



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

Délibération

Séance publique du 27 janvier 2017

N° 2017-65

### Convocation du 20 janvier 2017

Aujourd'hui vendredi 27 janvier 2017 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, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel HERITIE, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, 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, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, 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 Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Marie-Hélène VILLANOYE.

#### EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC  
M. Michel DUCHENE à Mme Anne WALRYCK  
M. Jean TOUZEAU à M. Michel HERITIE  
M. Michel VERNEJOUL à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Gérard CHAUSSET  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Didier CAZABONNE  
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX  
Mme Michèle FAORO à Mme Josiane ZAMBON  
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Nicolas FLORIAN  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Bernard LE ROUX à M. Gérard DUBOS  
M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOYE  
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Zeineb LOUNICI  
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST  
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI

#### PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 12h10  
M. Kévin SUBRENAT à M. Max COLES jusqu'à 10h05  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h05  
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT de 10h55 à 12h35  
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET de 10h15 à 11h55  
M. Jean-Louis DAVID à M. Philippe FRAILE MARTIN jusqu'à 10h  
Mme Michèle DELAUNAY à M. Alain DAVID à partir de 12h35  
M. Vincent FELTESSE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h35  
M. Marik FETOUEH à Mme Anne BREZILLON à partir de 11h50  
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 12h15  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h05  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h35  
Mme Marie RECALDE à Mme Emmanuelle AJON jusqu'à 10h25 et à partir de 12h25

#### EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| <br><b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b> | <b>Conseil du 27 janvier 2017</b>  | <b>Délibération</b> |
|  | Direction générale Valorisation du territoire<br>Direction de l'habitat et de la politique de la ville | <b>N° 2017-65</b>   |

---

**Programmation 2016 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat et aides à la réhabilitation thermique du parc locatif social - Adaptation de la liste des opérations retenues - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Jean 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 gestion des aides à la pierre concernant la création et la réhabilitation du parc social public est une compétence déléguée à Bordeaux Métropole. Cette délégation de compétence vient d'être renouvelée pour 6 ans sur la période 2016 – 2021 par délibération du 24 juin 2016, et par la signature d'une convention de délégation de gestion des aides à la pierre signée le 16 août 2016 entre Bordeaux Métropole et l'Etat.

A ce titre, Bordeaux Métropole élabore annuellement la programmation des aides à la pierre accordées en faveur de la construction, de l'acquisition, la réhabilitation et de la démolition de logements locatifs sociaux (Prêt locatif aidé à usage social(PLUS)/Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)/ Prêt locatif social (PLS)), la location accession (PSLA), la création de places d'hébergement d'urgence, ainsi que le Logement intermédiaire (LI).

Pour toutes ces opérations, Bordeaux Métropole délivre des agréments qui autorisent la réalisation de ces logements, déclenchant l'ensemble des avantages fiscaux, des prêts et des aides financières permettant leur faisabilité économique. La Métropole fixe également les niveaux de loyers de chaque programme selon la réglementation en vigueur, et émet une convention qui garantira leur respect sur toute la durée de vie de l'ensemble immobilier.

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 pour l'année en cours, Bordeaux Métropole interroge l'ensemble des communes afin de connaître leur avis sur toutes les opérations recensées sur leur territoire. Il en ressort une délibération visant à faire approuver la programmation pour l'année en cours votée le 8 juillet 2016 par le Conseil de Métropole.

Toutefois, cette programmation initiale de logements constitue un état prévisionnel qui tend à se préciser au cours de l'année au regard de l'évolution des projets urbains et des projets immobiliers Il est ainsi nécessaire de représenter, dès la fin de l'exercice de gestion, un état plus précis des opérations effectivement déposées en demande d'agrément par les opérateurs. Cela permet de donner une vision précise et actualisée des programmes qui feront l'objet d'agréments d'Etat et qui bénéficieront de subventions de l'Etat ainsi que de la

Métropole sur son budget propre.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole a adopté par délibération n°2015/0095 du 13 février 2015 un règlement d'intervention visant à soutenir la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux. Ce règlement permet d'accompagner financièrement les bailleurs sociaux s'engageant dans la réhabilitation thermique de leur parc de logement sous réserve que la quittance prévisionnelle après travaux reste stable et sans impact sur le budget des locataires. L'aide accordée équivaut à une participation de 10% du montant des travaux dans la limite de 3000 euros ou 4000 euros par logement (si occupation très sociale) et sans dépasser 200 000 euros par opération. Le présent rapport présente les opérations entrant dans ces critères pour lesquelles une aide de Bordeaux Métropole est sollicitée pour un total de 632 logements et un montant de 1 000 000 d'euros.

## 1/ Cadre d'intervention sur les aides à la pierre 2016

Les objectifs pour 2016 présentés par le Préfet au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) lors de sa réunion du 28 avril 2016 sont, sur le territoire de Bordeaux Métropole, de **4 137 logements locatifs sociaux**, répartis comme suit :

- 1141 logements PLAI (dont 992 considérés comme « tranche ferme »),
- 2243 logements en PLUS (dont 1951 considérés comme « tranche ferme »),
- 753 logements PLS.

Ces objectifs sont équivalents à ceux qui avaient été notifiés en 2015, mais dépassent les objectifs métropolitains du futur Plan local d'urbanisme (PLU) ainsi que les engagements de la convention de délégation des aides à la pierre (3000 à 3500 logements). Ils sont également supérieurs aux capacités de production des opérateurs sur le territoire métropolitain. Toutefois, la tranche ferme reste cohérente avec les objectifs métropolitains.

