

**DELEGATION DE Madame Alexandra SIARRI**

## **D-2016/253**

### **Actions en qualification sociale et professionnelle des publics en difficulté dans les secteurs de Bordeaux Sud et Bordeaux Nord en 2016. Demande de financement au titre du Fonds Social Européen (FSE). Autorisation**

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

Mesdames, Messieurs,

En 2012, la Ville de Bordeaux a passé un marché avec deux structures œuvrant dans le domaine de l'insertion par l'activité économique en application de l'article 30 du Code des Marchés Publics. Il s'agit d'Insert'net pour le secteur sud de Bordeaux et de la Régie de Quartier Habiter Bacalan pour le secteur nord.

2016 est la dernière année de ce marché, lancé fin 2012 avec un début de prestations en 2013. Conformément à l'article 3 de l'Acte d'engagement, le marché est conclu pour une durée initiale de un an et reconductible pour une durée maximale de trois ans.

La prestation confiée vise à favoriser l'insertion sociale et professionnelle de personnes exclues durablement du marché du travail, ou qui rencontrent des difficultés d'accès à l'emploi. La quatrième année permettra, ainsi, une continuité de parcours débutés en 2014 et en 2015 ainsi que l'intégration dans le dispositif de nouveaux publics avec pour objectif des sorties « positives » vers :

- une situation sociale stabilisée (accès à un logement ou aux soins par exemple)
- et/ou une formation qualifiante
- et/ou un CDD de 6 mois dans une activité marchande de préférence

La Ville de Bordeaux s'appuie pour réaliser ce marché d'insertion sur un support technique de prestations d'entretiens d'espaces extérieurs ou de bâtiments publics.

En 2015 cette action a bénéficié à 60 personnes différentes, dont 38 pour Bordeaux nord, principalement des personnes issues des quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

Pour ces 38 personnes, l'accès à un logement pérenne voire autonome constitue un objectif prioritaire. Il a concerné 20 personnes en 2015. En fin d'année, 9 d'entre elles avaient obtenu un logement et les 11 autres demandes étaient en cours d'instruction.

La deuxième préoccupation concerne le suivi social et la santé avec l'accompagnement vers l'accès aux droits sociaux pour 67% d'entre eux. 9 personnes ont été accompagnées autour de leurs conduites addictives.

Enfin 9 personnes sont accompagnées sur des actions permettant de lever les freins pour l'accès à l'emploi (alphabétisation, FLE, etc.) et sur des formations techniques sur les métiers d'entretien des parcs et jardins. Cette année 16 personnes ont obtenu le certificat de produits phytopharmaceutiques (Certiphyto) qui permettra d'enrichir leur CV, 5 ont également obtenu le permis B.

A Bordeaux Sud l'action a bénéficié à 22 personnes différentes, principalement des personnes sans domicile fixe, hébergées dans les structures d'accueil d'urgence. Durant l'année, 30% de sorties dites positives ont été enregistrées dont une personne qui a accédé à une formation en tapisserie d'ameublement, un CDD d'agent de nettoyage, un CACES (permis cariste), un Certificat

de Qualification Professionnelle d'agent d'entretien, une formation de secouriste du travail et une formation en plongée. L'année 2015 se solde également sur 7 réorientations vers l'emploi et 10 nouvelles entrées. Enfin, huit personnes ont pu bénéficier de périodes d'immersion en entreprise afin de vérifier leur projet professionnel.

La réalisation de ce marché est susceptible de bénéficier de cofinancements de la part du Fonds Social Européen à hauteur de 50% sur la base du Programme Opérationnel National FSE 2014-2020. L'objet de cette délibération est d'autoriser le maire à solliciter et encaisser ces subventions FSE qui sont gérées par le Département de la Gironde (par délégation de l'Etat), selon les plans de financement prévisionnels définis ci-après :

*Pour le secteur de Bordeaux nord en 2016 :*

<b>Financiers</b>	<b>Montant en €</b>	<b>%</b>
Union européenne / FSE 2014-2020	94 500,00 €	50 %
Ville de Bordeaux	94 500,00 €	50 %
<b>TOTAL H.T.</b>	<b>189 000,00 €</b>	

*Pour le secteur de Bordeaux sud en 2016 :*

<b>Financiers</b>	<b>Montant en €</b>	<b>%</b>
Union européenne / FSE 2014-2020	90 000,00 €	50 %
Ville de Bordeaux	90 000,00 €	50 %
<b>TOTAL H.T.</b>	<b>180 000,00 €</b>	

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire :

- à solliciter l'octroi du FSE mentionné ci-dessus,
- à signer tout document relatif à ce cofinancement,
- à procéder à son encaissement.

**ADOPTE A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE DU FRONT NATIONAL

**M. LE MAIRE**

Madame SIARRI.

**MME SIARRI**

Merci. En 2012, la Ville de Bordeaux a passé un marché avec 2 structures qui œuvrent dans le domaine de l'insertion par l'activité économique en application de l'article 30 du Code des marchés publics. Il s'agit d'InserNet pour le secteur de Bordeaux Sud et de la régie de quartier Habiter Bacalan pour le secteur Nord. En 2015, cette action a bénéficié à Bordeaux Nord à 60 personnes différentes et à Bordeaux Sud à 22 personnes. L'objet de cette délibération, que je passe chaque année, est d'autoriser le Maire à solliciter et à encaisser les subventions FSE qui sont gérées par le Département de la Gironde sur les plans de financement prévisionnels que vous avez dans le tableau joint.

**M. LE MAIRE**

Merci. Monsieur COLOMBIER.

**M. COLOMBIER**

Oui, Monsieur le Maire, Chers Collègues, dans cette délibération, vous nous indiquez : « *La prestation confiée vise à favoriser l'insertion sociale et professionnelle de personnes exclues durablement du marché du travail ou qui rencontrent des difficultés d'accès à l'emploi* ». En 2015, cette action a donc bénéficié à 60 personnes différentes dont 38 pour Bordeaux Nord, principalement des personnes issues des quartiers prioritaires de la politique de la ville. À Bordeaux Sud, l'action a bénéficié à 22 personnes différentes, principalement des personnes sans domicile fixe, hébergées dans les structures d'urgence et d'accueil. La réalisation de ce marché est susceptible de bénéficier de cofinancements de la part du Fonds Social Européen sur la base du programme opérationnel national FSE 2014-2020.

