité de pilotage adhoc de l'OPAH RU HM 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 convention.

Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Ce bilan annuel sera présenté en comité de pilotage stratégique présidé par le Maire et le Préfet.

- **à l'issue de la dernière année d'OPAH RU HM, le bilan final sera présenté aux partenaires en comité stratégique du PNRQAD, présidé par le Maire et le Préfet.**

Ce bilan sera précédé au début 2015 d'un pré-bilan destiné à permettre aux signataires de la présente convention de prendre toutes décisions utiles quant aux formes possibles de leurs actions concertées éventuelles après l'OPAH RU HM.

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 :
  - sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat,
  - coordination du projet et des acteurs,
  - problèmes techniques,
  - déroulement des chantiers,
  - relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises,
  - maîtrise des coûts,
  - dispositifs spécifiques ou innovants.
- ◇ recenser les solutions 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'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## CHAPITRE VI – COMMUNICATION

### ***Article 7 – 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.

La Ville de Bordeaux 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 HM.

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 presse municipale, ou presse quotidienne régionale) portant sur l'OPAH RU HM, 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...) comporteront les logos et la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah, l'Etat, la CUB, la Ville, le Conseil Général de la Gironde 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. 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 VII – PRISE D’EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION**

### ***Article 8 – Durée de la convention***

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

Au titre du Programme Habiter Mieux, le présent protocole territorial temporaire, prendra fin à compter de la signature du Contrat Local d'Engagement de la Gironde dans lequel il sera intégré.

### ***Article 9 – 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 résultats, 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 10 – 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

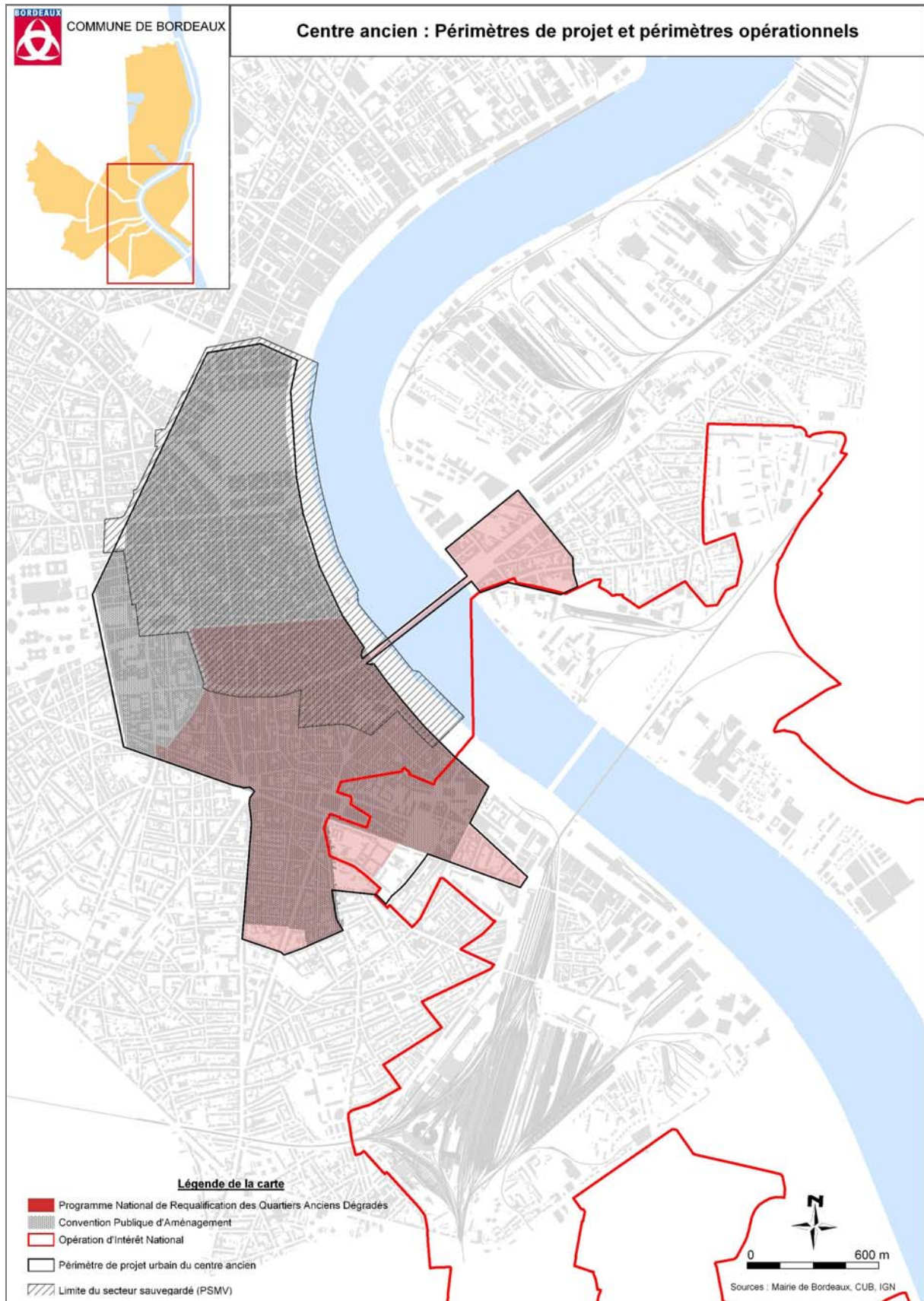
<p><b>La Ville de Bordeaux</b> représentée par son Maire</p> <p>Alain JUPPE</p>	<p><b>L'Etat</b> représenté par le Préfet de région Aquitaine, Préfet de la Gironde <b>I'Anah</b> représentée par le Délégué de l'Agence dans le département</p> <p>Patrick STEFANINI</p>	<p><b>La Communauté Urbaine de Bordeaux</b> Déléataire des aides à l'habitat privé de l'Anah représentée par son Président</p> <p>Vincent FELTESSE</p>
<p><b>Conseil Général de la Gironde</b> Représenté par son Président</p> <p>Philippe MADRELLE</p>	<p><b>La CAF de la Gironde</b> représentée par son Directeur</p> <p>Christophe DEMILLY</p>	
<p><b>L'UESL</b> représentée par son Membre du Directoire</p> <p>Eric THUILLEZ</p>	<p><b>Le CILSO</b> représenté par son Président</p> <p>Jean ROBERT</p>	
<p><b>La SACICAP de la Gironde</b> représentée par son Président</p> <p>Norbert HIERAMENTE</p>	<p><b>La SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants</b> représentée par son Directeur Général</p> <p>André LEGEARD</p>	

# LES ANNEXES



# Annexes

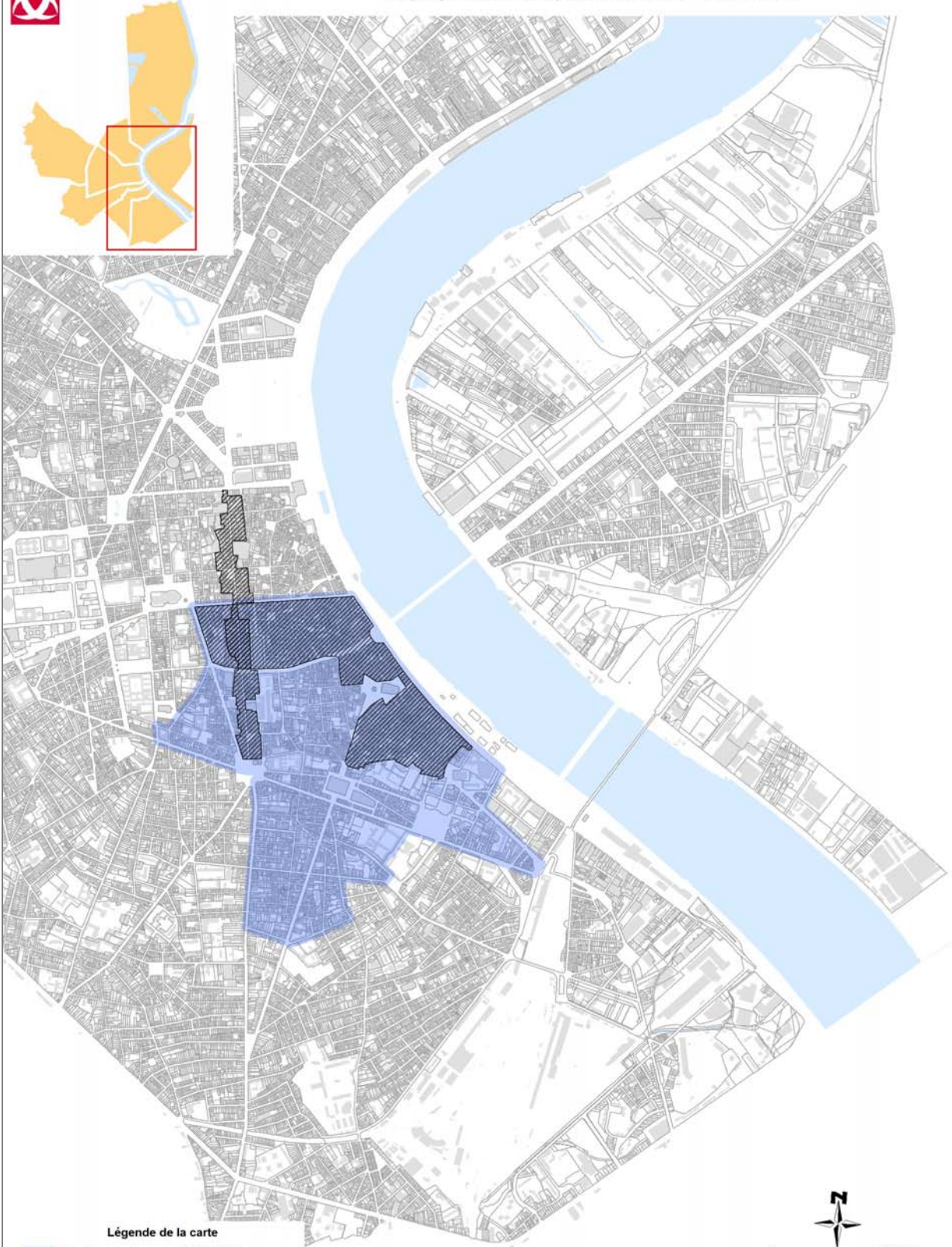
## Annexe 1. Périmètre de l'OPAH RU HM : PNRQAD – CPA – OPAH RU HM - PRI






