

BORDEAUX METROPOLE

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

**Séance du 10 avril 2015
(convocation du 3 avril 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Dix Avril Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PIAZZA Arielle, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. ANZIANI Alain à M. TRIJOLET à partir de 11 h 00
M. RAYNAL Franck à M. RAUTUREAU Benoît jusqu'à 10 h 10
M. MANGON Jacques à M. BOUTEYRE Jacques à partir de 10 h 50
M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
M. PUJOL Patrick à Mme LEMAIRE Anne-Marie
M. VERNEJOL Michel à Mme KISS Andréa à partir de 11 h 00
Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel à partir de 11 h 00
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme CHABBAT Chantal à partir de 11 h 00
Mme BOUDINEAU Isabelle à Mme TOURNEPICHE Anne-Marie
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à Mme TERRAZA Brigitte
Mme BOUTHEAU Marie-Christine à Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie à partir de 11 h 00
Mme CALMELS Virginie à M. DELAUX Stéphan à partir de 11 h 00
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme CHAZAL Solène

M. DAVID Jean-Louis à DAVID Yohan à partir de 10 h 00
Mme DELAUNAY Michèle à Mme AJON Emmanuelle
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCHENE Michel à partir de 11 h 00
M. FELTESSE Vincent à Mme BOST Christine jusqu'à 10 h 15
Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud
M. LAMAISON Serge à M. DUBOS Gérard à partir de 11 h 30
M. LOTHAIRE Pierre à M. ROBERT Fabien à partir de 10 h 45
Mme PEYRE Christine à M. MILLET Thierry
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
Mme RECALDE Marie à M. LE ROUX Bernard à partir de 11 h 00
M. ROSSIGNOL PUECH Clément à M. CHAUSSET Gérard
Mme THIEBAULT Gladys à Mme POUSTYNNIKOFF Dominique
Mme TOUTON Elizabeth à Mme VILLANOVE Marie-Hélène à partir de 11 H 30

EXCUSES :

LA SEANCE EST OUVERTE

**Convention de programmation entre Bordeaux Métropole et Aquitanis - Avenant
n°1 - Décision - Autorisation**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

I - Contexte et engagements de la convention initiale

Aquitanis, Office Public de l'Habitat (OPH) de La Cub, devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015, dispose d'un parc de logements de l'ordre de 15 000 unités, ce qui en fait le second bailleur social de l'agglomération, représentant près de 20% du parc social du territoire.

Il participe donc activement à la réalisation de la politique métropolitaine déclinée dans le programme local de l'habitat (PLH) et constitue un outil important pour la Métropole, tant par son activité de bailleur social que son activité d'aménageur d'opérations d'urbanisme sur le territoire.

Afin d'acter et de renforcer ce rôle important, la Métropole lançait, par délibération n°2011/0154 du 25 mars 2011, une convention de programmation avec son OPH, Aquitanis.

Cette convention abordait plusieurs thématiques de travail mais concentrait son opérationnalité sur deux axes forts :

- développer la capacité de production de l'OPH pour passer d'une production de 350 logements sociaux annuels à 850 tous territoires confondus, en accompagnant au-delà du droit commun (aides à l'équilibre d'opérations), par une contrepartie financière progressive, l'effort de production d'Aquitanis. L'enveloppe estimée pour ce faire se montait à 45 003 000€ ;
- accompagner la réhabilitation des grandes résidences de quartiers en difficulté nécessitant une profonde requalification, notamment celles du Grand Parc à Bordeaux, pour un total de plus de 2 500 logements, sur des opérations emblématiques de par leur qualité, et sans augmentation de loyer à isopérimètre. L'enveloppe estimée pour cette action est de 44 602 180€.

II – Bilan

Le bilan réalisé trois années pleines après la mise en œuvre de la convention fait apparaître deux situations contrastées :

- sur le développement de l'offre, l'objectif prévu n'est pas totalement atteint avec une mobilisation de l'engagement de la Métropole à hauteur de 12M€ seulement sur 3 ans. Les raisons sont multiples et tiennent principalement au manque de disponibilité foncière et aux conditions de validation des opérations, auxquels s'ajoutent les difficultés d'équilibre financier des projets. Pour autant, il est à noter que la convention a produit des effets incontestables, l'activité moyenne annuelle de production se situant désormais entre 600 et 750 logements neufs, soit environ le double du rythme initial ;
- sur la requalification du patrimoine, le rythme d'avancement est conforme aux attentes, avec 1 354 logements en cours de traitement, avec une consommation financière associée de 22.3M€, soit approximativement la moitié de l'engagement initial.

Ce bilan posé, il apparaît donc aujourd'hui nécessaire de revoir par avenant un certain nombre de points sur lesquels reposent les relations entre la Métropole et son OPH.

