

| | | |
|--|---|---------------------|
|  BORDEAUX MÉTROPOLE | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | Délibération |
| | Séance publique du 2 décembre 2016 | N° 2016-726 |

Convocation du 25 novembre 2016

Aujourd'hui vendredi 2 décembre 2016 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 :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphan DELAUX à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Arnaud DELLU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Michel LABARDIN à M. Patrick BOBET à partir de 12h40
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES à partir de 11h10
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 11h00
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 12h35
M. Erick AOUIZERATE à Mme Arielle PIAZZA jusqu'à 10h30
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à M. Gérard CHAUSSET à partir de 11h50
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h40
Mme Chantal CHABBAT à Mme Dominique IRIART à partir de 11h46
M. Jean-Louis DAVID à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h25
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h20
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h25
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 10h35
M. Guillaume GARRIGUES à M. Daniel HICKEL à partir de 11h35
M. Jacques GUICHOUX à Mme André KISS à partir de 12h10
M. Pierre LOTHaire à M. Nicolas BRUGERE à partir de 12h40
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 10h30

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|---------------------|
|  | Conseil du 2 décembre 2016 | Délibération |
| | Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville | N° 2016-726 |

Observatoire de l'immobilier du Sud Ouest (OISO) - Avenant n°2 à la convention relative à l'octroi d'une subvention de fonctionnement - Année 2016 -Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

L'Observatoire Immobilier du Sud Ouest (OISO) est une association, loi 1901, dont la principale mission est d'assurer l'animation d'un observatoire de la production des logements neufs au niveau régional et local.

Cette mission d'expertise menée par l'OISO permet d'alimenter Bordeaux Métropole dans sa connaissance du marché immobilier et elle constitue un outil spécifique de pilotage de son projet urbain et de sa politique de l'habitat.

Dans ce sens, il est proposé de renouveler pour l'année 2016 l'aide de Bordeaux Métropole au fonctionnement global de cette association afin qu'elle exerce son activité d'observatoire.

L'association est constituée :

- de membres actifs : ce collège est composé des professionnels de l'immobilier : promoteurs et organismes de logement social, qui assurent l'alimentation des bases de données,
- de membres partenaires : ce collège est composé de banques et d'organismes de financement qui y trouvent une source d'information sur l'état du marché immobilier,
- de membres d'honneur : ce collège est composé de chambres consulaires, de collectivités locales, d'établissements publics de coopération intercommunale ou encore d'organismes parapublics qui trouvent dans l'observatoire un moyen d'analyse et d'orientation dans le cadre des politiques publiques liées à l'habitat.

1- Des données clefs et actualisées sur la santé immobilière de la métropole :

L'OISO produit des données exhaustives et fiables à partir des données de commercialisation des opérations immobilières de plus de 5 logements développées par ses adhérents.

Ces données permettent de suivre en temps réel la santé immobilière de la métropole grâce à des indicateurs clefs tels que :

- **les mises en vente de logements :** cet indicateur permet de connaître l'évolution du nombre de logements mis en commercialisation d'une année sur l'autre. Cela permet de vérifier si le marché est alimenté par une offre de logements suffisante, pour éviter l'inflation des prix. Entre le 2^{ème} trimestre 2015 et le 2^{ème} trimestre 2016, les mises en vente ont cru de 22% sur la métropole, contre +3% sur la période

précédente, ce qui indique que le marché est ré abondé en permanence d'une offre de neufs,