COMMUNE DE BORDEAUX

### Superposition des périmètres PRI et OPAH RU



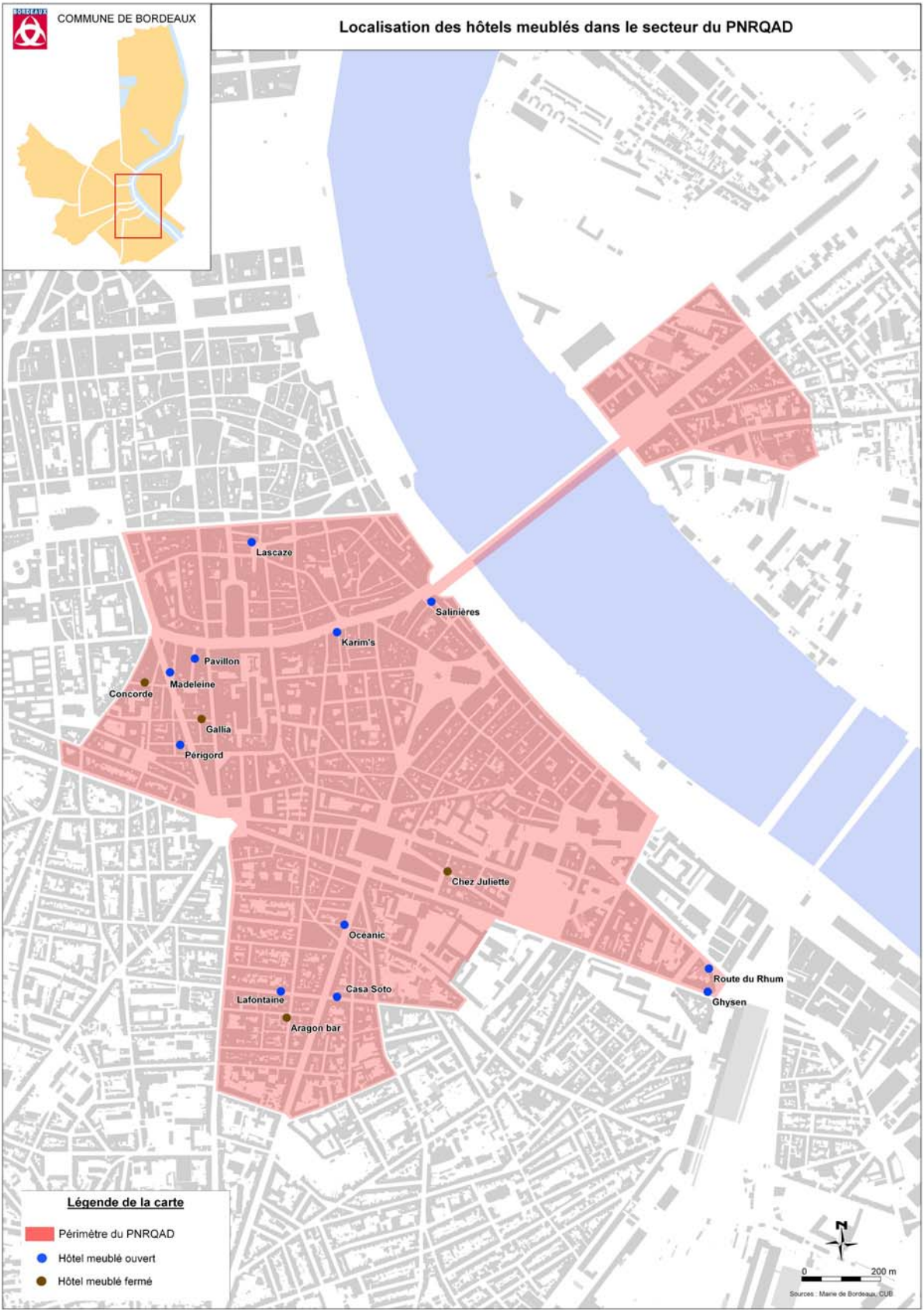
- Légende de la carte**
-  Périmètre proposé pour une 2<sup>e</sup> OPAH RU
  -  Programme de Restauration Immobilière

0 600 m  
Sources : Mairie de Bordeaux, CUB, IGN

## **Annexe 2. Liste et localisation des hôtels meublés**

- Casa Soto, 72 rue Lafontaine : 7 ch
- Lafontaine, 40 rue Lafontaine : 16 ch
- Lascaze, 16/17 place Lafargue : 10 ch
- Océanic, 33 cours de l'Yser : 7 ch
- Chez Juliette, 30 rue Jules Guesde 10 ch
- Périgord, 28 rue Moulinié : 16 ch
- Ghysen, 244 cours de la Marne : 14 ch
- Pavillon, 6 rue Honoré Tessier : 12 ch
- Salinières, 3 rue de la Fusterie : 8 ch
- La Victoire (en frange), 83 cours de la Somme : 11 ch
- Madeleine, 32 cours Pasteur : 18 ch
- Route du Rhum, 85 rue de Tauzia : 10 ch
- Karim's, 66 cours Victor Hugo : 10 ch





## **ANNEXE 3. LE REFERENTIEL DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LE MAL LOGEMENT**



Le logement constitue le maillon essentiel de la chaîne de production de l'habitat et sa qualité participe à la pérennité de la dimension durable de la ville.

Le parc privé ancien s'inscrit dans cette continuité notamment en privilégiant une mixité sociale propice à l'intégration de ses occupants à la vie de la cité. Mais il peut aussi, si l'on n'y prend pas garde, devenir la clé d'entrée de l'exclusion quand il devient un lieu de vie dégradé où respect des lois et dignité humaine sont bafoués.

Un décret du 14 juillet 2010 a institué un délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées et précise notamment que celui-ci anime les travaux du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI). Alain Régnier, Préfet, a été nommé délégué interministériel lors du Conseil des ministres du 21 juillet 2010.

Lors de la journée nationale de la lutte contre l'habitat indigne, qui s'est déroulée à Bordeaux le 17 juin 2010, Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au logement et à l'urbanisme et Alain Juppé ont signé un protocole de mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Au titre de la lutte contre l'habitat indigne, il se dégage deux axes majeurs :

- assurer des conditions humaines de logement pour nos concitoyens,
- exploiter le gisement de logements dégradés pour la création de logements sociaux privés.

Dans ce contexte, la municipalité de Bordeaux souhaite renforcer en interne son action dans la lutte contre le « mal logement » et l'habitat indigne.

La Direction Générale de l'Aménagement a en charge la mise en œuvre de cet objectif et dans le cadre de la lutte contre l'habitat dégradé, elle engage une série d'actions autour de 5 modes opératoires :

1. la planification d'une série de programmes visant à requalifier le centre ancien (PNRQAD),
2. les opérations de restructuration lourde ou de restauration immobilière que la Ville de Bordeaux s'attache à engager, notamment à travers les Périmètres de Restauration Immobilière, (restructurations foncières et immobilières, déclaration d'utilité publique de travaux, etc...),
3. les programmes de financements et d'actions incitatives tels que le Programme d'Intérêt Général (PIG) et prochainement les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés),
4. le volet habitat indigne du Projet Social n°3 visant à coupler l'action sur la « non décence » régulant les rapports entre bailleurs et locataires, clé de contrôle des aides au logement de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF),
5. l'organisation des moyens de police administrative du maire et du préfet sur l'habitat indigne et les infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Déjà fortement impliquée dans sa politique de l'habitat sur les deux premiers points, la Ville de Bordeaux complète son action sur les deux derniers dans le cadre d'un partenariat étroit avec le CCAS sur le volet social.

Ce document explicite à la fois les contours d'une nouvelle approche du mal logement et de l'habitat indigne ainsi que le mode opératoire devenu nécessaire pour accroître l'efficacité de l'action de la mairie de Bordeaux en la matière.

**Elizabeth Touton**  
Adjointe au maire  
chargée du logement,  
de l'aménagement et des transports

# SOMMAIRE

- Un vocabulaire commun sur une assise législative et réglementaire.....p.73
- L'habitat indigne au cœur des politiques de l'habitat.....p.75
- Une stratégie cohérente avec la politique communale de l'habitat.....p.77
- Une organisation transversale et partenariale.....p.78
- Un cadre de travail ouvert à un partenariat extérieur.....p.80
- Le signalement des logements dégradés : la base du dispositif.....p.82
- Méthodologie de traitement des situations sensibles.....p.84
- Pourquoi lutter contre le « mal – logement » ?.....p.85
- Programme « Vivre dans un logement décent ».....p.87



**HABITAT INDIGNE ET MAL LOGEMENT**  
**volet coercitif du traitement de l'habitat dégradé**

**hors Opération de Restauration Immobilière (ORI) et Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)**

Fondement juridique d'intervention de la CAF pour les aides au logement

Les litiges relèvent du juge d'instance (art 6 § 1<sup>er</sup> de la loi n° 93-89 du 6 juillet 1989, art 6

**NON DECEANCE** Décret du 30/01/2002

**REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL** CSP : L1421-4 / CSP : L1331-1

Compétences du maire

Compétences du maire

ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC DE 5EME CATEGORIE (Hôtels meublés)  
 CCH : L123-3

CCH : R 123-52

CCH : L129-3

**Danger immédiat**

PERIL IMMINENT  
 CCH : L 511-3

**Compétences Préfet et SCHS**

CSP : L 1331-26-1

CSP : L1311-4

INSALUBRITE

CSP : L1331-26

PERIL ORDINAIRE

CCH : L511-2

LOCAUX IMPROPRES A L'HABITATION, CSP: L1331-22

SATURNISME, CSP : L1334-2

**1er degré**

**2 ème degré**

**3ème degré**

**Mal - l o g e m e n t**

**H a b i t a t i n d i g n e**

## UN VOCABULAIRE COMMUN SUR UNE ASSISE LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE

La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (Loi MOLLE) a donné une définition de l'habitat indigne qui permet maintenant d'en cerner les contours juridiques :

*« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »*

Pour exemples on peut noter : locaux en sous-sol, absence d'ouvrant sur l'extérieur dans une pièce de vie, humidité avérée, raccords électriques apparents, présence de rongeurs, etc...

Cette définition reprend la dualité sécurité et santé et les textes législatifs et réglementaires s'y rapportant constituent les outils de la lutte contre l'habitation indigne.

Par ailleurs, elle permet de distinguer réglementairement différents degrés de dégradation d'un immeuble ou d'un logement et ainsi :

- de cibler, en phase de diagnostic, les différentes procédures à mettre en œuvre,
- de préciser la personne juridique compétente,
- d'organiser l'action des multiples acteurs et/ou partenaires pour les rendre plus efficaces.

La lutte contre l'habitat indigne et le mal logement s'inscrit d'une manière plus générale dans l'action en faveur des quartiers dégradés ; elle comporte un volet réglementaire coercitif qui constitue la « boîte à outils » vis-à-vis des propriétaires indécents.

Du logement non décent, non conforme au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) à celui insalubre et dangereux correspondent des critères qui permettent de le qualifier en fonction de son degré de dégradation.

Le schéma ci-contre en explicite les différents niveaux.

« Mal logement » et « Habitat indigne »

### Lecture du schéma

Pour clarifier les bases de travail entre services et partenaires, ce schéma représente les 3 degrés de dégradation d'un immeuble ou d'un logement en allant de la dégradation la plus légère vers la plus lourde.

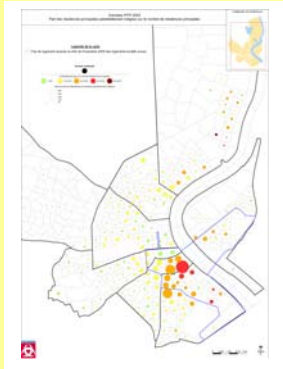
Le carré rouge qui représente les situations de l'habitat indigne est assorti d'un cœur de cible représenté par les situations de danger immédiat qui s'inscrivent dans les champs réglementaires de la sécurité et de la santé.

Ceux-ci s'emboîtent et permettent facilement d'aller du plus léger vers le plus dégradé par une lecture réglementaire, pour exemple :

- Un logement insalubre est non décent et non conforme aux normes du RSD.
- Un logement non décent n'est pas insalubre.

L'appellation « mal logement » retenue par la Mission Habitat Indigne regroupe les logements non conformes aux normes du RSD et non décents (base juridique de l'intervention de la Caisse d'Allocations Familiales).

