	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 12 juillet 2019	N° 2019-465

Convocation du 5 juillet 2019

Aujourd'hui vendredi 12 juillet 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, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, 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. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, 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, 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 Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, 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. Christophe DUPRAT à M. Michel LABARDIN
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Conchita LACUEY
M. Alain TURBY à Mme Zeineb LOUNICI
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Maribel BERNARD
Mme Chantal CHABBAT à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Martine JARDINE à Mme Michèle FAORO
M. Bernard JUNCA à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
M. Marc LAFOSSE à Mme Dominique IRIART
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Gladys THIEBAULT
M. Thierry MILLET à M. Dominique ALCALA
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Christine PEYRE à Mme Cécile BARRIERE

EXCUSE(S) :


Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOLET jusqu'à 10h30
M. Jean-Louis DAVID à M. Nicolas BRUGERE à partir de 10h15
M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 10h30
Mme Emmanuelle AJON à Mme Christine BOST à partir de 11h00
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h00
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Magali FRONZES à partir de 11h10
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL jusqu'à 11h25
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Anne BREZILLON à partir de 11h35
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h00
M. Alain SILVESTRE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 12h00
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 12h00
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h15
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 12 juillet 2019	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2019-465

Dispositif métropolitain d'aide à l'accession à la propriété - attribution du Prêt 0% Bordeaux Métropole - Engagements financiers - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole a mis en place en 2013 un dispositif d'aide à l'accession à la propriété sous forme de prêt à 0% pour accompagner les personnes souhaitant acquérir pour la première fois un logement en résidence principale sur le périmètre de la Métropole. Le montant du Prêt 0% oscille entre 10 000 et 20 000 euros en fonction de la composition familiale. Il est accordé aux ménages primo-accédants à la propriété justifiant des ressources inférieures aux plafonds du Prêt à taux zéro de l'État, pour l'achat de logements neufs vendus dans le respect d'un prix plafonné.

Ce dispositif de solvabilisation des ménages va de pair avec l'ensemble des outils d'urbanisme qui permettent de développer des logements en accession sociale et abordable à la propriété sur le territoire métropolitain pour lesquels le Programme d'orientation et d'action du Plan local d'urbanisme (PLU) a fixé un objectif de près de 1 750 logements soit 25% de la production immobilière globale.

Le présent rapport vise à reconduire les engagements financiers de Bordeaux Métropole pour le financement de la bonification d'intérêt sur les prêts accordés par les partenaires bancaires du dispositif, ainsi qu'à ajuster l'encadrement du prix de vente des logements en accession maîtrisée en cohérence avec les évolutions du PLU et les engagements issus de la conférence permanente des acteurs du foncier et de l'immobilier.

1- Fonctionnement du dispositif

Le dispositif comporte 3 volets :

- **un prêt 0%**

Ce prêt est octroyé par les partenaires bancaires avec lesquels Bordeaux Métropole a signé des conventions bancaires de partenariat : il s'agit de la caisse régionale de Crédit mutuel du Sud-Ouest, de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Aquitaine, du Crédit industriel et commercial (CIC) du Sud-ouest et du Crédit foncier de France.

Le montant du prêt 0% est de 10 000 euros pour un acquéreur seul, 15 000 euros pour un ménage de 2 à 3 personnes, 20 000 euros pour un ménage de 4 personnes et plus. Il est remboursable sur 14 ans. Il s'ajoute au prêt à taux zéro de l'État également distribué par ces mêmes banques.

Le prêt 0% est accordé aux ménages primo-accédants à la propriété et justifiant de ressources inférieures aux plafonds du prêt à taux zéro de l'État, ce qui permet de rendre ces deux prêts complémentaires.

Le prêt est directement intégré dans le plan de financement du projet immobilier.

Le montant de la bonification d'intérêt versée par Bordeaux Métropole à l'établissement bancaire prêteur est calculé par application du taux amortissable publié par la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale (SGFGAS), majoré d'une marge de 75 points de base.

