

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 20 décembre 2019	N° 2019-818

Convocation du 13 décembre 2019

Aujourd'hui vendredi 20 décembre 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, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, 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. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOU, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jacques BOUTEYRE, 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, 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. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Michel DUCHENE à M. Max COLES
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON
M. Kévin SUBRENAT à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Odile BLEIN à Mme Léna BEAULIEU
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Zeineb LOUNICI
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Cécile BARRIERE
M. Jean-Louis DAVID à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Christine PEYRE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM
Mme Martine JARDINE à M. Jacques GUICHOUX
M. Pierre LOTHaire à M. Daniel HICKEL
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Arielle PIAZZA à Mme Dominique IRIART
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

EXCUSE(S) :

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h10
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir 11h35
M. Michel VERNEJOU à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h25
M. Erick AOUIZERATE à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 11h55
M. Nicolas BRUGERE à Mme Magali FRONZES à partir de 12h05
M. Bernard JUNCA à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h50
M. Eric MARTIN à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h00
Mme Gladys THIEBAULT à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h35
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST à partir de 12h15

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 20 décembre 2019	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2019-818

Conventions d'utilité sociale des organismes de logement social - synthèse et modalités d'approbation - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1- Objectif des conventions d'utilité sociale et calendrier de mise en œuvre :

Depuis la loi de Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (loi MOLLE) du 25 mars 2009, les bailleurs sociaux doivent établir une convention cadre à signer avec le préfet qui précise, pour une durée de 6 ans, l'énoncé de leur politique patrimoniale et d'investissement, ainsi que leurs engagements en termes de qualité de service rendu aux locataires et d'occupation sociale du parc.

Cette convention s'appelle une Convention d'utilité sociale (CUS). La première génération de CUS a couvert la période 2011/2016.

La réglementation prévoit que ces conventions soient signées entre chaque bailleur et le préfet. Les Etablissements publics de coopération communale (EPCI) compétents en matière d'habitat et dotés d'un programme local de l'habitat, tels que Bordeaux Métropole, sont associés à l'élaboration des CUS et ils peuvent en être signataires à leur demande. Toutefois, l'absence de signature de la convention par l'EPCI ne fait pas obstacle à sa conclusion entre le bailleur et le préfet.

Les établissements publics de coopération communale sont toutefois signataires de droit de la convention d'utilité sociale des organismes de logement social qui leurs sont rattachés. Dans ce sens, Bordeaux Métropole a signé uniquement la CUS de Aquitanis pour la période 2011/2016, et elle devra signer obligatoirement la convention avec cet organisme, sur la prochaine période.

La Loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 prévoit que la deuxième génération des conventions d'utilité sociale porte sur une période de 6 ans allant du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2024. Pour ce faire, les bailleurs sociaux ont dû communiquer leur projet de convention à l'Etat avant le 1er juillet 2019, et les conventions devront être signées avant le 31 décembre 2019 avec un effet rétroactif de 12 mois. Les bailleurs engagés dans un processus de rapprochement avec d'autres organismes de logement social peuvent solliciter un délai supplémentaire d'un an renouvelable une fois pour déposer et contracter leur convention d'utilité sociale.

Cette nouvelle génération de convention d'utilité sociale soulève beaucoup plus d'enjeux que la précédente,

car la loi ELAN prévoit que les conventions dressent la liste de tous les patrimoines de logements sociaux que les bailleurs souhaitent mettre en vente sur cette période de 6 ans. La signature de la convention d'utilité sociale par le Préfet vaudra autorisation de mettre en vente ces patrimoines sur la toute la période.

2- Enjeux pour Bordeaux Métropole et modalités de signature des conventions d'utilité sociale :

Ces conventions d'utilité sociale revêtent ainsi des enjeux importants concernant la politique patrimoniale, de développement et de gestion des organismes, que Bordeaux Métropole souhaite pouvoir partager au regard de ses compétences en matière d'habitat.

Elles permettront d'apprécier la politique d'investissement des organismes sur le territoire métropolitain, en termes de production et de réhabilitation et d'évaluer leur participation aux objectifs de construction des 3000 nouveaux logements sociaux annuels du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole. Les bailleurs y fixeront aussi leurs objectifs en matière de qualité de service aux locataires et de réponses aux besoins des ménages, qui constituent des éléments clefs de leur ancrage sur le territoire.

Concernant la vente des logements sociaux, elle devrait s'accélérer dans les prochaines années en raison de la refonte du modèle économique des bailleurs sociaux. La loi de finances pour 2018 réduit considérablement les recettes locatives des bailleurs sociaux, qui ont dû compenser la baisse des aides au logement de leurs allocataires par des réductions de loyers : la cession de logements devient ainsi une nécessité économique pour permettre aux bailleurs de maintenir leur production et l'entretien de leur patrimoine. Dans un contexte de forte tension du marché, la vente HLM constitue également un vecteur d'accession à la propriété pour les locataires du parc social. Dans ces circonstances, Bordeaux Métropole a privilégié une approche négociée avec les bailleurs concernant la vente HLM en fixant des principes de mise en vente qui ont été partagés avec les communes et qui visent à garantir les équilibres sociaux et de qualité de l'offre sur le long terme.