Pour cette délibération, cela représente donc un budget total de 369 000 euros hors taxes pour aider en moyenne 60 personnes par an et pendant 5 ans. Encore des dépenses dans le cadre de la politique de la ville. Notre Groupe ne cautionne pas cette politique. Nous voterons contre cette délibération.

**M. LE MAIRE**

Merci. Y a-t-il d'autres remarques ? Madame AJON.

**MME AJON**

Très rapidement, Monsieur le Président, mes Chers Collègues, juste rappeler à Monsieur COLOMBIER que ça s'appelle l'insertion par l'activité économique, que ça existe depuis des dizaines d'années et que ça a créé plus de 13 000 emplois et de retours à l'emploi surtout en Aquitaine. C'est des dispositifs bien heureusement qui fonctionnent et ont montré largement leurs preuves depuis de nombreuses années et où l'investissement public est bien supérieur aux résultats à la dépense.

Juste pour rappeler, Madame SIARRI, qu'il aurait été intéressant peut-être de rappeler que ces dispositifs de l'insertion par l'activité économique sont largement aussi financés par l'État et le Département et que c'est quand même grâce à cela que ça peut fonctionner, l'insertion par l'activité économique. Merci.

**M. LE MAIRE**

Pas d'autres interventions ? Qui vote contre ? Abstentions ? Merci.

**MME MIGLIORE**

Délibération 254 : « Dispositif projets prévention jeunesse. Deuxième programmation ».

**D-2016/254**  
**Dispositif Projets Prévention Jeunesse. Deuxième**  
**programmation. Autorisation. Signature**

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

Mesdames, Messieurs,

La cohésion sociale et territoriale est altérée par des manifestations d'insécurité, voire de délinquance qu'il importe de traiter. Après avoir bien observé ce qui porte atteinte au vivre ensemble, notre méthode s'attache à tenter de répondre à la fois aux problèmes des victimes, tout en proposant, quand cela est possible, des alternatives aux publics mis en cause. Notre politique de sécurité s'appuie sur la prévention et la répression. Toutes les formes d'intervention sont alors mobilisées, la médiation, l'éducation, l'insertion, l'accès aux droits et l'animation des territoires.

C'est pourquoi, je vous propose de contribuer au financement des actions suivantes afin d'accompagner le partenariat actif en matière de prévention et de cohésion sociale au travers du "Projets Prévention Jeunesse" qui se substitue au Dispositif Ville, Vie Vacances. Ce programme permet de recentrer les actions de prévention proposées par le tissu associatif, sur les jeunes risquant de basculer vers des comportements déviants. Ce dispositif a pour objectif d'apporter des réponses de prévention à court, moyen et long termes et de proposer des actions à dimension éducative et de prévention de la délinquance. Il s'adresse aux jeunes en difficultés, y compris les jeunes majeurs, et porte sur des situations génératrices d'insécurité et/ou d'incivilités. Les projets peuvent s'appuyer sur des supports tels que le sport ou la culture, dans toutes ses dimensions, s'ils répondent aux critères précités. Cela peut viser des décrocheurs scolaires, des jeunes adultes en rupture d'insertion, des mineurs ciblés comme auteurs de trouble dans leur quartier. L'objectif est de leur proposer un parcours alternatif à la délinquance en s'appuyant sur des projets collectifs comme des chantiers éducatifs par exemple ou des actions construites avec eux.

Pour cette deuxième programmation, nous avons retenu 6 actions émanant de secteurs qui sont confrontés à des situations d'insécurité, de sentiment d'insécurité ou d'occupations déséquilibrées des espaces publics. Elles sont en cohérence avec le travail mené au sein des cellules de veille partenariales ou des comités techniques (Parc Chantecrit). Ces actions soutiennent une stratégie globale qui repose sur l'axe pénal, citoyen, spatial et social. Le dispositif Projet Prévention Jeunesse souhaite réduire les situations de tensions et les difficultés de cohabitation.

C'est pourquoi, je vous propose, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire :

- à attribuer aux organismes suivants la somme de 10 020 € pour les Projets Prévention Jeunesse déclinés comme suit :

<b>Projets Prévention Jeunesse</b>		
<b>Bordeaux Maritime, Bacalan, Le Lac</b>		
Centre d'Animation de Bacalan	<b>Chantier Cité Jardin Claveau</b> : implication des jeunes dans le chantier de réhabilitation du secteur (été 2016). Le chantier cible des jeunes de 11 à 17 ans	1500 €
Centre de Prévention et de Loisirs des Jeunes	<b>Séjour sportif Pyrénées</b> : séjour incluant des jeunes bénéficiant de mesures éducatives avec la MDSI	1 000 €
	<b>Chantier rénovation et nettoyage (Vacances de Toussaint)</b> le chantier se passera à Arcachon et mobilisera des jeunes suivis conjointement par des travailleurs sociaux du quartier	500 €
<b>TOTAL</b>		<b>3 000 €</b>
<b>Grand Parc, Chartrons, Saint Louis</b>		
Kankra Team	<b>Animations sportives sur le Parc Chantecrit été 2016</b> : démonstration ouverte au public, initiation à la discipline de boxe encadrée par les entraîneurs diplômés, entraînements en plein air suivi d'un goûter offert aux participants. (tous les mercredis juillet et août)	3 370 €
Ricochet Sonore	<b>Parc Chantecrit : réappropriation de l'espace par l'ensemble des habitants, et animations spécifiques pour les jeunes</b> : Diagnostic musical (pieds d'immeuble et parc Chantecrit), moments conviviaux et musicaux sur le parc, ateliers de captation sonores et de pratique musicale (été 2016)	3 250 €
<b>TOTAL</b>		<b>6 620 €</b>
<b>Caudéran</b>		
Centre de Loisirs des 2 Villes	<b>Parcours insertion Jeunes multi pistes</b> : personnalisation de l'accompagnement avec des parcours ciblés: organisation de chantiers, ateliers dans une démarche d'insertion. Expérimentation avec 4 jeunes.	400 €
<b>TOTAL</b>		<b>400 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>10 020 €</b>

**ADOPTE A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE DU FRONT NATIONAL

**M. LE MAIRE**

Madame SIARRI ?

