

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 septembre 2024	N° 2024-463

Convocation du 19 septembre 2024

Aujourd'hui jeudi 26 septembre 2024 à 14h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

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

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Brigitte BLOCH à M. Didier CUGY
Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET
M. Fabien ROBERT à M. Nicolas FLORIAN

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Amandine BETES à Mme Typhaine CORNACCHIARI le 26 septembre
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER le 26 septembre
Mme Brigitte BLOCH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE le 27 septembre
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 27 septembre
M. Olivier CAZAUX à M. Patrick PAPADATO le 26 septembre
Mme Camille CHOPLIN à M. Laurent GUILLEMIN le 26 septembre
Mme Béatrice DE FRANCOIS à Mme Andréa KISS le 27 septembre
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Andréa KISS le 26 septembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE le 27 septembre
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI le 26 septembre
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH le 26 septembre
Mme Harmonie LECERF-MEUNIER à Mme Anne LEPINE le 26 septembre
M. Guillaume MARI à M. Bastien RIVIERES le 27 septembre
Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL le 26 septembre
M. Jérôme PEScina à M. Eric CABRILLAT le 27 septembre
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN le 27 septembre
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPARD le 27 septembre
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI le 26 septembre
M. Serge TOURNERIE à M. Bruno FARENIAUX le 26 septembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 septembre 2024	Délibération
	Direction de l'Habitat Service Amélioration Durable du Parc Privé	N° 2024-463

**Opération programmée d'Amélioration de l'habitat Copropriétés dégradées multisites
- Décision - Autorisation**

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1- Contexte et enjeux de l'accompagnement des copropriétés dégradées

La métropole bordelaise est constituée de 8 480 copropriétés représentant 43 020 logements (Etude Espacités, 2019).

Le parc des copropriétés métropolitain est localisé à 91% sur les communes de :

- Mérignac, Talence, et Pessac qui comportent majoritairement des copropriétés de plus de 100 logements ;
- Bordeaux, Bègles, et le Bouscat qui comptent majoritairement des copropriétés de moins de 12 logements.

Depuis près de 10 ans, Bordeaux Métropole a lancé un vaste plan d'accompagnement des copropriétés en partenariat avec l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et les communes.

Ce plan d'action est constitué des outils suivants :

- un observatoire des copropriétés ;
- des actions préventives à travers le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) ;
- des missions d'accompagnement au redressement de copropriétés dégradées (CD) :
 - OPAH CD de Lormont, OPAH renouvellement urbain de Bordeaux (terminées),
 - OPAH CD du Burck à Pessac et Mérignac, OPAH CD de Bordeaux et Plan de Sauvegarde à Cenon (en cours).

Cette nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH CD) multisites fait suite au POPAC métropolitain 2019-2022. Ce dernier avait établi que quatre copropriétés rencontraient des problématiques complexes (juridique, gouvernance, état du bâti, occupation) et devaient ainsi bénéficier d'un accompagnement renforcé à travers la mise en œuvre de partenariats forts et de financements exceptionnels.

L'OPAH CD s'applique donc sur ces quatre copropriétés situées sur les communes de Bordeaux (Mozart/ 100 logements), Le Bouscat (Godard A-B-C/240 logements) et Floirac (Hameau de Bourbon 1/100 logements et Hameau de Bourbon 2/70 logements).

2- Les objectifs de l'OPAH « copropriétés dégradées » multisites

Ces quatre copropriétés sont des résidences des années 50-70, composées en majorité de propriétaires occupants modestes et très modestes selon les plafonds de l'Anah.

L'objectif principal du nouveau dispositif est de proposer des interventions « sur-mesure » adaptées à chacune des quatre copropriétés.