Dans ce contexte, Bordeaux Métropole souhaite être signataire de la convention d'utilité sociale des organismes qui prévoient des investissements importants sur la Métropole, tout en y envisageant des cessions patrimoniales.

Il s'agit des organismes suivants : Aquitanis, Clairisienne, Gironde Habitat, Vilogia, Mésolia, InCité pour les organismes devant signer leur convention avant le 31 décembre 2019. CDC Habitat, Domofrance, étant respectivement engagés dans des procédures de rapprochement entre organismes, ont demandé au préfet un report d'un an de la signature de leur convention au 31 décembre 2020.

Le présent rapport vise à présenter les conventions d'utilité sociale soumises à une signature avant le délai réglementaire du 31 décembre de 2019, c'est-à-dire celles de Aquitanis, Clairisienne, Gironde Habitat, Vilogia, Mésolia et InCité. Les versions définitives des conventions n'ayant toutefois pas encore été délibérées par les Conseils d'administration de tous les organismes au moment de la rédaction du rapport, elles ne sont pas annexées. Il est proposé d'en présenter les conditions d'approbation et de signature par Bordeaux Métropole, notamment pour ce qui concerne les modalités de cessions des logements sociaux, ainsi qu'une synthèse des indicateurs clefs de chaque convention et de leur plan de vente dans leur version validée par les communes.

Le président de Bordeaux Métropole disposera du mandat de l'assemblée pour les signer dans leurs versions définitives avant la date butoir réglementaire, sous réserve du respect des conditions de signature formulées ci-après, sachant qu'hormis pour la CUS de Aquitanis, l'absence de signature de la Métropole ne fera pas obstacle à la mise en œuvre réglementaire de ces conventions signées entre le préfet et chaque organisme.

Les conventions d'utilité sociale de la Caisse des Dépôts (CDC) habitat et de Domofrance, n'ayant pas encore été déposées, seront examinées ultérieurement.

3- Principes de mise en vente des logements sociaux :

a- Cadre réglementaire :

La loi ELAN prévoit que le processus d'autorisation des ventes de logements sociaux soit allégé et globalisé dans le cadre des conventions d'utilité sociale.

Auparavant, et jusqu'à l'entrée en vigueur des nouvelles conventions d'utilité sociale, les autorisations de cession des logements sociaux devaient faire l'objet de demandes de mise en vente auprès de Bordeaux Métropole, qui est délégataire de cette compétence pour le compte du Préfet, pour chaque résidence qu'il prévoyait de céder. La Métropole disposait de 4 mois pour émettre son autorisation. Elle consultait à cet effet la commune d'implantation de la résidence qui avait 2 mois pour formuler son avis. Cette procédure permettait de donner des autorisations au cas par cas en fonction des caractéristiques de chaque résidence.

Le nouveau processus émanant de la loi ELAN prévoit que les bailleurs établissent un plan de mise en vente, à intégrer dans les conventions d'utilité sociale, comprenant la liste des résidences par commune que l'organisme prévoit de mettre en vente au cours des 6 années de la convention. Ces résidences seront autorisées à la vente en une seule fois à la signature de la CUS et pour une durée de 6 ans. Les bailleurs, doivent en préalable à l'établissement des plans de vente, solliciter l'avis des communes qui auront à répondre sous 2 mois. Seul l'avis des communes n'ayant pas atteint un taux de 25% de logements sociaux dans leurs résidences principales, ou des communes excédentaires risquant de ne plus atteindre ce taux en raison de certaines ventes, est réglementairement opposable.

La loi ELAN a étendu à 10 ans la durée de maintien des logements vendus dans l'inventaire des logements sociaux de la commune, dans le cas de ventes aux locataires.

Par ailleurs, les bailleurs ont l'obligation de réinvestir au moins 50% des produits issus des cessions sur une commune déficitaire, dans un programme de construction ou de réhabilitation sur cette même commune, et de faire un état annuel de leur politique de réinvestissement des fonds au préfet.

Pendant la durée de la CUS, si des bailleurs souhaitent proposer à la vente des patrimoines non mentionnés dans le plan de vente des conventions, ils devront toutefois respecter le processus d'autorisation existant avant l'entrée en vigueur de la CUS, à savoir des demandes au cas par cas.

Les ventes en bloc entre bailleurs, ainsi que les ventes de logements non conventionnés (logements intermédiaires par exemple), ne sont pas soumises à une autorisation de mise en vente.

b- Mise en place de critères de mise en vente partagés sur le territoire de Bordeaux Métropole :

Bordeaux Métropole a fortement investi, ces dernières années, dans le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, dans le rééquilibrage de l'offre sur son territoire, et dans la prévention et la résorption des copropriétés dégradées. Dans ce contexte, Bordeaux Métropole a souhaité avoir un rôle de coordination entre les bailleurs et les communes, visant d'une part, à fixer des principes partagés de sélection des patrimoines à autoriser à la vente dans un souci de préservation des efforts de politique publique, et d'autre part, à vérifier que ces critères, ainsi que les avis des communes, ont été bien pris en compte dans les conventions d'utilité sociale des bailleurs.

