

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 22 mars 2019	N° 2019-167

Convocation du 15 mars 2019

Aujourd'hui vendredi 22 mars 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, 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. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, 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-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, 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 Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, 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, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, 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. Dominique ALCALA à M. Max COLES
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Cécile BARRIERE
M. Marik FETOUH à Mme Laetitia JARTY-ROY
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Thierry MILLET à Mme Gladys THIEBAULT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Kévin SUBRENAT à M. Alain TURBY à partir de 12h10
Mme Brigitte COLLET à Mme Anne BREZILLON à partir de 10h25
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Dominique HICKEL à partir de 10h35
M. Philippe FRAILE-MARTIN à M. Marc LAFOSSE à partir de 10h25 et jusqu'à 12h30
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique IRIART à partir de 12h15
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h25
Mme Christine PEYRE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h25
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE jusqu'à 10h30
M. Alain SYLVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h40

EXCUSE(S) :

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 22 mars 2019	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2019-167

**Délibération relative à la mobilisation du parc privé à des fins sociales -
Développement du conventionnement de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et mise en œuvre du
Plan logement d'abord dans le parc privé de Bordeaux Métropole - Décision - Autorisation**

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Un tiers des ménages de la Métropole est locataire du parc privé. Parmi eux, 65% (soit 38 000 ménages) seraient éligibles au loyer Prêt locatif à usage social (PLUS) dans le parc public.

Le développement régulier des constructions de logements sociaux, ne satisfait pas toute la demande de logements locatifs sociaux sur le territoire et nombre de ces ménages fragiles n'ont donc pas d'autres solutions que de se tourner vers le parc locatif privé, dépourvu d'accompagnement spécifique, dont les loyers plus élevés que ceux du logement social peuvent renforcer leurs difficultés budgétaires, les rendent captifs de leur logement et vulnérables face à leur propriétaire.

Dans ce contexte de tensions fortes sur le marché locatif et de demande sociale croissante, un des enjeux pour la Métropole est de mobiliser davantage le parc locatif privé en développant le recours au conventionnement des logements privés avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour proposer des logements abordables et de qualité pour tous dans le parc privé, notamment pour les ménages les plus fragiles.

Cette production de logements sociaux privés, qui reste, certes, à la marge par rapport à la production de logements sociaux publics, présente cependant l'intérêt d'être une offre sur mesure dans le tissu bâti existant, de le revaloriser, sans consommer d'emprise foncière nouvelle.

Cette action de mobilisation du parc privé locatif est depuis plusieurs années encouragée par le biais d'outils incitatifs financiers dans le cadre des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et du Programme d'intérêt général (PIG) métropolitain, mais les réalisations restent faibles et il semble nécessaire de valoriser et compléter les outils existants pour accroître le caractère attractif du conventionnement de logements privés.

Un groupe de travail a été constitué avec les partenaires locaux du logement, de l'immobilier et de l'insertion durant l'année 2018 pour cibler les actions stratégiques permettant de développer le recours au conventionnement sur la Métropole.

Le travail de diagnostic mené par Bordeaux Métropole avec les partenaires montre que le conventionnement est un outil peu connu, peu valorisé et dont la gouvernance ne paraît pas lisible (que ce soit pour les

propriétaires ou les partenaires) ; alors que les avantages qui en découlent peuvent être mobilisateurs pour le propriétaire (défiscalisation des revenus locatifs, subventions aux travaux de l'ANAH et des collectivités, garanties impayés renforcées, etc...)

Cette démarche a rejoint les orientations portées par le Plan pour le logement d'abord, mis en œuvre sur l'ensemble du territoire de la Gironde, à travers une candidature commune Métropole/Département, et dont l'ambition est de favoriser l'insertion et l'autonomie des personnes les plus vulnérables grâce au logement (en particulier pour les personnes sans domicile fixe).

La candidature girondine a ainsi été sélectionnée pour être un territoire d'application accélérée de cette démarche novatrice visant à proposer un logement aux ménages les plus fragiles, sans passer par les structures d'hébergement pour éviter toute rupture résidentielle, grâce à une mobilisation des partenaires et un changement des pratiques.

Ainsi, la Métropole et ses partenaires proposent de mettre en œuvre la stratégie suivante :

A. augmenter la captation globale de logements privés conventionnés sociaux pour les locataires aux ressources modestes en s'appuyant sur une plateforme d'information et d'accompagnement des propriétaires bailleurs (1), et sur une remise à plat des aides (2) : objectif de 100 logements sociaux privés captés en 2019 (en moyenne 50 logements sociaux avec ou sans travaux sont agréés annuellement),

B. dédier une partie des logements captés aux ménages sans abri fléchés par le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) dans le cadre de l'AMI (Appel à manifestation d'intérêt), en renforçant l'accompagnement des locataires et la sécurisation des propriétaires : objectifs 50 logements à loyers abordables réservés au public « AMI » en 2019.