**MME SIARRI**

Oui, c'est une délibération quasiment identique à celle que j'ai présentée lors du dernier Conseil. Nouvelle programmation pour 6 types d'action avec le Centre d'animation de Bacalan, le CPLJ des Aubiers et puis 3 autres associations qui permettent d'accompagner des jeunes et de leur permettre d'interagir sur le quartier et ainsi de prévenir les situations à risques pour eux et pour les autres.

**M. LE MAIRE**

Pas de question ? Monsieur COLOMBIER.

**M. COLOMBIER**

Oui, comme pour la délibération précédente, Monsieur le Maire, vous nous indiquez, du reste, que vous avez donc retenu 6 actions émanant de secteurs qui sont confrontés, je cite, « à *des situations d'insécurité, de sentiment d'insécurité ou d'occupation déséquilibrée des espaces publics* ». C'est pas mal comme logorrhée, je trouve, en termes plus simples, on pourrait dire les mêmes choses. Les termes employés dans cette délibération sont révélateurs de la contagion des esprits par la pensée unique, on croirait lire du Lionel JOSPIN « le sentiment d'insécurité », souvenez-vous. Depuis plus de 30 ans, vous niez une réalité : l'insécurité que vivent au quotidien nos concitoyens. Insécurité liée en partie, mais en partie, à la politique immigrationniste menée par la Droite comme par la Gauche. Votre seule réponse : la politique de la ville, dont le coût se chiffre en dizaine de milliards au plan national depuis 40 ans pour des résultats... on le voit aujourd'hui. Pour cette délibération, elle représente un budget total de 10 200 euros. Ces politiques consistent surtout à acheter la paix sociale dans les quartiers, nous le savons. De plus, nous avons, je le rappelle, plus de 11 000 personnes fichées S, ce qui montre hélas votre échec d'une politique d'intégration qui, pour nous, est complètement fantasmée. C'est un échec patent. Nous ne cautionnons pas évidemment cette politique qui ne donne aucun résultat. Nous voterons donc contre cette délibération.

**M. LE MAIRE**

Madame SIARRI ?

**MME SIARRI**

Je crois qu'il y a une chose qui est quand même claire dont il faudrait que tout le monde prenne conscience, c'est que le Front national systématiquement vote contre la totalité des délibérations qui concernent les quartiers de Saint-Michel, de Bacalan, des Aubiers, de Benauges, de Carle Vernet...

**M. COLOMBIER**

Bien sûr.

**MME SIARRI**

Ça veut dire que le Front national vote contre l'allocation de toutes les subventions, des structures qui accompagnent les habitants les plus fragiles de la ville et que, ce faisant, si vous étiez à ma place, vous ne feriez donc strictement rien pour ces quartiers et il s'y déroulerait plus qu'un sentiment d'insécurité, une véritable insécurité. Vos décisions, vos prises de parole dénotent une irresponsabilité extraordinairement grave.

**M. COLOMBIER**

Oui, ma Chère Collègue, si vous le permettez, Monsieur le Maire ?

**M. LE MAIRE**

Si vous me demandez la parole, je vous la donne.

**M. COLOMBIER**

Merci. Oui, je crois que, ma Chère Collègue, vous faites semblant de ne pas comprendre, bien sûr, principalement dans ces quartiers. Pourquoi ? Vous avez entendu parler de la préférence nationale ? Oh, oh, j'entends les hauts cris ! Je vous signale, mes Chers Collègues, regardez un peu autour de vous, dans le monde, 95 % hors zone euro pratiquent la préférence nationale, que ce soit pour les allocations, le logement, le travail et tout ça. Apparemment, ce sont, à votre avis, des choses innommables et ce sont des dictatures. Je crois qu'il faut rester sérieux. Oui, bien sûr, principalement dans ces quartiers. Pourquoi du reste, vous agissez avec ce type de méthode dans ces quartiers ? Parce qu'en effet, il y a de l'insécurité et qui, aujourd'hui, pourrait nier que c'est en partie ou en grande partie dû en effet à une politique d'immigration incontrôlée. C'est évident. J'ai l'air d'enfoncer des portes ouvertes et vous, vous avez l'air de découvrir ou de ne pas voir cela. C'est comme ça. Ne vous étonnez pas. Ne prenez pas un air... Les 10 villes du Front national dirigées par le Front national, eh bien écoutez, il y a d'autres aides. Ne vous inquiétez pas. Ça se saurait. Nous sommes sous le microscope médiatique dans ces communes-là et pas des moindres. Ce sont des villes, pour certaines, importantes. Écoutez, ça ne se passe pas si mal que ça. Les gens n'errant pas dans les rues. Il faut raison garder, je comprends tout à fait les mines absolument effarouchées que vous prenez à chaque fois qu'on prononce le mot « immigration » ou « la préférence nationale ». C'est le grand tabou, mais c'est comme ça. Nous continuerons à le dire. Merci.

**M. LE MAIRE**

Madame SIARRI ?

**MME SIARRI**

Non, mais là, je pense que c'est un hors-sujet total. Les financements qu'on octroie ne vont pas exclusivement à des publics étrangers. En l'occurrence, nous sommes fiers, nous, d'accompagner tous les publics qui habitent dans ces quartiers. Mais précisément, ça ne tient pas votre raisonnement puisque tous les financements que nous donnons, ils servent aussi bien à des publics qui votent pour vous que pour des publics qui vous détestent. Très concrètement, aujourd'hui, vous votez contre tous les budgets qui profitent à tous les habitants de ces quartiers, d'origine étrangère ou pas. Enfin, il n'y a pas que la politique de la ville qui soutient ces quartiers. Tous nos budgets de droit commun participent à l'accompagnement des 8 quartiers, donc aussi des 4 concernés par la politique de la ville. Vous êtes d'une grande incohérence puisque vous votez des budgets de droit commun pour ces 4 quartiers, les seuls budgets que vous ne votez pas, ce sont ceux de la politique de la ville qui, en l'occurrence, justement, participent d'un sentiment et d'une véritable sécurité de ces publics donc vous êtes totalement incohérent.

**M. LE MAIRE**

Voilà. Alors, Monsieur COLOMBIER vote contre ?