Les principes retenus ont été les suivants. Ils ont été présentés en bureau de Bordeaux Métropole du 27 septembre 2018 :

- principe de mixité : la vente de patrimoine devra être évitée au sein des communes et des quartiers qui présentent une proportion très faible de logements locatifs sociaux (moins de 15 %) et où la production est contrainte par une faible disponibilité foncière. Par ailleurs, l'offre de logements à très bas loyers (moins de 5,1 €/m²) doit également être préservée sur les communes qui disposent d'une faible représentation de ce type de parc. A l'inverse, la cession de patrimoine pourra être priorisée sur les quartiers prioritaires de la ville et ceux inscrits dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain afin d'accompagner les projets urbains en cours et d'attirer de nouveaux ménages sur ces secteurs,
- principe de qualité : les bailleurs devront justifier des travaux qu'ils ont réalisés ou qu'ils proposent de réaliser avant la vente effective des logements afin que les collectivités puissent apprécier de la constance des charges qu'auront à supporter les acquéreurs dans les années suivant la vente. Il sera négocié avec le bailleur que seulement 50% des logements soient mis en vente sur un ensemble immobilier afin que le bailleur conserve un rôle prégnant dans la gestion et l'entretien de la copropriété. Une deuxième tranche de mise en vente sur les 50% de logements restant pourra être autorisée dans un second temps en fonction de l'évaluation des ventes réalisées. Cette règle de majorité s'applique

prioritairement sur la vente de logements collectifs. La vente de logements individuels pourra être exonérée de cette règle car ce parc est beaucoup moins concerné par le régime de la copropriété,

- principe d'équivalence : le solde des logements sociaux livrés chaque année et des logements vendus sur la métropole ne devra pas descendre en dessous du seuil de 3000 livraisons nettes par an, qui constitue l'objectif de production annuel de logements sociaux inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation habitat du Plan local d'urbanisme (PLU).

Les bailleurs sociaux disposaient fin 2019 d'un volume de 2500 logements autorisés à la vente sur la métropole et restant encore à céder.

Dans le cadre des projets de plan de vente qu'ils ont soumis aux communes préalablement à l'élaboration de leurs CUS, les bailleurs ont proposés la mise en vente de 9200 logements supplémentaires sur les 6 ans à venir. Suite à l'application de des critères métropolitains et à l'avis qui a été rendu par les communes, ce volume a été réduit à 5500 logements, dont seulement la moitié pourra être cédée sur la période 2019/2024 compte tenu du principe de limitation des cessions nettes à 50% des résidences.

Un total de 8000 logements pourrait être ainsi mis en vente au cours des 6 ans à venir : compte tenu du taux d'écoulement relativement limité lié à ces ventes qui mettent en moyenne 10 à 15 ans pour se réaliser en totalité, il est estimé que les ventes effectives aux locataires représenteront environ 500 logements par an sur la durée des conventions.

Ces données seront à consolider avec les données des conventions d'utilité sociale de Domofrance et de CDC Habitat, non stabilisées à ce jour.

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 l'article L.445-1 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conventions d'utilité sociale,

VU les articles L.443-7 à L.443-15-5 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux cessions de logements sociaux,

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

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 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 les conventions d'utilité sociale des organismes de logement social revêtent des enjeux importants concernant la politique patrimoniale, de développement et de gestion des bailleurs sociaux, que Bordeaux Métropole souhaite pouvoir partager au regard de ses compétences en matière d'habitat,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le principe de signature des conventions d'utilité sociale des organismes de logements sociaux qui prévoient des investissements importants sur Bordeaux Métropole, tout en y envisageant des cessions patrimoniales, dont les conventions d'utilité sociale doivent être signées avant le 31 décembre 2019, à savoir celles de Aquitanis, Gironde Habitat, Clairsienne, Mésolia, Vilogia et InCité.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer les versions définitives de ces conventions d'utilité sociale, sous réserve du respect des principes édictés dans le présent rapport et des engagements mentionnés en annexe.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 20 décembre 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 24 DÉCEMBRE 2019	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU
PUBLIÉ LE : 24 DÉCEMBRE 2019	

Annexe 1 : fiches de synthèse des Conventions d'utilité sociale (CUS)

Fiche Aquitanis

1- Patrimoine existant :

19 967 logements locatifs sociaux

Sur Bordeaux Métropole :

- 17 779 logements locatifs sociaux (22 % du parc social des bailleurs sur la métropole)
- 77% du parc en étiquette A, B, C / 23% en étiquette D, E, F, G
- Logements en vente au 31/12/2018 : près de 400

