

**Convention pour la mise en place
du Programme d'Intérêt Général
« Le Réseau de la Réhabilitation de Bordeaux Métropole »
entre Bordeaux Métropole
et la Commune de Floirac
2019 - 2024**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Bordeaux Métropole (BM), représentée par son Président Patrick BOBET

D'une part,

Et

La Ville de Floirac représentée par le Maire Jean-Jacques PUYOBRAU

D'autre part.

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 n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par arrêté le 17 mars 2016

Vu la convention de délégation de compétence du 16 août 2016 conclue entre le délégataire Bordeaux Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 23 septembre 2016 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu le Plan Local d'Urbanisme 3.1 révisé, adopté par délibération le 16 décembre 2016,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2021, adopté par arrêté le 16 mars 2017

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Bordeaux Métropole, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 7 mai 2019

Vu la délibération du Conseil métropolitain de Bordeaux Métropole, en date du 12 juillet 2019 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal XXXXXXXX, en date du XXXXXXXX, autorisant la signature de la présente convention,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule :

Depuis 2006, Bordeaux Métropole a reçu par voie conventionnelle, la Délégation des aides à la pierre (DAP) de l'Etat lui conférant une place de chef de file de la politique habitat sur son territoire.

Par ailleurs, la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 a transféré aux Métropoles la pleine compétence de l'amélioration du parc immobilier bâti ainsi que la lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, Bordeaux Métropole s'est engagée depuis 2015 dans le développement de dispositifs opérationnels spécifiques d'aide aux travaux. Son implication en matière de réhabilitation du parc privé s'est également traduite par la mise en place d'aides propres venant en complément des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Le premier Programme d'intérêt Général (PIG) permettant d'aider les propriétaires à financer des travaux d'amélioration de leur logement (2008-2012) avait mis l'accent sur la réhabilitation de logements

permettant une maîtrise des loyers conformément aux objectifs du PLH et constituait une première action volontariste de la collectivité en faveur de l'amélioration du parc privé.

Le PIG 2 « Un logement pour tous au sein du parc privé de Bordeaux Métropole » a, quant à lui, permis de financer des travaux de rénovation de logements de 2013 à 2019 et répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne, de lutte contre la précarité énergétique, d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, ou encore de développement des loyers abordables.

La commune de Floirac s'était alors engagée dans la mise en œuvre de ces dispositifs.

Le contexte local encourage donc la relance d'un dispositif volontariste plus ambitieux que le précédent sur le parc privé, pour mobiliser et accompagner les propriétaires les plus fragiles à habiter dans de bonnes conditions leur logement et pérenniser ainsi la dynamique enclenchée depuis 2008.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les objectifs et le montant de la participation financière de Bordeaux Métropole et de la commune de Floirac pour le financement des travaux au profit de propriétaires sous conditions de ressources qui occupent leur logement et de propriétaires s'engageant dans un projet de conventionnement de leur logement, au titre de la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général « Le Réseau de la Réhabilitation de Bordeaux Métropole » sur la ville de Floirac.

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

Article 2. Durée de la convention

La présente convention sera annexée à la convention générale signée par les partenaires institutionnels et s'appliquera durant toute la durée de mise en œuvre du PIG, soit durant 5 années à compter de la date de signature de la convention générale d'engagements.

Article 3. Objectifs quantitatifs et financement du dispositif

Ce dispositif s'adresse à deux types de publics :

- *Les propriétaires occupants modestes et très modestes*

Les propriétaires occupants peuvent bénéficier, sous conditions de ressources, de subventions pour des travaux de réhabilitation de leur logement afin de leur permettre de s'y maintenir dans de bonnes conditions.

Les aides aux travaux sont accordées conformément au régime d'aide de l'Anah et pourront être majorées par d'autres co-financeurs selon leur régime d'intervention propre.

- *Les propriétaires bailleurs*

Les propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux de remise à niveau de leur(s) logement(s) s'engagent à conventionner ce(s) logement(s) durant plusieurs années et à proposer un loyer inférieur au prix du marché. Trois types de conventionnement sont possibles : loyer intermédiaire (conventionnement

durant 9 ans), loyer social et loyer très social (conventionnement durant 12 ans). Les aides apportées par la collectivité varient en fonction du type de conventionnement et du niveau de loyer de sortie du logement. Les logements conventionnés en loyer social et très social sont intégrés au décompte SRU communal. Les aides aux travaux sont accordées conformément au régime d'aide de l'Anah et pourront être majorées par d'autres co-financeurs selon leur régime d'intervention propre.