Les opérations proposées par les bailleurs et expressément validées par les communes faisaient quant à elle apparaître, dans la délibération du conseil de Métropole du 8 juillet 2016, une capacité de programmation de **3754 logements locatifs sociaux** répartis comme suit :

- 1175 logements PLAI,
- 1796 logements en PLUS,
- 783 logements PLS.

## 2/ Evolution de la programmation 2016

En cours d'année et notamment au 2<sup>ème</sup> semestre 2016, de nombreuses opérations se sont vues reportées ou annulées, tandis que de nouveaux projets ont été portés à connaissance par les bailleurs et validés par les communes.

Il apparaît ainsi que 44% de la programmation a été reportée ou annulée et que 42% d'opérations nouvelles sont venues alimenter les objectifs annuels de production de logements sociaux.

La plupart des reports sont liés à des éléments non encore maîtrisés au moment de la programmation : recours sur les permis de construire, négociation foncière ou de prix de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) non aboutie, décalage de calendrier des opérations d'aménagement. A l'inverse les nouvelles opérations émergent généralement dans les secteurs diffus, en lien avec les obligations de production de logements sociaux imposées dans le plan local d'urbanisme (secteur de diversité sociale). Ces évolutions importantes témoignent de la dynamique immobilière forte sur la métropole et de la démultiplication des opportunités de développement du parc social sur le territoire. Elles démontrent également la grande réactivité

des organismes de logement social et l'adaptation permanente de la mission d'instruction qui en découle pour les services métropolitains.

Il en ressort un volume de programmation définitif 2016 de 3581 logements locatifs sociaux qui corrobore avec les objectifs initiaux à seulement 173 logements près (variation de 4,6%).

Un tableau retraçant l'ensemble des opérations programmées, annulées, modifiées ou ajoutées sur l'année 2016, est joint en annexe 1.

Le tableau ci-après en fait la synthèse :

| Nature du financement | Programmation délibération du 08/07/2016 | Solde des agréments initiaux non affectés et des nouveaux agréments sollicités hors programmation initiale | Programmation 2016 finalisée |
|-----------------------|--|--|------------------------------|
|                       |  | A  | B                            |
| PLAI                  | 1175                                     | -69  | 1106                         |
| PLUS                  | 1796                                     | -137   | 1659                         |
| PLS                   | 783                                      | +33  | 816                          |
| <b>TOTAL</b>          | <b>3754</b>                              | <b>-173</b>  | <b>3581</b>                  |

Aussi, il est proposé, tout en s'inscrivant dans le volume d'agrément et l'enveloppe octroyés in fine par l'Etat, lors du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), de réaffecter des agréments non utilisés à des opérations nouvelles. Cette mutualisation permet d'optimiser la programmation annuelle et les moyens mis à disposition par l'Etat.

La baisse sensible du nombre de PLAI n'impacte pas les structures très sociales qui sont trois à être financées cette année pour un total de 308 logements en résidence hôtelière à vocation sociale, foyer de jeunes travailleurs et foyer de travailleurs migrants.

La hausse des PLS est due quant à elle à l'apparition, en cours d'année, d'une résidence étudiante conventionnée dans la programmation 2016, localisée sur le campus Talence-Pessac-Gradignan.

**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 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° 2015/0095 du 13 février 2015 relative à la réhabilitation du parc de logements sociaux de Bordeaux Métropole,

Vu la délibération n° 2016/372 du 24 juin 2016 décidant le renouvellement de la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public/parc privé sur la période 2016-2021,

Vu la délibération n° 2016/455 du 8 juillet 2016 relative à la programmation 2016-2018 du logement locatif conventionné dans le cadre de la délégation des aides à la pierre,

Vu la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public/parc privé sur la période 2016-2021 signée le 16 août 2016,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** l'ajustement de la programmation de logements sociaux répond aux objectifs de Bordeaux Métropole et qu'il permet d'adapter la production de logement social aux opportunités immobilières se faisant jour en cours d'année,

**CONSIDERANT QUE** la réhabilitation thermique du parc de logement social constitue un enjeu pour garantir le confort d'usage des logements et pour permettre aux locataires en place de maîtriser leurs charges,

**DECIDE**

**Article 1 :**

d'autoriser Monsieur le Président à délivrer les décisions de financement des opérations dans la limite du volume annuel d'agrément accordés par l'Etat, sur la base des programmes recensés en annexe 1,

**Article 2 :**

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

**Article 3 :**

d'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser les subventions de l'Etat au titre de la délégation des aides à la pierre aux opérateurs selon les règles définies dans la convention de délégation des aides à la pierre du 16 août 2016,

**Article 4 :**

d'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour la production de logements sociaux programmée en annexe 1, selon les règles définies dans la délibération n°2015/0315 du 29 mai 2015 et conformément au règlement d'intervention habitat.

**Article 5 :**

d'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour les réhabilitations de logements sociaux précisées en annexe 2, selon les règles définies dans la délibération n°2015/0095 du 13 février 2015 relative à la réhabilitation du parc de logements sociaux de Bordeaux Métropole,

**Article 6 :**

d'autoriser Monsieur le Président à payer les dépenses au moyen des crédits votés au budget 2016 en section d'investissement au chapitre 204 (articles 204182-552 pour les opérateurs publics et 20422-552 pour les opérateurs privés).

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

Ne prend pas part au vote : Madame CHAZAL

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 janvier 2017

|   |   |
|---|---|
| <b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b><br><b>8 FÉVRIER 2017</b> | Pour expédition conforme,<br>le Vice-président, |
| <b>PUBLIÉ LE :</b><br><b>8 FÉVRIER 2017</b>             | Monsieur Jean TOUZEAU                           |