2- Objectifs CUS 2019-2024 :

Production

410 logements locatifs sociaux/an sur la durée de la CUS

- dont 240/an sur Bordeaux Métropole
- dont 130/an sur le reste de la Gironde
- dont 40/an sur d'autres territoires

Réhabilitation :

- 2075 logements réhabilités sur la durée de la CUS sur la métropole soit 345/an
- 88% du parc en étiquette A, B, C fin 2024 / 12% en étiquette D, E, F, G

Vente :

- 1258 mise en vente avec avis favorable des communes sur la durée de la CUS sur la métropole (7% de leur parc), pour 2439 logements proposés à la vente (taux de validation de 51%)
- 706 ventes nettes plafonnées soit 118 par an

Occupation sociale :

- Part des attributions annuelles aux ménages en mutation : 25%
- Part des attributions annuelles aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV : 25%
- Part des attributions annuelles aux publics prioritaires : 25%

Fiche Clairsienne

1- Patrimoine existant :

12 827 logements locatifs sociaux

Sur Bordeaux Métropole :

- 5715 logements locatifs sociaux (7% du parc social des bailleurs sur la métropole)
- 67% du parc en étiquette A, B, C fin 2018 / 33% en étiquette D, E, F, G (totalité du parc)
- Logements en vente au 31/12/2018 : près de 100

2- Objectifs CUS 2019-2024 :

Production

790 logements locatifs sociaux/an sur la durée de la CUS

- dont 400/an sur Bordeaux Métropole
- dont 150/an sur le reste de la Gironde
- dont 240/an sur d'autres territoires

Réhabilitation :

- 216 logements réhabilités sur la durée de la CUS sur la métropole soit 36/an
- 86% du parc en étiquette A, B, C fin 2024 / 14% en étiquette D, E, F, G (totalité du parc)

Vente :

Bordeaux Métropole :

- 1056 mise en vente avec avis favorable des communes sur la durée de la CUS sur la métropole (18% du parc du bailleur), pour 1447 logements proposés à la vente (taux de validation de 73%)
- 675 ventes nettes plafonnées soit 112 par an

Occupation sociale :

- Part des attributions annuelles aux ménages en mutation : 20%
- Part des attributions annuelles aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV : 25%
- Part des attributions annuelles aux publics prioritaires : 25%

Fiche Gironde Habitat

1- Patrimoine existant :

18253 logements locatifs sociaux

Sur Bordeaux Métropole :

- 8902 logements locatifs sociaux (11% du parc social des bailleurs sur la métropole)
- 70% du parc en étiquette A, B, C fin 2018 / 30% en étiquette D, E, F, G (données Gironde)
- Logements en vente au 31/12/2018 : près de 20

2- Objectifs CUS :

Production

660 logements locatifs sociaux/an sur la durée de la CUS

- dont 244/an sur Bordeaux Métropole
- dont 416/an sur le reste de la Gironde

Réhabilitation :

- 1301 logements réhabilités sur la durée de la CUS sur la métropole soit 216/an
- 79% du parc en étiquette A, B, C fin 2024 / 21% en étiquette D, E, F, G (données Gironde)

Vente :

- 762 mise en vente avec avis favorable des communes sur la durée de la CUS sur la métropole (9% de leur parc) pour 1500 logements proposés à la vente (taux de validation de 51%)
- 434 ventes nettes plafonnées soit 72 par an

Occupation sociale :

- Part des attributions annuelles aux ménages en mutation : 21%
- Part des attributions annuelles aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV : 25%
- Part des attributions annuelles aux publics prioritaires : 25%

Fiche In Cité

3- Patrimoine existant :

658 logements locatifs sociaux, auxquels s'ajoutent 1258 logements non conventionnés

Sur Bordeaux Métropole :

- 658 logements locatifs sociaux (0,8% du parc social des bailleurs sur la métropole)
- 73% du parc en étiquette A, B, C fin 2018 / 27% en étiquette D, E, F, G
- Logements en vente au 31/12/2018 : 0

4- Objectifs CUS :

Production

15 logements locatifs sociaux/an sur la durée de la CUS sur la métropole

Réhabilitation :

- 272 logements réhabilités sur la durée de la CUS sur la métropole soit 45/an
- 99% du parc en étiquette A, B, C fin 2024 / 1% en étiquette D, E, F, G

Vente :

- Aucune vente aux locataires n'est envisagée
- Une vente en bloc à un autre bailleur social est envisagée : résidence Labarde, Bordeaux, Rue du Professeur Denigès – 100 logements

Occupation sociale :

- Part des attributions annuelles aux ménages en mutation : 6%
- Part des attributions annuelles aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV : 25%
- Part des attributions annuelles aux publics prioritaires : 25%

Fiche Mésolia Habitat

5- Patrimoine existant :

18798 logements locatifs sociaux

Sur Bordeaux Métropole :