**M. COLOMBIER**

Madame SIARRI, vous me répétez la même chose chaque fois, « Nous sommes incohérents ». Moi, je constate, c'est comme dans une entreprise, ce qui compte c'est le bilan. C'est de voir où nous en sommes. Nous votons en effet des dossiers de droit commun en espérant que ça servira le plus possible même si c'est à certains publics, mais quand il s'agit de la politique de la ville, au moins, c'est clair. Ou alors, j'allais dire, « Dégroupez les populations qui sont françaises et celles qui ne le sont pas », mais alors là, vous allez me dire, ce serait une discrimination. Mais oui, écoutez, donc, il y a une totale cohérence et une ligne politique claire de notre part. Vous n'avez toujours pas la vérité, sachez-le.

**M. LE MAIRE**

Madame CHAZAL veut dire quelque chose ?

**MME CHAZAL**

Merci. Je voudrais juste à Monsieur COLOMBIER que je suis une petite fille d'immigrés, que dans la salle, on est plusieurs à être des petits-enfants et des enfants d'immigrés. J'aimerais savoir dans quelle case il me mettrait et je réitère : « Vous êtes pathétique ».



**M. LE MAIRE**

Voilà, écoutez, on ne va pas poursuivre le débat. Le Front national vote contre cette délibération ? Est-ce qu'il y a des abstentions ? Il n'y en a pas. On avance.

**MME MIGLIORE**

Délibération 255 : « Aide à la production du logement social. Modification du règlement d'intervention ».

**D-2016/255****Aide à la production du logement social (PLUS-PLAI).  
Modification du règlement d'intervention. Décision**

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

Mesdames, Messieurs,

L'accès au logement est un enjeu prioritaire pour la métropole et pour sa ville centre. C'est effectivement en cœur de métropole que se réalisent les débuts de parcours résidentiels, que les ménages les plus modestes trouvent des solutions accessibles et que les familles manifestent également le souhait de rester vivre pour bénéficier des aménités urbaines.

La Ville de Bordeaux a souhaité développer, en lien avec ses partenaires aménageurs, promoteurs et bailleurs sociaux, une gamme de logements suffisamment diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins, avec un effort important de production de logements locatifs sociaux. 80% de ménages y sont effectivement éligibles et les loyers proposés sont inférieurs de 30 à 50% aux loyers de marché. Ainsi la commune a mis en place des outils d'urbanisme, financiers et d'aménagement urbain visant à ce que 35% de l'offre nouvelle soit réalisée en logements locatifs sociaux, 20% en accession abordable à la propriété et 45% en logements libres.

Ce rapport vise à présenter un bilan synthétique de la politique du logement social à Bordeaux sur la période 2010-2015. Il s'agit également de proposer des évolutions au régime d'aide existant afin de générer de meilleurs effets levier sur la production de logements locatifs sociaux en respectant les enjeux de mixité sociale et en veillant à une meilleure répartition de l'offre nouvelle entre les quartiers.

**1- Préambule :**

En 2010, la Ville s'est donné pour objectif d'atteindre la production de 1 000 nouveaux logements locatifs sociaux par an, soit 35% du nombre de logements neufs livrés chaque année à Bordeaux. Cet objectif a été intégré dans le PLU 3.1 arrêté en juillet 2015 par Bordeaux Métropole. Pour rappel, la commune comptabilise 23 172 logements sociaux soit un taux de 16,86% logements sociaux dans les résidences principales (dit taux « SRU »).

Depuis 2010, plusieurs outils ont été mis en œuvre pour atteindre cet objectif :

**- Outils réglementaires :**

- les règlements propres à chaque opération d'aménagement imposent des quotités obligatoires de logements sociaux : entre 25 et 32,5% sur les Bassins à Flot, 35% sur Ginko, 35% sur Brazza, 35% sur Niel, 35% sur les deux ZAC de Euratlantique.
- en diffus, un secteur de diversité sociale couvrant 80% du territoire de Bordeaux impose la réalisation de 25% de logements sociaux dans toute opération immobilière supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette obligation sera portée à 35% pour toute surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> à partir de l'entrée en vigueur du PLU 3.1. Elle sera renforcée par une obligation de produire au moins un logement conventionné pour toute réhabilitation d'immeuble de plus de 3 logements sur le périmètre de la concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux, afin d'inciter au développement d'une offre sociale requalifiée dans le centre ancien.
- des obligations de production de logements sociaux existent également sur des parcelles soumises à des Servitudes de Mixité Sociales qui imposent la réalisation de 50% à 100 % de logements sociaux au sein des programmes immobiliers réalisés sur ces terrains. 31 parcelles sont aujourd'hui soumises ces obligations à Bordeaux.

**- Outils financiers :**

Afin de mieux accompagner la production de logements sociaux, la Ville a adopté, en octobre 2010, un nouveau règlement d'aide à la production de logements sociaux qui a permis de multiplier

par plus de trois le montant des aides de la commune : le montant moyen des aides votées est ainsi passé de 940 K€ par an sur la période 2008-2009 à 3,4 M€ par an sur la période 2014-2015.

Par ailleurs, les montants accordés en crédits de paiement ou en aides indirectes (décotes foncières) aux organismes de logement social sont passés de 770 684 € en 2010 à 3 322 105 € en 2015. Dans ces totaux, le montant des décotes foncières sur les terrains cédés par la Ville pour réaliser du logement social représente 989 000 € sur la période 2010-2015 soit une moyenne de 165 000 € par an.

Pour mémoire, ces sommes se substituent aux pénalités dites « SRU » que la commune serait amenée à payer si elle ne soutenait pas aussi fortement la production de logements locatifs sociaux.

#### **Bilan :**

La hausse de la production qui en découle est conséquente :

- Les mises en service de logements sociaux ont été multipliées par 2 entre 2008 (429 logements) et 2015 (818 logements).
- Entre 2008 et 2014, le parc social a progressé de 16% (+3 162 logements), tandis que les résidences principales ont augmenté de 3% (+7 918).
- Le parc social représente ainsi 40% des logements livrés à Bordeaux entre 2008 et 2014.
- Le taux de logement social dans les résidences principales est passé de 15,10% en 2008 à 16,86% en 2014 soit + 1,76 point.
- Par ailleurs, la production sociale réalisée sur la période s'est recentrée sur les besoins des ménages les plus modestes : ainsi la part des logements en PLS (loyers les plus hauts) dans la production sociale est passée de 55% en 2010 à moins de 36% en 2015 tandis que la part de PLUS/PLAI (loyers les plus bas) passe de 45% à près de 65% sur la même période.