## Niveau 2 – le PNROAD inscrit dans le projet de territoire du centre ancien



Le parc potentiellement indigne est essentiellement localisé sur le centre ancien et le bilan de la première OPAH RU incite à continuer autour de 4 axes spécifiques d'intervention :

### La mixité sociale, notamment par le maintien sur place de la population actuelle

Le caractère diffus du parc privé et des logements repérés indignes devient un atout quand il s'agit de mixité sociale, d'où l'intérêt de protéger leurs occupants souvent fragiles et vulnérables lorsque les propriétaires font l'objet d'une action publique de coercition

### L'occupation : vacance et suroccupation

Paradoxalement les deux phénomènes se côtoient d'un quartier à l'autre, les causes sont multiples mais sont souvent en lien avec la mauvaise qualité des logements :

- La vacance pour cause de logement dégradé
- La sur-occupation pour causes diverses (cohabitation, partage de loyers, personnes vulnérables...); repérée elle sera signalée au préfet (compétence directe)

### La lutte contre le mal logement : conditions de vie décente pour tous les bordelais

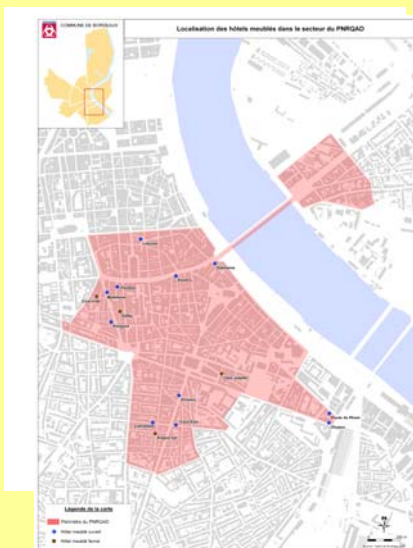
Segment le plus dégradé du mal logement, l'habitat indigne recouvre des situations qui portent atteintes à la dignité de la personne

Devenue l'un des cœurs de cible de la lutte contre l'habitat indigne, l'identification des marchands de sommeil reste une priorité

### Lutte contre les marchands de sommeil

Locaux impropres à l'habitation, loyers prohibitifs, occupation par des personnes vulnérables, logements indignes, location non déclarée, autant de situation qui caractérisent l'activité des marchands de sommeil. La pluralité des outils de la lutte contre l'habitat indigne permet de s'attaquer à ce marché « parallèle »

## Niveau 3 – le PNROAD comme territoire de projets de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement



Dans le cadre de la future OPAH spécifique sur les hôtels meublés bordelais :

- Un traitement prioritaire de la dizaine d'hôtels meublés présents dans le PNROAD

La politique de signalements engagée au niveau de la ville, leur enregistrement et leur géolocalisation vont permettre de cibler les investigations à entreprendre de manière pertinente. Des actions ponctuelles, expérimentales et complémentaires sont projetées :

- Une investigation territoriale et thématique pour cibler des micro-territoires à concentration d'habitat dégradé
- Un contrôle systématique par l'opérateur de quelques îlots particulièrement dégradés (PRI, RHI....)

- Une maîtrise de la relocation des logements, en partenariat avec la CAF, pour ceux ayant fait l'objet d'un repérage d'indignité en commençant pas les hôtels meublés identifiés précédemment.

## L'HABITAT INDIGNE AU CŒUR DES POLITIQUES DE L'HABITAT

Depuis une dizaine d'années la lutte contre l'habitat indigne est devenue progressivement une préoccupation importante nécessitant l'intervention de la puissance publique toutes échelles territoriales confondues.

### Politique nationale

- Thématique du Chantier National prioritaire 2008-2012 pour le logement des personnes sans-abri et mal logées.
- Animation de la thématique de l'habitat indigne par le « Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne », rattachée à 4 ministères (mission interministérielle d'Alain Régnier).

### Politique départementale

- Création du Comité de Pilotage départemental et groupe technique habitat indigne.
- Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD 2008-2010) au titre de la prévention contre la précarité.
- Occupants d'un logement indigne : publics prioritaires de la commission départementale définis dans la loi sur le Droit Au Logement Opposable (DALO) de 2007.

### Politique communautaire depuis 2001

- Inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT 2001) comme « parc inconfortable ».
- Identifié au Programme Local de l'Habitat (PLH 2001) du niveau stratégique de la planification à l'intervention du Programme d'Intérêt Général (PIG 2008-2011) : « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable dans l'habitat privé ».  
En 2007, le diagnostic de la modification du PLH dénombre 23 000 logements potentiellement indignes sur la CUB dont 10% à Bordeaux, révélant ainsi un parc indigne important présentant des situations de mal logement voire d'insalubrité. Au titre du maintien et du développement d'un parc privé abordable et de qualité, la CUB a retenu comme action prioritaire le repérage du parc de logement indigne et/ou insalubre. Un observatoire de l'habitat indigne devrait être créé au niveau du territoire communautaire.
- Dans la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat à la CUB, la lutte contre l'habitat indigne a été reprise comme un des objectifs généraux pour la période 2010-2016.  
L'un des grands principes de la convention mentionne :  
« la revalorisation de l'habitat existant sur les territoires prioritaires à travers la régénération des quartiers anciens, la lutte contre l'inconfort, l'insalubrité, l'habitat indigne... ».  
Pour la fin 2010, il est proposé un objectif de 50 logements indignes à traiter.

### Politique municipale

- Projet Urbain et PNRQAD : « ainsi l'amélioration des conditions de vie dans le centre ancien est au cœur des préoccupations, la priorité étant à la lutte contre l'habitat indigne et la vacance ».

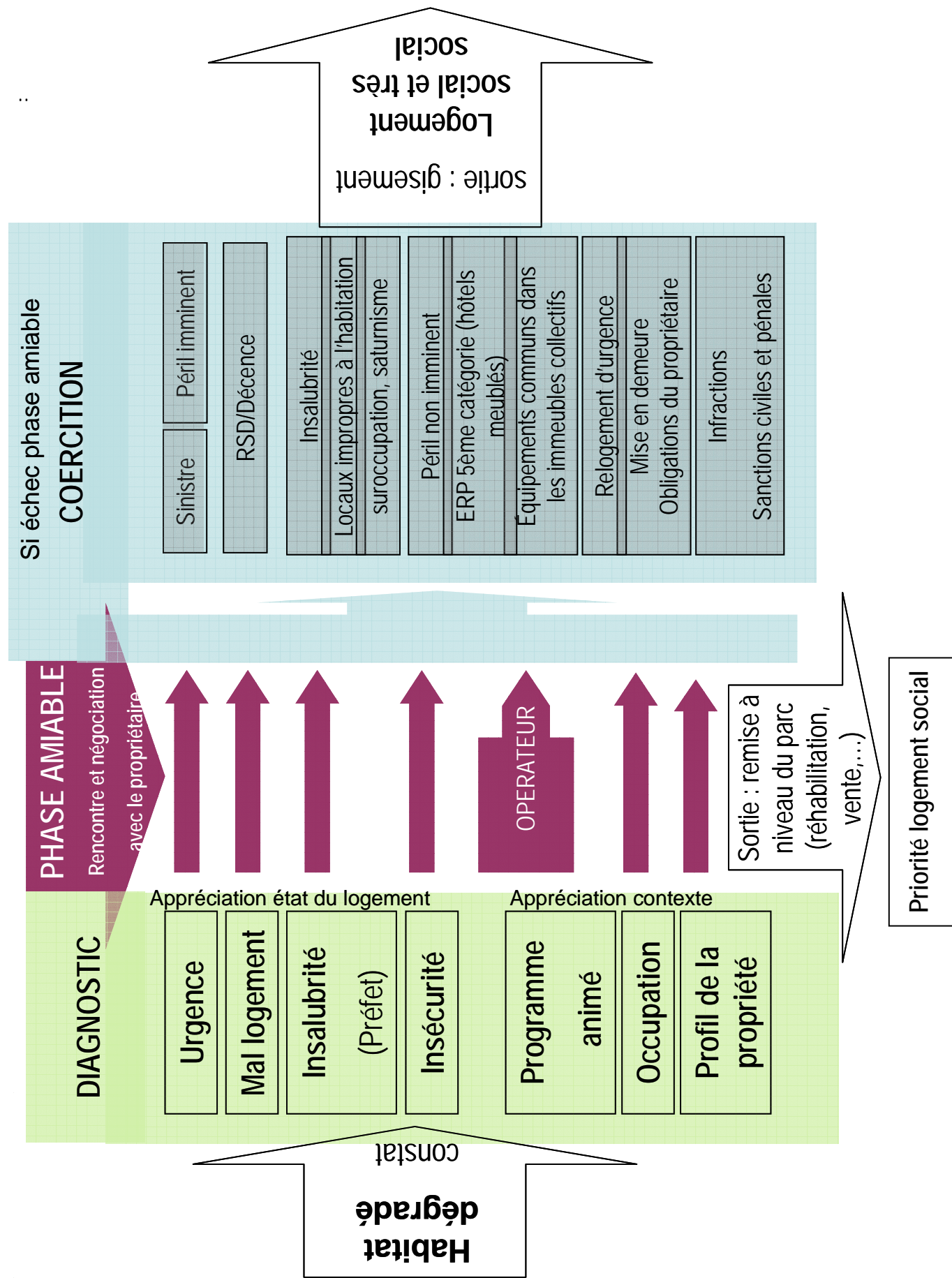


#### Extrait convention : Habitat indigne et PNRQAD

- Projet Social : action 51 - renforcer la lutte contre l'habitat indigne : partenariat avec la CAF pour la mise en place d'un dispositif permettant « une vision territoriale de l'habitat indigne à partir des situations de mal logement », « la rénovation des hôtels meublés », « l'expérimentation des Toits de l'Espoir »
- Agenda 21 : objectif 9 - renforcer la prévention et la lutte contre les nuisances et l'insalubrité.
- Mission « Hôtels meublés insalubres et dangereux » (DGVUP 2008-2009).
- Création d'une « Mission Habitat Indigne » à la nouvelle Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine (DHLRU 2010) à la Direction Générale de l'Aménagement.



# HABITAT DÉGRADÉ : STRATEGIE D'INTERVENTION HABITAT INDIGNE



# UNE STRATEGIE COHERENTE AVEC LA POLITIQUE COMMUNALE DE L'HABITAT

## Une intégration directe au projet municipal

La lutte contre le mal logement et l'habitat indigne trouve toute sa pertinence dans la politique du logement de la commune. A ce titre elle participe pleinement aux trois projets structurants de la Ville :

1. le projet urbain visant la qualité de l'habitat,
2. le projet social pointant le logement comme facteur de cohésion sociale et d'intégration,
3. l'« Agenda 21 » affichant des objectifs de mixité sociale et de modes d'habiter contribuant à la préservation de l'environnement et aux économies d'énergie.

## Une action en faveur de la lutte contre l'habitat dégradé

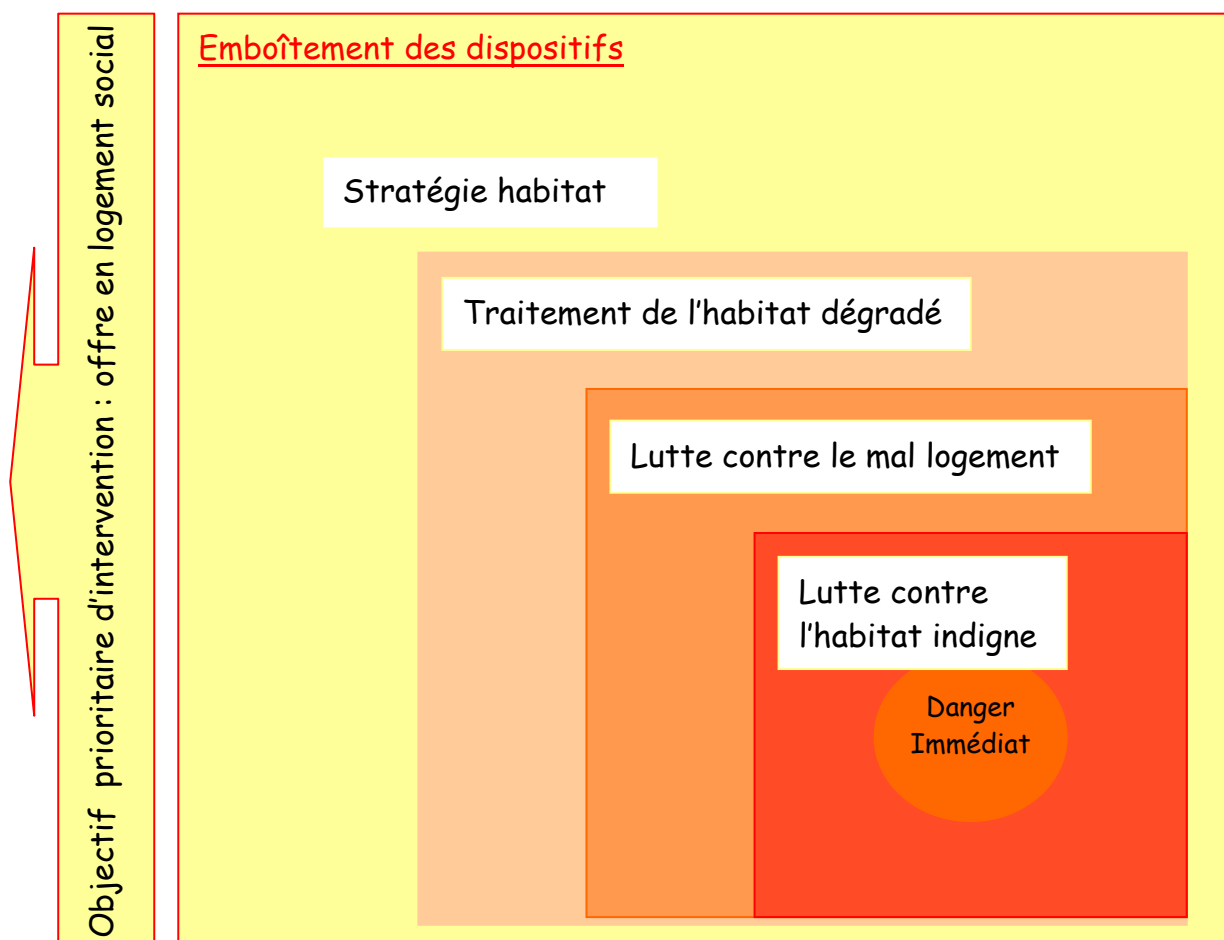
La requalification des quartiers dégradés, marquée principalement par l'éligibilité du centre ancien au « Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés » constitue le cadre stratégique dans lequel la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne doit trouver tout son sens.

