

BORDEAUX METROPOLE

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**

**Séance du 29 mai 2015
(convocation du 22 mai 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Neuf Mai 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, M. PUJOL Patrick, 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. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CAZALET Anne-Marie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, 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, Mme JARDINE Martine, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, Mme LEMAIRE Anne-Marie, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOYE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à M. JUPPE Alain à partir de 12h20
M. PUJOL Patrick à M. SUBRENAT Kévin à partir de 12h20
Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel jusqu'à 10h10
Mme KISS Andréa à Mme FERREIRA Véronique à partir de 12h55
Mme AJON Emmanuelle à M. DELLU Arnaud à partir de 12h20
M. CAZABONNE Didier à M. FLORIAN Nicolas à partir de 12h20
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme CHABBAT Chantal à partir de 12h20
Mme CUNY Emmanuelle à Mme DELATTRE Nathalie
M. DAVID Yohan à M. DAVID Jean-Louis de 11h30 à 12h20
Mme DELAUNAY Michèle à Mme FAORO Michèle à partir de 13h10
M. DELAUX Stéphan à M. ROBERT Fabien à partir de 12h20
Mme JARDINÉ Martine à Mme BOST Christine à partir de 12h20

M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 11h50
Mme LACUEY Conchita à M. PUYAUBRAU Jean-Jacques à partir de 12h20
M. LAMAISON Serge à Mme DE FRANÇOIS Béatrice à partir de 12h20
M. LE ROUX Bernard à Mme TOURNEPICHE Anne-Marie
Mme LEMAIRE Anne-Marie à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 12h20
M. LOTHaire Pierre à Mme DESSERTINE Laurence
M. MILLET Thierry à Mme PEYRÉ Christine à partir de 11h30
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme PIAZZA Arielle
M. POIGNONEC Michel à M. MARTIN Eric à partir de 11h35
Mme RÉCALDE Marie à M. ANZIANI Alain à partir de 12h20
M. SILVESTRE Alain à M. FRAILE MARTIN Philippe
M. TRIJOULET Thierry à M. VERNEJOUL Michel à partir de 12h20

EXCUSES :

M. MAMERE Noël
LA SEANCE EST OUVERTE

Programmation 2015-2017 du logement locatif conventionné dans le cadre de la délégation des aides à la pierre - Décision - Autorisation

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Conformément à l'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitat, la délégation des aides à la pierre sur le parc social public est une compétence déléguée depuis 2006 à la Communauté urbaine de Bordeaux, aujourd'hui Bordeaux Métropole. A ce titre, elle élabore annuellement la programmation des aides à la pierre accordées en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition de logements locatifs sociaux, de la location accession et de la création de places d'hébergement d'urgence.

En effet, pour le parc social public, Bordeaux Métropole instruit pour le compte de l'État les agréments pour :

- Les logements sociaux en neuf et en « acquis amélioré » en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt locatif social (PLS) ;
- Les logements en accession sociale (PSLA : prêt social location accession) ;
- Les opérations de réhabilitations de logements sociaux (PAM : prêt amélioration habitat et éco-prêt).

Pour toutes ces opérations, Bordeaux Métropole délivre des agréments, conventionne et fixe les niveaux de loyers selon la réglementation en vigueur. Elle finance pour le compte et avec les enveloppes de l'État les PLAI, excepté pour les opérations éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) qui bénéficient, au titre de la convention, d'aides majorées forfaitaires au PLUS et PLAI.

Dans le cadre de la procédure de programmation et après communication par les bailleurs sociaux des opérations faisant l'objet d'une demande d'agrément, Bordeaux Métropole a interrogé comme chaque année l'ensemble des communes, afin de connaître leur avis sur toutes les opérations recensées sur leur territoire.

A l'issue de ces différentes étapes, un ensemble d'opérations a été recensé et validé par les communes de l'agglomération. Cet inventaire, qui porte sur trois années permet de donner des indications sur les capacités annoncées de production de logements locatifs conventionnés au regard des objectifs métropolitains en matière d'habitat.

La présente délibération vise à faire approuver la programmation triennale 2015 - 2017 de

logements locatifs conventionnés, dans le cadre des moyens alloués par l'État. Une délibération complémentaire dite de « récolelement » sera présentée en fin d'exercice afin d'actualiser la programmation initialement arrêtée.

1. Bilan synthétique de la programmation 2014

La programmation pour l'année 2014 a été acceptée et approuvée par les délibérations n°2014/0276 du 23 mai 2014 et complétée par la délibération de récolelement n° 2015/0094 du 13 février 2015.

