

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2014/294

PNRQAD - Bordeaux [Re]Centres. Dispositif de soutien au développement économique. Subventions de la Ville aux propriétaires de locaux vacants. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Le projet urbain ReCentres, lancé en 2011, vise à requalifier le centre ancien grâce notamment à une valorisation des espaces publics et à une réhabilitation du parc de logements. Cette intervention doit également contribuer à améliorer l'attractivité et le dynamisme commercial de ce secteur. Il apparaît cependant nécessaire d'accompagner cette dynamique en encourageant les propriétaires à réhabiliter et remettre sur le marché les locaux d'activité vacants.

D'une façon générale, le centre ancien est un secteur attractif, mais les conditions sont plutôt défavorables à l'implantation et au maintien d'activités commerciales et artisanales du fait de la nature très contraignante du tissu urbain. Ainsi, les surfaces à vocation économique ont diminué de 4,1% entre 1991 et 2008 alors qu'elles augmentaient de 8,4% sur l'ensemble de la ville. Cette évolution met en évidence les difficultés spécifiques au centre ancien :

- l'inadaptation et le manque de locaux commerciaux et artisanaux,
- l'accessibilité réduite du centre ancien.

Dans le secteur du PNRQAD – Bordeaux ReCentres, les locaux d'activités présentent une vacance de près de 21%, bien supérieure à la moyenne communale (15%). Ils sont davantage dégradés et présentent une offre bas de gamme (gamme de prix la plus faible) par rapport à l'ensemble du centre ancien.

Le PNRQAD vise à conforter l'attractivité économique et résidentielle du centre ancien à travers l'amélioration du cadre de vie.

La Ville a défini un dispositif adapté au centre ancien afin de redynamiser l'activité économique.

Les aides s'adressent aux propriétaires des murs de locaux vacants en rez-de-chaussée destinés à accueillir une activité commerciale, artisanale ou de service après réhabilitation. Il peut s'agir de la remise sur le marché de locaux d'activités vacants ou d'un changement d'usage (transformation d'un local dédié à un autre usage en un local commercial, artisanal ou de service).

En contrepartie, les propriétaires bailleurs s'engagent à minorer le loyer pendant 5 ans et les propriétaires exploitants à ne pas revendre le local réhabilité ou le fonds de commerce pendant 5 ans sauf cas de force majeure.

Ainsi, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour le projet présenté dans le tableau en annexe et qui représente une aide totale de la Ville de 5 000 euros.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à la bénéficiaire la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé.

Cette subvention sera imputée sur la sous-fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2014/295

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la ville aux acquéreurs. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo-accédants à Bordeaux. Ce dispositif appelé « Passeport 1^{er} Logement » permet d'accorder des aides financières aux ménages qui désirent acheter leur premier logement en résidence principale à Bordeaux.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

- ø les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale,
- ø le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition de la famille,
- ø leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PTZ + 2012.

Compte tenu de l'évolution du PTZ+, ce dispositif a été modifié par délibération du 25 février 2013 en maintenant l'application des plafonds de ressources du PTZ + 2012 qui couvrent un plus large panel d'accédants, et en déconnectant l'octroi de l'aide de la Ville de l'obtention d'un prêt à taux zéro.

L'aide est attribuée pour l'acquisition :

- ø d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1^{er} Logement »,
- ø d'un logement ancien sur le territoire du PNRQAD Bordeaux Re[Centres] sous condition résolutoire de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du logement selon les caractéristiques du logement décent,
- ø d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme,
- ø d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2^o du I de l'article 257 du code général des impôts,
- ø d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes des articles L.443-7 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 16 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 50 000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf et les logements issus d'un changement d'usage, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition et d'un certificat de paiement établi par la Ville.

Pour les logements anciens, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires, au plus tard dans un délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition et il justifiera ces travaux au moyen des factures. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

Par ailleurs, un projet d'acquisition présenté au vote du Conseil Municipal du 16 décembre 2013 pour l'acquisition par un particulier d'un logement neuf et pour lequel une aide de 3 000 euros a été engagée par la Ville, n'a pas pu aboutir. Il convient donc d'annuler cette subvention.

ADOpte A L'UNANIMITE