

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 15 février 2019	N° 2019-89

Convocation du 8 février 2019

Aujourd'hui vendredi 15 février 2019 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 Cécile BARRIERE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Anne BREZILLON, 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, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, 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. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, 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. 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 Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel VERNEJOUL à M. Alain ANZIANI
Mme Léna BEAULIEU à M. Max GUICHARD
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD
M. Michel DUCHENE à Mme Anne WALRYCK
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à M. Pierre HURMIC
M. Nicolas BRUGERE à M. Didier CAZABONNE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Erick AOUIZERATE à M. Philippe FRAILE MARTIN à partir de 12h15
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 10h15
Mme Nathalie DELATTRE à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h00
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 10h30
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 10h15
Mme Andréa KISS à Mme Christine BOST à partir de 10h15
M. Eric MARTIN à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h15
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOLET à partir de 10h15
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 12h00
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h00
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 10h15
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Daniel HICKEL à partir de 11h00

EXCUSE(S) :

Monsieur François JAY.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 15 février 2019	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2019-89

Programmation 2018 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 - 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, entre l'Etat et Bordeaux Métropole, d'une convention de délégation de gestion des aides à la pierre le 16 août 2016.

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 à usage aidé (PLAI) / Prêt locatif social (PLS)), le développement de l'accession sociale à la propriété (Prêt social location-accession (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 par là-même 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 2018, les services de Bordeaux Métropole ont interrogé l'ensemble des organismes de logement social au mois de janvier 2018 pour connaître leurs capacités de production. Ensuite les services de Bordeaux Métropole ont présenté en février et en mars 2018 les opérations recensées à chaque commune de la Métropole afin d'obtenir leurs avis sur l'opportunité, le calendrier et la volumétrie de ces programmes. Il en est ressorti une délibération, votée le 15 juin 2018 par le conseil métropolitain, visant à faire approuver le volume prévisionnel de logements aidés à autoriser pour l'année 2018.

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 déposées en demande d'agrément par les opérateurs, objet du présent rapport. Cela permet de donner une vision précise et actualisée des programmes qui ont fait l'objet d'agréments et qui bénéficieront de subventions de l'Etat, 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 indique les opérations de réhabilitation qu'il est proposé de soutenir pour l'année 2018 à ce titre.

1/ Cadre d'intervention sur les aides à la pierre 2018

Les objectifs pour 2018 établis par le Préfet dans le cadre de la consultation faisant suite au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 23 mars 2018 étaient, sur le territoire de Bordeaux Métropole, de **3 599 logements locatifs sociaux**, répartis comme suit :

- 1 162 logements PLAI (dont 1100 en « tranche ferme »),
- 2 001 logements PLUS,
- 436 logements PLS.

Les opérations proposées par les bailleurs et expressément validées par les communes faisaient quant à elles apparaître un objectif de programmation de 3 372 logements locatifs sociaux, indiqué dans la délibération de programmation initiale et répartis comme suit :

- 1 064 logements PLAI,
- 1 530 logements PLUS,
- 778 logements PLS.

2/ Evolution de la programmation 2018

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

Les bailleurs sociaux ont effectivement déposé au dernier trimestre un volume de demande d'agrément en baisse de 4,3 % par rapport à la programmation initiale, représentant 3 225 **logements locatifs sociaux** au total répartis dans 95 opérations immobilières dont 1544 PLUS, 1 006 PLAI, 675 PLS. L'annulation ou le report des projets sont liés dans la majorité des cas à des négociations foncières non finalisées en cours d'année, à des définitions de programmes non abouties avec les communes et plus marginalement à des recours sur les permis de construire.

Un tableau retraçant les opérations programmées, annulées ou reportées est joint en annexe 1.

Le tableau ci-après en fait la synthèse :

Nature du financement	Programmation délibération du 15/06/2018	Solde des ajouts, reports ou annulations	Programmation 2018 finalisée
PLAI*	1 064	- 58	1 006
PLUS*	1 530	+ 14	1 544
PLS*	778	- 103	675
TOTAL	3 372	- 147	3 225

* Structures et logements-foyers compris

En outre, Bordeaux Métropole a agréé 329 logements en accession sociale à la propriété financés en prêt social à la location accession (PSLA) répartis dans 19 opérations immobilières, ainsi que 481 Logements intermédiaires (LI) répartis dans 11 opérations immobilières.

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 logements, sous réserve de l'atteinte de performances énergétiques améliorées et d'un quittance sans impact pour les locataires, après travaux. 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.

L'annexe 2 présente les opérations rentrant dans ces critères pour lesquelles une aide de Bordeaux Métropole est sollicitée pour l'exercice de programmation 2018 : 2 opérations représentant 66 logements sont concernées.

4/ Régularisation d'aides exceptionnelles :

En 2012, Bordeaux Métropole a accordé une décision de financement à l'Office public de l'habitat Aquitanis pour la réalisation d'une opération de 33 logements locatifs sociaux individuels dont 16 en PLUS et 17 PLAI, située chemin du chai au Taillan-Médoc appelée résidence « Maou Ha ». Les 17 maisons individuelles PLAI étaient destinées à la sédentarisation de gens du voyage.

Ce projet a fait l'objet d'une subvention de 277 000 euros de Bordeaux Métropole au titre de ses aides à la production de logements sociaux sur la base du règlement d'intervention habitat politique de la ville en vigueur. Au-delà de cette aide de droit commun, Aquitanis a sollicité une subvention d'équilibre exceptionnelle de 174 437 euros pour cette opération afin de couvrir une partie du surcoût global lié aux aménagements des 17 maisons destinées au gens du voyage. Ces habitations ont effectivement nécessité des adaptations liées aux besoins de ces familles avec des coûts d'aménagements des parcelles plus élevés en raison des surfaces de jardins plus importantes, ainsi que l'installation de poêles à bois dans les logements. Le surcoût qui en découle est de 302 600 € (soit 17 800 € par logement).

Dans ce contexte, il est proposé de régulariser cette demande de subvention exceptionnelle en accordant à Aquitanis une aide de 174 437 euros qui sera versée en deux fois selon les modalités de versement du règlement d'intervention en faveur du logement social.

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° 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° 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° 2017/99 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° 2018/349 du 15 juin 2018 relative à la programmation prévisionnelle 2018 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'agrément accordés par l'Etat,

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'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 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 projets de réhabilitation thermique indiqués 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 : d'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser à l'office publique de l'habitat Aquitanis une subvention d'équilibre exceptionnelle de 174 437 euros pour la réalisation de l'opération de logements sociaux, chemin du chai au Taillan-Médoc - résidence « Maou Ha »,

Article 7 : d'autoriser Monsieur le Président à payer les dépenses au moyen des crédits votés au budget 2018 en section d'investissement au chapitre 204.

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

Ne prend pas part au vote : Madame CHAZAL-COUCAUD, Madame DE FRANÇOIS

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 15 février 2019

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 FÉVRIER 2019</p> <p>PUBLIÉ LE : 18 FÉVRIER 2019</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean TOUZEAU</p>
---	--