

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 23 octobre 2020	N° 2020-392

Convocation du 16 octobre 2020

Aujourd'hui vendredi 23 octobre 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Maxime GHESQUIERE, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Nicolas FLORIAN, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PESKINA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Philippe POUTOU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Bernard-Louis BLANC à Mme Marie-Claude NOEL
Mme Emmanuelle AJON à M. Baptiste MAURIN
Mme Simone BONORON à M. Emmanuel SALLABERRY
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS
Mme Eva MILLIER à M. Franck RAYNAL
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY
M. Patrick PUJOL à M. Michel LABARDIN
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Claude BICHET à M. Patrick PAPADATO à partir de 13h15
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT à partir de 11h45
Mme Harmonie LECERF à Mme Fannie LE BOULANGER à partir de 12h25

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 23 octobre 2020	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2020-392

Candidature de la Métropole au dispositif d'expérimentation d'encadrement des loyers - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a actualisé le dispositif d'encadrement des loyers initialement prévu par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Désormais, les Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent, sous certaines conditions et en déposant une candidature préalable, expérimenter la mise en place d'un barème de loyers applicable aux nouveaux baux (relocation ou renouvellement) sur un périmètre défini, pour lutter contre la hausse excessive des loyers. Leur candidature auprès des services de l'Etat doit être déposée avant le 24 novembre 2020.

Compte tenu de la pression immobilière exercée sur le parc locatif privé ces dernières années, la Métropole souhaite se saisir de cette possibilité d'expérimentation pour réguler le marché, en complément d'autres dispositifs déjà mis en place (comme l'autorisation préalable au changement d'usage visant à encadrer les locations saisonnières) et à venir tels que les autorisations préalables à la mise en location ou à la division d'un logement (« permis de louer », « permis de diviser ») et déclaration de mise en location.

Un marché locatif privé en forte tension qui met en difficulté les ménages modestes :

Les logements locatifs privés représentent un tiers des logements de la Métropole (et plus de la moitié des logements de Bordeaux). Près de 65% de ces locataires ont des ressources modestes les rendant éligibles aux logements financés en Prêts locatifs d'utilité sociale (PLUS) du parc social. Le parc locatif privé est ainsi fréquemment qualifié de parc social de fait, mais sans qu'aucun accompagnement ne soit mis en place, ce qui peut conduire à de grandes difficultés pour les locataires vulnérables.

De plus, la forte hausse démographique ces dernières années, les besoins évolutifs des ménages notamment liés aux tendances à la décohabitation, ainsi que le transfert d'une partie du potentiel de logement au bénéfice de locations saisonnières, ont créé une saturation de l'offre locative, malgré le développement parallèle d'opérations neuves. Aussi, on constate aujourd'hui l'existence d'un marché où « tout se loue », et les ménages les plus fragiles (étudiants, ménages aux faibles ressources, etc...) se rabattent in fine dans l'urgence sur des choix par défaut (logement dégradé, location saisonnière très chère, etc...).

Du point de vue des loyers, l'observatoire diligenté par l'Etat, cofinancé par la Métropole et mis en œuvre par l'Agence d'Urbanisme (A'Urba) permet depuis 2015 de rendre compte chaque année du niveau des loyers sur la Métropole, par zone et par typologie, selon une méthodologie définie au niveau national et pratiquée dans la plupart des grandes agglomérations.

En 2019, le loyer médian observé sur la Métropole est de 11.2 €/m² et une très forte dispersion est observée entre les loyers des petits et des grands logements : le quart le plus cher des T1 se loue en effet en moyenne à 18.6 €/m² alors que le quart le moins cher des T4 se loue en moyenne à 8.1 €/m². L'enquête loyer met ainsi en évidence une déconnexion entre l'offre et les besoins, notamment sur les petits logements.

L'expérimentation sur l'encadrement des loyers, un des outils concourant à la régulation du marché locatif.