L'enveloppe finale d'État, pour la programmation du logement locatif social, a été de 9 526 706 €, dont 1 505 206 € de surcharge foncière Consommée dans sa quasi-totalité (le reliquat de 13 527 € est reporté en 2015), elle a permis d'agrérer 3958 logements conventionnés.

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution de la programmation notifiée sur les 5 précédents exercices :

Nombre de logements	2010	2011	2012	2013	2014	Progression 2013/2014
Logements PLAI	575	711	766	905	1 288	+ 42,3%
Logements PLUS	1 452	2 043	1 938	1 661	1 799	+ 8,3%
Logements PLS	644	522	422	1 080	871	- 19,3%
Total	2 671	3 276	3 126	3 646	3 958	+ 8,6 %

La progression de la production globale se poursuit en 2014, en cohérence avec les objectifs du territoire. L'augmentation du nombre de PLAI financés (+42,3%) est un indicateur satisfaisant. En effet, les PLAI ont les niveaux de loyer les plus bas, correspondant aux ressources d'une grande partie des ménages éligibles au logement social.

2. Programmation 2015-2017

2.1 – Présentation de la programmation :

2.1.1. Les intentions de programmation des opérateurs de logements locatifs sociaux :

Après consultation des opérateurs de logements sociaux et en concertation avec les communes, supports de ces projets, il résulte les intentions de programmation suivantes :

Prévisionnel :

Nature du financement	Agréments demandés en 2015	Agréments demandés pour 2016-2017
PLAI	1 421	1 399
PLUS	2 635	2 837
PLS	1 690	1 537
TOTAL	5 746	5 773

Soit une production proposée de **5 746** logements locatifs sociaux **en 2015**, et un prévisionnel de 5 773 pour les deux années suivantes. Ces propositions d'offre nouvelle sont dans la continuité de celles de 2014 ; il est rappelé toutefois que chaque année la programmation agréée est inférieure de 25 à 30 % à la programmation annoncée, du fait d'impondérables techniques et juridiques sur les dossiers. En outre, parmi ces intentions, certaines relèvent d'une anticipation sur la maturité des opérations ou n'ont pas fait l'objet d'une validation expresse par les communes à ce jour.

2.1.2. Les moyens alloués par l'Etat

Les objectifs pour 2015 présentés par le Préfet au comité régional de l'habitat et de l'hébergement lors de sa réunion du 17 avril 2015 sont, sur le territoire de Bordeaux Métropole, de **4 137 logements**, répartis comme suit :

- 1103 logements PLAI (dont 928 considérés comme « tranche ferme »)
- 2126 logements en PLUS (dont 1788 considérés comme « tranche ferme »)
- 908 logements PLS

Ces objectifs sont supérieurs à ceux qui avaient été notifiés en 2014, et dépassent les objectifs métropolitains du futur plan local d'urbanisme (PLU) (3000 à 3500 logements conventionnés), mais également les engagements de la convention de délégation (environ 3200 logements) et les capacités de production du territoire dans la durée. Toutefois, la tranche ferme reste cohérente avec les objectifs métropolitains.

Par ailleurs, les enveloppes de moyens consacrées par l'État au logement social en Aquitaine pour l'année 2015 ont été annoncées. La dotation sur le territoire s'élève à 7 186 045 € dont :

- 6 045 920 € en tranche ferme
- 625 440 € en tranche conditionnelle 1, correspondant aux 8,7 % conservés en réserve
- 514 685 € en tranche conditionnelle 2, liée à la mise à disposition de crédits complémentaires par le ministère et/ou le redéploiement de crédits entre régions.

Les montants gardés en « tranche conditionnelle » pourront être déclenchés si Bordeaux Métropole atteint les objectifs de la « tranche ferme ».

2.1.3. Les règles générales de la programmation

La programmation a pour but le développement de l'offre nouvelle et à ce titre ne doit pas financer la reconstruction de logements démolis, sauf dans les cas exceptionnels qui auront fait l'objet d'un débat préalable entre le bailleur, l'État délivrant les autorisations de démolition, et Bordeaux Métropole.