logements

- **les ventes de logement** : cet indicateur vise à appréhender l'état de la demande en logement et son évolution d'une année sur l'autre. Il permet de mesurer l'attractivité du marché pour des investisseurs ou des accédants à la propriété. Entre le 2^{ème} trimestre 2015 et le 2^{ème} trimestre 2016, les ventes nettes ont augmenté de 30% sur la métropole et de près de 40% sur la période précédente, ce qui montre que la demande se maintient à un niveau élevé,
- **le taux d'écoulement** : cet indicateur indique en combien de mois une opération immobilière est vendue dans sa totalité. Sur la métropole, un programme immobilier met en moyenne 11 mois à se vendre en totalité et cette durée tend à se raccourcir depuis un an, démontrant ainsi l'attractivité forte du territoire,
- **le prix de vente au m²** : cet indicateur essentiel permet d'évaluer si le marché est en phase d'inflation ou de déflation. Il permet également de vérifier l'adéquation des prix avec les capacités financières des accédants à la propriété et d'ajuster la politique d'aide à l'accession métropolitaine en cohérence avec la situation notamment concernant le plafonnement des prix de l'accession abordable. A 3673 €/m² de surface habitable TTC hors parking au 2^{ème} trimestre 2016, il apparaît que le prix de vente moyen des logements est en légère hausse depuis un an (+ 2%) ce qui invite à une vigilance accrue par rapport à l'évolution de cet indicateur. Les prix de l'accession abordable ayant été fixés entre 2500 et 3000 €/m² se situent ainsi à un niveau inférieur de 18 et 32% aux prix de marché en fonction des secteurs,
- **la part des ventes en secteurs aménagés** : cet indicateur permet d'évaluer la contribution des opérations d'aménagement à la dynamique de production de logements. Au 2^{ème} trimestre 2016, seulement 35% des nouveaux logements commercialisés émanent des secteurs aménagés. Cette donnée ne constitue pas une tendance étant donné que les opérations d'aménagement concentrent en moyenne plus de 50% de l'offre de logement mise sur le marché depuis 5 ans. Toutefois, ce taux permet de montrer que le secteur diffus a un rôle indispensable dans la production de logements et qu'il est en capacité d'absorber des baisses conjoncturelles de mises en vente dans les opérations d'aménagement,
- **la part des ventes à propriétaires occupants ou à investisseurs** : ce taux vise à appréhender le profil des acheteurs sur la métropole. Même si la vente à des investisseurs reste forte sur la métropole bordelaise (72% des ventes au 2^{ème} trimestre 2016), il apparaît que la vente à des propriétaires occupants tend à se consolider pour se maintenir en moyenne autour de 30% au cours de l'année passée. 41% des propriétaires occupants ont acheté leurs logements dans le cadre des dispositifs d'accession abordable lors de ce 2^{ème} semestre, ce qui marque une légère progression par rapport aux périodes antérieures.

2- Des outils au service des politiques urbaine, foncière et de l'habitat de Bordeaux Métropole :

Les données de l'OISO alimentent les politiques urbaine, foncière, et d'habitat de Bordeaux Métropole, mais elles permettent également de définir la programmation en logements et les objectifs de mixité des opérations locales en tenant compte des données essentielles du marché immobilier.

A cet effet, l'OISO met plusieurs outils à la disposition de Bordeaux Métropole :

- des notes de conjoncture trimestrielles qui décrivent les caractéristiques des ventes sur la métropole, ainsi qu'une synthèse annuelle,
- des fiches communales qui mentionnent les données clefs du marché immobilier local avec une réactualisation annuelle,
- une base de données globale géo localisée, fournie à l'A'Urba pour réaliser des extractions spécifiques dans le cadre de l'observatoire du programme local de l'habitat et notamment pour connaître les caractéristiques des logements commercialisés au sein des opérations d'aménagement ou dans les programmes 50 000 logements.

L'OISO se conçoit également comme un espace de rencontres et d'échanges entre les professionnels et les collectivités locales visant à établir un diagnostic partagé de la situation du marché immobilier. Plusieurs conférences sont ainsi organisées chaque année par l'OISO, ainsi que des ateliers co-animés avec l'A'Urba.

Proposition :

La convention avec l'OISO expérimentée en 2014 était valable un an et prévoyait d'être renouvelée deux fois par voie d'avenant pour 2015 puis 2016. Un premier avenant a ainsi été délibéré et signé en 2015.

