

DELEGATION DE Madame Alexandra SIARRI

D-2015/470

**Aliénation par la SA d'HLM MESOLIA de parcelles de terrain situées cours Balguerie Stuttenberg à Bordeaux.
Accord de la commune. Autorisation.**

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En vertu de l'article L.443-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bailleurs sociaux peuvent céder des éléments de leur patrimoine autres que du logement. Dans cette perspective, la demande d'autorisation d'aliénation est transmise, par le bailleur social, au représentant de l'Etat dans le département qui doit à son tour consulter la commune d'implantation.

En application de cette réglementation, les services de l'Etat sollicitent l'accord de la Ville de Bordeaux pour les cessions, par la SA d'HLM MESOLIA, des parcelles ci dessous :

- ✓ 293 cours Balguerie Stuttenberg : parcelle cadastrée RX 20, d'une superficie de 293 m², cédée à Eiffage Immobilier,
- ✓ 275 cours Balguerie Stuttenberg : partie de la parcelle cadastrée RX 32, d'une superficie de 1 578 m², dont 1 241 m² seront cédés à Eiffage Immobilier,
- ✓ 275 cours Balguerie Stuttenberg : parcelle cadastrée RX 33, d'une superficie de 313 m², cédée à Eiffage Immobilier,
- ✓ 305 cours Balguerie Stuttenberg : parcelle cadastrée RX 89 d'une superficie de 478 m² dont 412 m² seront cédés à Eiffage Immobilier et le solde, soit 66 m², à Bordeaux Metropole pour l'aménagement de l'avenue Lucien Faure.

Ces cessions visent à la réalisation du programme mixte de l'îlot C10 qui comprendra du logement locatif social, des logements libres et des logements en accession maîtrisée ainsi qu'une surface commerciale.

En considération de ces éléments, je vous propose de donner un avis favorable aux demandes de cessions sollicitée par la SA d'HLM MESOLIA pour les parcelles mentionnées ci-dessus.

