

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

-----  
**EXTRAIT  
DU  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU  
CONSEIL DE COMMUNAUTE**  
-----

**Séance du 25 mai 2007  
(convocation du 14 mai 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Mai Deux Mil Sept à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

## **ETAIENT PRESENTS :**

M. ROUSSET Alain, M. JUPPE Alain, M. HOUEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

Mme CARTRON Françoise à M.ROUSSET Alain (jusqu'à 10 h 30)  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe  
M. FREYGEFOND Ludovic à M. BRANA Pierre  
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain  
M. LABISTE Bernard à M. DOUGADOS Daniel  
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis  
M. SEUROT Bernard à M. NEUVILLE Michel  
M.SOUBIRAN Claude à M.BOBET Patrick (jusqu'à 10 h 15)  
M. ANZIANI Alain à M. BELIN Bernard  
Mme. BRACQ Mireille à Mme. DARCHE Michelle  
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert  
M.CAZENAVE Charles à BELLOC Alain (jusqu'à 10 h 40)  
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max  
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. FELTESSE Vincent

M.DELAUX Stéphan à M.DAVID J.Louis (jusqu'à 10 h 10)  
Mme.DUBOURG-LAVROFF Sonia à M.DUCASSOU Dominique (jusqu'à 10 h 30)  
M. FERILLOT Michel à M. TAVART Jean-Michel  
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques  
M. HERITIE Michel à M. HOUEBERT Henri  
M. HOURCQ Robert à M. BAUDRY Claude  
M.JAULT Daniel à M.RESPAUD Jacques (jusqu'à 10 h 40)  
Mme. JORDA-DEDIEU Carole à Mme. PUJO Colette  
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel  
Mme. VIGNE Elisabeth à Mme. CAZALET Anne-Marie  
Mme. WALRYCK Anne à M. REBIERE André

**LA SEANCE EST OUVERTE**

<p style="text-align: center;"><b>Programme Local de l'Habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> <b>Mise en oeuvre d'un programme d'actions - Volet parc privé</b></li><li><input type="checkbox"/> <b>Lancement du Programme d'Intérêt Général</b></li><li><input type="checkbox"/> <b>"Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable"</b></li><li><input type="checkbox"/> <b>Décision - Autorisation</b></li></ul>
---

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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

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

Compte tenu de ces éléments, la CUB propose de mettre en place un dispositif opérationnel spécifique : le Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

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

## **I. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs**

### **A. Objectifs quantitatifs :**

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

L'objectif ainsi assigné par l'Etat sur le parc privé, en trois ans, est d'augmenter de 60% par rapport au bilan 2005 le nombre :

- de logements à loyers maîtrisés au sein du parc privé,
- de logements vacants remis sur le marché ou en sortie d'insalubrité.

Objectifs PCS	2006	Bilan 2006	2007	2008
<b>Loyers maîtrisés</b>	304	95	304	408
dont loyers intermédiaires	195	41	195	271
dont loyers conventionnés	109	54	109	137
<b>Habitat indigne</b>	77	15	77	84
Propriétaires bailleurs	4	1	4	7
Propriétaires occupants	73	14	73	77
<b>Vacant remis sur le marché</b>	271	69	271	357
Prime de sortie de vacance	39	33	39	50

Dans la mesure où les objectifs du PCS apparaissent objectivement comme trop ambitieux pour être réalistes, il est proposé que le PIG atteigne progressivement les objectifs quantitatifs du PCS de 2007, comme suit :

	Bilan 2005	Bilan 2006	Objectifs 2007	Objectifs 2008	Objectifs 2009
Niveau d'atteinte des objectifs du PIG par rapport aux objectifs PCS	40 %	32 %	50 %	60 %	70 %