Compte tenu de la fonction d'observation des marchés immobiliers exercée par l'association et de la contribution que la Métropole en retire pour piloter son projet urbain et sa politique de l'habitat, il paraît cohérent de poursuivre le partenariat avec l'OISO et de prolonger, par avenant et pour la durée d'une année, la convention liant Bordeaux Métropole et cette association.

A ce titre, Bordeaux Métropole soutiendra l'action de l'Observatoire à hauteur d'une participation financière de 20 000 € pour 2016.

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 Métropole,

VU l'article L 5217-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT),

VU le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R302-1-3,

VU la délibération n°2007-0545 du 13 juillet 2007 approuvant la modification du Programme local de l'habitat (PLH) et le courrier de Monsieur Le Préfet de la Gironde en date du 21 mars 2014 autorisant la prorogation du PLH,

VU le règlement d'intervention habitat politique de la ville en vigueur (fiche 19) approuvé par la délibération n°2008/357 du 27 juin 2008,

VU la délibération n°2014/0106 du 27 février 2014 autorisant la signature de la convention relative à l'octroi d'une subvention annuelle de fonctionnement à l'association OISO,

VU la délibération n°2015/0594 du 25 septembre 2015 autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention relative à l'octroi d'une subvention annuelle de fonctionnement à l'association OISO pour l'année 2015,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la connaissance et l'analyse des mécanismes du marché de l'immobilier sur notre territoire sont indispensables pour définir et évaluer la politique publique de Bordeaux Métropole en matière d'habitat et que l'OISO est l'outil pertinent sur notre territoire pour développer cette connaissance,

DECIDE

Article 1: de renouveler par voie d'avenant la convention initiale signée le 11 juillet 2014 avec l'association OISO et d'apporter une subvention annuelle à hauteur de 20 000 € pour l'année 2016 pour soutenir l'activité de l'association,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre du partenariat avec l'OISO et notamment l'avenant à la convention, joint en annexe,

Article 3 : la dépense correspondante sera imputée au budget principal de l'exercice en cours, en section de fonctionnement, chapitre 65, article 6574, fonction 72.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 2 décembre 2016

| | |
|--|---|
| REÇU EN PRÉFECTURE LE : 9 DÉCEMBRE 2016 | Pour expédition conforme, le Vice-président, |
| PUBLIÉ LE : 9 DÉCEMBRE 2016 | Monsieur Jean TOUZEAU |

AVENANT n°2 A LA CONVENTION
RELATIVE A L'OCTROI D'UNE SUBVENTION ANNUELLE DE FONCTIONNEMENT
Année 2016

Entre les soussignés :

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex, représentée par son Président M. Alain JUPPE, dûment habilité par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2016/xxx en date du 2 décembre 2016 ci-après désignée «la Métropole», d'une part,

Et

L'Observatoire Immobilier du Sud Ouest (OISO), association loi 1901 à but non lucratif dont le siège est situé 6 rue Charles Lamoureux – 33000 BORDEAUX, représentée par son Président, M. Laurent MATHIOLON, ci-après désignée «l'Association ou l'OISO», d'autre part,

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

La convention de partenariat existante entre l'OISO et la Cub, devenue Bordeaux Métropole en janvier 2015, devant faire l'objet d'un réexamen pour l'année 2016, il est convenu d'un commun accord que celle-ci est modifiée comme suit.