ADOpte A L'UNANIMITE

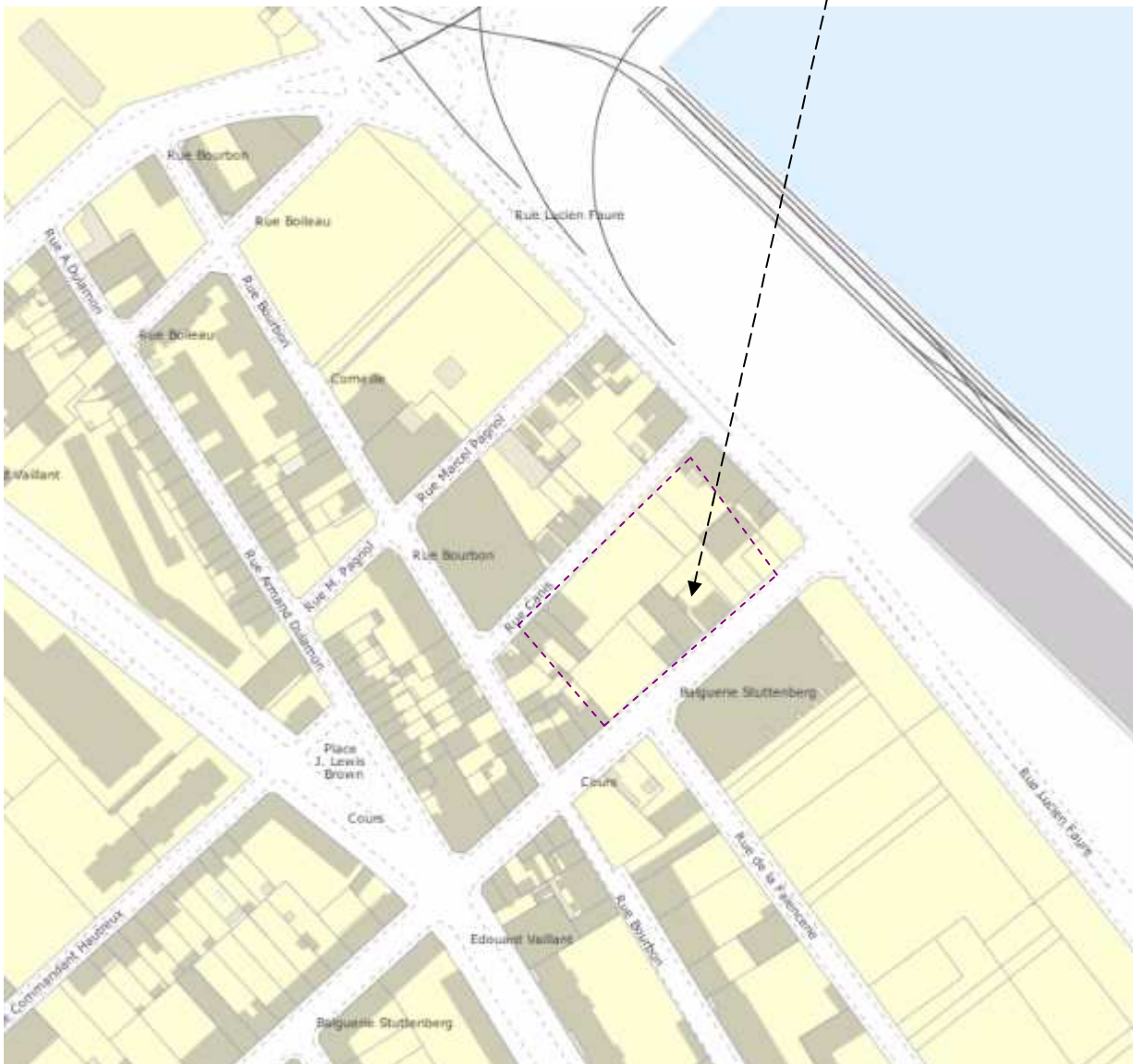
Plan de situation



Objet de la cession :
parcelles cadastrales RX 20, partie de la
RX 32, RX 33 et RX 89
cours Balguerie Stuttenberg

Organisme : SA d'HLM Mésolia
Quartier : Bordeaux maritime

Périmètre de cession



D-2015/471

Aliénation par l'Office Public de l'Habitat AQUITANIS de logements de la résidence « Delacroix », allée Eugène Delacroix à Bordeaux. Accord de la commune. Autorisation.

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La commune de Bordeaux souhaite encourager les solutions qui permettent de faciliter les parcours résidentiels des ménages. A cet égard, les cessions de logements HLM constituent des opportunités d'accès à la propriété à prix modéré pour les ménages modestes et des classes moyennes et elles permettent de faciliter le changement de statut d'occupation pour les locataires, qui peuvent par ailleurs prétendre aux aides Passeport 1er Logement de la Ville pour acquérir ce type de logement. Outre ces avantages, la vente de logements HLM constitue également une ressource importante des bailleurs pour permettre la construction de nouveaux logements locatifs sociaux, et cette reconstitution de fonds propres est indispensable dans le contexte de production très dynamique de logements sociaux à Bordeaux.

A Bordeaux, les bailleurs sociaux ont sollicité des autorisations de cession pour 85 logements par an en moyenne au cours des deux dernières années. La vente est réalisée en priorité au profit des locataires occupant le logement. Les logements autorisés à la vente sont cédés progressivement aux locataires au fur et à mesure de la concrétisation de leurs projets d'acquisition, la cession complète d'un ensemble immobilier pouvant prendre jusqu'à 15 ans. Ces logements restent comptabilisés pendant 5 ans dans l'inventaire communal des logements locatifs sociaux à l'issue de leur vente effective.

En vertu des articles L.443-7, L.443-14 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, la demande d'autorisation d'aliénation est transmise, par l'organisme propriétaire, au représentant de l'Etat dans le département qui doit à son tour consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques ayant accordé des garanties d'emprunt pour l'opération.

En application de cette réglementation, les services de l'Etat sollicitent l'avis de la Ville de Bordeaux pour la cession, par l'Office Public de l'Habitat AQUITANIS, de logements localisés au sein de la résidence « Delacroix » sise allée Eugène Delacroix à Bordeaux, dans le quartier Bordeaux Sud.

Cette résidence, datant de 1997, comporte 127 logements collectifs dont 24 T2, 64 T3, 32 T4 et 7 T5. Chaque logement dispose d'un cellier.

Le diagnostic de performance énergétique de ces logements fait état d'un classement en étiquette B (entre 51 et 90 kwh d'énergie primaire consommée par m² et par an).