III – Propositions

Les éléments du bilan mettent en lumière diverses difficultés qu'il convient de retravailler, afin de poursuivre la politique générale de l'habitat de la Métropole en matière de développement et d'amélioration de l'offre.

Volet production de logements

En vertu du principe de réalité posé par la modification progressive des conditions générales de financement du logement social (notamment avec l'État, le Conseil général et les autres partenaires), le Conseil d'Administration d'Aquitanis a souhaité réorienter ses engagements à la baisse, avec un engagement de production de l'ordre de 750 unités annuelles, dont 650 fléchés sur le territoire métropolitain. Ce choix est sans impact à ce stade pour la Métropole puisqu'il correspond en volume à l'activité d'Aquitanis des dernières années, pour autant il convient de s'assurer de la capacité de la Métropole à atteindre ses propres objectifs de production, déclinés dans le PLH malgré une mobilisation amoindrie de son OPH. La production d'Aquitanis pourra continuer à bénéficier des mêmes modalités de financement que celles prévues initialement, **dans la limite de l'enveloppe initiale soit 45 003 000€**, en gardant les objectifs de production à terme mais avec un lissage dans le temps.

Par ailleurs, sont précisés des engagements sur les modes de production, notamment avec la possibilité de recourir aux Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), pour compléter la production en maîtrise d'ouvrage directe. En effet, les bailleurs sociaux doivent pouvoir fonctionner en alternant ces deux modes de production, notamment avec le renforcement depuis quelques années des obligations sociales dans les programmes au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui contraignent les promoteurs à consacrer une part des logements construits à du logement social, la plupart du temps en vendant aux bailleurs un pourcentage des logements. La VEFA ne saurait donc être écartée de la production des bailleurs locaux, en revanche il est important que ceux-ci puissent conserver leur compétence en maîtrise d'ouvrage et leur ancrage territorial. La part de VEFA doit donc être raisonnée afin d'assurer cette dimension.

Enfin, l'OPH s'engage également à réserver une part conséquente de 20% de sa production à des opérations innovantes, témoignage de sa capacité à se projeter dans l'avenir et à tirer la production vers le haut.

Volet adaptation du parc

Il est proposé de permettre, **dans le respect des enveloppes initiales consacrées par la Métropole** (soit au total 44 602 180€) la prise en compte de nouveaux périmètres : Claveau à Bordeaux et Beutre à Mérignac. Ceux-ci pourraient bénéficier, sous réserve d'économies générales réalisées sur les premières opérations, d'un redéploiement de crédits, la ligne globale étant fongible. La perspective de pouvoir démultiplier l'effet levier de l'enveloppe est en effet totalement pertinente.

Volet foncier

Il est prévu de poursuivre le travail engagé depuis quelque temps sur un partenariat Aquitanis/Métropole, qui fera l'objet d'un avenant ultérieur spécifique, sachant que l'OPH bénéficie d'ores et déjà des premières décotes foncières mises en place par la délibération du 14 février 2014 et le règlement d'intervention en faveur du logement social, et qui concerne à ce jour 3 opérations d'Aquitannis.

Durée de la convention

La convention portait initialement sur la période 2011/2016. Compte tenu du contexte actuel particulièrement complexe pour les opérateurs de logement social, et les effets indéniables de distorsion des délais de réalisation des opérations, il est proposé d'allonger la durée de la convention, pour porter son effet jusqu'à 2020, en maintenant les enveloppes initialement prévues.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code général des collectivités territoriales et son article L5217.2,

VU le Code de la construction et de l'habitat et ses articles L421-1 à L421-7,

VU la délibération n°2011/0154 du 25 mars 2011 décidant des termes de la convention pluriannuelle entre Aquitanis et la métropole,

VU les délibérations communautaires 2000/1009 et 2000/1010 du 20 octobre 2000 et 2007/122 du 23 février 2007 portant sur le PLH.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il est nécessaire d'adapter la convention passée avec Aquitanis en mars 2011, au nouveau contexte du logement social et aux nouvelles orientations de l'OPH, par la mise en place d'un avenant, le tout dans des conditions d'enveloppes financières inchangées

DECIDE

Article 1 :

Monsieur le Président est autorisé à signer l'avenant ci-annexé à la convention passée avec Aquitanis en mars 2011.

Article 2 :

Les dépenses afférentes seront imputées :

- pour le volet production de logements au chapitre 204-204172-72 – Opération 05P004O004
- pour le volet adaptation du parc au chapitre 204-204172-72 – Opération 05P004O005

Article 3 :

Monsieur le Président est autorisé à signer tous courriers et autres documents relatifs à l'exécution de la présente délibération.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 10 avril 2015,

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

M. JEAN TOUZEAU

REÇU EN PRÉFECTURE LE
28 AVRIL 2015

PUBLIÉ LE : 28 AVRIL 2015