La lutte contre l'habitat indigne constitue l'un des volets de l'action en faveur de la requalification de l'habitat dégradé.

## Une opportunité d'accroître l'offre en logement social

L'approche de la requalification des quartiers anciens bordelais intègre la dimension d'un renouvellement urbain durable qui lie traitement du bâti et mixité sociale. La part du parc privé dans le logement social et très social y est en augmentation et la lutte contre le logement indigne constitue une opportunité pour en accroître le gisement.

Après diagnostic de la situation, l'approche du propriétaire d'un immeuble particulièrement dégradé devient la clé d'entrée dans cette stratégie, dans le cadre d'une phase amiable avant d'envisager une phase coercitive.

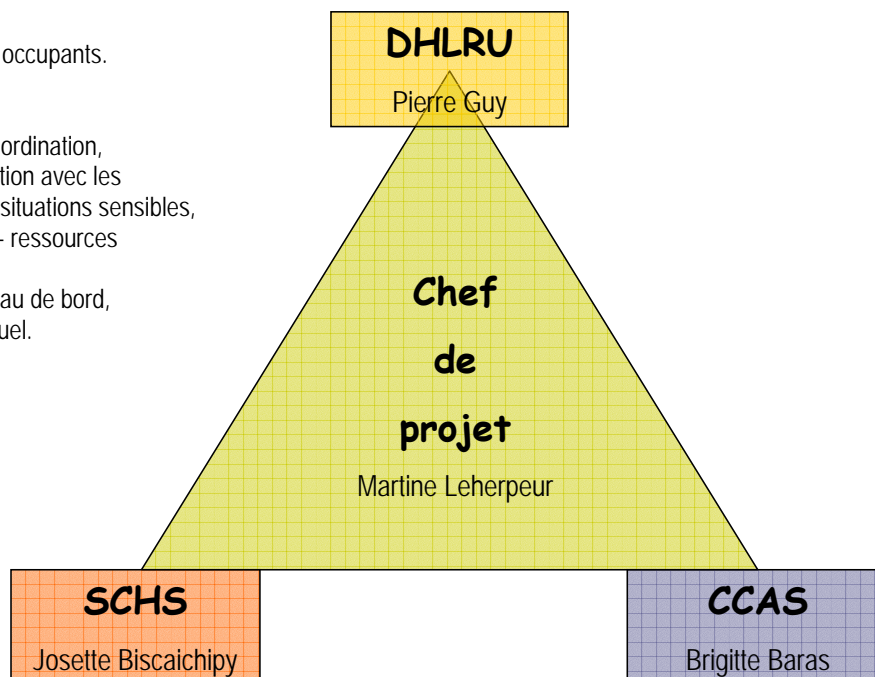


## UNE ORGANISATION TRANSVERSALE ET PARTENARIALE

Dans le cadre des compétences obligatoires du Maire, il est opportun de mettre en place un dispositif garantissant l'efficacité et l'efficacité de l'action. Dans cet objectif, une organisation transversale inter-services est mise en place sur deux niveaux :

### I - Un pôle de compétence animé par un chef de projet

- Une équipe-projet, garante de la cohérence et des pratiques dans son intervention sur trois domaines :
  - politique de l'habitat,
  - approche sociale,
  - hygiène et santé des occupants.
- un chef de projet
  - animation/pilotage/coordination,
  - diagnostic et négociation avec les propriétaires pour les situations sensibles,
  - veille juridique et lieu- ressources pour les services,
  - actualisation du tableau de bord,
  - rapport d'activité annuel.



### II - Un groupe technique pour l'examen des situations

- les membres de l'équipe projet ou leurs représentants
- les services de la mairie compétents : ERP 5<sup>ème</sup> et Périls (DGVUP), Services techniques (DGST), poursuites et contentieux (DGFG).
- les opérateurs en convention avec la Ville ou la CUB pour le montage de dossiers dans le cadre de procédures animées sur les quartiers (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général, Résorption d'Habitat Insalubre, Opération de Restauration Immobilière).

Elargi, en tant que de besoins :

- aux organismes partenaires, notamment sur la situation des occupants (Agence Régionale de Santé, Direction Départementale de la Cohésion Sociale, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Caisse d'Allocations Familiales, Maison de la Solidarité et de l'Insertion, etc...).

## FICHE DE SIGNALEMENT MAUVAIS LOGEMENT

### CONSTAT DE DESORDRES

Nom et qualité de la personne réalisant le constat : \_\_\_\_\_

Organisme de rattachement : \_\_\_\_\_ Date du constat : \_\_\_\_\_

#### INFORMATIONS GENERALES

Adresse précise :

Etage \_\_\_\_\_ n° appartement \_\_\_\_\_ Type de logement ou surface : \_\_\_\_\_ n° téléphone : \_\_\_\_\_

Nom de l'occupant en titre : \_\_\_\_\_

Nom du propriétaire (si connu) : \_\_\_\_\_

Nombre d'occupants : \_\_\_\_\_ Préciser le nombre d'enfants et leur âge \_\_\_\_\_

Suroccupation

Demande de relogement déposée :  en Mairie de Bordeaux (service logement)

auprès de bailleurs sociaux : le ou lesquels \_\_\_\_\_

#### ESPACES COMMUNS ET LOGEMENT

Logement en cave, sous sol, combles et pièces  
dépourvues d'ouverture (*garage, abri de jardin...*)

Pièce de vie de surface inférieure à  
9 m2 sous 2,20m de hauteur

Encombrement des espaces communs

Ascenseur non entretenu

Gros œuvre en mauvais état  
*fissure, plafond menaçant de tomber menuiserie non étanche, etc*

Absence de chauffage ou  
Chauffage d'appoint

Escalier dangereux

Absence de garde corps (fenêtre,  
balcon, terrasse)

Humidité avérée *localisation* : \_\_\_\_\_

Trace d'humidité *localisation et origine*

Moisissures sur les murs et/ou les  
plafonds

Désordres dus à l'usage du logement  
*dont défaut de ramonage des conduits de combustion*

Peintures anciennes écaillées

Revêtements de sol dégradés

Absence d'éclairage électrique

Raccords électriques apparents

Odeurs de gaz

Forte odeur de « renfermé »

Présence d'insectes

Présence de rongeurs

Absence d'eau potable dans le logement

Logement sans eau chaude

Absence d'ouvrant sur l'extérieur dans une pièce de vie

Pièce de vie sombre

Branchements, alimentation et évacuation  
pour cuisine non prévus

Absence de lavabo, douche ou  
baignoire

Absence d'évacuation des eaux usées

Absence de WC dans le logement.  
Précisions sur une localisation à l'extérieur du  
logement, son accessibilité et le nombre  
résidents utilisateurs : \_\_\_\_\_

Autre(s) désordre(s) constatés  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Signature de l'occupant

Courrier envoyé au propriétaire en rapport avec  
l'état du logement



## UN CADRE DE TRAVAIL OUVERT A UN PARTENARIAT EXTERIEUR

Deux principes de base permettent d'atteindre l'objectif d'un signalement efficace :

### Faciliter le signalement par une fiche simple et commune

La diversité et la complexité des textes de référence ont conduit la mission habitat indigne à élaborer une fiche de format A4, avec les objectifs suivants :

- identifier les désordres facilement repérables par tout agent allant dans un logement sans aller au diagnostic technique,
- permettre de mesurer le degré de dégradation du logement,
- prédéterminer la procédure qui pourrait être applicable et le suivi ultérieur,
- faciliter un enregistrement et une géolocalisation de la situation.

Fiche signalement

### Extrait du tableau « relation entre désordres et procédures »

CONSTATS	ORIGINES et /ou CONSEQUENCES POTENTIELLES	REFERENCES Articles et mots clés
		<input type="checkbox"/> Non décence <input type="checkbox"/> Règlement Sanitaire Départemental <input type="checkbox"/> Code de la Construction et de l'Habitation péril et équipements communs des immeubles collectifs <input type="checkbox"/> Code de la santé publique : locaux impropres à l'habitation, saturnisme et sur occupation
Revetements de sols dégradés (vieille moquette, lino très usagé...)	Risques de pourrissement ou de moisissures du plancher	Art 2-3 : revêtements du logement Art 23 : état constant de propreté
Absence de chauffage ou présence de chauffage(s) d'appoint	pas de chauffage ou installation vétuste ou chauffage insuffisant	Art 2-4 : équipements de chauffage et normes de sécurité- Art 3-1 : chauffage normal Art 40 : chauffage suffisant
Absence d'eau potable dans le logement		Art 3-2 : installation d'alimentation en eau potable Art 3-4 : évier raccordé à l'eau froide  Art 40 : alimentation en eau potable Art R 129-1 si distribution collective
Logement sans eau chaude	chauffe eau hors d'état ou absence de tout équipement	Art 2-4 : production d'eau chaude et normes de sécurité Art 3-4 : évier raccordé à l'eau froide et chaude Art 3-5 : équipement pour la toilette avec eau chaude et froide Art R 129-1 si chauffage collectif
Absence d'évacuation des eaux usées et eaux vannes	Réseau bouché ou inexistence d'une évacuation ou immeuble non raccordé au tout à l'égout	Art 3-3 : évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes Art 3-4 : évier raccordé à une installation d'évacuation Art 3-5 : équipement pour la toilette avec évacuation des eaux usées Art 40 : évacuation réglementaire des eaux usées Art 42 : évacuation assurée en permanence Art R 129-1 réseaux divers d'évacuation
Absence de ramonage annuel des conduits d'évacuation des gaz de la combustion (chauffage, cuisine, production eau chaude)	Incapacité à fournir les attestations pour le gaz, le bois, le charbon	Art L1331-24 : danger pour la santé et la sécurité des occupants Art 1311-4 : en cas de risque sanitaire suite à un problème de sécurité Art 2-4 : équipements de chauffage et de production d'eau chaude en bon état d'usage et d'entretien Art 31-1 : vérification une fois par an
Fort odeur de « renfermé »	Mauvaise ventilation Non ouverture des fenêtres	Art 2-5 : renouvellement d'air Art 24 : la ventilation des logements

### Ouvrir le signalement au maximum d'agents de terrain

- travailler en partenariat avec la CAF pour identifier le mal logement et conduire des actions ponctuelles (notamment dans le PNRQAD, comme le prévoit le Projet Social),
- demander aux opérateurs en convention avec la Ville la transmission de signalements,
- ouvrir le signalement aux travailleurs sociaux : CCAS, MDSI, etc...