L'opérateur aura donc pour mission :

- d'améliorer le fonctionnement et la gestion des copropriétés : il s'agit de soutenir et d'améliorer l'organisation globale des instances de gestion et gouvernance, d'accompagner à la réorganisation juridique, de développer des outils pour faciliter les prises de décision, suivre le traitement des impayés, etc. ;
- de répondre aux besoins des ménages présents tout en favorisant l'accueil de nouveaux ménages : ces copropriétés accueillent un taux important de propriétaires occupants modestes et très modestes. Il s'agira donc d'accompagner ces ménages au maintien dans leur logement et à la solvabilisation pour financer les travaux. D'autre part, l'OPAH a vocation à favoriser l'accès au droit des ménages et prévoira donc un travail de repérage et d'accompagnement social (coordination des partenaires, aide à la solvabilisation et au désendettement, suivi des ménages fragilisés...), puis les actions pédagogiques en direction du rôle des occupants dans le fonctionnement des copropriétés ;
- d'améliorer l'état du bâti et réduire les charges de copropriétés : les copropriétés identifiées dans cette OPAH partagent un bâti détérioré avec un indice de dégradation élevé selon la grille de dégradation de l'Anah. Certaines d'entre-elles présentent un patrimoine bâti remarquable nécessitant par ailleurs une expertise particulière dans la réhabilitation. L'objectif est donc de réhabiliter ces immeubles dégradés avant qu'ils ne s'inscrivent davantage dans une spirale de dégradation qui à termes deviendrait irréversible ou d'autant plus coûteuse. D'autre part, des travaux de rénovation énergétique ambitieux seront portés auprès de ces copropriétés afin de résoudre durablement des situations de précarité énergétique du fait du bâti, et d'inscrire ces copropriétés dans le projet métropolitain global de transition énergétique.

3- La mise en œuvre de l'OPAH-CD multisites

3.1. Le marché de suivi animation

Bordeaux Métropole a lancé une consultation pour recruter un opérateur qui aura en charge le suivi animation du nouveau dispositif pour une durée de 5 ans. Le marché prévoit l'ensemble des missions nécessaires à l'accomplissement des objectifs du dispositif, tel que précisé ci-dessus.

Le montant prévisionnel du marché est estimé à 1 300 000 euros HT soit 1 560 000 euros TTC, dont 560 000 euros à la charge de Bordeaux Métropole, auquel s'ajoutent des cofinancements à hauteur de 900 000 euros de l'Anah et 100 000 euros de la Banque des Territoires.

Cette dépense s'inscrit dans l'autorisation pluriannuelle votée 05P003E09.

4- La convention partenariale d'OPAH copropriétés dégradées multisites, et les engagements financiers de Bordeaux Métropole

Afin de mettre en œuvre les objectifs et les priorités portés par Bordeaux Métropole, l'Anah, les villes de Bordeaux, le Bouscat et Floirac, une convention d'OPAH Copropriétés dégradées a été travaillée avec les partenaires.

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

ci-dessus :

- financer le marché de suivi animation, soit un reste à charge estimé à **560 000 euros TTC**
déduction faite des cofinancements, soit environ 112 000 euros par an ;
- financer les travaux de requalification des copropriétés, sur la base d'une aide socle à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables, soit une enveloppe globale estimée à **2 827 000 euros** ;
- mobiliser en complément le Fonds de Solidarité Climat, sous réserve d'un gain énergétique de 35 %, avec un financement à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables, soit une enveloppe globale estimée à **2 827 000 euros** de subventions ;
- octroyer des aides individuelles, au titre du Fonds de Solidarité Climat, pour les copropriétaires modestes et très modeste, à hauteur de **160 000 euros**.

Soit un total d'engagement financier de Bordeaux Métropole pour les travaux d'un montant de

5 814 000 euros.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU la délibération 2015/0096 relative au plan d'actions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées,

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

VU la délibération 2016/777 du 16 décembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat,

Entendu le rapport de présentation,

CONSIDERANT QU'il est nécessaire d'intervenir en prévention sur les copropriétés du territoire métropolitain, afin d'éviter une action publique ultérieure plus lourde et onéreuse,

CONSIDERANT QUE le comité de pilotage de clôture du POPAC métropolitain s'est tenu le 22 novembre 2022, concluant à la nécessité d'intégrer ces adresses à une OPAH CD,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le lancement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH CD) multi sites pour une durée de cinq ans,

Article 2 : d'approuver le projet de convention 2024-2029 ci-annexé,

Article 3: d'autoriser Madame la Présidente à signer la convention partenariale et ses éventuelles conventions d'application, ainsi que leurs avenants le cas échéant, et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 4: Les dépenses correspondant au suivi-animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH CD) multisites sont imputées au chapitre 20, compte 2031, fonction 552.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 4 OCTOBRE 2024	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président, Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU
DATE DE MISE EN LIGNE : 4 OCTOBRE 2024	