- **un encadrement du prix des logements**

Parallèlement à ce dispositif d'aide à la personne, Bordeaux Métropole a mis en place des outils réglementaires d'urbanisme afin de promouvoir le développement d'une offre de logements abordables pour l'accession à la propriété : il s'agit des servitudes de mixité sociale, du secteur de diversité sociale ou des secteurs de projets au sein desquels sont fixés des quotas minima de logements à produire en accession sociale et abordable à la propriété. Ces obligations, qui concernent également la production de logements locatifs sociaux, permettent de développer une offre de logements diversifiés propice au parcours résidentiel des ménages sur la Métropole.

Afin de rendre complémentaires les outils d'urbanisme et d'aide à la personne, le prêt 0% est accordé uniquement pour l'acquisition de logements neufs vendus à un prix maîtrisé.

Les prix plafonds ont été fixés en 2013 et en 2015 entre 2 500 et 3 000 euros TTC par m² habitable, parking inclus sur le périmètre de Bordeaux Métropole, hors Bordeaux. Pour le périmètre de la ville de Bordeaux, le prix a été fixé à 3 000 euros TTC par m² habitable afin d'harmoniser les modalités d'octroi du prêt 0% avec le dispositif d'aide à l'accession à la propriété de la commune de Bordeaux (Passport premier logement). Ces prix sont généralement inférieurs de 25% aux prix de marché.

- **un accompagnement des accédants à la propriété**

L'Agence départementale d'information sur le logement de la Gironde (ADIL de la Gironde) réalise un accompagnement individualisé de chaque acquéreur sollicitant un prêt 0% de Bordeaux Métropole. Cet accompagnement est réalisé en amont de l'octroi du prêt 0% : il permet d'informer les ménages sur le panorama des démarches à réaliser dans le cadre d'un projet d'accession à la propriété, sur le rôle des différents acteurs (notaires, banques, administrations), sur les aides possibles et les charges afférentes au statut de propriétaires (impôts locaux, charges de copropriétés). Les banques partenaires, de leur côté, accompagnent les ménages acquéreurs en vérifiant l'adéquation entre la charge de l'acquisition et les ressources des ménages.

2- **Bilan**

Depuis 2013, 482 ménages ont déposé des demandes de prêt 0% auprès de Bordeaux Métropole. 395 prêts ont été engagés et fait l'objet de versement de bonifications d'intérêts auprès des banques partenaires. 87 dossiers sont en cours d'instruction.

Le dispositif a connu une forte montée en charge en passant de 35 dossiers déposés par an en moyenne sur les années 2013/2015, à 120 dossiers par an sur la période 2016/2018.

30% des bénéficiaires du dispositif sont des personnes seules, 26% des couples, 26% des couples avec enfants et 18% des familles monoparentales. Initialement orienté vers l'accompagnement à l'accession à la propriété des familles, ce dispositif a évolué en fonction des tendances socio démographiques actuelles qui voient une baisse de la taille des ménages.

64% des bénéficiaires ont acquis un bien sur le secteur intra rocade rive gauche de la métropole, 21% sur la rive droite et 15% sur l'extra rocade rive gauche.

Le montant total de l'encourt de prêt 0% engagé par les partenaires bancaires s'élève à 5 990 000 euros, soit un niveau moyen de prêt 0% de 15 000 euros par ménage. Le prix moyen des logements acquis par les ménages aidés est de 179 256 euros. Ce prix moyen varie en fonction des typologies : 125 600 euros pour les T2, 171 000 euros pour les T3, 210 000 euros pour les T4 et 237 000 euros pour les T5.

Le montant total des bonifications d'intérêts versé est quant à lui de 612 861 €, ce qui représente une subvention moyenne de 1 551 euros par prêt accordé.

Ce dispositif propose ainsi des effets leviers importants puisque cette aide représente seulement 0,8% du prix d'achat moyen alors qu'elle génère un prêt qui couvre 8,6% du prix moyen d'achat du logement.

3- Propositions de poursuite et d'ajustement

Compte tenu du bilan de ce dispositif, des effets leviers qu'il génère en matière de solvabilisation des ménages primo-accédants à la propriété, il est proposé, d'une part, de reconduire les engagements financiers de Bordeaux Métropole pour le financement de la bonification d'intérêt sur les prêts accordés par les partenaires bancaires du dispositif, et d'autre part, d'ajuster l'encadrement du prix de vente des logements en accession maîtrisée en cohérence avec les évolutions du Plan local d'urbanisme et les engagements issus de la conférence permanente des acteurs du foncier et de l'immobilier.