S'agissant d'une résidence de taille importante, il est proposé que la commune donne son avis favorable pour la cession de la moitié seulement des logements de ce programme, afin que le bailleur social reste majoritaire dans la gestion de la future copropriété et qu'il assure ainsi une fonction de veille et d'accompagnement dans le suivi et l'entretien de l'immeuble.

En considération de ces éléments, je vous propose de donner un avis favorable à la demande de cession sollicitée par l'Office Public de l'Habitat AQUITANIS pour 63 des 127 logements de la résidence « Delacroix » à Bordeaux.

ADOpte A L'UNANIMITE

MME SIARRI. -

Nous souhaitons encourager les solutions qui permettent de faciliter les parcours résidentiels des ménages. Dans ce cadre les cessions de logements HLM constituent donc des opportunités d'accès à la propriété à prix modérés pour les ménages modestes et les classes moyennes.

A Bordeaux les bailleurs sociaux ont sollicité des autorisations de cessions pour 85 logements par an en moyenne au cours des deux dernières années.

Cette délibération concerne l'aliénation par l'Office Public de l'Habitat Aquitain de logements de la Résidence Delacroix, allée Eugène Delacroix à Bordeaux.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Qui souhaite s'exprimer ?

M. ROUYEYRE

M. ROUYEYRE. -

Monsieur le Maire, compte tenu du fait que vous refusez de respecter le règlement intérieur nous demandons une suspension de séance.

M. LE MAIRE. -

Avec plaisir. Ça va nous permettre d'aller boire un coup. Merci.

5 minutes.

Désormais je vais faire respecter le règlement intérieur, c'est-à-dire deux prises de parole par dossier et cinq minutes rigoureusement observées. Cinq minutes, pas plus.

Madame la Secrétaire de Séance, vous avez votre chronomètre ? On va chronométrer désormais.

Il y a le « bip ». Très bien.

(La séance est suspendue à 17 h 10 et reprise à 17 h 20)

M. LE MAIRE. -

Mes chers collègues, à la demande générale je vais donc faire respecter strictement le règlement intérieur pour la fin de cette séance, c'est-à-dire cinq minutes pour chaque intervention et cinq minutes à nouveau de réponse aux réponses. Nous allons essayer de le faire respecter.

Nous allons reprendre le cours de nos délibérations.

D-2015/472

Logements locatifs aidés. PNRQAD BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération en acquisition amélioration réalisée par la SA d'HLM DOMOFRANCE. Programme de 7 logements 18-20 rue Jules Guesde à Bordeaux. Demande de subvention. Autorisation.

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le développement d'une offre diversifiée de logements est au coeur du Projet urbain et de la politique de cohésion sociale de la Ville de Bordeaux.

Afin d'atteindre l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales prévu par la loi au 1^{er} janvier 2025, la Ville s'est engagée à développer son offre de manière importante. Sur la période triennale précédente, 3 725 logements sociaux ont ainsi été programmés, soit un taux de réalisation de 216 % de l'objectif fixé par l'Etat. Pour maintenir cet effort de rattrapage sur la période 2014-2016, la Commune s'est engagée sur un objectif de livraison de 1 000 nouveaux logements sociaux chaque année, encore supérieur à celui imposé par la loi.

Cette action volontariste, qui dépasse le cadre des compétences réglementaires de la commune, se traduit par un accompagnement financier soutenu des opérations de logements sociaux. Un budget de 3 millions d'euros par an est consacré par la Ville à cet effet.

Par ailleurs, afin de favoriser la production de logements sociaux dans le centre ancien et d'accompagner la requalification globale du centre-ville, la commune a mis en oeuvre un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), dont la convention partenariale pluriannuelle a été signée le 21 janvier 2011 pour une durée de sept ans, qui s'inscrit dans le projet urbain plus global de « Bordeaux [Re]Centres ».

Dans ce cadre, la SA d'HLM DOMOFRANCE a sollicité une subvention de la Ville pour l'acquisition-amélioration d'un immeuble, situé au 18-20 rue Jules Guesde à Bordeaux, qui permettra la création de 7 logements locatifs sociaux dont 5 financés en PLUS et 2 en PLAI.

L'offre sera constituée de 3 T2 et 4 T3. Des locaux communs (poubelles et vélos) seront créés en rez-de-chaussée afin d'améliorer le confort résidentiel du programme. Un local d'activité sera également réalisé dans une logique de mixité fonctionnelle et conformément aux objectifs de développement économique du projet urbain.

