



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DU CONSEIL COMMUN
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉR**

Envoyé en préfecture le 12/04/2021
Reçu en préfecture le 12/04/2021
Affiché le
ID : 033-200070092-20210402-2021_04_056-DE

SÉANCE DU 2 AVRIL 2021

2021-04-056 – 1/4

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 25/03/2021

L'an deux mille vingt et un, le deux avril à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la Maison de l'Isle à Saint Denis de Pile, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Patrick MERCIER, Vice-président, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Bernard BACCI, Armand BATTISTON, Joachim BOISARD, Didier CAZENAVE, Marianne CHOLLET, Mireille CONTE-JAUBERT, Eléna DECOLASSE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Patrick HUCHET, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Edwige NOMDEDEU, François TOSI, Michel VACHER, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents :

Jean-Pierre ARNAUD, Sophie BLANCHETON, Renaud CHALLENGEAS, Jean Louis D'ANGLADE, Christophe GIGOT, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Gérard MOULINIER, Alain PAIGNE, Laura RAMOS

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Gabi HOPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Denis SIRDEY pouvoir à Hervé ALLOY, Michel MASSIAS pouvoir à Didier CAZENAVE, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Marie-Sophie BERNADEAU pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Sandy CHAUVEAU pouvoir à Philippe BUISSON, Jérôme COSNARD pouvoir à Patrick MERCIER, Christophe DARDENNE pouvoir à Edwige NOMDEDEU, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Philippe DURAND-TEYSSIER pouvoir à Michel MILLAIRE, Hélène ESTRADÉ pouvoir à Bernard BACCI, Philippe GIRARD pouvoir à Laurent DE LAUNAY, Patrick JARJANETTE pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Fabienne KRIER pouvoir à Bruno LAVIDALIE, Michèle LACOSTE pouvoir à Chantal GANTCH, Marie-Noëlle LAVIE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Pierre MALVILLE pouvoir à Jacques LEGRAND, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Chantal GANTCH, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Jacques LEGRAND, Paquerette PEYRIDIEUX pouvoir à Michel VACHER, Anne-Marie PRIEGNITZ pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, David RESENDÉ pouvoir à Eveline LAVAURE-CARDONA, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Thierry MARTY, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Thierry MARTY, Agnès SEJOURNET pouvoir à Laurent KERMABON, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU, Jean-Jacques TALLET pouvoir à Joachim BOISARD, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Jean-Luc LAMAISON

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT CONVENTION DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN - OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (OPAH-RU/ORI) DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT "CŒUR DE BASTIDE" SUR LA COMMUNE DE LIBOURNE

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Vu le Code Général de Collectivités Territoriales
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,
Vu la loi n° 2021-160 du 15 février 2021 prorogeant l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 1^{er} juin 2021,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2020 précisant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,
Vu la délibération de la Ville de Libourne en date du 14 décembre 2020 approuvant la concession d'aménagement pour la réalisation du projet urbain Cœur de Bastide
Vu la concession d'aménagement Cœur de Bastide signée le 26 janvier 2021,
Vu la délibération de La Cali n°B-2021-02-007, en date du 22 février 2021, relative à la modification du règlement d'intervention 2018-2023 en faveur de l'amélioration du parc privé
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 4 mars 2021 approuvant le projet de convention tripartite définissant les modalités de versement d'une subvention de La Cali à la société d'économie mixte InCité agissant comme concessionnaire de l'opération d'aménagement Cœur de Bastide
Vu la convention tripartite de subvention,

Par délibération en date du 14 décembre 2020, la Ville de Libourne a désigné la société d'économie mixte InCité comme concessionnaire de l'opération d'aménagement Cœur de Bastide.

La définition de ce projet est le fruit d'un travail commun conduit à la fois par la Ville et La Cali : la Ville de Libourne, en lien étroit avec La Cali, a mené en 2017-2018 « une étude globale pour la revitalisation de son centre-ville »¹ permettant d'établir un plan d'actions global sur la revitalisation urbaine du secteur Cœur de Bastide.

Sur une période de 10 ans, il prévoit des actions incitatives en vue de l'amélioration de l'habitat mais également des procédures coercitives telles que des Opérations de Restauration Immobilière et/ou des actions de recyclage foncier, des actions de portage de murs commerciaux de centre-ville et l'aménagement d'espaces publics.

