



Avenant à la convention de programmation 2011/2016 passée entre Bordeaux Métropole et Aquitanis

Entre

Aquitanis, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole, ayant son siège au 1 avenue André Reinson 33028 Bordeaux cedex, représenté par sa Présidente Madame Béatrice de François, autorisée aux fins des présentes par délibération n°14 06 DG-01 du Conseil d'Administration du 13 juin 2014, dénommé ci-après « Aquitanis », **d'une part**,

Et

Bordeaux Métropole, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex, représentée par son Président Monsieur Alain Juppé, autorisé aux fins des présentes par délibération n° 2015/0208 du Conseil Métropolitain du 10 avril 2015, dénommée ci-après « Bordeaux Métropole », **d'autre part**,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Aquitanis en tant que maître d'ouvrage HLM de Bordeaux Métropole, est le partenaire privilégié de la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat et de développement social urbain, tant sur le plan de l'aménagement, de la gestion patrimoniale, que sur celui de la réponse à la demande sociale.

A ce titre, et pour accompagner les grands projets portés par Bordeaux Métropole, il a été consigné dans une « convention de programmation » sur la période 2011/2016, des engagements réciproques.

A ce jour, au regard des nouveaux enjeux métropolitains, et après évaluation des résultats obtenus, et des modalités de fonctionnement entre les structures, il est apparu opportun, aux deux parties, de convenir d'un avenant à cette convention.

1/ Rappel des objectifs de la convention initiale :

La convention initiale signée en juin 2011 se déclinait en plusieurs objectifs :

- Le développement de l'offre nouvelle de logements dans la géographie préférentielle ;
- La requalification des quartiers en difficulté ;
- L'entretien soutenu de l'ensemble du patrimoine ;

- La gestion sociale des rapports avec les locataires et l'accueil dans le parc des ménages modestes et défavorisés.

De plus, la Bordeaux Métropole s'engageait à aider Aquitanis à assumer la part qui lui revient dans l'investissement locatif. Cette aide venait en complément de l'autofinancement dégagé par l'exploitation de façon à stabiliser le potentiel financier à terme et maîtriser le taux d'endettement au niveau accepté par le Caisse de Dépôts et Consignation (CDC). Cette aide venait s'ajouter aux aides de droit commun du financement du logement social.

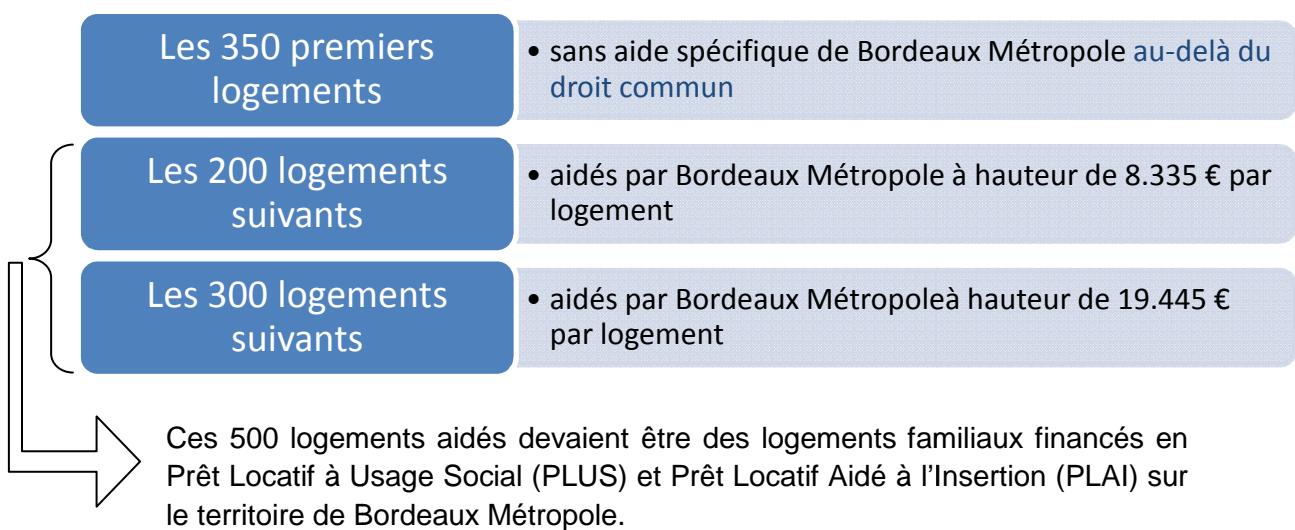
Cette aide se répartissait sur deux enveloppes financières :