- 8602 logements locatifs sociaux (11% du parc social des bailleurs sur la métropole)
- 67% du parc en étiquette A, B, C fin 2018 / 33% en étiquette D, E, F, G (données Gironde)
- Logements en vente au 31/12/2018 : près de 350

6- Objectifs CUS :

Production

450 logements locatifs sociaux/an sur la durée de la CUS

- dont 150/an sur Bordeaux Métropole
- dont 140/an sur le reste de la Gironde
- dont 160/an sur d'autres territoires

Réhabilitation :

- 1353 logements réhabilités sur la durée de la CUS sur la métropole soit 225/an
- 78% du parc en étiquette A, B, C fin 2024 / 22% en étiquette D, E, F, G (données Gironde)

Vente :

- 529 mise en vente avec avis favorable des communes sur la durée de la CUS sur la métropole (6% de leur parc) pour 654 logements proposés à la vente (taux de validation de 80%)
- 256 ventes nettes plafonnées soit 43 par an

Occupation sociale :

- Part des attributions annuelles aux ménages en mutation : 12%
- Part des attributions annuelles aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV : 25%
- Part des attributions annuelles aux publics prioritaires : 25%

Fiche Vilogia SA

7- Patrimoine existant :

59681 logements locatifs sociaux

Sur Bordeaux Métropole :

- 2341 logements locatifs sociaux (3% du parc social des bailleurs sur la métropole)
- 71% du parc en étiquette A, B, C fin 2018 / 29% en étiquette D, E, F, G
- Logements en vente au 31/12/2018 : 14

8- Objectifs CUS :

Production

115 logements locatifs sociaux/an sur la durée de la CUS sur la métropole

Réhabilitation :

- 846 logements réhabilités sur la durée de la CUS sur la métropole soit 141/an
- 84% du parc en étiquette A, B, C fin 2024 / 16% en étiquette D, E, F, G (données Gironde)

Vente :

- 15 mise en vente sur la durée de la CUS sur la métropole (moins de 1% de leur parc) pour 233 logements proposés à la vente (taux de validation de 6%)
- 15 ventes nettes plafonnées soit 3 par an

Occupation sociale :

- Part des attributions annuelles aux ménages en mutation : nc
- Part des attributions annuelles aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV : 21%
- Part des attributions annuelles aux publics prioritaires : 20%