Plusieurs types de travaux pourront être subventionnés dans ce cadre. Les travaux éligibles sont les travaux de sortie d'insalubrité, de remise aux normes de logements indignes ou dégradés, de performance énergétique, d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées et de manière moins prioritaire d'autres travaux d'amélioration (type mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectifs...).

1. Les objectifs qualitatifs du PIG

Le PIG « Le réseau de la réhabilitation de Bordeaux Métropole » devra permettre, sur l'ensemble de l'agglomération et en partenariat avec les communes, de :

- Contribuer au repérage actif des situations nécessitant des améliorations du bâti,
- Lutter contre la précarité énergétique en réduisant les charges énergétiques dues aux caractéristiques du logement,
- Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien à domicile des personnes âgées et/ ou handicapées,
- Traiter le mal-logement subi par des occupants modestes et très modestes, que le logement soit occupé par son propriétaire ou par un locataire,
- Contribuer au développement d'une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, par le biais du conventionnement avec travaux, afin de maintenir une offre abordable à destination des ménages modestes,
- Mobiliser le parc vacant de plus de trois ans pour accroître l'offre en logements afin de répondre au besoin du maintien d'une offre abordable et ainsi participer à la détente des prix du marché local.

2. Les objectifs quantitatifs du PIG

Les objectifs prévisionnels à l'échelle de Bordeaux Métropole :

Les objectifs globaux sur 5 ans sont évalués à 1 900 logements minimum, répartis comme suit :

- 1 400 logements occupés par leur propriétaire (dont 70% de dossiers de propriétaires très modestes soit 980 dossiers et 30% de dossiers de propriétaires modestes soit 420 dossiers)
- 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

	Objectifs annuels	Objectifs 2019-2024
PO Energie	200	1 000
PO Adaptation	70	350
PO Habitat indigne	10	50
	280	1400
PB Loyer très social	40	200
PB Loyer social	50	250
PB Loyer intermédiaire	10	50
	100	500
Total PO - PB z	380	1900

Déclinaison des objectifs prévisionnels à l'échelle de la Commune :

Au vu du potentiel identifié, les objectifs prévisionnels de la Ville de Floirac sur la période de la mise en œuvre du PIG se décomposent comme suit :

	Objectifs de réalisation sur 5 ans
Propriétaires occupants	50
Propriétaires bailleurs	5
TOTAL	55

Ces objectifs sont prévisionnels et pourront être fongibles en fonction des dossiers réellement montés.

La mise en œuvre de ces objectifs fera l'objet d'une délibération communale pluriannuelle permettant l'abondement de la commune aux aides des partenaires.

Article 4. Engagements de Bordeaux Métropole et de la commune de Floirac dans le cadre du PIG communautaire

1. Participation communautaire

Financement de l'ingénierie

Le suivi-animation permettant la mise en œuvre du PIG sur l'ensemble du territoire sera assuré par la mobilisation d'une équipe d'ingénierie ad hoc retenue dans le cadre d'un appel à concurrence. Le pilotage de cette ingénierie spécifique sera assuré par Bordeaux Métropole. Cette équipe sera cofinancée par l'Anah et Bordeaux Métropole.

Les aides communautaires

Les aides de l'Anah et des autres signataires de la convention signée par les partenaires institutionnels seront complétées par l'intervention de Bordeaux Métropole permettant l'octroi d'une aide au financement des travaux en lien avec les ressources des propriétaires ou le niveau de loyer conventionné.

Bordeaux Métropole s'engage à accorder ses aides selon son règlement d'intervention en vigueur (cf. annexe 1), et dans la limite de ses dotations budgétaires.

Ces aides sont à engager sur les 5 années de l'opération au bénéfice des propriétaires éligibles et à verser dans la limite de 3 à 5 ans suivant la notification d'agrément, conformément aux stipulations du règlement général de l'Anah.

2. Participation de la commune de Floirac

Sa proximité et sa connaissance du terrain feront de la commune de Floirac un acteur clé de la réussite du dispositif sur ce territoire.

Engagement technique

La Ville de Floirac constituera un relais local de communication permettant aux propriétaires de la commune d'être informés de l'existence du dispositif et de la procédure à suivre s'ils souhaitent engager

des travaux. A ce titre, plusieurs actions telles que la diffusion d'affiches et de supports papier en mairie, la parution d'articles sur le PIG dans le journal communal seront envisagées. A la demande de la commune, une ou plusieurs réunions publiques pourraient être organisées afin de présenter le dispositif aux habitants et les informer des aides mises en place dans ce cadre.