#### **2- Enjeux et perspectives :**

Grâce à ces dispositions, l'objectif de livraison de 1000 logements sociaux par an fixé au PLU sera dépassé dès 2016 avec des livraisons attendues qui oscilleront entre 1 200 et 1400 logements par an à compter de cette date et jusqu'en 2025. Ces perspectives de livraison sont établies sur la base des calendriers d'avancement des opérations d'aménagement et des prévisions de production en diffus engendrées par les obligations sociales fixées au PLU 3.1.

A ce rythme, les livraisons de nouveaux logements locatifs sociaux sont estimées à 16 000 logements sur la période 2014-2025, soit seulement 2000 logements de moins que la production nécessaire à l'atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux dans les résidences principales estimée à 18 000 logements sur la période (au regard de la progression prévisionnelle des résidences principales).

Dans ces conditions, l'objectif SRU est atteignable à l'horizon 2025 à 200 logements près par an.

Dans cette perspective, il est proposé plusieurs évolutions de notre politique pour parvenir à l'atteinte de l'objectif SRU à l'horizon 2025:

- de maintenir les modalités actuelles de soutien à la production de logements locatifs sociaux, tant le règlement d'intervention de l'année 2010 a eu des effets levier sur l'accroissement des livraisons et sur l'adaptation de l'offre aux besoins (cf. 2-1),
- de le compléter par des aides incitatives visant à faire progresser la production en secteurs diffus, en accompagnement des obligations sociales du PLU 3.1 (cf. 2-2),
- d'accepter la mise en œuvre de nouveaux modes de production de logement social qui permettent de développer une offre de logement en supplément des obligations sociales du PLU et de répondre à des besoins spécifiques (cf. 2-3).

#### **2-1 Maintien et simplification du règlement d'intervention (rappel des modalités d'aide) :**

Le règlement d'intervention de 2010 est articulé autour de différents niveaux d'aides à la pierre en fonction des secteurs de réalisation des programmes ou de la nature des logements réalisés.

Il est proposé de le maintenir compte tenu de ses effets leviers sur la production tout en le simplifiant sur certains aspects. Les caractéristiques et les modalités d'octroi de ces aides sont précisées dans le règlement d'intervention figurant en annexe, qui consolide l'ensemble des évolutions proposées.

Pour rappel, les montants d'aides de la Ville sont les suivants :

- Pour les logements PLUS/PLAI réalisés en ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) : 1500 €/logement,
- Pour les logements PLUS/PLAI réalisés hors ZAC : 5000 €/logement, auxquels s'ajoute une prime de 1000 €/logement pour les opérations réalisées sur les sections cadastrales disposant de moins de 15% de logements sociaux. Toutefois cette prime s'applique à une échelle trop restreinte (la section cadastrale) et elle n'a pas eu d'impacts sur le développement de l'offre au sein des quartiers les plus déficitaires tels que Caudéran, Saint Augustin-Tauzin-Alphonse Dupeux, Nansouty - Saint Genès et le Centre. Elle sera remplacée par une prime d'un montant plus important pour les programmes réalisés sur ces quartiers,
- Pour les logements PLUS/PLAI réalisés sur le PNRQAD : 9000 €/logement sous conditions de performances énergétiques auxquels s'ajoute une prime de 1000 € par logement pour la réalisation de locaux communs (déchets, vélos),
- Pour les logements PLUS/PLAI en acquis-amélioré hors PNRQAD : 7500 €/logement sous conditions de performances énergétiques auxquels s'ajoute une prime de 1000 € par logement pour la réalisation de locaux communs (déchets, vélos),
- Pour les structures : 7000 €/logement dans la limite de 300 000 € par opération.

### **2-2 Renforcement des aides incitatives à la création de logements sociaux en secteur diffus :**

Les quotités de logements sociaux imposées dans les opérations d'aménagement de Ginko, des Bassins à Flot, de Niel, Brazza ou Euratlantique permettent de garantir un niveau de production de logement social sur la commune d'ici à 2025, puisque ces secteurs vont représenter près de 60% de la production de logement social prévue d'ici à cette échéance.

A contrario, la production en secteur diffus est plus aléatoire car elle dépend généralement de la libération de foncières privés et des prix de vente pratiqués. Cette situation n'est pas favorable au développement de l'offre de logements sociaux et aux objectifs de mixité poursuivis sur les quartiers de Caudéran, Saint Augustin-Tauzin-Alphonse Dupeux, Nansouty - Saint Genès et le Centre, qui disposent de moins de 10% de logements sociaux dans leurs résidences principales.

Ainsi, il est proposé de renforcer les aides de la Ville en secteur diffus afin de faire lever sur la mutation des terrains soit au sein des Servitudes de Mixité Sociale qui représentent un potentiel de 50 logements sociaux par an, soit au sein du secteur diffus « pur » sur les quartiers susvisés, qui représente un potentiel de 150 logements par an ; soit 200 au total.

Ces aides complémentaires sont les suivantes :

- une **prime à la création de logements en Servitudes de Mixité Sociale** de 3000 euros par logement,
- une **prime à la création de logements en quartiers déficitaires** de 3000 euros par logement (sur Caudéran, Saint Augustin-Tauzin-Alphonse Dupeux, Nansouty - Saint Genès et le Centre hors PNRQAD).

Ces primes seront sans incidence financière, car elles viendront compenser la baisse du volume des aides socle, liées à la progression en volume de la production en ZAC (qui est forfaitairement moins financée).

### **2-3 Rehausser les objectifs de production de logements sociaux dans les opérations d'aménagement, sans modifier leurs équilibres économiques :**

L'augmentation des quotas de logements sociaux dans les opérations d'aménagement aurait pu constituer une piste pour rehausser la production de logements sociaux à l'échelle de la commune.

Toutefois, les quotités obligatoires représentent déjà 35% de la production dans les secteurs aménagés et la modification de ces répartitions aurait pour conséquence de pénaliser la faisabilité économique des opérations, de compromettre la mixité sociale des quartiers, et d'engendrer une inflation du prix par effet de péréquation.

