

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 septembre 2017	N° 2017-597

Convocation du 22 septembre 2017

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 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, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, 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, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, 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, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, 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 Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Pierre TURON à Mme Josiane ZAMBON
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle FAORO
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Magali FRONZES à M. Yohan DAVID
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Nicolas BRUGERE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Bernard LE ROUX à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Alain SILVESTRE à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques MANGON à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h30
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 10h25
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE à partir de 10h20
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h20
M. Erick AOUIZERATE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h05
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Jean-François EGRON à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Elizabeth TOUTON jusqu'à 11h15
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h20
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 10h40
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Dominique IRIART à partir de 12h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE jusqu'à 11h50
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h15
M. Marik FETOUH à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h25
M. Nicolas FLORIAN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h20
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Philippe FRAILE MARTIN à M. Didier CAZABONNE à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à M. Gérard DUBOS à partir de 12h00
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 12h20
Mme Marie RECALDE à Mme Véronique FERREIRA de 10h20 à 10h40 et de 11h30 à 12h15
M. Fabien ROBERT à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Anne-Marie CAZALET à partir de 12h20

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 septembre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2017-597

Programme d'actions du parc privé 2017 - Avenant n°1 - Définition des loyers locaux - Décision - Autorisation de signature

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 19 mai 2017 le Conseil métropolitain a approuvé le Programme d'actions (PA) du Parc privé de Bordeaux Métropole. Chaque année ce document formalise les règles d'intervention de Bordeaux Métropole et de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah) en territoire délégué.

Les loyers locaux maximum, applicables aux propriétaires bailleurs qui s'engagent avec l'Anah, sont arrêtés annuellement dans ce document, dans le respect des règles fixées par l'Agence Nationale.

Un nouveau dispositif national, appelé « Louer Abordable » amène les délégataires à revoir leur programme d'actions en cours d'année pour prendre en compte dans une logique plus incitative, les nouvelles possibilités de fixation des plafonds de loyers locaux.

Pour inciter davantage les propriétaires privés à conventionner leur logement en logement locatif social dans les territoires attractifs (zones tendues), ce dispositif comprend un volet fiscal géré par l'Etat (des défiscalisations allant jusqu'à 85 % pour les loyers très sociaux gérés en intermédiation locative), et un volet lié à la fixation des loyers maxima pour conventionner avec l'Anah.

Ainsi le loyer maximum autorisé pour conventionner son logement en logement social a été substantiellement augmenté (7,80 €/ m²), dépassant les niveaux de loyers sociaux actuellement inscrits dans le programme d'actions (6,00€/m²) y compris le niveau de loyer « dérogatoire » (7,50 €/ m²), qui pouvait être mobilisé de manière exceptionnelle en particulier sur le périmètre de l'Opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) du Centre historique de Bordeaux.

Ce dernier volet, lié au montant du loyer, laisse une certaine marge de manœuvre aux délégataires pour adapter les plafonds locaux. L'agence nationale indique également qu'une refonte complète des modalités de fixation des loyers aura lieu en cours d'année 2018 ; il semble donc prudent de s'appuyer sur le cadre actuel dans l'attente de cette refonte, afin d'éviter tout effet « stop and go », préjudiciable aux dynamiques de long terme que nécessite l'accompagnement des propriétaires bailleurs.

1. La politique de Bordeaux Métropole en faveur du parc locatif privé abordable

Sur la métropole bordelaise, 66 % du parc locatif relève des bailleurs privés. Au-delà de cet impact quantitatif, le parc locatif privé revêt également un enjeu social dans l'accueil des ménages les plus fragilisés, en attente de logement social public ou qui en sont écartés de droit.

Il est donc nécessaire, dans le cadre du développement d'une agglomération accueillante et équilibrée, de mobiliser le parc privé pour proposer une offre abordable et de qualité.

Le Programme d'orientation et d'actions (POA) du Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en décembre 2016 prévoit à ce titre de promouvoir la mobilisation du parc privé à des fins sociales, en particulier en développant le conventionnement de loyer social avec des propriétaires privés.

La convention de délégation des aides à la pierre signée entre Bordeaux Métropole, l'Etat et l'Anah décline cet axe stratégique en objectifs de loyers conventionnés à atteindre. Ainsi, sur la période 2016-2021, une production moyenne de 90 logements conventionnés par an est attendue, via le Programme d'intérêt général (PIG) développé sur l'ensemble de la métropole ou les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) des centres historiques de Lormont et Bordeaux.