Organisme	Commune	Nom résidence	Adresse (n° + nom de la voie)	Complément (Bât...)	Individuel / Collectif / Mixte	Année(s) de mise en service	DPE (classe énergétique)	Nbre total de logements de la résidence	Nbre de logements sur lesquels portent la demande d'autorisation	Nbre de ventes plafonnées (1ière tranche)	Autres conditions	Année de démarrage commercialisation	Autorisations 2019, antérieures à la concertation CUS
CLAIRSIENNE	Bassens	Beauval collectif	21 rue du grand Loc		C	1969	D	183	36	18	BRS	2024	
CLAIRSIENNE	Bassens	Beauval individuel	14 rue Pascal		I	1969	C	16	6	6		nc	
CLAIRSIENNE	Bassens	Peyrat individuel	25 rue Pascal		I	1966	C	8	4	4		nc	
CLAIRSIENNE	Bassens	Eglise	12 rue Mermoz		I	1969	C	18	4	4		nc	
CLAIRSIENNE	Bassens	Clos des Muriers	20 rue des Muriers		I	1996	C	16	6	6		nc	
CLAIRSIENNE	Bègles	Cours Victor Hugo	193 cours Victor Hugo		C	1999	B	33	4	4		2021	
CLAIRSIENNE	Bègles	Monmousseau	1 rue du Macaret		I	2002	C	11	4	4		2020	
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Le Renard	Rue Brascassat		C	1965	D	106	48	24		nc	
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Le Treuil	Rue Brascassat		C	1975	D	153	40	20		nc	
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Balguerie	46 cours Blagueire Stuttenberg		C	2001	C	60	30	30		2020	
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Jardin public	52 cours Journu Auber		C	2001	C	62	62	31		2020	
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Bourbon	39 rue Dulamon		I	2005	B	31	31	31		2019	x
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Forton	rue Jean Forton		I	2002	C	66	66	66		2019	x
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Lombard	31 rue Lombard		I	1994	D	6	6	6		2019	x
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Le Mascaret	15 rue Henri Guillemin		C	2007	B	66	66	33		2020	
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Guillemin	rue Henri Guillemin		C	2004	B	44	44	22		2020	
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Schoelcher	rue Victor Schoelcher		C	1997	C	14	14	7		2020	
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Lombard	11 rue Lombard		C	1995	D	20	20	9		2020	
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Bacalan	7 Quai de Bacalan		C	1994 et 2006	D	9	9	4		2020	
CLAIRSIENNE	Bordeaux	Bastide	1 rue Reignier		C	2002	C	20	20	10		2022	
CLAIRSIENNE	Eysines	Les Argilières	1 allée Colette		I	2003	B	9	9	9	BRS	2020	
CLAIRSIENNE	Eysines	Les Argilières	5 rue Marguerite Duras		C	1994	C	80	80	40	BRS	2020	
CLAIRSIENNE	Eysines	Parc Brillau	2 rue Parc Brillau		C	1995	C	44	44	22	BRS	2021	
CLAIRSIENNE	Eysines	av du Haillan	1 av du Haillan		I	2001	D	6	6	6	BRS	2022	
CLAIRSIENNE	Eysines	Grand Louis	1 rue Marguerite Duras		C	1973	D	240	48	24	BRS	2023	
CLAIRSIENNE	Floirac	Le Clos des Poètes	34 rue François Mauriac		I	2004	D	47	6	6		2020	
CLAIRSIENNE	Gradignan	Le Bourg	place Bernard Roumegoux		C	1963	D	38	38	19	BRS	2020	
CLAIRSIENNE	Gradignan	L'ermitage	85 route de Pessac		C	1965	D	80	80	40	BRS	2022	
CLAIRSIENNE	Le Taillan-Médoc	Résidence La Poste	1 impasse de la poste		C	1998	C	19	19	19		2019	x
CLAIRSIENNE	Le Bouscat	Prado	186 avenue Victor Hugo		C	1999	C	48	1	1		2019	x
CLAIRSIENNE	Mérignac	Bourranville	52 Avenue de Bourranville		C	1962	D	152	nc	20		2024	
CLAIRSIENNE	Saint-Médard-en-Jalles	Plantebourg individuel	83 rue Jean Dupperrier		I	2005	C	8	8	8		2019	x
CLAIRSIENNE	Saint-Médard-en-Jalles	Plantebourg collectif	83 rue Jean Dupperrier		C	2005	C	22	22	11		2019	x
CLAIRSIENNE	Saint-Médard-en-Jalles	La Poudrière	Rue Jules Ferry		I	2009	C	28	28	28		nc	
CLAIRSIENNE	Saint-Médard-en-Jalles	Joseph Cruchon I individuel	2/22 Allée Joseph Cruchon		I	1995	C	11	11	11		2019	x
CLAIRSIENNE	Saint-Médard-en-Jalles	Joseph Cruchon II individuel	1/17 Allée Joseph Cruchon		I	2003	C	9	9	9		2019	x
CLAIRSIENNE	Saint-Médard-en-Jalles	Joseph Cruchon I collectif	Allée Joseph Cruchon		C	1995	C	19	19	9		2020	
CLAIRSIENNE	Saint-Médard-en-Jalles	Les Vergers	19 Place de la République		C	1988	C	60	60	30		nc	
CLAIRSIENNE	Saint-Médard-en-Jalles	Berlincan 1	Rue Jules Ferry		C	1962	D	48	48	24		2024	
Total CLAIRSIENNE									1056	675			

Organisme	Commune	Nom résidence	Adresse (n° + nom de la voie)	Complément (Bât...)	Individuel / Collectif / Mixte	Année(s) de mise en service	DPE (classe énergétique)	Nbre total de logements de la résidence	Nbre de logements sur lesquels portent la demande d'autorisation	Nbre de ventes plafonnées (1ière tranche)	Autres conditions	Année de démarrage commercialisation	Autorisations 2019, antérieures à la concertation CUS
GIRONDE HABITAT	Bègles	DU CABESTAN	92 AVENUE FARVARQUE		I	2001	C	26	26	26		2021	
GIRONDE HABITAT	Bègles	DU CABESTAN	92 AVENUE FARVARQUE		C	2001	C	16	16	8		2021	
GIRONDE HABITAT	Carbon-Blanc	FAVOLS	14 Rue du 11 novembre		I	1986	C	9	9	9		2020	
GIRONDE HABITAT	Carbon-Blanc	FAVOLS	15 Rue du 11 novembre		C	1986	D	227	227	114		2021-2024	
GIRONDE HABITAT	Eysines	LA ROSERAIE	11 Rue de Castrillon		I	1983	E	8	8	8	BRS	2023	
GIRONDE HABITAT	Eysines	LA ROSERAIE	10 Rue de Castrillon		C	1983	E	81	55	28	BRS	2023	
GIRONDE HABITAT	Lormont	VINCENNES AMBOISE	Rue Coppinger		C	1973	C	166	57	29		2021	
GIRONDE HABITAT	Mérignac	BOURRAN	359 Avenue de Verdun		C	1952	C	12	12	6		2021	
GIRONDE HABITAT	Mérignac	GERARD BLOT	1 Rue Gérard Blot		C	1955	D	40	40	20	BRS	2022	
GIRONDE HABITAT	Mérignac	ROGER SALENGRO	2 Rue Roger Salengro	bât 1 et 3	C	1978	E	232	58	29		2022	
GIRONDE HABITAT	Mérignac	LES MAQUIS	1 Rue des Maquis		I	1986	C	20	20	20		2020	
GIRONDE HABITAT	Pessac	LES AILES FRANCAISES	25 Avenue de Beutre		I	1928	C	290	53	27		2021	x
GIRONDE HABITAT	Pessac	BELLEGRAVE	1 Avenue du Colonel Jacqui		C	1960	D	48	16	8		2021	
GIRONDE HABITAT	Pessac	MONTAIGNE	1 Rue du 19 mars 1962		C	1992	C	39	39	19		2023	
GIRONDE HABITAT	Talence	PERES	14 Rue Denis Papin		C	1958	D	32	32	16		2024	
GIRONDE HABITAT	Talence	EDMOND ROSTAND	5 Rue Edmond Rostand		C	1958	C	30	30	15		2023	
GIRONDE HABITAT	Talence	CLEMENT THOMAS	39 Rue Clément Thomas		C	1960	D	48	24	12		2024	
GIRONDE HABITAT	Talence	MONADEY	1 Avenue de l'Université		C	1964	C	80	40	40		2021	
Total GIRONDE HABITAT									762	434			