Néanmoins, certains modes de production du logement social pourraient permettre de réaliser des logements sociaux en supplément des obligations réglementaires, tout en évitant ces inconvénients. C'est notamment le cas du démembrement de propriété qui, en dissociant la vente

de la nue propriété à des particuliers et de l'usufruit à des bailleurs sociaux, permet de générer des produits équivalents à la vente de logements libres et de substituer du logement locatif social à des produits de défiscalisations classiques sur la partie dite « libre » des programmes immobiliers. Ce montage est appelé l'Usufruit Locatif Social (ULS).

Les logements sociaux développés sur ce modèle sont essentiellement réalisés en agréments PLS, ils sont conventionnés durant 15 ans minimum et ils sont gérés par les organismes de logement social qui garantissent le relogement des ménages en fin de période d'usufruit.

Compte tenu des inconvénients liés à la durée limitée de cette offre et des obligations de relogement qui y sont liées, il est proposé de recourir à l'ULS de manière limitative et encadrée sur des opérations venant en plus des obligations sociales fixées au PLU, et essentiellement pour répondre à des besoins spécifiques tels que la création de logement étudiant conventionné, tant cette offre est déficitaire avec seulement 6,7 places sociales pour 100 étudiants sur Bordeaux (contre 10 pour 100 au niveau national).

Cette proposition a plusieurs avantages :

- elle permet de développer les logements étudiants à loyers modérés et de contrebalancer le développement des résidences services étudiantes qui proposent des loyers élevés,
- elle permet de limiter les besoins en relogement à terme compte tenu de la rotation naturelle de la population étudiante,
- elle ne déséquilibre pas la mixité sociale dans les quartiers et permet un apport de publics jeunes dans les nouveaux quartiers,
- quantitativement, cette proposition permettrait de réaliser près de 100 logements sociaux supplémentaires par an.

La programmation en ULS ne sera en aucun cas financée par la Ville de Bordeaux au titre du présent rapport, compte tenu de son caractère temporaire et de son montage financier.

En synthèse, ces propositions sont de nature à faire effet levier sur la production de 200 à 300 logements supplémentaires chaque année en plus des 1200 logements déjà programmés et de porter ainsi la production annuelle de logement social à 1400 logements. Ces évolutions sont ainsi de nature à améliorer la réponse aux besoins des habitants, à favoriser la mixité sociale dans les quartiers peu dotés, et d'atteindre l'objectif réglementaire fixé par l'Etat en 2025.

### **3- Mise en œuvre et champ d'application :**

Ces propositions sont d'application immédiate suite à la délibération qui découlera de ce rapport. Les nouvelles modalités feront l'objet d'une communication rapide aux organismes de logement

social afin qu'ils intègrent ces éléments dans leurs stratégies de prospection foncière et dans leurs équilibres d'opération.

Toutefois, afin que les primes mises en place dispensent des effets leviers réels sur la réalisation d'opérations non encore prévues dans le secteur diffus, elles ne seront applicables que sur des programmes de logements sociaux qui n'auront pas fait l'objet d'agrément par la Métropole sur les années 2016 et antérieures. Elles pourront ainsi être intégrées dans les plans de financement des opérations agréées à partir de 2017, sauf pour les cas exceptionnels liés à des difficultés d'équilibre financier d'opérations déjà programmées.

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

- valider les orientations de la politique de soutien au logement social présentées dans le présent rapport ;
- adopter le règlement d'intervention figurant en annexe du présent rapport.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

## **M. LE MAIRE**

Madame SIARRI, délibération importante.

## **MME SIARRI**

Délibération très importante, en effet, Monsieur le Maire, j'associerai d'ailleurs à cette délibération évidemment Élisabeth TOUTON et Solène CHAZAL.

L'accès au logement est un enjeu prioritaire, nous le savons tous, pour la Métropole et pour sa ville centre. Ce rapport a 2 objectifs. Le premier, faire un point de la politique de logement, Monsieur le Maire, que vous nous aviez demandé d'intensifier à partir de 2010, et puis de vous proposer aussi des évolutions qui nous permettront d'atteindre les 25 % de logements sociaux ainsi que la loi nous le demande.

En 2010, la ville s'était donnée pour objectif d'atteindre la production de 1 000 nouveaux logements sociaux par an. Nous avons alors décidé de développer des outils règlementaires et également des outils financiers. Les outils règlementaires, partagés avec la Métropole, nous ont permis d'avoir des règlements propres à chaque opération d'aménagement imposant une quotité obligatoire de logements sociaux allant de 25 % à 35 %, Ginko, Brazza, Niel et les 2 ZAC d'Euratlantique. En diffus, nous avons, dans nos secteurs de diversité sociale qui couvrent 80 % du territoire de Bordeaux, imposé la création de 25 % de logements sociaux dans toute opération immobilière supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette obligation sera portée à 35 % à partir de l'entrée en vigueur du PLU-3.1. Des obligations enfin de production de logements sociaux ont été également développées sur 31 parcelles soumises à des servitudes de mixité sociale qui imposent alors la réalisation de 50 à 100 % de logements sociaux au sein des programmes immobiliers réalisés sur ces terrains.

Deuxième type d'outils, des outils financiers. Le montant moyen des aides votées est ainsi passé de 240 000 euros par an pour la période de 2008 à 2009 à 3,4 millions par an sur la période de 2014-2015, auquel il faut évidemment rajouter tous les crédits de paiement ou aides indirectes notamment liées à la décote ou aux décotes foncières.

Le bilan, parce qu'à un moment c'est quand même les chiffres qui sont les plus importants, est parfaitement clair. Les mises en service des logements sociaux ont été multipliées par deux entre 2008 et 2015. Entre 2008 et 2014, le parc social a progressé de 16 % tandis que les résidences principales ont augmenté de 3 %. Le parc social représente 40 % des logements livrés à Bordeaux entre 2008 et 2014. Enfin, la part des PLUS-PLAI, c'est-à-dire les loyers les plus bas, est passée de 45 % à près de 65 % sur la même période. Grâce à nos dispositifs, l'objectif de livraison de 1 000 logements sociaux par an, fixé au PLU sera dépassé dès 2016 avec des livraisons attendues qui oscilleront entre 1 200 et 1 400 logements par an à compter de cette date et jusqu'en 2025. À ce rythme donc, les livraisons de nouveaux logements locatifs sociaux sont estimées à 16 000 logements sur la période de 2014-2025, soit seulement 2 000 logements de moins que la production nécessaire à l'atteinte de l'objectif de 25 % de logements sociaux. Je rappelle qu'en 2010 quand on avait lancé notre règlement, il n'y avait pas encore la Loi DUFLOT qui nous imposait ce taux de 25 %. Dans ces conditions, le nouvel objectif SRU est donc atteignable à l'horizon 2025 à 200 logements près par an.