La commune s'engage à participer activement au suivi de l'opération en apportant les informations nécessaires à son bon déroulement. L'identification d'un référent PIG communal permettra à l'animateur du PIG de transmettre et d'obtenir de manière la plus efficace possible les informations nécessaires au montage des dossiers de demandes de réhabilitation.

Grâce à sa connaissance de terrain, la ville pourra contribuer au repérage des ménages en orientant le prestataire vers des logements ou des quartiers à traiter, sur lesquels il ira prospecter de manière prioritaire. A l'inverse, elle pourra orienter les ménages repérés vers le prestataire.

La commune sera tenue informée par le prestataire de l'existence de dossiers en cours de montage sur son territoire. Elle participera aux comités techniques dont l'ordre du jour intègre l'étude d'un dossier monté sur Floirac, afin de juger de la pertinence des dossiers montés et valider les engagements financiers de la commune.

La Ville sera également invitée aux instances de pilotage stratégiques pour suivre l'avancée du dispositif.

Les aides de la commune de Floirac

La commune de Floirac participera au financement des réhabilitations des logements situés sur son territoire selon leur caractère prioritaire et dans la limite des enveloppes budgétaires votées en Conseil Municipal, conformément à son règlement d'intervention (Cf. règlement d'intervention communal en annexe à la présente convention).

A ce titre, elle réserve une enveloppe de 13 750 €. Cette enveloppe est fongible durant la durée du dispositif et pourra être abondée en fonction des résultats et des souhaits de la commune par délibération de son Conseil Municipal.

La commune pourra majorer ses aides sur certains secteurs identifiés, afin de traiter ces situations plus difficiles sur le plan urbain et social grâce à une intervention renforcée.

Article 5. Modalités d'octroi des subventions

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

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

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de Floirac

Le Maire,

Jean-Jacques PUYOBRAU

Pour Bordeaux Métropole

Le Président,

Patrick BOBET

ANNEXE 1

**Tableau d'intervention de Bordeaux Métropole sur la commune de Floirac
 dans le cadre du PIG « Le réseau de la réhabilitation de Bordeaux Métropole »**

Type de travaux	Taux de subvention	Aide maximale
Propriétaires occupants		
	Propriétaires Très modestes	
Habitat indigne	20%	20 000 €
Energie (sans aide Ma Rénov)	20% + 500€	1 500 €
Energie (avec aide Ma Rénov)	Prime de 500€	500 €
Adaptation	20%	2 000 €
	Propriétaires Modestes	
Habitat indigne	10%	10 000 €
Energie (sans aide Ma Rénov)	10% + 500€	1 000 €
Energie (avec aide Ma Rénov)	Prime de 500€	500 €
Adaptation	10%	1 000 €
Propriétaires bailleurs		
	Conventionnement Très social	
Travaux lourds : logements très dégradés	15%	15 000 €
Autres travaux : logements dégradés, rénovation énergétique, adaptation du logement	15%	9 000 €
	Conventionnement social	
Travaux lourds : logements très dégradés	10%	10 000 €
Autres travaux : logements dégradés, rénovation énergétique, adaptation du logement	10%	6 000 €
Primes conventionnement très social et social		
Prime vacance > 3 ans	1 000 €	

ANNEXE 2

**Tableau d'intervention de la commune de Floirac
 dans le cadre du PIG 3 « Le réseau de la réhabilitation de Bordeaux Métropole »**

Type de travaux	Taux de subvention	Aide maximale
Propriétaires occupants		
Propriétaires Très modestes		
Habitat indigne	--%	250 €
Energie (sans aide Ma Rénov)	--%	250 €
Energie (avec aide Ma Rénov)	--%	250 €
Adaptation	--%	250 €
Propriétaires Modestes		
Habitat indigne	--%	250 €
Energie (sans aide Ma Rénov)	--%	250 €
Energie (avec aide Ma Rénov)	--%	250 €
Adaptation	--%	250 €
Propriétaires bailleurs		
Conventionnement Très social		
Travaux lourds : logements très dégradés	--%	250 €
Autres travaux : logements dégradés, rénovation énergétique, adaptation du logement	--%	250 €
Conventionnement social		
Travaux lourds : logements très dégradés	--%	250 €
Autres travaux : logements dégradés, rénovation énergétique, adaptation du logement	--%	250 €
Primes conventionnement très social et social		
Prime vacance > 3 ans		-- €