Bordeaux Métropole a autorisé le financement de cette opération par décision du 21 août 2015.

La Ville de Bordeaux souhaite participer à l'équilibre financier de ce programme selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010. Cette aide constitue une subvention d'équilibre liée aux surcoûts de l'opération, notamment sur la partie foncière.

S'agissant d'une opération d'acquisition-amélioration dans le périmètre du PNRQAD, le montant de subvention par logement est de 9 000 euros avec une prime possible de 1 000 euros supplémentaires par logement en cas de création d'équipements résidentiels (locaux à poubelles ou à vélos).

Montant de la subvention de la Ville
- 7 logements X 10 000 euros = 70 000 euros

Le versement de la subvention interviendra en 2 fois :

- 50% sur présentation des ordres de services de démarrage des travaux ou du justificatif de versement de l'acompte lié à cette étape du projet prévu dans l'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux,
- le solde sur présentation d'un dossier complet fourni par le maître d'ouvrage attestant de la livraison du programme, de sa conformité avec le projet financé et des dépenses réalisées, ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 70 000 euros maximum,
- créditer la SA d'HLM DOMOFRANCE sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 – nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Mme Solène COUCAUD-CHAZAL

D-2015/473

Logements Locatifs Aidés. Opération neuve réalisée par la SA d'HLM CLAIRSIENNE. Programme de 50 logements rue Blanqui îlot B3 des Bassins à flot à Bordeaux. Demande de subvention. Autorisation.

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le développement d'une offre diversifiée de logements est au coeur du Projet urbain et de la politique de cohésion sociale de la Ville de Bordeaux.

Afin d'atteindre l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales prévu par la loi au 1^{ier} janvier 2025, la Ville s'est engagée à développer son offre de manière importante. Sur la période triennale précédente, 3 725 logements sociaux ont ainsi été programmés, soit un taux de réalisation de 216 % de l'objectif fixé par l'Etat. Pour maintenir cet effort de rattrapage sur la période 2014-2016, la Commune s'est engagée sur un objectif de livraison de 1 000 nouveaux logements sociaux chaque année, encore supérieur à celui imposé par la loi.

Cette action volontariste, qui dépasse le cadre des compétences réglementaires de la commune, se traduit par un accompagnement financier soutenu des opérations de logements sociaux. Un budget de 3 millions d'euros par an est consacré par la Ville à cet effet.

Dans ce cadre, la SA d'HLM CLAIRSIENNE a sollicité une subvention de la Ville pour l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de 50 logements locatifs sociaux, dont 35 financés en PLUS et 15 en PLAI, situés rue Blanqui à Bordeaux, au sein de l'îlot B3 des Bassins à Flot.

L'offre sera constituée de 38 T3, 9 T4 et 3 T5 et le programme comptera 50 places de stationnement pour automobiles.

La Communauté urbaine de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 6 décembre 2013.

La Ville de Bordeaux souhaite participer à l'équilibre financier de ce programme selon les modalités approuvées par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2010. Cette aide constitue une subvention d'équilibre liée aux surcoûts de l'opération, notamment sur la partie foncière.

S'agissant d'une opération de construction neuve, le montant de subvention par logement est de 5 000 euros.

Montant de la subvention de la Ville

- 50 logements x 5 000 euros = 250 000 euros.

Le versement de la subvention interviendra en 2 fois :

- 50% sur présentation des ordres de services de démarrage des travaux ou du justificatif de versement de l'acompte lié à cette étape du projet prévu dans l'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux,
- le solde sur présentation d'un dossier complet fourni par le maître d'ouvrage attestant de la livraison du programme, de sa conformité avec le projet financé et des dépenses réalisées, ainsi que du certificat administratif de paiement établi par les services de la Ville de Bordeaux.

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- décider de la participation de la Ville à l'équilibre du financement de cette opération à hauteur de 250 000 euros maximum,
- créditer SA d'HLM CLAIRSIENNE sur présentation des justificatifs ci-dessus énumérés,
- imputer cette dépense sur la sous-fonction 72 - nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

Plan de situation



Programme :
50 logements (neuf)
rue Blanqui - îlot B3 (BAF)

Opérateur : SA d'HLM Clairisienne
Quartier : Bordeaux maritime