ARTICLE 2 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION

La convention est modifiée sur les points suivants :

1) Bases de données informatiques

L'article 2.1.2 intitulé « BASES DE DONNEES INFORMATIQUES »,

a) Promotion immobilière, est modifié ainsi :

- « Fréquence : annuelle. »

b) Individuel aménagé, est modifié ainsi :

- « Fréquence : annuelle. »

2) Tableaux de bord de suivi du PLH

L'article 2.1.3 intitulé « TABLEAUX DE BORD DE SUIVI DU PLH » est supprimé et remplacé par un article 2.1.3 intitulé « FICHES COMMUNALES, FICHE BORDEAUX METROPOLE»

« Au titre de la présente convention, Bordeaux Métropole sera destinataire pour l'année 2016 de 28 fiches communales qui donneront la synthèse des informations de marché sur chaque commune sur la base du même canevas :

- volumes des mises en vente, vente nettes, offre commerciale et retraits sur les 4 dernières années avec taux d'évolution par rapport à l'année n-1,
- prix au m² sur les 4 dernières années avec taux d'évolution par rapport à l'année n-1,
- volumes et proportions des ventes à investisseurs et à occupants avec taux d'évolution par rapport à l'année n-1,
- volume des ventes en accession abordable avec taux d'évolution par rapport à l'année n-1,
- répartition des ventes et de l'offre par typologie de logement (T1, T2, T3, T4, T5),
- part des ventes en secteurs aménagés,
- prix forfaitaire moyen des ventes par typologies,
- chiffres clefs de synthèse
- Fréquence : annuelle.

Au titre de la présente convention, Bordeaux Métropole sera destinataire pour l'année 2016 d'une fiche de synthèse à l'échelle de Bordeaux Métropole tramée sur le même canevas que les fiches communales avec en complément :

- un tableau comparatif par rapport à d'autres métropoles ou agglomérations comparables (Montpellier, Nantes, Rennes, Toulouse) comprenant le volume des ventes et leurs évolutions par rapport à l'année n-1, les prix de vente moyens au m², la part investisseurs/occupants, le taux d'écoulement,
- un tableau comparatif de synthèse des caractéristiques de marché des 28 communes,
- des chiffres clefs de synthèse,
- Fréquence : annuelle.»

3) Subvention de fonctionnement

L'article 3 intitulé « SUBVENTION DE FONCTIONNEMENT » est modifié ainsi :

« Afin de soutenir l'ensemble des actions de l'Association mentionnées à l'article 2, Bordeaux Métropole s'engage à verser à l'OISO une subvention annuelle de fonctionnement s'élevant à vingt mille euros toutes taxes comprises (20 000 € TTC) pour l'année 2016 sur un budget prévisionnel global de 215 000 € (soit 9,3%), sous réserve du vote des crédits correspondants par le conseil de métropole pour l'année en cours.

L'exercice comptable de l'Association correspondant à l'année civile, le montant de la subvention sera affecté dans son intégralité sur l'exercice comptable d'attribution de la subvention. »

4) Modalités de versement de la subvention

L'article 4 de la convention intitulé « MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION » est inchangé sauf pour le dernier alinéa qui est modifié ainsi :

« La participation de la Métropole au financement de l'Association sera réexaminée pour 2017 ». »

5) Communication

L'article 6 de la convention intitulé « COMMUNICATION » est modifié comme suit dans son deuxième alinéa :

« Dans toute exploitation de données, Bordeaux métropole citera la source Observatoire Immobilier du Sud-Ouest » agrémentée de la dénomination sociale de son prestataire de services de la façon suivante : copyright © OISO- Observatoire Immobilier du Sud-Ouest © Adéquation ». »

6) Autres articles

Les autres articles de la convention restent inchangés.

Fait à Bordeaux, en 2 exemplaires originaux, le

Bordeaux Métropole

Alain JUPPE, Président

**Observatoire Immobilier
du Sud-Ouest**

Laurent MATHIOLON, Président

Annexe 1
Budget prévisionnel

| DEPENSES | | RECETTES | |
|----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
| Salaires et charges | 26 800 € | Cotisations membres actifs | 195 000 € |
| Loyer | 5 000 € | Subvention Bordeaux Métropole | 20 000 € |
| Services extérieurs | 178 400 € | | |
| Moyens généraux | 1 800 € | | |
| Communication, conférences | 3 000 € | | |
| TOTAL | 215 000 € | | 215 000 € |