Organisme	Commune	Nom résidence	Adresse (n° + nom de la voie)	Complément (Bât...)	Individuel / Collectif / Mixte	Année(s) de mise en service	DPE (classe énergétique)	Nbre total de logements de la résidence	Nbre de logements sur lesquels portent la demande d'autorisation	Nbre de ventes plafonnées (1iere tranche)	Autres conditions	Année de démarrage commercialisation	Autorisations 2019, antérieures à la concertation CUS
MESOLIA	Bègles	MUSARDIERE	90 Avenue du Professeur Bergonié		C	1981	C	55	55	10		2020	
MESOLIA	Bègles	LAVERNY	Rue Louis Laverny		I	1999	C	10	10	4		2021	
MESOLIA	Bègles	LAVERNY2	Rue Roger Lapebie		I	1999	C	24	24	3		2023	
MESOLIA	Bègles	AMANIEU	Rue Charles Gounod / Vincent Gonzales		I	1998	C	26	26	4		2024	
MESOLIA	Bordeaux	PALISSY	47 Rue Emile Counord		C	1997	C	66	66	33		2020	
MESOLIA	Bordeaux	OCTAVES	28 Rue Maurice		C	1998	C	8	8	8		2020	
MESOLIA	Bordeaux	MARSAN	45 Rue Marsan		C	2001	C	6	6	3		2020	
MESOLIA	Bordeaux	L.PICHON	10 Rue Lamothe Pichon		C	1993	B	33	33	16		2021	
MESOLIA	Bordeaux	VILARIS 1	6 Rue Montfaucon		C	2000	C	4	4	2		2022	
MESOLIA	Bordeaux	HAUSSMANN	Allées Haussmann		C	1997	C	152	152	72		2023	
MESOLIA	Bruges	VILLABOIS	Avenue des 7 forêts		I	1984	D	28	28	28		2020	
MESOLIA	Bruges	LASALLE1&2	Rues Saint Saens / Ravel / Lalo / Bastie		C	1972	C	33	33	16		2021	
MESOLIA	Bruges	LES VERGER	Rue des Figuiers		C	2006	B	107	34	17		2022	
MESOLIA	Cenon	MERCURIALES	Rue Gaston Duffere		I	1994	C	30	30	30		2020	
MESOLIA	Talence	MADERE	159-175 Chemin de Leysotte		I	1996	C	20	20	10		nc	
Total MESOLIA									529	256			