Les opérations situées dans les quartiers relevant de la politique de la ville ne peuvent être financées en PLUS et PLAI par les crédits délégués, ainsi que celles relevant de la création de structures d'hébergement, sauf dérogation exceptionnelle des services de l'État. En revanche, sur ces secteurs la diversification reste possible (PLS et PSLA). Les territoires concernés sont les suivants :

- Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dont quartiers agence nationale de rénovations urbaines (ANRU).
- Territoires de veille active (anciennes zones urbaines sensibles (ZUS) qui ne figurent plus dans la géographie prioritaire de la politique de la ville)

Par ailleurs, les opérations qui ne sont pas suffisamment avancées ne pourront bénéficier d'agrément et se verront reportées à l'année suivante, notamment celles ne faisant pas preuve d'une maîtrise foncière avérée.

Conformément à la convention de délégation, une attention particulière devra être portée aux opérations suivantes :

- opérations situées sur les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi solidarités et renouvellement urbain (SRU),
- opérations relevant du PNRQAD qui sont prioritaires dans la convention de délégation des aides à la pierre. Une enveloppe correspondant à 31 logements soit 376 000 € est ainsi réservée en 2015, sur l'enveloppe globale de 6 045 920 €,
- opérations relevant de l'Opération d'intérêt national Bordeaux-Euratlantique,
- résidences sociales ou structures d'hébergement, dont deux projets sont à réaliser chaque année selon la délégation des aides à la pierre.

Concernant les opérations en PLS, sont prioritaires par ordre décroissant :

- les PLS étudiants (opération Campus),
- les PLS logements foyers pour personnes âgées ou personnes handicapées,
- les PLS familiaux dans les communes fortement dotées en logements locatifs sociaux ou dans les quartiers de renouvellement urbain nécessitant une diversification, afin de favoriser le rééquilibrage de l'offre sociale et promouvoir la mixité sociale et urbaine, notamment dans les quartiers relevant de la politique de la ville,
- les PLS familiaux dans les communes déficitaires afin de leur permettre d'atteindre leurs objectifs de production de logements locatifs conventionnés. Toutefois, il est rappelé que la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social limite à 30 % la production de logements sociaux financés en PLS en commune déficitaire.

Parmi ces PLS familiaux, ceux sollicités par des opérateurs autres qu'institutionnels (offices publics de l'habitat (OPH), entreprises sociales pour l'habitat (ESH), société d'économie mixte (SEM), appelés PLS « investisseurs » ne seront acceptés qu'en dernier lieu.

D'autre part, dans le cadre de la programmation, Bordeaux Métropole est sollicitée pour le financement d'opérations en usufruit locatif social (ULS). Compte tenu de la durée limitée du conventionnement des logements financés dans ce cadre (15 à 20 ans), ce dispositif n'est pas prioritaire et ne pourrait être délivré que pour des financements PLS, sans aucune subvention. En tout état de cause, il sera limité à 2 % des logements par commune, et ne peut être utilisé pour répondre à des obligations sociales, ceci afin de garantir la pérennité du parc social. Toutefois, les projets en usufruit locatif social (ULS) venant s'ajouter aux obligations sociales pourront être acceptés, notamment sur des secteurs où ils constituent une offre complémentaire intéressante (Euratlantique notamment).

2.1.4. Les évolutions en cours d'année

Toutes les opérations proposées et expressément validées par les communes sont présentées dans le tableau annexé à la présente délibération (annexe), soit **3 185 logements locatifs sociaux**, pour une programmation demandée de 5 746.

Toutefois, des ajustements restent possibles, liés à une validation postérieure des communes et au souhait de Bordeaux Métropole de pouvoir prendre en compte en fin d'année de nouvelles opérations susceptibles d'être présentées par les opérateurs et correspondant à ses orientations stratégiques. Une délibération de récolelement sera donc proposée au Conseil métropolitain en décembre 2015, pour ajuster la liste des opérations réellement agréées.

Pour des raisons de bonne fin d'instruction des dossiers et vu qu'il s'agit de la dernière année de la convention de délégation en cours, **la date butoir de dépôt par les opérateurs est fixée au 30 octobre 2015**. En cas de non atteinte des objectifs à cette date, les autorisations d'engagement non mobilisées pourront être retransférées à l'Etat aux fins de redistribution sur le territoire régional.

Enfin, il est rappelé que les services de l'Etat réalisent en juin et septembre des bilans d'engagement des crédits, sur la base desquels seront examinées les possibilités d'une nouvelle répartition infrarégionale des crédits et agréments (actuels ou à venir le cas échéant).