Objectifs PIG	2008	2009	2010
Taux de réalisation sur la base des objectifs PCS de 2007	50%	60%	70%
<b>Loyers maîtrisés</b>	152	182	213
dont loyers intermédiaires	98	117	137
dont loyers conventionnés	55	65	76
<b>Habitat indigne</b>	39	46	54
Propriétaires bailleurs	2	2	3
Propriétaires occupants	37	44	51
<b>Vacant remis sur le marché</b>	136	163	190
Prime de sortie de vacance	20	23	27

Ces objectifs seront ensuite déclinés par commune, en fonction notamment du gisement de logements vacants (mis en évidence par les fichiers de la taxe d'habitation 2006 et les fichiers des compteurs EDF du second trimestre 2006) et du parc privé potentiellement indigne issu du fichier de Filocom 2005.

### B. Objectifs qualitatifs

Quatre objectifs principaux seront poursuivis dans le cadre du PIG :

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

Ce dispositif s'adresse à deux types de publics :

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

## **II. Principes de mise en œuvre, financements et partenariats**

### **A. Les principes de mise en œuvre**

Le PIG « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » sera porté par la CUB, et s'appliquera à l'ensemble de son territoire, hors périmètres déjà couverts par une OPAH (OPAH RU de Bordeaux, et OPAH Copropriétés dégradées de Talence et de Lormont). A l'échéance des OPAH précitées, il est précisé que le PIG s'appliquera aux périmètres auparavant couverts par ces dispositifs.

Cet outil s'appuie sur une équipe de suivi animation, chargée de sensibiliser, d'informer et d'accompagner (montage des dossiers de demande de subventions, assistance à maîtrise d'ouvrage) les propriétaires bailleurs dans leur démarche de conventionnement de leur logement et les propriétaires occupants dans la réhabilitation de leur bien.

Il convient par ailleurs de rappeler que le PIG pourra également générer une dynamique économique positive en terme de commandes pour les entreprises artisanales de l'agglomération, et que par ailleurs, la remise sur le marché de logements vacants qu'il induira, amènera une majoration des taxes d'habitation pour les communes.

### **B. Financements et partenariats**

#### *- Suivi animation :*

En tant que maître d'ouvrage de ce dispositif, la CUB missionnera et financera l'équipe de suivi animation pour une durée de trois ans. Elle sollicitera et négociera dans le cadre de cette mission, le soutien financier du Conseil Général, de l'ANAH et du Conseil Régional, qui seront étroitement associés à la démarche et au choix du prestataire, dans l'hypothèse de leur cofinancement. Pour rappel, les communes ne participeront pas au financement du suivi animation, estimé cofinancement compris à 450 000 € HT sur la durée des trois ans du PIG.

#### *- Financement des travaux :*

Le succès du dispositif sera pour beaucoup conditionné au niveau de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux du logement à conventionner et/ou à réhabiliter. En effet, cette aide doit être suffisamment importante pour rendre le système attractif et pour inciter le propriétaire bailleur à conventionner son logement.

Pour que cet effet levier soit enclenché, il est nécessaire que la CUB et les communes viennent abonder le financement des travaux, en complément des aides de l'ANAH, tant pour les propriétaires occupants très modestes que pour les propriétaires bailleurs.

Dans cette optique, il est proposé que la CUB et la commune financent à parité les aides complémentaires de l'ANAH pour les travaux de réhabilitation des logements. Ainsi, la CUB ajustera sa participation financière à l'aide que la commune s'engage à mobiliser par logement. Il est précisé que l'aide de la CUB sera plafonnée à 10% du montant des travaux subventionnables soit 650 €/m<sup>2</sup> (réglementation ANAH) soit un montant moyen de 3 500 € par logement. Il est précisé que la CUB ne financera que les loyers conventionnés sociaux et très sociaux et ne se positionnera pas sur le loyer intermédiaire dans le cadre de l'abondement des financements ANAH.

Pour chaque territoire, en fonction notamment du gisement de logements vacants à remettre sur le marché, du parc privé potentiellement indigne, et de la volonté de la commune à soutenir ce dispositif pour le rendre incitatif, une convention entre la CUB et la commune sera conclue.

