

**Convention pour la mise en place du Programme d'Intérêt Général
« Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub »**

**entre la Communauté Urbaine de Bordeaux
et la commune du Bouscat**

2013 - 2018

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), représentée par son président Vincent FELTESSE

D'une part,

Et

La ville du Bouscat représentée par le maire Patrick BOBET

D'autre part.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/UH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Programme Local de l'Habitat adopté par la Cub par délibération communautaire du 14 décembre 2001, modifié le 13 juillet 2007, en cours de révision suite à la délibération du 9 mars 2010,

Vu la convention de délégation de compétence du 25 juin 2010 conclue entre le délégataire la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'État, en application de l'article L. 301-5-2,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 6 juin 2013.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine de Bordeaux, maître d'ouvrage de l'opération, en date du , autorisant la signature de la présente convention,

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule :

Depuis l'élaboration de son PLH en 2007 et l'octroi de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, la Communauté urbaine a développé progressivement son action sur le parc public et le parc privé en lien avec les communes : soutien au logement locatif public, politique d'aménagement volontariste avec l'intention de densification autour des axes de transport et d'opérations de rénovations urbaines.

Plus spécifiquement, la mise en évidence de gisements de logements vacants et/ou de qualité médiocre à l'occasion d'une étude en 2004 a confirmé l'enjeu que représente le parc privé en termes de mal logement et pour le développement d'une offre à vocation sociale sur le territoire.

Une première action intercommunale en matière de réhabilitation a été mise en place par la Cub sur son territoire de 2008 à 2011, par le biais du PIG « Lutte contre le mal logement, promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

4 objectifs avaient alors été mis en œuvre :

- Lutter contre la vacance
- Lutter contre le mal logement,
- Promouvoir les loyers maîtrisés,
- Promouvoir l'habitat durable (à titre expérimental)

La commune du Bouscat s'était alors engagée dans la mise en œuvre de ce premier dispositif.

Fort de cette expérience, la Cub et les communes de l'agglomération souhaitent de nouveau mettre en place un dispositif animé agissant sur le parc privé permettant d'accompagner et d'aider les ménages à mieux vivre dans leur logement.

Cette démarche devra permettre de réhabiliter une partie du parc privé devenu « parc social de fait » tout en luttant contre toutes les formes de mal logement et en accompagnant les propriétaires bailleurs (PB) et les propriétaires occupants (PO) dans la remise aux normes de leurs biens.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les objectifs et le montant de la participation financière de la Cub et de la commune du Bouscat 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 « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » sur la ville du Bouscat.

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 déclinaison financière du dispositif que dans la territorialisation des objectifs à atteindre.

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 d'engagements générale.

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 condition 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 loyers 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.

Plusieurs type 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 « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Communauté Urbaine de Bordeaux » devra permettre de :

- Mieux détecter et traiter le mal logement subi par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires ;
- Lutter contre la précarité énergétique (réduire le coût des charges de fonctionnement des logements notamment pour les ménages les plus modestes) par une approche thermique globale et de qualité des travaux de réhabilitation,
- Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et personnes handicapées à mobilité réduite ;
- Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, par le biais du conventionnement avec ou sans travaux pour une période de 9 à 12 ans, afin de créer une offre de produits locatifs à loyers maîtrisés adaptée à la demande sur l'agglomération ;
- Mobiliser le parc vacant de plus de deux ans dégradé pour accroître l'offre en logements afin de répondre aux besoins des ménages en sur-occupation ou sans logement, et ainsi participer à la détente du marché local ;
- De manière plus marginale : mettre aux normes des systèmes d'assainissement non autonomes, apporter une aide aux copropriétaires modestes et très modestes ne pouvant assumer leur quote-part dans la réalisation des travaux sur les communs déjà votés, ...

2. Les objectifs quantitatifs du PIG

Les objectifs prévisionnels à l'échelle de la CUB :

Les objectifs globaux sont évalués à 1 000 logements sur 5 ans, répartis comme suit :

- 500 logements occupés par leur propriétaire,
- 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 25 logements vacants remis sur le marché.

	Nombre de dossiers annuels	Nombre de dossier sur 5 ans
Propriétaires occupants		
Logement Indigne ou Très dégradé	5	25
Habitat dégradé (petite LHI)	15	75
Amélioration : autres travaux (assainissement,...)	11	55
Maintien à domicile	29	145
Énergie (+ 25% gain énergétique)	40	200
TOTAL PO	100	500
Propriétaires bailleurs		
Logement Indigne ou Très dégradé	20	100
Habitat dégradé (petite LHI)	20	100
Amélioration : autres travaux (assainissement,...)	20	100
Maintien à domicile	5	25
Énergie (+ 25% gain énergétique)	35	175
TOTAL PB	100	500
TOTAL PIG	200	1000

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

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

	Objectifs de réalisation sur 5 ans
Propriétaires occupants	10
Propriétaires bailleurs	20
TOTAL	30

Ces objectifs sont prévisionnels et fongibles entre les deux catégories de propriétaires et pourront être répartis différemment en fonction des besoins.

