



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 18 décembre 2015

N° 2015-846

Convocation du 11 décembre 2015

Aujourd'hui vendredi 18 décembre 2015 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, M. Alain CAZABONNE, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Alain DAVID, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel HERITIE, M. Michel VERNEJOUL, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Erick AOUZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Frédérique LAPLACE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, M. Noël MAMERE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Brigitte TERRAZA à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
M. Alain TURBY à M. Patrick PUJOL
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL
Mme Brigitte COLLET à Mme Anne WALRYCK
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique IRIART
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h50
M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON à 12h45
M. Jacques MANGON à M. Patrick BOBET jusqu'à 12h
M. Noël MAMERE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h15
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Dominique ALCALA à partir de 11h
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 11h40
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h35
M. Erick AOUZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h30
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS à partir de 11h45
M. Nicolas BRUGERE à Mme Virginie CALMELS à partir de 12h10
M. Jean-Louis DAVID à M. Michel DUCHENE à partir de 11h
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 12h
M. Arnaud DELLU à M. Michel VERNEJOUL à partir de 11h30
M. Jacques GUICHOUX à Mme Béatrice De FRANCOIS à partir de 12h
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h30
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h30
M. Pierre LOTHaire à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h15
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à partir de 12h30
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUEH à partir de 11h
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h
Mme Gladys THIEBAULT à M. Eric MARTIN à partir de 12h
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Michel HERITIE à partir de 12h30
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOYE à partir de 12h20

EXCUSE(S) :

Madame Martine JARDINE.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 10h et à partir de 12h30

LA SEANCE EST OUVERTE

 <p>BORDEAUX MÉTROPOLE</p>	<p>Conseil du 18 décembre 2015</p> <p>Pôle dynamiques urbaines Direction de l'urbanisme</p>	<p>Délibération</p> <p>N° 2015-846</p>
--	--	--

Opération d'aménagement d'intérêt métropolitain - Prix de cession des charges foncières pour les logements aidés - Décisions

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Les délibérations cadres prises par le Conseil de Communauté ont depuis la fin des années 1990 posé le principe d'application de prix de cession de charges foncières minorés en ZAC (zones d'aménagement concerté) pour les produits de logements aidés, à savoir pour les PLUS (Prêt locatif à usage social) et PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration), le prix minoré actuel est de 140,49 € HT/m² SDP (surface de plancher), les PLS (Prêt locatif social) et l'accession sociale sont au prix minoré actuel de 202,29 € HT/m² SDP. Le choix qui était fait consistait à vendre les m² de surfaces construites à des prix notablement inférieurs aux prix du marché marquant ainsi une volonté politique forte de soutenir la production de logements sociaux. Le principe était que ces prix minorés (validés par les bailleurs sociaux) permettaient la réalisation de programmes de logements aidés sans solliciter d'aides supplémentaires de Bordeaux Métropole. Il avait été adopté également le principe d'une actualisation annuelle de ces prix en fonction de l'évolution de l'indice de révision des loyers. Il en résultait une minoration des recettes dans les bilans de ZAC, compensée en partie par des participations versées par notre établissement.

Le dispositif applicable était donc le suivant :

- En ZAC, les bailleurs sociaux acquièrent les terrains à un prix inférieur aux prix du marché leur permettant de réaliser des opérations de construction de logements sociaux sans aucune autre aide de Bordeaux Métropole,
- Hors ZAC, les bailleurs sociaux acquièrent des terrains auprès de propriétaires privés à des valeurs de marché plus élevées, et sollicitent une aide de Bordeaux Métropole (aide à la pierre) pour financer leur programme de logements sociaux.

Dans le cadre de l'audit interne à la Métropole en matière de politique de l'habitat réalisé en 2013 il avait été préconisé de supprimer ce dispositif de minoration des charges foncières en opération d'aménagement (par soucis d'unicité des aides sur tout le territoire métropolitain et de lisibilité de l'aide globale apportée par la Métropole : une seule aide, un seul mode de calcul, un seul guichet (Direction de l'Habitat)) et d'attribuer une aide globale à la production de logements dits sociaux par le biais d'une instruction unique par la direction de l'Habitat. Depuis, les trois directions concernées (Habitat, Foncier et Urbanisme) ainsi que les SPL (sociétés

publiques locales) se sont réunies afin d'examiner les modalités de mise en œuvre de ces nouvelles dispositions.