C'est donc pour avoir ces 200 logements de plus par an que nous vous proposons 3 nouveaux dispositifs :

- Le maintien, mais la simplification du règlement d'intervention. Ça, je vais peut-être vous faire l'économie de la lecture des 5 points, simplement sur Caudéran, Saint-Augustin, Tauzin, Alphonse Dupeux et Nansouty, les primes que nous avons prévues par logement de 5 000 euros par logement auxquelles s'ajoutait une prime de 1 000 euros, se sont révélées être trop peu attractives. Nous avons donc décidé d'augmenter la 2<sup>ème</sup> prime et de passer de 1 000 euros à 3 000 euros par logement.
- Deuxième outil : le renforcement des aides incitatives à la création de logements sociaux en secteur diffus qu'il s'agisse des SMS, ou qu'il s'agisse du diffus pur. Là, 2 nouvelles aides, une prime à la création de logements en servitude de mixité sociale de 3 000 euros par logement et une prime à la création de logements en quartier déficitaire de 3 000 euros par logement dans les quartiers que je viens d'évoquer.
- Enfin, nous avons envisagé de rehausser les objectifs de production de logements sociaux dans les opérations d'aménagement sans pour autant modifier leurs équilibres économiques. Il eut été difficile d'augmenter la barre des 35 % sur laquelle chaque opération avait été calculée. Donc on vous propose de mettre en place ce qui s'appelle l'Usufruit Locatif Social- ULS. Il s'agit en fait d'un démembrement de propriété qui dissocie la vente de la nue-propriété à des particuliers et l'usufruit des bailleurs sociaux. Et cela permet de générer des produits équivalents à la vente de logements libres, à des tarifs, bien sûr, qui sont intéressants. Il est proposé de recourir à l'ULS de manière limitative et encadrée sur des opérations venant en plus des obligations sociales fixées au PLU et essentiellement pour répondre à des besoins spécifiques tels que la création de logements étudiants

conventionnés, car cette offre est déficitaire. Il y a 6,7 places sociales pour 100 étudiants sur Bordeaux contre 10 % au niveau national. Non seulement cela nous permettrait de créer plus de logements sociaux, mais en plus, cela nous permettrait d'avoir du logement intermédiaire pour des étudiants et de contribuer par conséquent à la mixité.

De ce fait, nous arriverions à faire ces 200 logements de plus par an, ce qui nous permettrait donc d'atteindre nos 25 % de logements sociaux en 2025. Ces propositions sont d'application immédiate suite à cette délibération. Voilà.

**M. LE MAIRE**

Merci. Madame JAMET ?

**MME JAMET**

Monsieur le Maire, Chers Collègues, on ne peut que saluer cette délibération qui modifie le règlement d'intervention qui vise à atteindre les 25 % de logements sociaux d'ici 2025. Contrairement aux annonces que vous aviez faites régulièrement, Monsieur le Maire, qui affirmaient que ce taux ne serait pas atteint. Nous continuons de regretter l'absence de logements sociaux dans l'hyper-centre comme, par exemple, dans le bâtiment vendu par la ville, situé rue Père Louis de Jabrun. À l'époque Monsieur FLORIAN nous avait répondu que ce secteur n'était pas en servitude de mixité sociale. Mais on le constate, avec ce nouveau règlement, il faut amplifier les quotas de logements sociaux partout et aussi dans les quartiers déficitaires hors servitude de mixité sociale. D'où la proposition de primes à la création de logements en quartiers déficitaires. Et nous vous remercions pour cette prime qui est, je pense, une avancée. Merci.

**M. LE MAIRE**

Monsieur GUENRO ?

**M. GUENRO**

Oui Monsieur le Maire, Chers Collègues, mon intervention rapide portera sur l'objectif affiché d'atteindre 25 % de logements sociaux à horizon 2025 alors que la Ville de Bordeaux est à 16,9 % aujourd'hui. Si l'on projette d'ici à 2025 l'objectif affiché de livraison d'environ 1 550 logements sociaux par an et que l'on prend en compte le fait que, d'après cette délibération, les logements sociaux représentent à peu près 40 % des livraisons totales alors on obtient un taux de logements sociaux en 2025 de 21,5 % à peu près. Pour respecter les objectifs de la loi SRU, il faudrait que ces 1 550 logements sociaux par an représentent 100 % des livraisons, ce qui est bien entendu impossible.

J'ai adressé des données précises à vos services suite à la Commission 2 et obtenu une réponse qui, pour moi, manquait de précision dans le sens où on n'avait pas le détail des calculs qui permettraient d'arriver au 25 % en 2025. Est-ce qu'il serait possible d'obtenir, s'il vous plaît, suite à ce Conseil municipal un simple tableau, reprenant année après année l'évolution du stock global de logements ainsi que du stock de logements sociaux et permettant de comprendre quelles sont les hypothèses retenues pour l'atteinte de l'objectif de 25 % de la loi SRU. Merci.

**M. LE MAIRE**

Madame DELAUNAY ?

**MME DELAUNAY**

Moi aussi, Monsieur le Maire, je ne peux que saluer l'effort que représente cette délibération et, moi aussi, de me souvenir qu'il y a quelques mois, vous nous aviez dit, très clairement, reprenant même Madame TOUTON qui déclarait que nous y arriverions, que l'objectif de 25 % ne serait pas atteint. Ce qui était, en effet, un aveu de manque d'ambition qui ne pouvait que choquer les Bordelais. Le problème est double. Le taux de logement social a un double objectif : bien sûr, en premier lieu, loger ceux dont les moyens sont relativement réduits. En deuxième lieu, faire de la mixité sociale, l'installer dans une vision concrète. Pour le premier, les efforts présentés répondent beaucoup moins, en effet, le second objectif paraît pouvoir être atteint. Vous nous avez dit, bien souvent... et quelquefois remis un peu à notre place, en nous disant qu'au centre-ville, il était bien difficile de faire du logement social et pourtant nous avons constaté que nous avons vendu plusieurs immeubles - Madame JAMET évoquait l'immeuble de la Rue Père Louis de Jabrun - sans nous poser la question « Est-ce que nous ne pourrions pas attribuer partie ou totalité de cet immeuble au logement social ? ». Pour notre part, nous aurions aimé entendre répondre « Oui ».