Le programme de la concession d'aménagement porte sur 3 axes principaux :

- Développement de l'habitat :
- Animer et mettre en œuvre une OPAH-RU/ORI sur 5 ans avec comme objectif de générer une offre nouvelle de 100 logements locatifs (15 logements à loyer intermédiaire, 15 logements conventionnés très sociaux, 70 logements conventionnés sociaux) et 50 logements de propriétaires occupants, conduire et réaliser des procédures d'opération de restauration immobilière sur 40 immeubles environ sur 10 ans.
- Restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir soit environ 75 logements soit un volume d'environ 5 000 m² correspondant à environ 25 immeubles répartis de la façon suivante : 30 logements locatifs sociaux, 30 logements locatifs privés dont 50% conventionnés ANAH, 15 logements en accession (dont une partie pourra être réalisée en accession sociale)
- Développement commercial : acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales (5 cellules environ, 500 m²)
- Aménagement des espaces publics en complément des interventions sur le bâti : travaux d'aménagement de la rue Gambetta, l'aménagement d'une rue secondaire en zone de rencontre/voie végétalisée en accompagnement d'un secteur à réhabiliter.

Il est précisé que le périmètre de l'OPAH-RU/ORI correspond au périmètre de la concession d'aménagement Cœur de Bastide.

¹ Mission d'étude urbaine globale de revitalisation « cœur de Bastide » - Plan d'actions global juillet 2018 (O+ urbanistes, InCité, la SCET, AID, agence Place, agence O'Tempora)

Le projet Cœur de Bastide contribuera à la production de logements sur ce soit :

- par des opérations de recyclage foncier,
- la réalisation de logements locatifs sociaux
- ou des actions auprès des propriétaires de logement en vue de les inciter à entreprendre les travaux d'amélioration de leur bien, dans le cadre d'une convention d'OPAH-RU.

Cet apport à la production de logement et à l'amélioration du parc existant conduit à considérer que le projet Cœur de Bastide contribue à la politique publique conduite par La Cali en matière d'habitat, au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.

Il est rappelé que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de La Cali a relevé la présence d'un important parc vacant dans les centres anciens du territoire, notamment sur le secteur de la Bastide à Libourne, où la vacance se situe à un taux élevé (1/3 des logements vacants de la commune).

Il est également constaté que les logements existants ne sont pas assez attractifs pour attirer et conforter un nouveau public et ils n'offrent pas de réponse satisfaisante à la demande sociale des résidents actuels de la Bastide (une part importante de ménages à faibles ressources est logée dans des conditions non décentes).

De plus, les lois SRU « Solidarité et Renouveau Urbain » et Égalité Citoyenneté ont fixé un seuil minimal de 25 % de logements sociaux à atteindre sur la Ville de Libourne qui doit poursuivre ses efforts en matière de production de logement social, plus particulièrement sur le secteur de la Bastide où le taux de logement social atteint 8% environ contre 20% à l'échelle communale.

En cohérence avec les objectifs fixés par le PLH, l'étude pré-opérationnelle a confirmé le besoin d'une animation spécifique dans le cadre de la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAH-RU) sur une durée de 5 ans.

L'opérateur InCité, missionné dans le cadre de la concession d'aménagement Cœur de Bastide, aura en charge l'animation de cette OPAH-RU incluant l'accompagnement des collectivités dans leurs actions de lutte contre l'habitat indigne, la mise en œuvre d'outils coercitifs type Opérations de Restauration Immobilière (ORI) et l'accompagnement des particuliers dans l'amélioration de leur logement.

La stratégie d'intervention sur le volet habitat s'articule autour de 4 axes :

- Améliorer les conditions de vie des occupants (précarité énergétique, favoriser le maintien à domicile, traitement de l'habitat indigne,...)
- Créer les conditions d'une mixité de statuts et générationnelle,
- Renouveler l'offre de logements en cœur de Bastide (remise sur le marché de logements vacants, développement d'une offre de logements de qualité à loyer maîtrisé,...),
- Changer l'image et instaurer des qualités d'usage.