Organisme	Commune	Nom résidence	Adresse (n° + nom de la voie)	Complément (Bât...)	Individuel / Collectif / Mixte	Année(s) de mise en service	DPE (classe énergétique)	Nbre total de logements de la résidence	Nbre de logements sur lesquels portent la demande d'autorisation	Nbre de ventes plafonnées (1ière tranche)	Autres conditions	Année de démarrage commercialisation	Autorisations 2019, antérieures à la concertation CUS
AQUITANIS	Bassens	Hameau de St Yzard	nc	-	I	1988	nc	15	5	3		2019	
AQUITANIS	Bassens	JOLIOT CURIE	8 Rue Joliot Curie	-	C	1999	B	8	8	2		2024	
AQUITANIS	Bègles	CAMELIAS (LES)	9 Rue Calixte Camelle		C	1995	B	22	22	10		2021	
AQUITANIS	Bègles	Calixte Camel	nc		C	nc		1	1	1		2019	x
AQUITANIS	Bordeaux	CHARLES GRUET	32 Rue Camille Godard		C	1928	D	19	19	9		2019	x
AQUITANIS	Bordeaux	Malbec individuel	nc		I	1996	nc	1	1	1		2024	
AQUITANIS	Bordeaux	Jules Simon	284 bv Jules Simon		I	1998	nc	1	1	1		2020	
AQUITANIS	Bordeaux	Malbec collectif	nc		C	1996	nc	12	12	6		2024	
AQUITANIS	Bordeaux	POISSONNIER (PASSAGE)	10 Passage Poissonnier		I	1914	C	1	1	1		2019	x
AQUITANIS	Bordeaux	QUEBEC	33 Allée Haussmann		C	1996	B	114	114	57		2022	
AQUITANIS	Bordeaux	RIVES DE GARONNE (LES)	13 Rue du Cardinal Feltin		I	1994	C	55	55	55		2019	x
AQUITANIS	Bordeaux	4 rue Dublan			I	nc		1	1	1			x
AQUITANIS	Bordeaux	CARLE VERNET (LE PARC DE)	1 Rue Emile Maurel		C	1957	D	224	224	112		2024	
AQUITANIS	Bordeaux	CHANTECRIT LINEAIRES (BAT A)	5-9 Allée Jean Benais	Bât. A	C	1974	D	98	36	18		2024	
AQUITANIS	Bordeaux	GABARRE (RESIDENCE LA)	4 Rue Joseph Brunet		I	2013	C	9	9	9		2024	
AQUITANIS	Bordeaux	GABARRE (RESIDENCE LA)	4 Rue Joseph Brunet		C	2013	C	52	52	26		2024	
AQUITANIS	Cenon	SECONDAT	24 Rue René Cassagne		C	2004	C	12	12	12		2022	
AQUITANIS	Cenon	VICTORINES (LES)	1 Rue Simone Despujols		I	2000	C	16	16	16		2022	
AQUITANIS	Le Bouscat	CALYPSO (LA)	2 Rue Raymond Poincaré		C	1998	C	146	146	60		2019	x
AQUITANIS	Eysines	VILLAGE (LE)	1/ 4 rue Henri Bergson	E1, E2, D2	C	1994	C	53	53	53	BRS	2020	
AQUITANIS	Eysines	HAMEAU (LE)	1 Allée Léo Ferré		I	1996	C	32	32	32	BRS	2023	
AQUITANIS	Lormont	GÉNICART	11 rue Général Delestraint	Delestraint	C	1970	B	323	48	24		2020	
AQUITANIS	Lormont	Canteloup individuel	Hameau Canteloup		I	2003	nc	45	45	45		2023	
AQUITANIS	Lormont	Canteloup collectif	Hameau Canteloup		C	2003		12	12	6		2023	
AQUITANIS	Mérignac	TAMARIS (LES)	4 Allée des Tamaris		I	1995	D	7	7	2		2020	
AQUITANIS	Mérignac	BEUTRE (LE HAMEAU DE)	1 Rue des Etourneaux		I	1970	F	45	45	8		2024	
AQUITANIS	Mérignac	Peychotte	75 av Aristide Briand		C	1982	C	109	109	40	BRS	2022	
AQUITANIS	Mérignac	Château Thierry Collectif	33 rue Château Thierry		C	2000	C	28	28	8	BRS	2022	
AQUITANIS	Mérignac	Château Thierry individuel	33 rue Château Thierry		I	2000	C	6	6	6	BRS	2022	
AQUITANIS	Pessac	BOUGNARD	65 Chemin de Bougnard		C	1970	D	59	59	30		2020	
AQUITANIS	Talence	CHATEAU RABA E, F, Giraudoux	10 rue François Rabelais	Bât. Giraudoux	C	1973	C	40	40	13		2021	
AQUITANIS	Talence	GALLIEN (LE)	58 Cours du Maréchal Galliéni		C	1999	D	10	10	10		2024	
AQUITANIS	Saint-Médard-en-Jalles	VOLTAIRE (LE CLOS)	1 Rue Erik Satie		I	1999	C	24	24	24		2019	x
AQUITANIS	Saint-Médard-en-Jalles	DONANT (LE CLOS)	2 Impasse Donant		I	1997	C	5	5	5		2022	
Total AQUITANIS									1258	706			

Organisme	Commune	Nom résidence	Adresse (n° + nom de la voie)	Complément (Bât...)	Individuel / Collectif / Mixte	Année(s) de mise en service	DPE (classe énergétique)	Nbre total de logements de la résidence	Nbre de logements sur lesquels portent la demande d'autorisation	Nbre de ventes plafonnées (1iere tranche)	Autres conditions	Année de démarrage commercialisation	Autorisations 2019, antérieures à la concertation CUS
VILOGIA SA	Bègles	FREDERIC CHOPIN	SQUARE FREDERIC CHOPIN		I	nc	nc	22	8	8		nc	
VILOGIA SA	Blanquefort	CIMBATS III	1 AVE DU GENERAL DE GAULLE		C	nc	nc	96	7	7		nc	
Total VILOGIA SA									15	15			

Organisme	Commune	Nom résidence	Adresse (n° + nom de la voie)	Complément (Bât...)	Individuel / Collectif / Mixte	Année(s) de mise en service	DPE (classe énergétique)	Nbre total de logements de la résidence	Nbre de logements sur lesquels portent la demande d'autorisation	Nbre de ventes plafonnées (1iere tranche)	Autres conditions	Année de démarrage commercialisation	Autorisations 2019, antérieures à la concertation CUS
Total général									3620	2086			