2.2 – Les modalités de la programmation 2015 pour Bordeaux Métropole

2.2.1- Pour les aides déléguées par l'Etat :

Compte tenu des moyens alloués par l'Etat lors du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 17 avril 2015, de la nécessité de réserver sur cette même enveloppe des crédits à hauteur de 376 000 € pour les opérations du PNRQAD qui bénéficient de subventions majorées (10 000 € / PLAI et 16 000 € / PLAI) :

- l'aide au PLAI hors PNRQAD s'établit à 6 500 € maximum (comme en 2013 et 2014),
- aucune aide au PLUS hors PNRQAD ne sera délivrée.

Par ailleurs, le dispositif de surcharge foncière en vigueur en 2013 et 2014 n'est plus maintenu.

Compte tenu de la raréfaction des moyens, à mettre en corrélation avec le durcissement du contexte économique rencontré par les opérateurs de logement social (augmentation du coût de revient, des exigences des normes, etc.), il est indispensable de veiller au bon emploi des ressources affectées. Bordeaux Métropole veillera notamment à la recherche par les opérateurs du meilleur équilibre des opérations compte tenu des hypothèses économiques arrêtées par l'Etat (note technique du 15/04/2014), du coût du foncier, de l'utilisation optimale des droits du sol, etc.

Bordeaux Métropole sera également attentive à la régularité des opérations réalisées en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), et plus particulièrement en diffus où le contrat de réservation signé sera exigé pour la bonne complétude du dossier.

Les décisions d'agrément relatives aux opérations de logement social pourront être délivrées dès que la présente délibération de Bordeaux Métropole sera exécutoire.

2.2.2- Pour les aides de Bordeaux Métropole :

Bordeaux Métropole a engagé en 2014, 25 850 682 € de fonds propres pour les aides à la pierre sur le parc public.

Adopté par la délibération n°2014/0110 du 14 février 2014, le règlement d'intervention qui s'applique aux opérations PLUS / PLAI prévoit :

- Une aide socle de 8 000 € pour les PLUS / PLAI,
- Une prime de 2 000 € pour les PLAI dès que l'opération en comporte plus de 30 %,
- Une prime de 1 500 € pour les logements en commune déficitaire quand la commune apporte une aide au projet,
- Une prime de 1 000 € aux logements en acquisition – amélioration, dont le coût est objectivement plus élevé (notamment pour les opérations en renouvellement urbain, nécessitant de lourds travaux),
- Enfin une prime de 800 € par logement pourra être étudiée pour des opérations expérimentales ou innovantes.

Les opérations relevant de la convention PNRQAD, étant éligibles à une aide au recyclage foncier, ne bénéficient pas d'aides à la pierre de notre établissement, de même que les opérations situées dans des zones d'aménagements concertés (ZAC) relevant du régime antérieur à 2014 (prix de cession foncière minoré et forfaitaire).

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

Vu la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Vu l'article L 5211-1 du code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n° 2010/0413 du 25 juin 2010 décidant le renouvellement de la délégation des aides à la pierre (DAP),

Entendu le rapport de présentation,

Considérant les engagements pris par Bordeaux Métropole dans la convention de délégation de compétence entre Bordeaux Métropole et l'Etat,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver la programmation de logements conventionnés ci-annexée et sa priorisation ;

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Président à notifier cette programmation aux opérateurs de logements locatifs conventionnés ;

Article 3 :

D'autoriser l'agrément des opérations du tableau ci-annexé, ainsi que d'opérations non encore identifiées à ce jour, dans la limite du volume annuel d'agréments accordés par l'État ;

Article 4 :

D'autoriser la sollicitation d'agréments supplémentaires, accompagnée des financements correspondants, auprès de l'Etat si nécessaire ;

Article 5 :

D'autoriser Monsieur le Président à signer les conventions, à accorder et à verser les aides propres de Bordeaux Métropole aux opérateurs concernés selon les règles définies dans le règlement d'intervention habitat et rappelées dans la présente délibération ;

Article 6:

D'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser les subventions de l'Etat aux opérateurs selon les règles définies dans la convention de délégation des aides à la pierre conformément à la délibération n°2010/0413 et les modalités décrites dans la présente délibération ;

Article 7 :

Les dépenses correspondantes sont imputées :

Chapitre 204 fonction 72 compte 204172 programme HPU 39 CDR UE00 (organismes privés)

Chapitre 204 fonction 72 compte 20422 programme HPU 39 CDR UE00 (organismes publics).

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 mai 2015,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
9 JUIN 2015**

PUBLIÉ LE : 9 JUIN 2015

M. JEAN TOUZEAU