

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 26 janvier 2018	N° 2018-35

Convocation du 19 janvier 2018

Aujourd'hui vendredi 26 janvier 2018 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, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, 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, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, M. Jacques COLOMBIER, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, 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 VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Cécile BARRIERE
Mme Anne BREZILLON à Mme Maribel BERNARD
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Max COLES
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Brigitte COLLET à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON
M. Nicolas FLORIAN à M. Didier CAZABONNE
M. Philippe FRAILE MARTIN à M. Daniel HICKEL
Mme Magali FRONZES à M. Alain CAZABONNE
Mme Martine JARDINE à M. Thierry TRIJOULET
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Lise JACQUET

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Christophe DUPRAT à Mme Dominique IRIART à partir de 10h50
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 10h30
M. Guillaume GARRIGUES à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 11h05
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h30
Mme Karine ROUX-LABAT à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 10h50

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 26 janvier 2018	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2018-35

Programmation 2017 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat et aides de Bordeaux Métropole à la production de logements locatifs sociaux et à la réhabilitation thermique du parc 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 a été 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 le 16 août 2016 entre Bordeaux Métropole et l'État.

A ce titre, Bordeaux Métropole élabore annuellement la programmation des agréments pour la construction et la réhabilitation de logements locatifs sociaux (Prêt locatif à usage social (PLUS)/Prêt locatif aidé à l'intégration (PLAI)/Prêt locatif social (PLS)), le développement de l'accession sociale à la propriété (PSLA), la création de places d'hébergement et le Logement intermédiaire (LI).

Pour toutes ces opérations, Bordeaux Métropole délivre des décisions qui autorisent la réalisation de ces logements, déclenchant l'ensemble des avantages fiscaux, des prêts et des aides financières permettant leur faisabilité économique.

Afin de recenser les programmes susceptibles d'obtenir ces agréments pour l'année 2017, les services de Bordeaux Métropole ont interrogé l'ensemble des organismes de logement social au mois de janvier 2017 pour connaître leurs capacités de production. Par suite ils ont présenté en février et en mars 2017 les opérations recensées à chaque commune de la métropole afin d'obtenir son avis sur l'opportunité, le calendrier et la volumétrie de ces programmes. Il en est ressorti une délibération visant à faire approuver la programmation pour l'année 2017 votée le 19 mai 2017 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 et il est ainsi nécessaire de représenter, dès la fin de l'exercice de gestion, un état plus précis des opérations déposées en demande d'agrément par les opérateurs, objet du présent rapport. Cela permet de donner une vision précise et actualisée des programmes faisant l'objet d'agréments et qui bénéficieront de subventions de l'État, et de

Bordeaux 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. Le présent rapport présente les opérations de réhabilitation qu'il est proposé de soutenir pour l'année 2017.

1/ Cadre d'intervention sur les aides à la pierre 2017

Les objectifs pour 2017 présentés par le Préfet au comité régional de l'habitat et de l'hébergement lors de sa réunion du 6 avril 2017 étaient, sur le territoire de Bordeaux Métropole, de **3 624 logements locatifs sociaux**, répartis comme suit :

- 1 047 logements PLAI (dont 1000 en « tranche ferme »),
- 1 995 logements en PLUS (dont 1900 en « tranche ferme »),
- 582 logements PLS (dont 415 en « tranche ferme »).

Les opérations proposées par les bailleurs et expressément validées par les communes faisaient quant à elle apparaître un objectif de programmation de **3959 logements locatifs sociaux** répartis comme suit :

- 1 043 logements PLAI,
- 1 798 logements en PLUS,
- 1 118 logements PLS.

Seuls les logements locatifs sociaux financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé à l'Intégration) ouvrent droit à une subvention d'aide à la pierre de l'État. Ainsi, en début d'année 2017, l'enveloppe financière accordée par l'État au titre du financement du logement locatif social sur la Métropole correspondait aux besoins de production recensés.