- Reconduction du dispositif et des aides accordées aux ménages

Bordeaux Métropole s'est initialement engagé à accorder les aides relatives au prêt 0% dans la limite de ses engagements dans le cadre du plan pluriannuel d'investissement 2013-2018.

La période pendant laquelle les bonifications d'intérêt pouvaient être engagées et liquidées est arrivée à échéance.

Il est ainsi proposé de reconduire le dispositif et d'accorder les aides aux ménages sous forme de bonification d'intérêt dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de Bordeaux Métropole.

- Ajustement du prix plafond des logements neufs éligibles au dispositif

Bordeaux Métropole a prévu de renforcer les obligations en matière d'accession abordable sur le territoire de la métropole en intégrant de nouvelles prescriptions dans le Plan local d'urbanisme par une procédure de modification simplifiée, au sein de laquelle le prix des logements abordables sera plafonné à 3 000 euros TTC par m² habitable hors parking. Lorsque les surfaces annexes comptabilisées dans la surface utile (balcons, celliers, ...) seront supérieures ou égales à 6m², elles pourront être prises en compte dans le calcul du prix de vente à hauteur de 50%, dans la limite de 9m². Comme prévu dans le PLU, ce montant pourra être réévalué tous les 2 ans par délibération afin de tenir compte de l'évolution du marché.

Par souci de cohérence avec cette nouvelle réglementation et afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension du dispositif par les ménages acquéreurs et par les maîtres d'ouvrage, il est proposé que le plafond de prix des logements neufs pouvant être acquis avec l'aide du prêt 0% respecte ce même montant.

Les autres modalités du dispositif restent inchangées.

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 Métropolitain,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 5217-2,

VU le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L301-2 et L312-2- 1,

VU le Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole, et notamment son Programme d'orientations et d'actions habitat,

VU la délibération 2013/0162 du 22 mars 2013 approuvant la création du dispositif métropolitain d'aide à l'acquisition d'un premier logement neuf,

VU la délibération 2015/0688 du 30 octobre 2015 fixant les ajustements au dispositif d'aides à l'accession prêt 0% de Bordeaux Métropole,

VU la convention de partenariat entre Bordeaux Métropole et ses partenaires pour une accession à prix maîtrisés en date du 13 avril 2013,

VU la convention technique entre Bordeaux Métropole et le Crédit foncier de France en date du 10 juin 2013, et son avenant du 8 février 2016,

VU la convention technique entre Bordeaux Métropole et le Crédit agricole mutuel d'Aquitaine en date du 19 novembre 2013, et son avenant 1 du 20 novembre 2015,

VU la convention technique entre Bordeaux Métropole et le Crédit mutuel du Sud-ouest en date du 18 décembre 2013, et son avenant 1 du 7 décembre 2015,

VU la convention technique entre Bordeaux Métropole et la CIC Sud-ouest en date du 16 avril 2014, et son avenant 1 du 3 février 2016.

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT que le dispositif d'aide à l'accession à la propriété mis en place par Bordeaux Métropole à destination des ménages primo-accédants sous plafonds de ressources présente des effets leviers importants pour solvabiliser les ménages et leur permettre de concrétiser leur projet d'accession à la propriété sur le territoire métropolitain dans un contexte de marché immobilier tendu.

DECIDE

Article 1 : de reconduire le dispositif du prêt 0% et d'accorder les aides aux ménages sous forme de bonification d'intérêt dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de Bordeaux Métropole.

Article 2 : de fixer le plafond de prix des logements neufs pouvant être acquis avec l'aide du prêt 0% en cohérence avec les orientations de modification du Plan local d'urbanisme soit 3 000 euros TTC par m² habitable hors parking, et d'adopter les modalités spécifiques aux annexes.

Article 3 : de financer pour l'année 2019 ce dispositif dans la limite de l'enveloppe inscrite sur le budget principal de l'exercice – section d'investissement – chapitre 204, article 20422, fonction 552.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 12 juillet 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 17 JUILLET 2019	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU
PUBLIÉ LE : 17 JUILLET 2019	