- Une première d'un montant de 45.003.000 € pour soutenir le développement de l'offre nouvelle ;
- Une seconde d'un montant de 44.602.180 € pour l'adaptation du parc concernant 2590 logements repérés dans le parc et devant bénéficier de travaux importants.

a) Développement de l'offre nouvelle (aide spécifique de la CUB à son OPH)

Les objectifs envisagés portaient alors sur une production annuelle de 850 logements de 2011 à 2016, tous territoires confondus.

Ces 850 logements se décomposaient par segment et étaient aidés différemment :



b) Adaptation du parc de logements :

Après une forte intervention sur le parc existant (notamment dans le cadre des projets ANRU de la Rive Droite), il avait été souhaité d'intervenir sur le parc considéré en « difficulté » (Grand Parc et Pascal Lafargue à Bordeaux ; Blaise Pascal à Floirac) sur plusieurs dimensions (énergie ; qualité d'usage ; maîtrise des charges...).

L'ensemble de ces interventions sur le patrimoine concerné ci-dessus, devait s'effectuer sans augmentation de loyer pour les locataires en place (Sauf augmentation de la surface du logement ou le partage d'économies de charges).

c) Durée de la Convention :

Celle-ci s'étendait entre 2011 et 2016.

2/ Point d'étape de la Convention :

a) Développement de l'offre nouvelle :

Après 3 années de fonctionnement de la convention, l'avancement du développement de l'offre nouvelle est la suivante :

Année de programmation	Nombre de logements	Aide appelée dans le cadre de la convention
2012	748	5.517.000 €
2013	578	2.211.000 €
2014	685	4.292.000 €
Total :		12.020.000 €

➤ L'objectif de 850 logements par an n'a pu être atteint pour plusieurs raisons :

- Augmentation du prix du foncier et difficultés à trouver du foncier compatible avec les équilibres financiers du fait d'une concurrence importante sur une agglomération en milieu tendu ;
- Modification des règles de financement et notamment baisse de la participation du Conseil Général s'agissant des financements PLAI ;
- Malgré les propositions d'accès au foncier communautaire, difficulté à concrétiser un potentiel foncier suffisant pour développer l'activité ;
- Un contexte de période électorale freinant la mise en œuvre des projets.

A mi-parcours la consommation financière liée à la convention s'élève à 12 millions d'euros environ au lieu des 22.5 millions d'euros attendus potentiellement.

b) Adaptation du parc de logements :

Après 3 années de fonctionnement de la convention, l'avancement de l'adaptation du parc est la suivante:

Adaptation du parc	Nombre de logements	Aide appelée dans le cadre de la convention
2013	780	11.259.000 €
2014	574	10.956.000 €
Total : 1354		22.300.000 €

A mi-parcours, le rythme d'intervention sur le parc existant a été tenu. Ce sont donc 1 354 logements, sur un objectif global au terme de la convention de 2 590 logements, qui ont été réalisés. La moitié de l'aide a été sollicitée (22,3 millions d'euros sur 44,6 millions d'euros). Sur ce point, le résultat est conforme à l'avancement prévu dans la convention.

3/ Objectif du présent avenant :

Au regard des 3 premières années de la convention, et à l'examen des risques potentiels subsistants sur le foncier, les financements, l'amiante, les coûts des travaux liés à la transition énergétique et les capacités financières des collectivités, il est apparu raisonnable au Conseil d'administration d'Aquitanis de redéfinir en début d'année 2014, les objectifs du Plan Stratégique du patrimoine sur les bases suivantes :

- ➔ Développement de l'offre nouvelle à hauteur de 750 logements par an (dont 650 logements sur le territoire de Bordeaux Métropole).