2/ Évolution de la programmation 2017

La programmation initiale mentionnée ci-dessus a subi des évolutions tant pour ce qui concerne le nombre de logements présentés en demande d'agréments par les bailleurs sociaux, que pour ce qui concerne les dotations financières de l'État.

Les bailleurs sociaux ont effectivement déposé au dernier trimestre un volume de demande d'agréments en hausse de 7 % par rapport à la programmation initiale, représentant 4 248 logements locatifs sociaux au total dont 1 939 PLUS, 1 117 PLAI, 1 192 PLS. Cette recrudescence de demandes en fin d'année est liée aux incertitudes qui pèsent sur le financement du logement social à partir de 2018 et qui ont incité les opérateurs à avancer des projets sur l'année 2017.

L'État a quant à lui initié une réduction de ses financements en appliquant dès l'année 2017 une baisse de 20% de ses enveloppes PLAI au niveau national. L'impact de cette réduction au niveau local a été balbutiant jusqu'à mi décembre 2017. L'État a dans un premier temps annoncé en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement une baisse des dotations en dessous des 1 000 PLAI, en demandant aux autorités gestionnaires des aides à la pierre de prioriser l'octroi des agréments sur les communes déficitaires au titre de l'article L. 302-5 du code de la construction. Suite à des redéploiements inter régionaux, l'État a ensuite fait connaître sa dotation financière définitive à la mi décembre pour un total de 1 100 PLAI. Ces ressauts ont mis en difficulté l'ensemble de la chaîne de conception, d'instruction et de décision des opérations, qu'il s'agisse des bailleurs, des communes et des services instructeurs de Bordeaux Métropole.

Un tableau retraçant les opérations programmées, annulées par les bailleurs ou n'ayant pas pu être financées sur l'année 2017, est joint en annexe.

Le tableau ci-après en fait la synthèse :

Nature du financement	Programmation délibération du 19/05/2017	Variations	Programmation 2017 finalisée
PLAI*	1 043	+ 51	1 094
PLUS*	1 798	+ 15	1 813
PLS*	1 118	- 82	1 036
TOTAL	3 959	- 16	3 943

* Structures et logements-foyers compris

3/ Réhabilitation thermique

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 ménages locataires.

L'aide accordée équivaut à une participation de 10% du montant des travaux dans la limite de 3 000 euros ou 4 000 euros par logement (si occupation très sociale) et sans dépasser 200 000 euros par opération.

Le rapport présente les opérations entrant dans ces critères pour lesquelles une aide de Bordeaux Métropole est sollicitée pour l'exercice de programmation 2017 (crédits de paiement 2018).

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° 2014/0110 du 14 février 2014 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole en faveur du logement social,

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° 2017/99 du 17 février 2017 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole pour la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques,

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° 2017/65 du 19 mai 2017 relative à la programmation 2017 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'État,

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 la production de logements locatifs sociaux, de logements en accession sociale à la propriété et de logements intermédiaires constitue un enjeu pour le développement de la Métropole, le parcours résidentiel des habitants et la mixité sociale,

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 de l'État pour les programmes recensés en annexe 1 dans la limite du volume annuel d'agréments accordés par l'État,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à notifier cette programmation aux maîtres d'ouvrage de ces opérations,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser aux opérateurs les subventions de l'État 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 des logements sociaux programmés en annexe 1, selon les règles définies dans les règlements d'intervention en faveur du logement social et en faveur de la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques,

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour les opérations de réhabilitation de logements sociaux indiquées en annexe 2, selon les règles définies dans la délibération 2015/0095 du 13 février 2015 relative à la réhabilitation du parc de logements sociaux de Bordeaux Métropole,

Article 6 : ces dépenses seront imputées sur les crédits ouverts au Budget 2018, sous réserve de son adoption, au chapitre 204, articles 20422 et 204182, fonction 552.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 janvier 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 FÉVRIER 2018	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU
---	--