Cette dernière fixera, pour chaque commune :

- les objectifs à atteindre au titre du PIG sur les différents volets du dispositif : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, loyer conventionné social et très social, sortie d'insalubrité, nombre de logements vacants remis sur le marché
- le taux de subvention des travaux de la commune sur lequel la participation financière de la CUB s'ajustera à parité.

Ainsi les communes, en tant qu'échelle de proximité au plus près des besoins des ménages, constitueront le levier essentiel à la réussite du dispositif. La CUB, en tant que chef de file de la politique de l'habitat portera le suivi animation à l'échelle de l'agglomération, et ajustera son soutien pour le financement des travaux, à l'ambition que la commune, compétente en matière d'habitat, souhaite donner à ce dispositif sur son territoire.

Par ailleurs, en lien avec la politique de développement durable communautaire, relayée par le PLH et le Plan Climat en cours d'élaboration, il est proposé que la CUB verse une prime « habitat durable » aux propriétaires qui, à l'occasion des travaux de réhabilitation en vue du conventionnement de leur logement, adapteront leur logement aux énergies renouvelables et/ou à la maîtrise des charges énergétiques.

Cette démarche s'inscrira dans le cadre de l'accompagnement des projets de maîtrise des consommations énergétiques et de diminution des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère au titre du Plan Climat. Il est proposé de verser une prime de 1 000 € par logement, soit, pour une moyenne d'environ 30 logements par an, une enveloppe annuelle moyenne de 30 000 €.

Enfin, il est proposé que la CUB vienne majorer les aides de l'ANAH dans le cadre des logements en sortie d'insalubrité et/ou des logements vacants remis sur le marché d'une prime de 2 500 € par logement.

#### **Crédits CUB à mobiliser sur fonds propres dans le cadre de la mise en place du PIG :**

<b>CUB Fonds propres</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Suivi animation	130 000 €*	130 000 €*	130 000 €*
Loyers conventionnés: 3 500 € /log	192 500 €	227 500 €	266 000 €
Prime sortie d'insalubrité: 2 500 € /log	97 500 €	115 000 €	135 000 €
Prime remise sur le marché logement vacant: 2 500 € /log	50 000 €	57 500 €	67 500 €
Prime habitat durable: 1000 €/log	20 000 €	30 000 €	40 000 €
<b>Total</b>	<b>490 000 €</b>	<b>560 000 €</b>	<b>638 500 €</b>

\* Montant d'aide maximale sur fonds propres, au regard des co financements ANAH, Conseil Général et Conseil Régional.

Conformément aux textes suivants :

- l'article R.353-34 du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant le conventionnement de logements améliorés par des aides de l'ANAH dans un périmètre défini par arrêté préfectoral,
- la circulaire UHC/IUH4/26 n°2002-68 du 8 novembre 2002 redéfinissant le cadre du Programme d'Intérêt Général,
- le décret n°2005-1549 du 25 novembre 2005 autorisant un EPCI délégataire à lancer un Programme d'Intérêt Général,
- la convention de délégation des Aides à la Pierre conclue entre la CUB et l'Etat le 31 janvier 2006,
- la délibération n°2007/2101 du conseil communautaire en date 23 février 2007,
- l'avenant n°1 à la délégation des Aides à la Pierre entre la CUB et l'Etat signé le 30 mars 2007,

**et compte tenu de ces éléments, le Conseil de Communauté est appelé à :**

**APPROUVER** le principe de lancement d'un Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » sur la base des principes et modalités sus présentés,

**AUTORISER** Monsieur le Président à saisir les co-financeurs pour le suivi animation du dispositif, à savoir l'Etat, l'ANAH, le Conseil Régional et le Conseil Général,

**AUTORISER** le lancement d'une consultation à marché formalisé pour le suivi animation du PIG.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 mai 2007,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
7 JUIN 2007

PUBLIÉ LE : 7 JUIN 2007

M. VÉRONIQUE FAYET