Il ressort de ces travaux ce qui suit :

- L'inapplicabilité d'un principe de prix unique de cession de charges foncières pour tous les produits de logement car les décisions prises par la Métropole (hors opération d'aménagement) conduisent à appliquer des « décotes graduées » en fonction du caractère social du programme projeté,
- L'impossibilité actuelle de la Direction de l'Habitat d'attribuer une aide pour les programmes d'accès abordable (environ 1000 € HT de moins que les prix du marché de l'accès libre).

Il est donc proposé :

- De maintenir ce dispositif de minoration des prix de cession de charges foncières pour les logements aidés, dans le cadre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain et quelque soit le mode opératoire,
- D'arrêter le prix de cession pour les logements sociaux à 180 € HT/m² de surface de plancher (SDP) minimum conformément au règlement d'intervention de la Direction de l'Habitat et aux règles applicables sur tout le territoire de la Métropole (ce prix est en effet le prix plancher fixé dans le diffus),
- D'arrêter le principe d'un prix minoré pour l'accès abordable en fonction des caractéristiques du projet urbain et des valeurs du marché des logements libres, et dans une fourchette que l'on peut aujourd'hui estimé à l'instar des valeurs de l'accès sociale et le PLS entre 200 et 250 € HT/m² de surface de plancher (SDP). Ce prix sera précisé pour chaque opération d'aménagement.

Ces valeurs minorées se traduisant par des recettes minorées pour les opérations d'aménagement et justifiant une partie de la participation apportée par la Métropole, il vous est proposé d'en faire clairement mention dans les bilans d'opérations approuvées par notre établissement permettant ainsi d'identifier plus complètement l'effort global de la Métropole en matière de production de logements aidés.

Par ailleurs, l'enjeu de proposer un niveau d'aide financière à la production de logements sociaux équivalent sur le territoire de Bordeaux Métropole peut se traduire par l'introduction d'un cumul de l'aide à la pierre et de la cession minorée ce qui aboutit à mobiliser davantage de crédits d'aide à la pierre que par le passé. Cette nouvelle dépense sera compensée par la baisse des participations aux bilans d'opération (budget Direction de l'Urbanisme) du fait du passage du prix de cession de 140,49 à 180 €/m² de surface de plancher (SDP) pour le logement social.

Enfin, conformément au règlement d'intervention de la Direction de l'Habitat, il est proposé de ne plus prévoir de dispositif d'actualisation de ce prix de 180 € HT/m² de surface de plancher (SDP) étant un prix plancher qui peut être majoré en fonction des valeurs de marché du secteur considéré.

Chaque opération d'aménagement devra en conséquence préciser et justifier des prix de cession proposés pour ces produits de logements aidés en cohérence avec les objectifs du projet urbain et avec les caractéristiques du marché immobilier communal.

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 délibération du Conseil de Communauté du 22 juin 2007

VU le règlement d'intervention applicable à Bordeaux Métropole en matière de financement logement social adopté par délibération du Conseil de Communauté du 14 février 2014

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la politique de Bordeaux Métropole de soutien à la production de logements aidés répondant au plus grand nombre,

DECIDE

Article 1 : d'arrêter le prix de cession des charges foncières en opération d'aménagement d'intérêt métropolitain pour les logements sociaux à 180 € HT/m² surface de plancher (SDP) minimum

Article 2 : d'arrêter le prix de cession des charges foncières en opération d'aménagement d'intérêt métropolitain pour l'accession sociale entre 200 et 250 € HT/m² de surface de plancher (SDP).

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 18 décembre 2015

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 JANVIER 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 6 JANVIER 2016	Monsieur Michel DUCHENE