Cependant, chaque année, les réalisations sont inférieures aux objectifs convenus (41 logements avec travaux ont été conventionnés en 2016). En zone de marché tendu, le dispositif de conventionnement Anah avec un loyer plafonné apparaît peu incitatif pour les propriétaires bailleurs. En dehors de la ville centre qui a développé, par sa concession d'aménagement, une ingénierie permettant de capter des investisseurs institutionnels, le conventionnement s'implante difficilement sur le reste du territoire. A ce jour, le stock de logements conventionnés sur la métropole s'élève à près de 1 100 logements dont 800 situés sur la Ville Centre, et représente un loyer moyen de 8,39 € (y compris les loyers intermédiaires).

L'enquête 2016 de l'observatoire des loyers portés par l'Etat indique des prix de loyers sur le marché autour de 10,50 € /m² en moyenne sur la métropole et s'élevant à 15 €/m² en moyenne pour les petits logements dans les secteurs les plus tendus.

Le nouveau dispositif « Louer Abordable » s'inscrit donc favorablement dans la politique métropolitaine pour développer le conventionnement. La réévaluation des loyers plafonds est un des leviers dont se saisit Bordeaux Métropole pour améliorer la production de logements locatifs privés à loyer abordable, tout en restant vigilant à l'adéquation entre les niveaux de loyers et les capacités des ménages locataires.

En complément, un partenariat est en cours de construction notamment avec les fédérations de propriétaires, les agences immobilières, Action Logement, les communes pour mieux articuler les démarches de chacun, et développer une communication efficace en faveur de l'amélioration du parc privé locatif.

Conformément aux règles de l'Anah, la commission locale d'amélioration de l'habitat doit être consultée préalablement à la modification des plafonds de loyers locaux.

2. Les principes validés en Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH)

Saisie pour avis, la CLAH Consultative du 27 juin 2017 a donc validé les principes suivants de réévaluation des plafonds de loyer locaux :

- la revalorisation des plafonds locaux doit tenir compte des capacités locatives des ménages ciblés, les plafonds de ressources des personnes éligibles n'ayant pas évolué. La CLAH souhaite donc une réévaluation mesurée des loyers, sans aller au maximum du plafond autorisé au niveau national,
- le principe des plafonds locaux étant de s'adapter au marché local, il est nécessaire de s'appuyer sur des données objectives, pour prendre en compte certaines spécificités territoriales ou certaines tensions sur des types de biens particuliers,
- il paraît nécessaire d'améliorer la lisibilité, la simplification du dispositif de conventionnement, pour une meilleure appropriation par les professionnels.

3. L'avenant au programme d'actions relatif au niveau des loyers plafonds locaux :

Partant des principes validés en CLAH, un avenant au Programme d'actions (PA), ci-annexé, est proposé au vote.

Le loyer intermédiaire tel qu'il existait avant est maintenu. S'il n'est pas comptabilisé comme du logement social au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), il constitue néanmoins un facteur d'équilibre des opérations, et permet, dans certains territoires comme sur l'OPAH Renouvellement Urbain de Lormont, de diversifier le public des locataires.

L'avenant au PA indique, pour se conformer aux nouvelles règles de l'Anah, que le loyer social dit « dérogatoire » n'existe plus.

En contrepartie, il propose une réévaluation mesurée des plafonds sociaux et très sociaux, avec un niveau supérieur pour la ville de Bordeaux, s'appuyant sur les données de l'Observatoire des loyers porté par l'Etat et les données issues des propriétaires bailleurs de l'OPAH renouvellement urbain de Bordeaux Centre. Sur la ville centre, le loyer social est au niveau de l'ancien loyer dérogatoire, qui était très fortement mobilisé sur ce périmètre.

Des niveaux de loyers différents sont également proposés en zone B1 et B2 (bien que le stock des logements conventionnés se situe en zone B1).

Enfin, dans un souci de simplification, cet avenant harmonise les plafonds de loyers des conventionnements avec travaux et sans travaux.