A. De nouveaux leviers pour mobiliser le parc privé à des fins sociales et augmenter la captation de logements conventionnés avec l'ANAH

Compte tenu de la tension du marché et du contexte actuel dans lequel « tout se loue », il est apparu primordial de faciliter au maximum les démarches des propriétaires bailleurs qui seraient prêts à s'engager dans un conventionnement, en proposant un service « clef en main », à l'instar des autres dispositifs de défiscalisation, allant du conseil jusqu'à la gestion locative.

Ainsi les propriétaires bailleurs pourront bénéficier d'aides et de services lisibles dès le départ, pour une mise en location de leur logement solidaire et sereine :

- une aide à la décision et un accompagnement individualisé pour faciliter les démarches des propriétaires (simulations financières, visite du logement, préconisation sur le mode de location le plus adapté au projet du propriétaire...),
- des aides financières et une défiscalisation de leurs revenus locatifs,
- la proposition d'un locataire éligible pour optimiser la location,
- une tranquillité de gestion au quotidien assurée par des professionnels,
- une sécurisation de la location garantie par les acteurs publics.

Ce pack de services répondra à 3 enjeux : sécurité, rentabilité et solidarité dans la mise en gestion du logement et sera porté par la plateforme de captation des logements

1. La plateforme de captation des logements à loyers maîtrisés appuyée par une communication soutenue et le développement de partenariats locaux

En premier lieu, la plateforme a pour mission de communiquer sur le dispositif via le réseau des partenaires (dont les notaires) et de démarcher les propriétaires cibles du dispositif, notamment ceux possédant un bien vacant, ou un bien dont le loyer avoisine les niveaux de conventionnement.

Ensuite, il est essentiel d'améliorer l'accompagnement des propriétaires dans leur démarche de conventionnement et de donner une visibilité à l'ensemble des services et aides financières apportés à ces propriétaires.

La plateforme en tant qu'interface dédiée constituera un véritable outil d'aide à la décision des propriétaires sur leur projet de location (information, simulations financières). Une visite systématique du logement sera réalisée pour s'assurer de la qualité du bien et conseiller le propriétaire sur les éventuels travaux à engager

avant la mise en location. Au besoin, elle orientera le propriétaire vers l'interlocuteur approprié (association d'intermédiation, garants...) et permettra un suivi en temps réel du conventionnement sur le territoire, grâce à un outil informatique collaboratif, en cours de déploiement.

Le travail de captation de logements privés et d'orientation des propriétaires bénéficiera à l'ensemble des opérateurs de médiation sur le territoire.

L'ensemble des aides et services mis à disposition des propriétaires doit par ailleurs pouvoir bénéficier d'un portage fort de la collectivité et d'un affichage institutionnel affirmé, constituant une caution morale sécurisante pour les propriétaires. Bordeaux Métropole consolidera dans cette optique un certain nombre de partenariats engagés avec les agences immobilières, les associations de propriétaires, les fédérations de syndics et tous acteurs de l'habitat constituant des relais d'information pour les propriétaires.

Enfin, un plan de communication sera décliné pour faire connaître et valoriser le dispositif comme une démarche gagnant-gagnant permettant de louer son logement en toute sérénité grâce à une gestion locative sécurisée, garantie par les pouvoirs publics, tout en s'impliquant dans une initiative solidaire.

Un travail a été engagé avec les deux structures porteuses des Agences immobilières à vocation sociale du territoire (AIVS Le Prado et AIS Nouvelle-Aquitaine) qui animeront cet outil grâce au recrutement d'un Equivalent temps plein (ETP) partagé entre les deux associations.

Cette plateforme sera donc matérialisée par :

- un nom de dispositif clair et lisible, inspirant la sécurité et la rentabilité, proposé par Bordeaux Métropole.
- un numéro de téléphone unique et une adresse mail, portés par Bordeaux Métropole permettant de joindre les permanences de la plateforme,
- 1 ETP financé par l'AMI logement d'abord chargé de capter les logements, démarcher les propriétaires, les conseiller et assurer l'articulation avec la mise en œuvre du logement d'abord,
- 1 outil informatique partagé et collaboratif pour suivre les contacts et la gestion des biens, financé par l'AMI.

La mise en place de cette plateforme de captation des logements conventionnés doit permettre d'inciter chaque année une centaine de propriétaires bailleurs à conventionner leur logement (soit pour un loyer social 7,5€/m² maximum sur Bordeaux).