# Signalement

**SERVICES**

Ville et CCAS

**MISSION**  
Habitat indigne

**PARTENAIRES :**

Etat, CAF,  
MDSI,opérateurs,  
associations...

# Mission habitat indigne

**Transmission**

tout document  
relatif à la mise en  
œuvre d'une  
procédure

**Actualisation**  
tableau de bord  
exploitation en  
base de données  
habitat

**Signalement**

toute nouvelle  
information sur  
l'évolution de la  
situation

**Évaluation**  
degré de dégradation

**Enregistrement**  
tableau de Bord

**Transmission**  
signalement  
au(x) service(s)  
compétent(s)

**Situations sensibles**  
Organisation groupe  
technique  
Contact propriétaire

**bilan et cartographie**  
'Elaboration politiques urbaines

## LE SIGNALEMENT DES LOGEMENTS DEGRADEES : LA BASE DU DISPOSITIF

En qualité de correspondante des différentes institutions pour l'élaboration des politiques contractuelles, la Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine élabore, propose et suit les stratégies communales de l'habitat, de l'habitat dégradé et notamment celle du traitement de l'habitat indigne.

Interlocutrice de la CAF dans le cadre du Projet Social, elle travaille à la mise en place d'un dispositif permettant une vision territoriale des situations de « mal logement » et de logement indigne.

La réflexion menée dans la perspective de remplir ces deux missions essentielles conduit à considérer l'information de terrain comme le maillon de base d'un nouveau dispositif.

### Le constat avéré d'une connaissance partielle des situations

Prenant en compte le décalage important entre le parc potentiellement indigne recensé par les statistiques et le faible nombre de procédures, il apparaît opportun d'aller chercher l'information à la source et donc d'organiser le signalement des situations pour :

quantifier et qualifier la réalité des situations sans attendre la mise en place d'une procédure spécifique,  
organiser l'articulation en procédures/partenaires,  
évaluer l'action menée.

### L'obligation de signalement

Par ailleurs, le cadre législatif rend obligatoire le signalement des logements à caractère insalubre et dangereux sur la base :

- de l'article L 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales
- de l'article 40 du code de procédure pénale
- cf. jurisprudence en la matière

### L'organisation du signalement : une solution pour plus d'efficacité

Sur la base de deux fonctions essentielles :

- Centraliser  
En systématisant la transmission des signalements de « mal logement » et d'habitat indigne à la mission habitat indigne pour leur enregistrement et le renvoi si besoin au service compétent pour traitement.
- Enregistrer et géolocaliser  
Elaboration d'un tableau de bord de suivi des situations d'habitat dégradé pour pouvoir assurer un suivi et les localiser.



## SITUATIONS SENSIBLES

Situations méritant un regard multipartenarial compte tenu de la nécessité d'une approche globale (propriétaire indélicat, marchand de sommeil, intimidation sur personne vulnérable, nécessité de relogement à terme ....)

## RENCONTRE DU PROPRIETAIRE ET/OU EXPLOITANT

### OBJECTIFS

- Connaître les intentions du propriétaire
- L'informer sur les aides potentielles pour les travaux
- Proposer l'accompagnement de la ville en fonction de la situation
- Pour un meublé, lui indiquer la solidarité juridique entre propriétaire et exploitant (quand il y en a un)
- Lui préciser les sanctions civiles et pénales encourues en cas de défaillance

## PROCEDURE INTERNE

Signalement de la situation à la mission habitat indigne

Visite sur place avec le service compétent pour diagnostic et stratégie partagés

Convocation du propriétaire et /ou de l'exploitant pour une rencontre en présence du service compétent et de la Mission Habitat Indigne

## METHODOLOGIE DE TRAITEMENT DES SITUATIONS SENSIBLES

Parmi les signalements, certains revêtent un caractère d'urgence ou un degré d'insalubrité et/ou de dangerosité élevé. Afin de traiter, voire d'anticiper ces situations, il s'agit d'adopter une stratégie adaptée dès la connaissance de leurs existences.

Dans un premier temps, en fonction des caractéristiques du signalement : pré-déterminer la ou les procédure(s) qui s'applique(nt) par rapport aux désordres constatés.

La conduite de la démarche se caractérise par la maîtrise des outils dont dispose la collectivité pour inciter le propriétaire (et/ou l'exploitant pour les meublés) à résoudre la situation.

Ces outils vont de l'information à la coercition en passant par l'incitation.

La première approche du propriétaire est déterminante pour l'inciter à supprimer la situation d'indignité, voire l'amener à une opération plus qualitative pouvant aller jusqu'à la production de logement social ou très social.

Il s'agit d'aborder avec lui le dossier dans sa globalité, tout en cherchant à en saisir toutes les données pour la suite de la conduite du dossier.

Sur la base préalable d'un diagnostic partagé, la présence de la Mission Habitat Indigne est indispensable, aux côtés du ou de(s) service(s) compétent(s) et lors de la rencontre avec le propriétaire (et/ou l'exploitant), il s'agit :

- de rechercher en phase amiable les conditions d'un dialogue allant même jusqu'à proposer l'accompagnement éventuel de la collectivité quand c'est possible,
- de donner le ton au propriétaire que la collectivité entend apporter au suivi ultérieur du dossier en distinguant ce qui relève de l'information, de l'incitation et de la coercition.

Dispositif de traitement des situations sensibles

### Champs des connaissances requises pour rencontrer un propriétaire indélicat

- Procédures et effets (obligations, défaillances, loyers), arrêtés de police, relogement et recouvrement des frais, application de la réglementation des ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie pour les hôtels meublés, périls, travaux d'office, infractions et sanctions : Code de la Construction et de l'Habitation
- Localisation du bien, procédures d'aménagement, droit des sols, aides aux travaux, droit de préemption urbain : Code de l'Urbanisme
- Insalubrité et Règlement Sanitaire Départemental : Code de la Santé Publique
- Liens avec la CAF sur la perception des aides au logement, l'application du tiers payant : Code de la Sécurité Sociale
- Rapports propriétaire-exploitant, baux-commerciaux, travaux, solidarité, etc... : Code du Commerce
- Application loi Vivien : Code de l'expropriation
- Sanctions pénales au regard des infractions : Code de procédures pénales et Code Pénal

## POURQUOI LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT ?

La Ville de Bordeaux a souhaité inscrire son action en faveur de la lutte contre le mal logement dans son Projet Social. Les raisons de ce choix puisent leurs racines dans une double volonté :

- maintenir la qualité du parc de logements existants au moment où s'engagent, dans le cadre des perspectives démographiques du Grand Bordeaux 2030, des programmes immobiliers en construction neuve,
- anticiper sur les dangers d'une banalisation d'un habitat indigne dont on connaît les effets sur la dégradation du cadre de vie et de la santé de ses habitants.

La décence caractérise le degré minimal acceptable auquel tout habitant d'un logement doit pouvoir prétendre pour se sentir respecté par la société. Son cadre de vie confère à ses occupants une place dans la société, une interaction sociale accrue, participe au sentiment d'estime soi et de la maîtrise de son existence.

Basculer dans la « non décence », c'est prendre les risques :

- non seulement de tendre vers une dégradation plus importante du logement et de glisser progressivement vers le logement indigne,
- mais aussi de constater l'apparition de troubles psychosociaux et physiologiques chez les occupants.

Comme le révèlent des études menées en Angleterre, il s'agit de considérer que le coût intrinsèque de la lutte contre le mal logement ne prenant en compte que les seuls travaux d'amélioration, est réducteur et ne constitue plus le seul indicateur d'évaluation.

En effet la société doit considérer le coût global du logement non décent, additionnant les dommages causés par les accidents de la vie domestique (chutes, incendies, accidents électriques...), les atteintes à la santé physique et mentale, les coûts financiers (accroissement des charges...) et humains (rapports locatifs violents...) engendrés par une situation de dégradation de l'espace de vie quotidien.

**Alexandra Siarri**  
Adjointe au maire  
Chargée de la lutte  
contre les nouvelles précarités

Mener une politique de prévention à l'échelle d'un territoire comme Bordeaux prend alors toute sa cohérence sur l'habitat existant. C'est dans ce sens que la Ville de Bordeaux et la CAF souhaitent s'associer dans le cadre du programme :

« Vivre dans un logement décent »

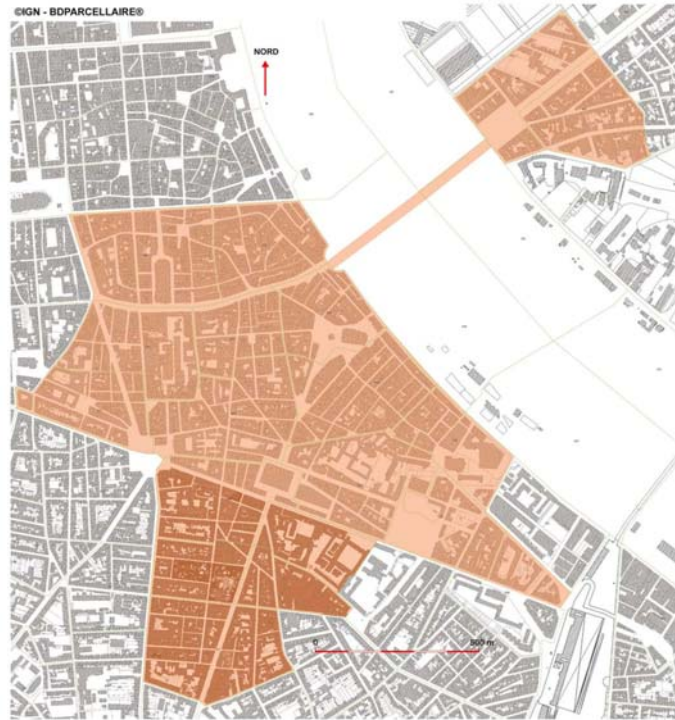
### Le partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales

Inscrite depuis plusieurs années dans le cadre d'une convention dénommée « Convention Territorialisée Globale » (ex CAF ST), la collaboration avec les services de la CAF connaît une nouvelle étape dans le cadre d'une action sur le mal logement.

Cette action inscrite dans le Projet Social n°3 dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne vise à conjuguer, dans le PNRQAD, les efforts et les procédures de chacun des partenaires dans le cadre de leurs compétences respectives.