Les nouveaux plafonds de loyers sont donc les suivants, pour les deux types de conventionnement (avec et sans travaux) :

⇒ **En zone B1 :**

	< 65 m ²	65 à 90 m ²	> 90 m ²
Loyer Intermédiaire	10,00	8,10	6,90
Loyer Social → Métropole	7,00	6,50	5,95
→ Bordeaux	7,50	6,7	6,10
Loyer très social	6,00	5,95	5,90

⇒ **En zone B2**

	< 65 m ²	65 à 90 m ²	> 90 m ²
Loyer Intermédiaire	8,65	8,10	6,90
Loyer Social	6,90	6,50	5,75
Loyer très social	5,95	5,90	5,75

Compte tenu de l'écart important existant entre les loyers moyens des petits logements sur le marché libre (14,80 €/m² sur l'ensemble de la métropole) et le plafond national de conventionnement (7,80 €/m²), une prime de réduction de loyers pourra être octroyée sur les crédits délégués de l'Anah pour le conventionnement de petits logements sur la métropole.

A titre de comparaison, ces plafonds remplacent les niveaux de loyers suivants :

<i>AVEC TRAVAUX</i>	< 65 m ²	65 à 90m ²	> 90m ²
Loyer intermédiaire	10,00	8,10	6,10
LCS dérogatoire	7,50	6,70	6,10
Loyer social	6,00	5,95	5,95
Loyer très social	5,85	5,75	5,75

<i>SANS TRAVAUX</i>	< 65m ²	65 à 90m ²	> 90m ²
Loyer Intermédiaire	10,00	8,60	7,30
LCS Dérogatoire	7,50	7,00	6,50
Loyer social	6,00	5,95	5,95
Loyer très social	5,85	5,75	5,75

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 le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5217-2,
VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L301-5-1,
VU le décret 2017 – 839 du 5 mai 2017 sur le conventionnement Anah,
VU la délibération 2013/0333 du 31 mai 2013 sur les conditionnalités et modalités d'octroi des aides propres de Bordeaux Métropole concernant les aides aux travaux,
VU la délibération du Conseil métropolitain 2016/777 approuvant le Plan local d'urbanisme (PLU) intégrant le Programme d'orientations et d'actions habitat (POAH), en date du 16 décembre 2016,
VU la délibération n°2016-372 du 24 juin 2016 approuvant la prise de délégation des aides à la pierre par Bordeaux Métropole,
VU la délibération n°2017-337 en date du 19 mai 2017 approuvant le programme d'actions
VU le Conseil d'administration de l'ANAH du 25 novembre 2015, déterminant les aides financières applicables au 1er janvier 2016,
VU le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) en date du 9 mars 2017 sur la répartition des crédits,
VU la convention de délégation de compétence des aides à la pierre 2016 - 2021, en date du 16 août 2016, signée par l'Etat, l'Anah et Bordeaux Métropole,
VU l'avis favorable de la CLAH consultative du 14 mars 2017

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT la nécessité pour Bordeaux Métropole de poursuivre son engagement en faveur de la mobilisation du parc privé locatif sur son territoire dans un contexte d'aggravation des situations sociales des ménages modestes et très modestes,
CONSIDERANT l'obligation de mettre en conformité son programme d'actions annuel suite à la parution du décret susvisé,

DECIDE

Article unique : de valider l'ensemble du contenu de l'avenant au programme d'actions 2017, ci- annexé.

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

Abstention : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 11 OCTOBRE 2017	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 11 OCTOBRE 2017	le Vice-président,
	Monsieur Jean TOUZEAU



**AVENANT N°1 AU
PROGRAMME D' ACTIONS DU PARC PRIVE**

de

BORDEAUX METROPOLE

2017

EN TERRITOIRE DÉLÉGUÉ

*Document consultable à la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville de
Bordeaux Métropole*

Programme d'Actions du Parc Privé de Bordeaux Métropole 2017
Avenant n°1

Suite à la parution du décret n° 2017-839 du 5 mai 2017, et aux instructions de Mme la Directrice Générale de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en date du 9 mai 2017, il est nécessaire, de mettre à jour le Programme d'action de Bordeaux Métropole, dans sa partie IV – Modulation des plafonds maitrisés.

La Commission locale pour l'amélioration de l'habitat (Clah) consultative du 27 juin 2017 a validé les principes de cette actualisation, dans la mesure où elle permettait :

- Un équilibre entre le caractère incitatif de la réévaluation des niveaux de loyers, et les ressources des locataires éligibles (inchangées)
- Une simplification et une meilleure lisibilité du dispositif de conventionnement
- Une adaptation aux réalités locales et à la stratégie du délégataire

Le Programme d'Action de Bordeaux Métropole est donc ainsi modifié :

Article 1 :

Le Loyer social dérogatoire n'existe plus sur le territoire de Bordeaux Métropole. Il est remplacé par les nouveaux plafonds de loyer social.