Sa mise en service est prévue pour le printemps 2019.

La plateforme, portée par la Métropole dans un premier temps, a vocation à se développer également sur le territoire girondin, en cohérence avec la candidature girondine à l'AMI.

Des plateformes similaires se développent dans d'autres territoires de mise en œuvre accélérée du logement d'abord, notamment à Strasbourg Eurométropole, dont les effets sont positifs sur la remise sur le marché de biens vacants.

2. Des aides financières plus incitatives :

Un des objectifs de la plateforme est de présenter de manière lisible l'ensemble des aides locales et nationales dont peuvent bénéficier les propriétaires.

Des aides locales existent en effet déjà et sont méconnues des propriétaires bailleurs, d'autres seront consolidées :

- aides locales existantes à promouvoir, pour inciter le propriétaire d'un logement à réaliser des travaux ponctuels d'amélioration de son logement :
 - o aide à la rénovation énergétique de la Métropole (dispositif Ma Rénov' ouvert aux propriétaires bailleurs depuis le 6 juillet 2018). Cette aide à la rénovation énergétique de la Métropole pourra aller jusqu'à 6 000€ selon le programme de travaux réalisé,
 - o aides à la remise aux normes « Coup de pouce » de la ville de Bordeaux, pouvant aller jusqu'à 4500 € par logement conventionné.

Peu connus des propriétaires bailleurs, ces deux dispositifs existants sont très peu mobilisés et ont donc vocation à se développer.

- Aides locales à renforcer :
 - o aides aux propriétaires bailleurs pour des rénovations globales dans le cadre des OPAH et du PIG. Ces dispositifs prévoient des subventions métropolitaines et communales (en complément de celles de l'ANAH), lorsque le propriétaire qui conventionne entreprend des travaux d'ampleur (souvent, il s'agit de travaux de sortie d'insalubrité). Cela concerne environ 25 conventionnements social et très social avec travaux par an. La Métropole mène actuellement un travail d'évaluation et de préconisation du dispositif qui prendra le relais du PIG à l'été 2019. A ce stade de l'étude, le principe du renforcement du caractère incitatif des aides aux propriétaires bailleurs est posé. Ce régime sera précisé dans le cadre de la relance du PIG, dont l'étude en cours permettra de calibrer les taux de subventions à appliquer pour créer l'effet levier optimal sur Bordeaux Métropole, ces aides sont intégrées dans l'enveloppe des aides propres déléguées à l'ANAH (500 000€ en 2019 pour les propriétaires occupants et bailleurs),
 - o les aides communales aux propriétaires bailleurs étant déduites des pénalités au titre de la loi *Solidarité et renouvellement urbain* (SRU), les communes concernées seront incitées à proposer un régime d'aides communales (à l'instar des aides « coup de pouce » de la ville de Bordeaux).

B. Des outils spécifiques pour mettre en œuvre le Plan logement d'abord à partir de logements captés dans le parc privé

L'AMI logement d'abord a permis d'expérimenter une instance territoriale d'accompagnement social : les situations des ménages repérés par le SIAO sont étudiées avec l'ensemble des partenaires sociaux, afin de mettre en place un accompagnement adapté. En particulier, des préconisations sont faites en termes de besoin en accompagnement dans le logement.

Grâce à l'outil informatique partagé, en cours de développement, la plateforme de captation des logements aura connaissance de manière actualisée, de la demande constituée par les ménages sans-abri fléchés par le SIAO.

Ainsi, avec l'accord du propriétaire, certains logements captés seront proposés à des ménages précaires, orientés par les services d'urgence sociale et dotés de mesures d'accompagnement individualisées.

Les partenaires se sont fixés un objectif de 50 logements destinés à accueillir ces ménages très précaires. Une association de médiation locative interviendra ainsi pour garantir une bonne intégration par le logement. Le dispositif de sous-location est de nature à rassurer le propriétaire, qui traite avec l'association et non avec le locataire, il est ainsi assuré d'un loyer chaque mois. Bien que ce dispositif soit incitatif, il ne constitue pas l'aboutissement de la démarche Logement d'abord dans laquelle le ménage est amené à s'autonomiser dans le logement. Dans le cadre de l'AMI, le glissement de bail est donc encouragé. Au terme de la sous-location, les AIVS pourront assurer un accompagnement dans le logement allégé en relais de l'association.