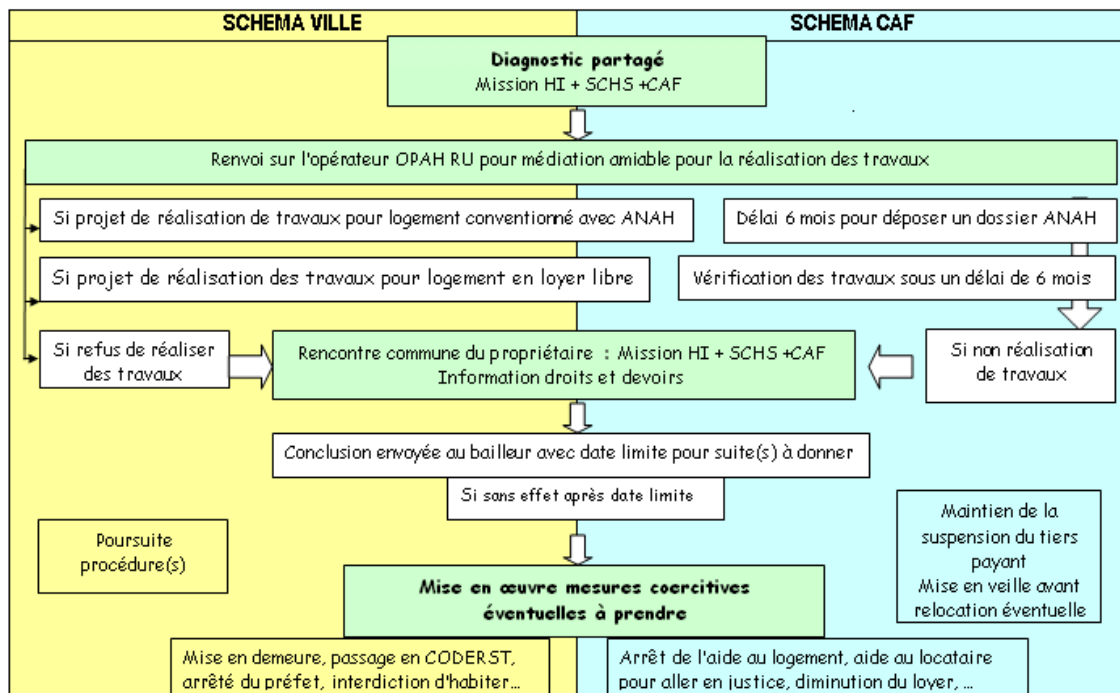
**P.N.R.Q.A.D.**



**■ Périètre d'expérimentation VILLE - CAF**



**PARTENARIAT VILLE – CAF**  
**Micro territoires PNRQAD**  
**FICHE : RECHERCHE RESOLUTION SITUATION**



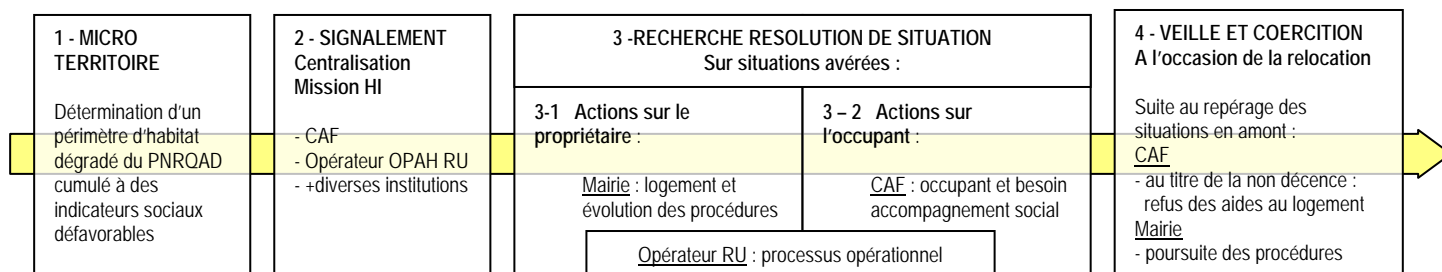
## PROGRAMME « VIVRE DANS UN LOGEMENT DECENT »

Décliné dans un premier temps, à titre expérimental sur des micro-territoires du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, l'ambition porte à terme sur une intervention sur la totalité de la commune en visant deux objectifs prioritaires :

- la réalisation des travaux de décence par le propriétaire et le maintien dans les lieux des occupants,
- la maîtrise de la relocation pour garantir l'accès à un logement décent au nouvel occupant.

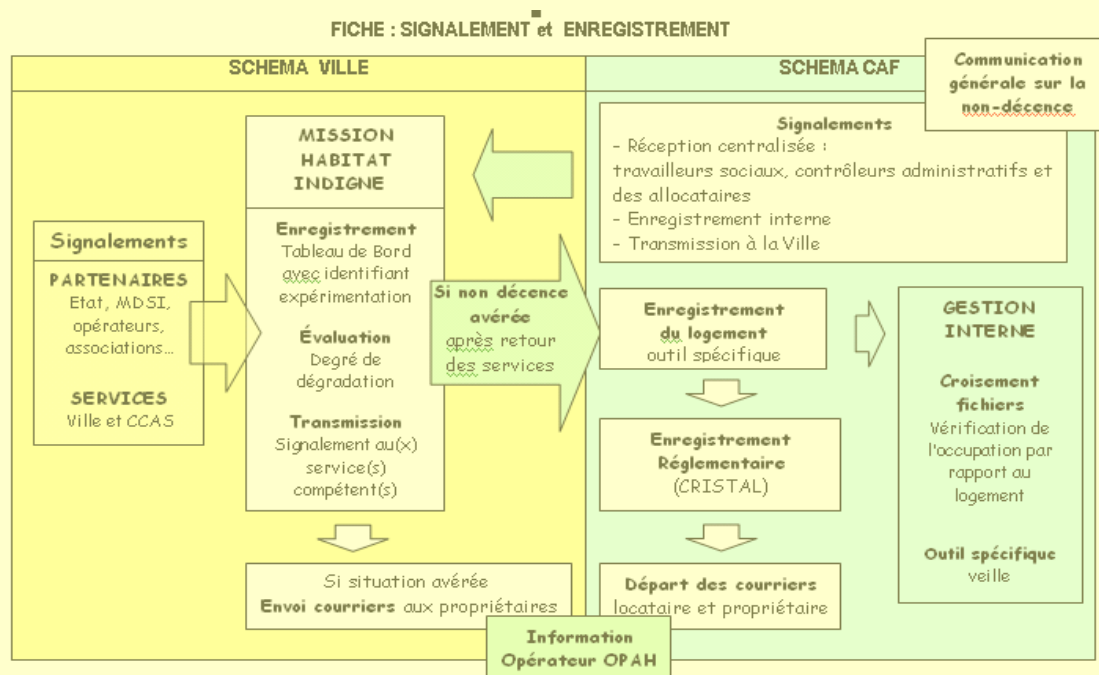
Cette action commune va nécessiter de développer des outils, la mise en synergie de moyens et des procédures relevant de la compétence de chacun des deux partenaires.

### CHAINAGE DU DISPOSITIF SUR UN MICRO-TERRITOIRE



**Des procédures harmonisées**

### Des signalements renforcés







Pour tout renseignement et information complémentaires,  
envoi des fiches de signalement par voie électronique  
s'adresser à Martine LEHERPEUR  
[m.leherpeur@mairie-bordeaux.fr](mailto:m.leherpeur@mairie-bordeaux.fr),  
tél : 05 24 57 16 18

## **Annexe 4. Travaux recevables au titre des T.I.A. (Travaux d'Intérêt Architectural)**

### **Pour les façades et murs de clôture :**

- Ravalement, et notamment remplacement des pierres défectueuses, enduits traditionnels, façades en pans de bois ;
- Nettoyage des façades ;
- Protection anti-graffiti, spécifique aux façades en pierres ;
- Création ou reconstitution des ouvertures d'origine ;
- Entourages bois des anciennes devantures commerciales (que le local soit ou non occupé commercialement)
- Nettoyage et réhabilitation des bandeaux, corniches, allèges moulurées, encadrements et appuis de fenêtres ;
- Balcons et encorbellement : reprise, remplacement, restitution à l'identique, et mise en peinture des ouvrages de supports défectueux, réfection des fixations des ferronneries, amélioration de l'étanchéité des parties horizontales ;
- Réfection et mise en peinture des menuiseries bois (portes, portes de garage, fenêtres et contrevents), modification du type de vitrage, réfection ou remplacement de la quincaillerie, remise en état ou restitution d'éléments décoratifs (heurtors, serrurerie...) ;
- Réfection ou restitution à l'identique des garde-corps, impostes, grilles, grilles de clôture ;
- Ouvrages de zinguerie sur les bandeaux, corniches, lucarnes ;
- Ouvrages de finitions avec préconisations particulières des couvertures (faîtage, noue, arêtier, débord, évacuation eau pluviale...) ;
- Souches de cheminée : traitement en maçonnerie de pierre de taille ;
- Effacement des réseaux.

### **Démolitions :**

- Démolitions d'annexes, de verrières et de tout élément postérieurs à l'édification de l'immeuble et nuisant à l'intégrité du bâtiment ;
- Démolition de tout élément demandée au titre du secteur sauvegardé ;
- Dépose de tout élément, lorsque celle-ci participe à la mise en valeur de l'ouvrage

### **Les parties communes intérieures des immeubles et l'intérieur des logements :**

- Réfection ou démolition des verrières ;
- Réfection des escaliers en pierre, des rampes d'appui en fer forgé, mise en peinture de ces dernières, et restitution des ouvertures du mur d'échiffre ;
- Réfection des escaliers bois (escaliers XVI, escaliers menant aux combles ...) ;
- Dépose, et repose des sols de qualité (parquets, dallage et pavage), nettoyage de ces derniers, ponçage et vitrification des escaliers et des parquets ;
- Conservation, réfection et mise en valeur des cheminées intéressantes et de leur décor (y compris conduit et même si elles sont condamnée) ;
- Réfection et mise en peinture des menuiseries intérieures (portes, placards...), ainsi que la réfection ou la restitution des volets bois intérieurs (lors de la suppression de volets extérieurs, inexistants à l'époque de construction de l'immeuble), et leur serrurerie ;
- Réhabilitation des plafonds ornés, les staffs, les lambris et décors muraux (menuisés ou peints) ;
- Toute mise en œuvre et finition permettant une meilleure insertion des gaines techniques ;
- Toute rénovation d'éléments participant à la qualité architecturale de l'ouvrage, sous réserve qu'ils soient immobiliers

**Etudes techniques spécifiques au bâti ancien :**

- lorsqu'elles sont suivies de travaux qu'elles préconisent.

Cette liste ne peut être exhaustive et pourra être étendue aux découvertes fortuites, notamment pour la mise en valeur ou la restitution d'éléments de qualité.

## Annexe 5. Régime d'intervention de l'Anah en vigueur et adaptations OPAH RU

### A réactualiser en tant que de besoin

Propriétaires occupants	Revenus très modestes	Revenus modestes	Revenus modestes majorés	Plafonds de travaux
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé			
Insalubrité, péril (arrêtés, grille insalubrité 0,4) "forte dégradation" (grille 0,55)	50%	50%	50%	50 000 €
Type d'intervention	Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement			
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	50%	50%	50%	20 000 €
Travaux pour l'autonomie de la personne	50%	50%	35%	
Autres travaux de réhabilitation	35%	20%	20% OPAH copropriétés dégradées et plan de sauvegarde	20 000 €
Type d'intervention	Programme Habiter Mieux FART et ASE travaux conduisant à 25% de gain énergétique			
Travaux de performance énergétique	de 1 100 € à 1 600 €	de 1 100 € à 1 600 €	Sans objet	Sans objet

- Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.
- Le plafond majoré correspond au plafond de ressources prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001
- Le plafond propriétaires occupants très sociaux correspond au plafond de ressources défini par le Conseil d'administration (délibération du CA 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50 % du plafond de ressources majoré de bénéficier d'un taux de subvention plus important.

Propriétaires bailleurs	Taux de subvention	Montant de travaux subventionnable HT	Prime de réduction de loyer	Prime à la réservation de logement	Durée minimale de convention
Type d'intervention	Régime majoré - Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé grille à 0,55)				
Insalubrité, péril (arrêtés, grille d'insalubrité à 0,4)	35%	1000€ HT/ M2 / 80m2	100€ HT/ M2 / 80m2	2 000 € / logement	<b>9 ans loyer intermédiaire</b>
"forte dégradation" (grille 0,55)					<b>12 ans loyer social et très social</b>
Type d'intervention	Régime de base- Autres projets de travaux d'amélioration du logement et dégradation moyenne (grille à 0.40)				
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	35%	500€ HT/ M2 / 80m2	Sans objet	2 000 € / logement	<b>9 ans loyer intermédiaire</b>
Travaux pour l'autonomie de la personne					<b>12 ans loyer social et très social</b>
Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (grille à 0,40)	25%	500€ HT/ M2 / 80m2	Sans objet	2 000 € / logement	<b>9 ans loyer intermédiaire</b>
Travaux de transformation d'usage					<b>12 ans loyer social et très social</b>

(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. En Gironde (voir partie II point 2-5 et suivants sur les plafonds de loyers pour les logements conventionnés avec travaux subventionnés par l'Anah), seuls les zones 1, 2 et 2bis et 3 entre dans cette catégorie pour les logements de moins de 65m2 et seule la zone 1 pour les logements compris entre 65 et 90m2.
- Quand le logement est conventionné en loyer social ou très social

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

- sur demande du propriétaire bailleur
- sur un logement non soumis à l'obligation de réservation (obligation de réservation d'1/5 logement sur un même immeuble avec propriétaire unique)
- après désignation par l'UESL du collecteur 1% et avec accord préalable de ce dernier qui appréciera la demande en fonction
- des besoins en logement exprimés par les entreprises adhérentes
- du conventionnement du logement, prioritairement en conventionné social et très social.