Ainsi, les objectifs de l'OPAH-RU/ORI sur 5 ans comprennent :

La réhabilitation de 150 logements privés répartis comme suit :

- 50 logements de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah :
 - dont 25 logements faisant l'objet de travaux de performance énergétique,
 - dont 15 logements faisant l'objet des seuls travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie de l'occupant,
 - dont 10 logements indignes nécessitant des travaux lourds, de sortie d'insalubrité ou de péril.
- 100 logements de propriétaires bailleurs faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Anah (70 logements conventionnés social, 15 logements conventionnés très social, 15 logements à loyer intermédiaire) :
 - dont 70 logements indignes nécessitant des travaux lourds, de sortie d'insalubrité ou de péril,
 - dont 15 logements moyennement dégradés et/ou faisant l'objet de travaux de performance énergétique et/ou de remise aux normes relatives à la décence ou au Règlement Sanitaire Départemental et/ou de transformation d'usage,
 - dont 10 logements faisant l'objet de travaux de performance énergétique,
 - dont 5 logements faisant l'objet de travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie de l'occupant.

Les propriétaires disposeront d'un accompagnement complet à la définition de leur projet de travaux, au montage financier de l'opération, au choix des entreprises. Les ménages les plus fragiles bénéficieront également d'un accompagnement social renforcé, notamment dans le cadre de travaux lourds.

Une Opération ravalement de façades : 200 immeubles (40 immeubles bailleurs à traiter dans le cadre de l'Opération façades conformément à ce qui est fixé par la commune de Libourne.

Une Opération de Restauration Immobilière : elle consistera à cibler une série d'immeubles afin d'étudier la faisabilité de ces ORI, lancer puis animer les procédures pour une liste de 40 immeubles sur 10 ans.

Ces objectifs conduisent les différents acteurs qui seront partie prenante de ce projet, notamment État, l'ANAH, le Conseil Départemental de la Gironde, la Banque des territoires, la Ville de Libourne et La Cali, à formaliser leur partenariat au sein d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain assortie d'Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU/ORI). Cette convention précise les objectifs et les moyens (en ingénierie et financiers) mobilisés par chacun des partenaires.

Le coût annuel prévisionnel de l'animation de ce dispositif pour la période 2021-2026 est établi à un montant de 300 000 € TTC, prestation qui pourrait bénéficier jusqu'à 70% de cofinancement selon les règlements d'intervention en vigueur des partenaires de l'opération, notamment l'ANAH, le Conseil Départemental de la Gironde et la Banque des Territoires.

Il est rappelé que, de la même façon que la Ville et la Communauté d'agglomération du Libournais ont travaillé en étroite articulation pour préparer l'entrée en phase opérationnelle de ce projet, La Cali sera étroitement associée à sa mise en œuvre, en raison de ses compétences en matière d'habitat.

Le projet de convention d'OPAH-RU/ORI retrace les interventions financières de La Cali via :

- le versement d'une subvention à l'opération d'aménagement intégrant le financement du reste à charge de l'ingénierie de l'OPAH-RU/ORI. Une convention tripartite (ville de Libourne, Cali et concessionnaire) précise par ailleurs les conditions dans lesquelles La Cali subventionne l'opération,
- le versement d'aides aux propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre de son règlement d'intervention en faveur de l'amélioration du parc privé que La Cali a récemment adapté, en particulier sur les modalités d'aides aux propriétaires bailleurs s'engageant sur un conventionnement social ou très social dans le périmètre de l'opération Cœur de Bastide.

Il revient désormais au Conseil Communautaire d'approuver le projet de convention d'OPAH-RU/ORI sur la période 2021-2026 qui s'inscrit comme un axe fort du programme de la concession d'aménagement Cœur de Bastide.

Vu le projet de convention OPAH-RU/ORI,

Vu l'avis de la commission politiques contractuelles, habitat et logement du 22 février 2021,

Vu l'avis du Bureau communautaire du 15 mars 2021,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (67 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver la participation de La Cali à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) assortie d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur la période 2021-2026, dans le cadre de la concession d'aménagement Cœur de Bastide sur la Ville de Libourne,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de financement de l'OPAH-RU/ORI et ses éventuels avenants dans la limite des crédits ouverts au budget,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte afférent à la mise en œuvre de la convention de financement.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, le
Fait à Libourne le 12 avril 2021

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Président
de la Communauté d'Agglomération du Libournais