Le dispositif d'encadrement des loyers permet au préfet de déterminer chaque année un loyer médian de référence, sur la base des données collectées par l'observatoire, par type de bien et par zone de marché. Le locataire, qui constate, au regard de ce loyer de référence, que son loyer est surévalué, dispose alors de 3 mois après la signature de son bail pour contester son loyer. Ce cadre posé par l'Etat doit donc s'accompagner d'un dispositif de communication et d'information efficace auprès des locataires.

La Métropole souhaite donner cette possibilité de contestation au locataire en déposant un dossier de candidature à l'expérimentation d'encadrement des loyers. Ce même dispositif est déjà mis en œuvre à Paris et Lille Métropole depuis quelques mois. Plusieurs métropoles dont Lyon, Montpellier, Grenoble envisagent également de déposer une candidature d'ici l'expiration du délai fixé par la loi ELAN.

Le périmètre à inscrire dans la candidature doit justifier du respect cumulatif des quatre critères suivants :

1. un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social,
2. un niveau de loyer médian élevé,
3. un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible,
4. des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Un travail de préparation du dossier de candidature est d'ores et déjà engagé avec les services de l'Etat et l'Agence d'urbanisme chargée de l'observatoire des loyers, en concertation avec les communes.

A l'issue de l'instruction, si l'Etat valide la candidature présentée par Bordeaux Métropole, la mise en œuvre de l'encadrement par arrêté de Madame la Préfète pourrait intervenir au cours du second semestre 2021.

La fin de l'expérimentation permise par la loi ELAN étant prévue pour novembre 2023, une évaluation nationale, sous la forme d'un rapport du gouvernement remis au parlement, sera engagée à l'été 2023.

Pour compléter cette politique de régulation du marché, la mise en œuvre de nouveaux outils permettant à la collectivité d'agir, à son initiative, sur la qualité et la taille des biens loués (permis de louer, permis de diviser, déclaration de mise en location) est à l'étude avec les communes sur des secteurs où de forts enjeux de dégradation et/ou spéculation immobilière se font ressentir. Un rapport sera très prochainement présenté dans ce sens au conseil métropolitain.

Enfin, une étude permettant de quantifier précisément et de qualifier les situations de vacance de logement sur la Métropole a été demandée à l'agence d'urbanisme pour identifier le potentiel et envisager, le cas échéant, de faciliter la remise sur le marché des logements vides.

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 n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, et son article 140,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la tension immobilière exercé sur le parc locatif privé,

CONSIDERANT la possibilité ouverte aux EPCI de candidater avant le 24 novembre 2020 à l'expérimentation permettant d'exercer l'encadrement des loyers,

DECIDE

Article unique : d'autoriser Monsieur le Président à déposer un dossier de candidature à l'expérimentation d'encadrement des loyers d'ici le 23 novembre 2020.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur CAZENAVE, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Monsieur MARI;

Contre : Monsieur ALCALA, Madame AMOUROUX, Monsieur BAGATE, Monsieur BOBET, Madame BONNEFOY, Madame BONORON, Madame BOZDAG, Monsieur CAZABONNE, Monsieur COLES, Madame DELATTRE, Madame DUMAS, Monsieur DUPRAT, Monsieur FLORIAN, Monsieur GARRIGUES, Monsieur LABARDIN, Monsieur LAMARQUE, Madame LOUNICI, Monsieur MANGON, Monsieur MILLET, Madame MILLIER, Monsieur MORETTI, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Monsieur PEScina, Monsieur POIGNONEC, Monsieur PUJOL, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RAYNAL, Monsieur ROBERT, Madame ROUX-LABAT, Madame SABOURET, Monsieur SALLABERRY, Monsieur SUBRENAT, Monsieur TROUCHE, Madame VERSEPUY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 octobre 2020

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 27 OCTOBRE 2020</p> <p>PUBLIÉ LE : 27 OCTOBRE 2020</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU</p>
---	---