## Annexe 6. Plafonds de ressources des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah pour 2011

*A réactualiser chaque année*

Les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de ressources précisés ci-après, peuvent bénéficier des aides affichées dans la présente convention.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources très sociaux PO très modestes	Plafonds de ressources de base PO modestes	Plafonds de ressources majoré Po modestes majorés
1	<b>8 737€</b>	<b>11 358 €</b>	<b>17 473 €</b>
2	<b>12 778 €</b>	<b>16 611 €</b>	<b>25 555 €</b>
3	<b>15 366 €</b>	<b>19 978 €</b>	<b>30 732 €</b>
4	<b>17 953 €</b>	<b>23 339 €</b>	<b>35 905 €</b>
5	<b>20 550 €</b>	<b>26 715 €</b>	<b>41 098 €</b>
Par personne supplémentaire	<b>2 587 €</b>	<b>3 365 €</b>	<b>5 175 €</b>

- Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.
- Le plafond majoré correspond au plafond de ressources prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001
- Le plafond propriétaires occupants très sociaux correspond au plafond de ressources défini par le Conseil d'administration (délibération du CA 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50 % du plafond de ressources majoré de bénéficier d'un taux de subvention plus important.

## Annexe 7. Plafonds de ressources des locataires pouvant accéder aux logements conventionnés avec l'Anah en loyer intermédiaire, social, très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah applicables en 2011

### A réactualiser chaque année

Seuls les locataires ne dépassant pas les plafonds de ressources suivants exprimés en € pourront prétendre à un logement conventionné avec l'Anah :

Composition du foyer locataire (arrêté du 29 juillet 1987)	arrêté 28 décembre 2010 PLAI Anah loyer conventionné très social PST LCT avec et sans travaux subventionnés	arrêté 28 décembre 2010 PLUS Anah loyer conventionné social LCS avec et sans travaux subventionnés	CLAH 16 février 2011 plafonds retenus PLS Anah loyer intermédiaire LI avec travaux subventionnés	Instruction fiscale DGI 3 mars 2010 Anah loyer intermédiaire Zone B LI sans travaux subventionnés	Instruction fiscale DGI 3 mars 2010 Anah loyer intermédiaire Zone C LI sans travaux subventionnés
Cat 1 : Personne seule	<b>10 572</b>	<b>19 225</b>	<b>24 993</b>	<b>34 243</b>	<b>29 964</b>
Cat 2: 2 personnes à l'exclusion des jeunes ménages	<b>15 405</b>	<b>25 673</b>	<b>33 375</b>	<b>45 726</b>	<b>40 274</b>
Cat 3 : 3 personnes, ou 1 pers. seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages	<b>18 524</b>	<b>30 874</b>	<b>40 136</b>	<b>54 988</b>	<b>48 214</b>
Cat 4 : 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	<b>20 612</b>	<b>37 272</b>	<b>48 454</b>	<b>66 381</b>	<b>58 350</b>
Cat 5 : 5 personnes, ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	<b>24 116</b>	<b>43 846</b>	<b>57 000</b>	<b>78 087</b>	<b>68 484</b>
Cat 6 : 6 personnes, ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	<b>27 178</b>	<b>49 414</b>	<b>64 238</b>	<b>88 000</b>	<b>77 251</b>
Majoration par personne supplémentaire	<b>3 031</b>	<b>5 512</b>	<b>7 166</b>	<b>9 816</b>	<b>8 774</b>

La Circulaire de programmation 2001-19 du 12 mars 2001 définit le plafond PLS = plafond PLUS x 1,30.  
Le plafond PLUS est défini par la circulaire UP/FL3 du 30 décembre 2008.

**Pour définir les ressources** on compare les plafonds ci-dessus avec le revenu fiscal de référence de chaque personne du ménage figurant sur l'avis d'impôt de l'avant dernière année précédant la signature du bail, soit en 2011 l'avis d'imposition 2009. Cette règle s'est appliquée pour la première fois en 2008 aux loyers conventionnés très sociaux et sociaux suite à la parution de l'arrêté du 3 décembre 2007.

**Les différentes catégories de ménage sont définies par l'arrêté du 2 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007 :**

- **conjoint** : personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et, nouveauté, le partenaire lié à celui-ci par pacte de solidarité et co-signataires du bail.
- **couple** : personnes mariées, personnes vivant en concubinage ou liées par un pacte civil solidarité. Les couples de concubins et les couples de partenaires pacés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme entrant dans la catégorie "jeune ménage", lorsque la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans.
- **Personnes à charge** : enfants à charge (au sens de l'arrêté du 29.7.87) qui n'ont pas établi une déclaration au titre de l'impôt sur le revenu en leur nom propre et ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

Ces plafonds sont révisés annuellement au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.421-2 du Code du Travail.

Les chiffres ci-dessus sont les plafonds applicables en 2011.

Ces plafonds de ressources s'appliquent aux logements faisant l'objet d'un conventionnement avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.



## **Annexe 8. Plafonds de loyers de logements conventionnés avec l'Anah en loyer intermédiaire, social, très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah applicables en 2011 à Bordeaux**

### ***A réactualiser chaque année***

En application des règles énoncées par le conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007 et l'Instruction du 31 décembre 2007, la CLAH consultative du 16 février 2011 a défini à partir des loyers de marché, les loyers plafonds applicables à compter du 1er mai 2011.

Ces plafonds de loyers sont adaptés en fonction des conventions avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.

Ces plafonds de loyers constituent des niveaux de loyers maximum.

En fonction des projets la CLAH décisionnelle ou consultative, peut-être amenée à demander la re-négociation des loyers, en deçà de ces plafonds. Le propriétaire peut appliquer des loyers inférieurs à ces plafonds.

- **Le conventionnement sans travaux subventionnés par l'Anah**

### ***LOYER INTERMEDIAIRE***

	<b>CUB et Bordeaux</b>
<b>inférieur à 65m<sup>2</sup></b>	<b>10,98</b>
<b>de 65 à 90m<sup>2</sup></b>	<b>8,55</b>
<b>90m<sup>2</sup> et plus</b>	<b>7,29</b>

### ***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 m<sup>2</sup> afin de tenir compte de la cherté au m<sup>2</sup> des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée.

	<b>CUB et Bordeaux</b>
<b>inférieur à 65m<sup>2</sup></b>	<b>7,49</b>
<b>de 65 à 90m<sup>2</sup></b>	<b>7,00</b>
<b>90m<sup>2</sup> et plus</b>	<b>6,50</b>

### ***LOYER SOCIAL***

	<b>CUB et Bordeaux</b>
<b>inférieur à 65m<sup>2</sup></b>	<b>5,62</b>
<b>de 65 à 90m<sup>2</sup></b>	<b>5,62</b>
<b>90m<sup>2</sup> et plus</b>	<b>5,62</b>

- **Le conventionnement avec travaux subventionnés par l'Anah**

**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 16 février 2011, 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 (SRU)
- 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, communes sous influence urbaine (voire en mutation) et les bourgs-centres identifiés dans l'étude sur les besoins en logement.

	<b>CUB et Bordeaux</b>
<b>inférieur à 65m<sup>2</sup></b>	<b>9,98</b>
<b>de 65 à 90m<sup>2</sup></b>	<b>8,08</b>
<b>90m<sup>2</sup> et plus</b>	<b>6,89</b>

**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 m<sup>2</sup> afin de tenir compte de la cherté au m<sup>2</sup> des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée.

	<b>CUB et Bordeaux</b>
<b>inférieur à 65m<sup>2</sup></b>	<b>7,39</b>
<b>de 65 à 90m<sup>2</sup></b>	<b>6,70</b>
<b>90m<sup>2</sup> et plus</b>	<b>6,08</b>

**LOYER 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 m<sup>2</sup> 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

Les logements situés sur Bordeaux peuvent bénéficier de cette prime selon les conditions suivantes :

	<b>CUB et Bordeaux</b>
<b>inférieur à 65m<sup>2</sup></b>	<b>5,62</b>
	<b>Prime réduction loyer</b>
<b>de 65 à 90m<sup>2</sup></b>	<b>5,62</b>
	<b>Prime réduction loyer</b>
<b>90m<sup>2</sup> et plus</b>	<b>5,62</b>

### **LOYER TRES SOCIAL AVEC TRAVAUX**

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 m<sup>2</sup> 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

Les logements situés sur Bordeaux peuvent bénéficier de cette prime selon les conditions suivantes :

	<b>CUB et Bordeaux</b>
<b>inférieur à 65m<sup>2</sup></b>	<b>5,46</b>
	<b>Prime réduction loyer</b>
<b>de 65 à 90m<sup>2</sup></b>	<b>5,38</b>
	<b>Prime réduction loyer</b>
<b>90m<sup>2</sup> et plus</b>	<b>5,38</b>

## **Annexe 9. Missions du prestataire, SEM InCité**

Les missions suivantes seront confiées au prestataire, la SEM InCité.

### **MISSION 1. INFORMATION ET COMMUNICATION**

L'objectif est de faire connaître l'opération et d'assurer une dynamique tout au long des 5 années de suivi-animation. Le prestataire proposera un plan de communication pour la durée de l'opération avec une description des outils envisagés (courriers, réunions, articles de presse, exposition, site web...). Il devra s'adresser aux particuliers, propriétaires et locataires, ainsi qu'aux professionnels concernés (syndics de copropriété, notaires, artisans et entreprises de BTP, agences immobilières...). Tout support de communication fera l'objet d'une validation préalable du maître d'ouvrage.

Un local de permanence, lieu unique d'accueil et d'information du public sera prévu. Le prestataire indiquera le lieu envisagé pour ces permanences, leur fréquence et leur organisation. L'ensemble des frais liés à ce local (entretien, téléphonie, informatique...) sera à la charge du prestataire.

### **MISSION 2. CONSEIL ET ASSISTANCE AUX PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES**

Le prestataire assurera un accompagnement gratuit auprès des propriétaires (occupants, bailleurs, accédants) et locataires dans les domaines technique, financier, administratif, juridique, social et programmatique. Il ne pourra cependant pas assurer de mission de maîtrise d'œuvre auprès de ces mêmes propriétaires et locataires.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

#### **Assistance technique**

Cette mission couvre les actions suivantes :

- visite et diagnostic des immeubles et logements,
- préconisations 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 veillera à ce que les travaux prévus permettent la décence des logements après travaux, le respect des prescriptions architecturales et l'amélioration des performances énergétiques. A ce titre, l'équipe devra élaborer les Diagnostics de Performance Energétique nécessaires 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, ainsi que des préconisations pour arriver à une étiquette C pour bénéficier des aides du Conseil Général. L'atteinte du niveau C du DPE et/ou le gain énergétique de 25% ne pourra être exigé explicitement pour les propriétaires occupants très démunis, que lorsqu'elle se situe en adéquation avec ses capacités financières.

#### **Assistance programmatique**

Le prestataire assurera une mission de conseil pour la 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...

### **Assistance financière**

Le prestataire réalisera les missions suivantes :

- 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,
- étude de montages innovants permettant de résoudre chaque situation spécifique (ex : bail à réhabilitation).

### **Assistance administrative**

Le prestataire réalisera les missions suivantes :

- montage et dépôt des dossiers de demande de subvention et de 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**

Le prestataire assurera une information des propriétaires et locataires sur leurs droits et devoirs respectifs.

### **Accompagnement social**

Le prestataire réalisera les missions suivantes :

- 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),
- accompagnement social indispensable pour les ménages relogés et pour les publics les plus fragiles,
- un suivi spécifique assuré pour les propriétaires occupants bénéficiant de l'aide de solidarité écologique.