Une part sera réalisée en maîtrise d'ouvrage propre et une autre part en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), Aquitanis développe depuis de nombreuses années et, en particulier au travers de son activité d'aménageur, des relations durables avec un certain nombre de promoteurs. Ce partenariat permet à aquitanis d'acquérir la part sociale que tout opérateur privé se doit de produire dans le cadre des dispositifs de politique publique locale de l'habitat. Dans ces transactions, l'offre est à chaque fois réétudiée et si nécessaire modifiée au regard des critères de qualité d'usage attendus par aquitanis. Cette politique d'acquisition permet d'intégrer dans le patrimoine d'aquitanis une part de logement dans des résidences en règle générale bien situées, sur des emprises foncières difficilement accessibles financièrement, au cœur des communes assurant ainsi une mixité résidentielle.

Il est entendu que toutes les opportunités de VEFA doivent être étudiées et que cette part de production indirecte en VEFA peut varier d'une année sur l'autre en fonction de la dynamique du marché immobilier sans pour autant devenir un outil prépondérant dans la production, de manière à conserver la compétence technique et la capacité d'innovation qui caractérisent aquitanis.

Sur les 650 logements une part, à hauteur de 20% (soit 130 logements par an), fera l'objet d'approches innovantes (logement évolutif, modulaire, intergénérationnel, services associés...). Dans ce cadre, l'expérimentation nécessitera une implication de tous les acteurs concernés et en particulier les directions et services de Bordeaux Métropole qui mobilise, en tant que de besoin, les services de l'Etat. Chacun devra s'engager à remettre en jeu ses règles et pratiques en usage pour que les expérimentations puissent se réaliser.

Les modalités de versement de la subvention métropolitaine restent inchangées telles que prévues à l'article 4 (Modalités de versement de la subvention communautaire) de la convention d'origine, dans la limite de l'enveloppe initiale prévue soit 45 003 000€.

➔ Adaptation du parc de logement :

Il est souhaité que les sites de Claveau à Bordeaux (253 logements) et Beutre à Mérignac (93 logements) soient ajoutés aux autres sites déjà présents dans la convention (Pascal Lafargue, Grand Parc à Bordeaux et Blaise Pascal à Floirac) dans l'enveloppe financière initiale. En effet, ces sites à forts enjeux doivent pouvoir bénéficier d'interventions sur le bâti :

- Pour le site de Claveau, l'ambition est de s'inscrire dans une nouvelle dynamique et de renouveler le mode d'habiter.
- Pour le site de Beutre, l'ambition est qu'aquitanis puisse mener une réflexion globale de rénovation du quartier (après acquisition des 45 logements détenus par Logévie sur les 104 existants au total).

La programmation de réalisation des travaux, pour l'ensemble des groupes immobiliers, serait fixée à 2020 (nouvelle durée de la convention en paragraphe 5).

Ces adaptations sur le parc de logement précité, se feront dans le souci d'une optimisation du niveau des charges et en accompagnant les résidents avant et pendant les travaux, et ensuite dans l'utilisation des équipements. Aquitanis mobilisera les aides ad' hoc (régionales, nationales, européennes, ou celles sur les prêts de la CDC) nécessaires pour la conduite de ces projets.

Pour ce faire, nous retenons le principe de fongibilité de l'ensemble des lignes budgétaires fléchées par bâtiment pour assurer une répartition plus équitable en fonction des besoins très différents selon les lieux.

4/ Avenant foncier :

Le volume important de développement de l'offre nouvelle attendu dans la durée de la convention pose toujours la question d'une alimentation d'aquitanis en foncier opérationnel et au prix d'équilibre financier d'opérations locatives sociales.

Aquitanis, à partir de la fin de l'année 2017 aura mobilisé l'ensemble de ses réserves foncières sur le territoire métropolitain. Il sera, au regard de l'évolution des prix du foncier, extrêmement délicat, voire impossible, de tenir l'engagement de production à hauteur de 650 logements par an.

Les deux parties s'engagent à poursuivre les échanges pour aboutir à la signature d'un avenant foncier permettant à aquitanis, en complément d'une action foncière propre, de jouer son rôle de contributeur de « premier rang » au développement de l'offre nouvelle métropolitaine.

5/ Durée de la convention :

Pour permettre la réalisation de la convention de programmation, sa durée initialement prévue de 2011 à 2016 est prolongée jusqu'en 2020.

Les autres clauses de la convention demeurent inchangées.

Pour Aquitanis
Présidente,
Béatrice DE FRANCOIS

Pour Bordeaux Métropole
Président,
Alain JUPPE