Pour mettre en œuvre le Logement d'abord au sein du parc privé, il s'agit de proposer un règlement d'intervention spécifique pour sécuriser le propriétaire et accompagner le locataire pour qu'il puisse s'autonomiser et se maintenir dans son logement. Ce règlement d'intervention complète les aides de l'ANAH et de l'Etat (prime d'intermédiation locative et défiscalisation des revenus locatifs allant jusqu'à 85% pour tout logement confié à une AIVS ou à une association)

Les aides soutenant l'accueil d'un ménage AMI proposées ci-dessous seront cumulables avec les aides « socles » précédemment présentées.

1. Des aides financières spécifiques pour la gestion des logements AMI :

- afin d'assurer un loyer soutenable pour le ménage à l'issue de la période de sous-location, le cas échéant, les loyers conventionnés très sociaux seront préconisés (environ 6 € du m²). Une prime

complémentaire, réservée aux propriétaires conventionnant leur logement en loyer très social et accueillant un ménage relevant du Logement d'abord permettra de compenser une partie de la perte de loyer. Versée sous forme de prime à la signature du bail, cette prime de 1 500€ par logement conventionné très social devrait concerner environ 20 logements par an,

- instauration d'une prime au glissement de bail : pour faciliter le glissement de bail au terme de la sous location avec une association d'intermédiation locative, il est proposé de verser après glissement de bail une prime de 1 000€ par sous-location pour les logements en loyer conventionné social et de 2 000€ pour les logements en loyer conventionné très social,
- prise en charge des frais de gestion de l'AIVS : Bordeaux Métropole prendra à sa charge durant un an les frais de gestion locative assurés par les agences immobilières à vocation sociale des logements destinés à un ménage relevant de l'AMI afin de lever les freins financiers qui limiteraient le recours à l'AIVS. Cette aide sera versée sous forme de prime au bout d'un an à l'appui du mandat de gestion (600 €/logement par an).

Ces dépenses sont intégrées au budget primitif 2019, pour une enveloppe prévisionnelle maximale de 60 000€.

2. Un fonds métropolitain de sécurisation des impayés dégradation et impayés pour les logements AMI

Afin de rassurer le propriétaire sur le fait de récupérer un bien en bon état d'usage à l'issue du bail, il est proposé de créer un fonds de sécurisation exceptionnel pour les logements fléchés AMI logement d'abord.

Ce fonds dédié aux bailleurs qui louent ou sous louent leur logement sur la Métropole à un ménage sans abri, complète les garanties de droit commun portées par le Fonds solidarité logement (FSL) et action logement. Ce filet de sécurité supplémentaire pour le bailleur doit jouer le rôle de déclencheur de la décision de faire pour le bailleur, et n'a vocation à être ponctionné qu'à titre exceptionnel. Par exemple, les garanties du FSL ne sont actionnées que dans 7% des situations.

Cette extension de garanties impayées et dégradation sera décidée suite à étude de la situation par une commission sociale ad hoc composée de l'AIVS en charge du dossier, de l'association gérant l'accompagnement social et des financeurs. L'expérimentation de ce fonds est financée par l'AMI à hauteur de 35 000€, et par la métropole à hauteur de 10 000€. Des contributions de la part de fondations et mécènes sont actuellement à l'étude pour l'alimenter.

Aussi, ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU la délibération du Conseil métropolitain du 16 février 2018 autorisant le Président à signer tout acte afférent à l'appel à manifestation d'intérêt « Territoire de mise en œuvre accélérée du Plan logement d'abord »,

VU la convention pluriannuelle d'objectifs 2018-2019 conclue entre l'Etat, le Département de la Gironde et Bordeaux Métropole retenu dans le cadre de l'AMI en date du 9 novembre 2018,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que le développement du conventionnement apparaît indispensable pour maîtriser les loyers et répondre au besoin de logements de qualité à loyers abordables sur la Métropole,

CONSIDERANT que la captation de logements privés doit être structurée pour accroître la visibilité du conventionnement, et doit être encouragée grâce à des leviers financiers pour augmenter l'attractivité du conventionnement,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la mise en place d'une plateforme de captation de logements privés conventionnés, et de soutenir un plan de communication volontariste pour informer les propriétaires,

Article 2 : d'approuver la mise en place d'un règlement d'intervention spécifique à la captation de logements dédié aux ménages fléchés par le SIAO dans le cadre de l'AMI logement d'abord,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à signer les conventions financières annuelles avec les structures porteuses de la plateforme de captation, leurs avenants et tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Article 5 : d'autoriser les dépenses correspondant aux aides au conventionnement prévues au budget 05 – Chap 204 – Article 20422 – Fonction 552 aide au secteur locatif, de l'exercice en cours.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 mars 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 26 MARS 2019	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU
PUBLIÉ LE : 26 MARS 2019	