## ***MISSION 3. RELOGEMENT ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES***

Le prestataire accompagnera les propriétaires bailleurs et les propriétaires d'hôtels meublés dans la mise en œuvre du relogement des occupants du logement ou de l'immeuble faisant l'objet de travaux. De même, il accompagnera les propriétaires occupants dans sa recherche d'une solution de relogement le temps des travaux.

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

Pour ce faire, le prestataire devra 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 par exemple, hôtel-relais) ;
- 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 sera réservée à l'opérateur pour le relogement temporaire ou définitif d'un ménage (disposition prévue dans la convention relogement afférente au PNRQAD).

Un travail en amont du relogement définitif sera fait avec les locataires pour l'appropriation du futur logement.

Un accompagnement social des ménages relogés, temporairement et définitivement, sera assuré par le prestataire s'ils ne sont pas déjà suivis par un travailleur social, y compris après le déménagement

ou la réintégration dans les lieux après travaux. Une instance partenariale sera mise en place par le prestataire afin d'assurer l'articulation avec les travailleurs sociaux et faire le point sur les situations des ménages relogés. L'accompagnement des ménages, par les travailleurs sociaux ou par le prestataire selon les cas, comprendra :

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

#### **MISSION 4. MISE EN ŒUVRE DES PRIORITES**

Le prestataire accordera une attention particulière au traitement de l'habitat indigne et à la lutte contre la précarité énergétique. Il incitera systématiquement les propriétaires, occupants et bailleurs, à réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques.

La Ville, via la Mission habitat indigne, a mis en place un dispositif transversal dont le principal objectif vise à rendre plus efficace la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne. Le chef de projet Habitat indigne assure l'animation, le pilotage et la coordination des actions de lutte contre l'habitat indigne à travers une équipe projet incluant le SCHS et le CCAS, ainsi qu'un groupe technique élargi aux autres acteurs (autres services de la Ville, CAF, MDSI...) pour les situations sensibles.

Le prestataire mènera un travail en collaboration étroite avec le chef de projet habitat indigne et le SCHS sur cette problématique. Il mènera une action volontariste auprès des propriétaires afin de les inciter à réhabiliter leurs logements.

Un travail approfondi de repérage et de traitement des situations de précarité énergétique, des propriétaires occupants comme des locataires, devra être mené en lien avec l'ensemble des acteurs concernés : travailleurs sociaux, FSL, fournisseurs d'énergie... 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. La Ville souhaite également favoriser la performance énergétique des logements locatifs afin de diminuer les charges des locataires. Le prestataire veillera à ce que les propriétaires bailleurs prévoient systématiquement les travaux principaux d'économie d'énergie dans ces logements.

Il s'assurera que les aménagements dans les immeubles permettant d'améliorer la qualité résidentielle sont prévus par les propriétaires : locaux communs (poubelles, vélos) à créer systématiquement lors de réhabilitation complète d'immeubles, création dès que possible de sorties extérieures aux logements (terrasses, cours, balcons...), installation de chaudières collectives pour limiter les charges des occupants, création et amélioration du stationnement résidentiel...

Il veillera également à ce que les aménagements prévus concourent à la production de grands logements, afin de favoriser le maintien de familles dans la ville centre.

## **MISSION 5. DEFINITION ET ANIMATION DE PARTENARIATS, LIEN AVEC L'AMENAGEUR**

Le prestataire proposera, mettra en place et animera tout partenariat nécessaire 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 des propriétaires et exploitants d'hôtels meublés.

Des partenariats originaux pourront être proposés afin de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs de la convention d'OPAH RU-HM, par exemple un partenariat avec les associations agréées pour l'intermédiation locative afin de favoriser l'accès au logement des publics les plus précaires tout en sécurisant les propriétaires.

Le prestataire devra travailler en étroite collaboration avec la SEM InCité, aménageur de la Ville, qui assure des missions complémentaires à l'OPAH RU dans le cadre de la CPA qui lui a été confiée jusqu'en 2014. Ainsi, la SEM a pour mission de mener une action volontariste 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 parties 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.

## **MISSION 6. PARTICIPATION A L'EXPERIMENTATION AVEC LA CAF**

La Ville de Bordeaux et la CAF souhaitent s'associer pour mener une expérimentation sur le territoire de l'OPAH RU visant à repérer et traiter les situations de mal logement et d'habitat indigne dans le parc locatif privé. Dans ce cadre, l'opérateur de l'OPAH RU HM, qui sera informé des situations rencontrées, devra systématiquement prendre contact avec le propriétaire bailleur afin de l'inciter à s'inscrire dans le dispositif d'OPAH RU pour la réhabilitation du logement concerné.

Si le propriétaire s'inscrit dans l'OPAH RU, le prestataire assurera ses missions telles que décrites dans le présent CCTP.

Si le propriétaire souhaite réaliser les travaux par lui-même (hors OPAH RU), le prestataire vérifiera leur réalisation dans un délai de 6 mois.

Si le propriétaire refuse de réaliser les travaux ou reste injoignable, la situation sera renvoyée pour suivi à la Ville et la CAF.

Dans tous les cas, le prestataire informera régulièrement la Ville et la CAF des suites données aux situations qui lui auront été signalées et réciproquement.

## **MISSION 7. INTERVENTION SPECIFIQUE EN DIRECTION DES HOTELS MEUBLES**

### **Phase d'aide à la décision**

De manière chronologique, le prestataire appliquera la méthodologie suivante :

- Rencontre avec les exploitants et/ou les propriétaires de chacun des établissements identifiés sur le périmètre pour déterminer l'option retenue comme statut pour chaque établissement : hôtel, résidence hôtelière, chambres meublées, appartement en location meublé ou logement classique.
- En fonction du statut retenu, l'opérateur informera l'exploitant et/ou le propriétaire des mises aux normes nécessaires : respect du RSD, des normes de décence au sens du décret n°2002-12 du 30 janvier 2002 et des normes de sécurité incendie des Etablissements

Recevant du Public (ERP) de 5ème catégorie (pour les hôtels et les résidences hôtelières). Cette phase vise à signaler au propriétaire et/ou à l'exploitant des risques qu'il fait peser sur les occupants et de leur responsabilité et risques encourus (civil et pénal).

- L'opérateur veillera à la mise en œuvre de toutes les implications consécutives au statut choisi : déclarations et autorisations administratives, travaux nécessaires de mise aux normes et, le cas échéant, modalités des accords techniques, juridiques et financiers entre propriétaire et exploitant pouvant aller jusqu'à la révision du bail commercial.

### **Phase opérationnelle**

Le prestataire assurera un accompagnement de l'ensemble des propriétaires et exploitants des hôtels meublés identifiés par la Ville. Les missions de conseil et d'assistance étant spécifiques, elles sont détaillées ci-dessous.

- Assistance technique et programmatique :  
Visite des hôtels, conseils techniques, élaboration d'un programme de travaux, estimation sommaire des travaux et simulation des subventions mobilisables notamment celles de l'ANAH assorties de contreparties, projection et analyse du compte d'exploitation prévisionnel de l'établissement,  
A ce stade d'avancement, l'opérateur s'attachera à rappeler le droit des occupants et les obligations des exploitants et/ou propriétaires.

Pour les établissements relevant du statut des Etablissements Recevant du Public de 5ème catégorie, le prestataire veillera obligatoirement à la réalisation d'un audit technique par un organisme spécialisé en la matière, de manière à pouvoir indiquer au maître d'ouvrage les mesures techniques nécessaires au respect des normes de lutte contre les incendies prenant en compte l'arrêté du 24 juillet 2006.

- Assistance administrative et financière :  
En phase opérationnelle, examen des devis d'entreprises, constitution et suivi des dossiers de demande de financement auprès de tous les organismes mobilisables et vérification de la recevabilité en cas de modification du programme de travaux, composition du dossier de demande de déqualification du statut d'ERP en cas de cessation de l'activité hôtelière, information régulière des propriétaires et exploitants de l'état d'avancement de leurs dossiers, suivi jusqu'à la réalisation complète des travaux et au paiement de l'ensemble des subventions.

Le prestataire s'interdira de réaliser toute mission de maîtrise d'œuvre ; en revanche, il s'assurera que les exploitants et/ou les propriétaires (ou leurs mandataires) aient recours à des missions complètes de maîtrise d'œuvre, qui seront confiées à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de leur choix. Il veillera à éviter l'exécution de travaux anarchiques, voire de mauvaise qualité.

### **MISSION 8. CONSTITUTION ET ANALYSE DES INDICATEURS DE RESULTATS**

Le prestataire tiendra à jour un tableau de bord afin de suivre l'avancée de l'opération et la réalisation des objectifs. Il pourra être communiqué à la Ville sur demande des personnes référentes.



## Annexe 10. Objectifs détaillés Anah : Propriétaires bailleurs, occupants et Hôtels meublés

### Objectifs Propriétaires bailleurs

<b>Objectifs Hors Programme social thématique (LI/LCS)</b>	<b>Juillet Décembre 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Janvier Juin 2016</b>	<b>Total</b>
Insalubrité, péril LI	0	0	0	0	0	1	1
Dégradation lourde LI	0	0	0	0	1	0	1
Insalubrité, péril ponctuel Rsd, non décence LI	0	3	3	2	2	2	12
Adaptation du logement LI	0	0	0	1	0	0	1
Autres travaux LI	2	3	3	3	3	1	15
<b>Sous-total LI</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>30</b>
Insalubrité, péril LCS	0	1	1	1	1	0	4
Dégradation lourde LCS	1	2	2	2	1	1	9
Insalubrité, péril ponctuel Rsd, non décence LCS	8	14	14	15	15	7	73
Adaptation du logement LCS	0	1	1	0	1	1	4
Autres travaux LCS	8	18	18	18	18	10	90
<b>Sous-total LCS</b>	<b>17</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>19</b>	<b>180</b>
<b>Sous-total LI + LCS</b>	<b>19</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>23</b>	<b>210</b>
<b>Objectifs Programme social thématique (LCTS)</b>	<b>Juillet Décembre 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Janvier Juin 2016</b>	<b>Total</b>
Insalubrité, péril	3	6	6	6	6	3	30
Dégradation lourde	3	6	6	6	6	3	30
Insalubrité, péril ponctuel Rsd, non décence	1	3	3	3	3	2	15
Adaptation du logement	0	1	1	1	1	1	5
Autres travaux	1	2	2	2	2	1	10
<b>Sous-total LCTS</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>90</b>
<b>Total général</b>	<b>27</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>33</b>	<b>300</b>
<b>Prime de réduction de loyer</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>25</b>
<b>Prime de réservation facultative de logement UESL</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>75</b>

### Objectifs Propriétaires occupants

<b>Objectifs Hors Programme social thématique</b>	<b>Juillet Décembre 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Janvier Juin 2016</b>	<b>Total</b>
Insalubrité, péril ponctuel, indignité	4	8	8	8	8	4	40
Adaptation du logement	0	1	1	1	1	1	5
Autres travaux	1	3	3	3	3	2	15
<b>Sous-total</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>60</b>
<b>Objectifs Programme social thématique</b>	<b>Juillet Décembre 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Janvier Juin 2016</b>	<b>Total</b>
Insalubrité, péril, indignité « forte dégradation »	1	3	3	3	3	2	15
Adaptation du logement	0	1	1	1	1	1	5
Autres travaux	7	15	15	15	15	8	75
<b>Sous-total</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>95</b>
<b>Total général</b>	<b>13</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>18</b>	<b>155</b>
<b>ASE</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>80</b>

### Objectifs Hôtels meublés

<b>Objectifs</b>	<b>Juillet Décembre 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Janvier Juin 2016</b>	<b>Total</b>
Insalubrité, péril, remise aux normes	5	5	5	5	5	5	30
Amélioration	7	7	7	7	7	7	42
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>72</b>

## Annexe 11. Pilotage de l'OPAH RU HM