Article 2 :

La partie IV – Modulation des loyers maitrisés, article 4.1 Les règles de définition des loyers, paragraphe « Définition des loyers plafonds par zone et par catégorie », est remplacée par :

« Définition des loyers plafonds par zones et catégories

En application des règles énoncées par le conseil d'administration de l'Anah du 6 décembre 2007, la CLAH consultative est compétente pour définir les plafonds de loyers concernant les conventions sans travaux et avec travaux en secteur délégué à partir des loyers de marché. Suite au décret du 5 mai 2017, La CLAH Consultative du 27 juin 2017 a réévalué les plafonds locaux maximum.

Les plafonds de loyers constituent des niveaux de loyer maximum mais le propriétaire peut appliquer des loyers inférieurs à ces plafonds. En fonction des projets, la CLAH décisionnelle ou consultative peut être amenée à demander la re-négociation des loyers, en deçà de ces plafonds.

Article 3 :

La partie IV – Modulation des loyers maitrisés, article 4.2 Le Conventionnement, paragraphe « Le Conventionnement sans travaux subventionné » est remplacé par l'article suivant :

« Le conventionnement sans travaux subventionnés

Par décision de la CLAH consultative du 27 juin 2017, l'Anah maintient le conventionnement sans travaux subventionnés, en loyer intermédiaire sur l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole, en cas de projet de réhabilitation ne bénéficiant pas d'une aide de l'Anah.

Suit au décret du 5 mai 2017, et aux recommandations de l'Anah dans un souci de meilleure lisibilité des dispositifs, les niveaux de loyers pour le conventionnement sans travaux sont alignés sur les niveaux de loyers pour le conventionnement avec travaux

Ainsi, les plafonds de loyers, pour le conventionnement sans travaux sont :

En zone B1

	< 65 m ²	65-90 m ²	>90 m ²
Loyer Intermédiaire	10.00	8.10	6.90
Loyer Social Métropole	7.00	6.50	5.95
Bordeaux	7.50	6.7	6.10
Loyer très social	6.00	5.95	5.90

En zone B2

	< 65 m ²	65-90 m ²	>90 m ²
Loyer Intermédiaire	8.65	8.10	6.90
Loyer Social	6.90	6.50	5.75
Loyer très social	5.95	5.90	5.75

Article 4 :

La partie IV – Modulation des loyers maîtrisés, article 4.2 Le Conventionnement, paragraphe « Le Conventionnement avec travaux subventionné » est remplacé par l'article suivant :

« Le conventionnement avec travaux subventionnés :

Par décision de la CLAH consultative du 27 juin 2017, l'Anah maintient le conventionnement avec travaux subventionnés, en loyer intermédiaire sur l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole, en cas de projet de réhabilitation bénéficiant d'une aide de l'Anah.

L'Anah peut accorder en plus de ses aides, une Prime de réduction de loyer (PRL) quand :

- le logement est situé en « zone tendue », soit un différentiel au m² de 5€ entre le loyer du marché local et le loyer plafond social légal autorisé,
- le logement est conventionné en loyer social ou très social,

Ainsi, au regard des constats issus de l'observatoire des loyers concernant les loyers à la relocation en 2015 détaillé dans le programme d'action initial, le versement de la PRL est autorisé :

- pour les logements de moins de 65 m² (catégorie 1) sur l'ensemble de la métropole en loyer social et très social.

Les niveaux de loyers par catégorie de logement sont donc :

En zone B1 :

	< 65 m ²	65-90 m ²	>90 m ²
Loyer Intermédiaire	10.00	8.10	6.90
Loyer Social Métropole	7.00 PRL	6.50	5.95
Bordeaux	7.50 PRL	6.7	6.10
Loyer très social	6.00 PRL	5.95	5.90

En zone B2 :

	< 65 m ²	65-90 m ²	>90 m ²
Loyer Intermédiaire	8.65	8.10	6.90
Loyer Social	6.90 PRL	6.50	5.75
Loyer très social	5.95 PRL	5.90	5.75

Bordeaux, le

Alain Juppé
Président de Bordeaux Métropole,
Maire de Bordeaux