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 la Cub et de la commune du Bouscat 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 assurée par la Communauté Urbaine de Bordeaux. Cette équipe sera cofinancée par l'Anah et la Cub.

Les aides communautaires

Les aides de l'Anah et des autres signataires de la convention signée par les partenaires (Etat, Procivis, CAF, ADIL Conseil Général) seront complétées par l'intervention de la Communauté Urbaine de Bordeaux permettant l'octroi d'une aide au financement des travaux en lien avec les ressources des propriétaires ou le niveau de loyer conventionné.

La Cub 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 du Bouscat

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

Engagement technique

La ville du Bouscat constituera un relais local de communication qui permettra 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 de communication telles que la mise en place d'affiches et de supports papier en mairie, la parution d'articles sur la 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.

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 le Bouscat, 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 du Bouscat

La commune du Bouscat 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).

Ces enveloppes sont fongibles durant la durée du dispositif et pourront être abondées en fonction des résultats et des souhaits de la commune par délibération de son Conseil Municipal.

Article 5. Modalités d'octroi des subventions

Conformément aux règles de l'Anah, c'est le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, 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 Cub 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 la Cub précédant la CLAH.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville du Bouscat

Le Maire,

Patrick BOBET

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Président,

Vincent FELTESSE

ANNEXE 1

**Tableau d'intervention de la Cub sur la commune du Bouscat
dans le cadre du PIG « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub »**

Type de travaux	Bénéficiaires	Plafonds de Travaux Subventionnables Anah	Taux CUB	Plafond aide CUB
Aides Propriétaires Occupants				
Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé	PO très modestes	50 000 €	20%	10 000 €
	PO modestes		10%	5 000 €
Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	PO très modestes	20 000 €	20%	4 000 €
	PO modestes		10%	2 000 €
Travaux d'amélioration : Autres travaux (inondation, assainissement,...)	PO très modestes	20 000 €	15%	3 000 €
	PO modestes		5%	1 000 €
Maintien à Domicile : Accessibilité, adaptation du logement	PO très modestes	20 000 €	20%	4 000 €
	PO modestes		10%	2 000 €
Énergie Avec 25 % de gain énergétique	PO très modestes	20 000 €	500 €	500 €
	PO modestes		500 €	500 €
Aides Propriétaires Bailleurs				
Travaux lourds : Logement indigne ou très dégradé	LCTS	1000€/m ² ou 80 000 €	10%	8 000 €
	LCS		5%	4 000 €
	LI		0%	-
Travaux d'amélioration : Sécurité, salubrité, problèmes d'amiante, plomb... (petite LHI)	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Maintien à Domicile : Accessibilité, adaptation du logement	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Énergie Avec 35 % de gain énergétique	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Logement dégradé : autres travaux amélioration	LCTS	750€/m ² ou 60 000 €	10%	4 000 €
	LCS		5%	2 000 €
	LI		0%	-
Sortie de vacance	Prime si justification			3 000 €

ANNEXE 2

COMMUNE DE BOUSCAT
 Délibération du 24 septembre 2013
REGLEMENT D'INTERVENTION COMMUNAL

PIG 2

« un logement pour tous au sein du parc privé de la CUB »

TRAVAUX ELIGIBLES	BENEFICIAIRES	BOUSCAT SUR LA PERIODE	PLAFOND INTERVENA SUBVENTIONNABLES	TAUX COMMUNICABLES TRAVAUX ELIGIBLES	PLAFOND AIDE COMMUNALE	
Propriétaires occupants	Travaux lourds : logement indigne ou très dégradé (grille dégradation 0,55)	1	50 000 €	10%	4 000 €	
		1		10%	4 000 €	
	Travaux d'amélioration : sécurité, salubrité, problèmes d'ambiant, plomb... (petite LHI)	1	20 000 €	10%	1 500 €	
		1		10%	1 500 €	
	Travaux d'amélioration : autres travaux (inondation, assainissement,...)	1	20 000 €	10%	1 500 €	
		1		10%	1 500 €	
	Maintenance & Domicile : accessibilité, adaptation du logement avec justificatif	1	20 000 €	10%	1 000 €	
		1		10%	1 000 €	
	Energie FART + 25 % de gain énergétique (dans les 3 ans et phasage)	1	20 000 €	10%	1 000 €	
		1		10%	1 000 €	
Total classes subventionnables sur la période						
Propriétaires bailleurs	LCTS	2		10%	6 500 €	
	LCS	2	80 000 €	5%	3 500 €	
	LI	3		5%	3 500 €	
	LCTS	3		10%	4 000 €	
	LCS	5	60 000 €	5%	2 000 €	
	LI	5		5%	2 000 €	
	Total classes subventionnables sur la période					