Le revers est également important, car les logements sociaux se font aujourd'hui dans les zones qui en ont le plus au détriment de ce qui faisait leur force et leur attractivité. Je pense au Grand Parc et aux Aubiers où les espaces naturels sont importants, la densité d'habitants est relativement faible au regard du taux de logement social et c'est au détriment de cette qualité de vie, de ces espaces naturels que l'on construit des logements sociaux au détriment, quand il s'agit du Grand Parc, d'une des règles d'urbanisme du Grand Parc qui était l'absence de vis-à-vis dont les habitants du Grand Parc jusqu'alors se félicitaient et qui, malheureusement, ne sera plus observé.

Voilà les éléments que je voulais verser et, à ce propos, demander à la suite de Nicolas GUENRO, une carte de l'appréciation, l'estimation du logement social et des efforts consentis quartier par quartier, car c'est là un des points tout à fait radicaux qui sous-tendent cette délibération. Je vous remercie.

#### **M. LE MAIRE**

Madame AJON ?

#### **MME AJON**

Monsieur le Maire, Chers Collègues, vous mettez en avant dans cette délibération l'Usufruit Locatif Social, ce dispositif, certes, encore confidentiel, loin d'être nouveau puisqu'il existe depuis environ 2001. Ce dispositif permet de découper le droit de propriété, comme vous l'avez expliqué, et l'usufruit, c'est-à-dire la personne qui a la jouissance du bien. Ainsi, durant 15 ans, le propriétaire ne touche pas de loyer et le logement est loué par un bailleur HLM ou des associations spécialisées dans la version la plus sociale. Au bout de ces 15 ans, le propriétaire récupère le logement remis en état, après les 15 ans d'occupation, il n'a pas perçu de loyer, mais a obtenu en bien avec une décote importante à l'achat. Outre le fait que nous ne pouvons nous satisfaire de la découverte par la commune de ce dispositif novateur et intéressant, nous nous posons 2 questions. Ce dispositif n'est pas accompagné de financement de la ville. Et pourquoi il est limité surtout aux logements étudiants, car il peut aussi être, vous le savez, associé pour lutter contre la vente à la découpe. Il peut aussi être associé à l'accession à la propriété ou, plus largement, à la production de logement social. Nous trouvons donc cette découverte un peu timide.

#### **M. LE MAIRE**

Madame TOUTON ?

#### **MME TOUTON**

Oui, quelques mots pour répondre à mes collègues. Tout d'abord sur la mixité sociale dans les quartiers que nous souhaitons, nous aussi, Madame DELAUNAY, installer et installer partout, il est bien sûr plus difficile de l'installer dans le centre historique où les mutations sont plus rares et en particulier dans le centre ancien. Mais cependant, depuis 2002 déjà, nous nous préoccupons de cette mixité grâce à la concession d'aménagement que le Maire a confiée à Incité. Nous obtenons quand même 30 % de logements sociaux privés ou publics. Nous avons donc une action assez volontaire là-dessus et nous avons surtout un regard de chaque instant sur tout ce qui pourrait muter, je pense en particulier à l'îlot des Remparts. Nous sommes et nous en sommes très heureux en négociation avec l'État et avec l'ERP Lateulade pour pouvoir acquérir ce terrain. Nous espérons aboutir. Et il y aura évidemment sur ce terrain entre autres du logement social. C'est le cas aussi à Castéja, une vente de l'État. C'est le cas sur plusieurs territoires. Marie Brizard qui aura aussi des logements sociaux. Au fur et à mesure que des terrains mutent dans le centre historique, dans le centre ancien, évidemment, nous imposons des logements sociaux.

Je voudrais aussi parler des quartiers d'habitat social parce qu'effectivement la mixité ne doit pas se faire que dans les quartiers peu pourvus d'habitat social, mais aussi dans les quartiers qui en ont trop et c'est pourquoi au Grand Parc, il nous semble important de pouvoir réaliser quelques opérations en accession à la propriété, en particulier en accession sociale, de façon à faire une sorte de mixité à l'envers. Ce quartier a aussi besoin d'accueillir des populations nouvelles et plus diversifiées.

Quant au vis-à-vis que vous évoquez sur l'opération qui va se construire, il est d'une largeur de 38,50 m. Le Cours Clémenceau fait 31 m, on ne peut pas vraiment parler de vis-à-vis à 38,50 m, me semble-t-il.

Juste un petit dernier mot peut-être sur l'USH. Pourquoi les logements étudiants ? Parce que dans 15 ans, ces logements peuvent re-renter dans le parc public et qu'il nous semblait intéressant d'avoir une occupation de ces logements avec des étudiants qui, de fait, restent moins longtemps en location dans ces appartements. D'autre part, nous sommes, comme Alexandra SIARRI l'a évoqué, en manque de logements conventionnés étudiants, le CROUS en construit assez peu malheureusement et nous nous rendons compte que si nous n'agissons pas d'un point de vue privé, nous n'arriverons pas à offrir aux étudiants aux faibles ressources des logements à Bordeaux.

## **M. LE MAIRE**

Monsieur FELTESSE ?

## **M. FELTESSE**

Oui, Monsieur le Maire, Chers Collègues, on a déjà commencé à avoir ce débat vendredi dernier en Conseil métropolitain et Élisabeth TOUTON nous a confirmé cette bonne nouvelle, que les 25 % pourraient être atteints à Bordeaux à horizon 2025. Comme quoi c'était un bel objectif, même s'il reste encore plein de choses à faire dans le domaine du logement et qu'on sait bien que les opérations sont compliquées. Mais Bordeaux atteindra les 25 % en 2025 et c'était une vieille bataille pour beaucoup d'entre nous.

## **M. LE MAIRE**

Madame SIARRI ?

## **MME SIARRI**

C'est formidable ! Vous êtes tous contents. Vous félicitez nos efforts sans précédent. On va y arriver. C'est formidable. Merci beaucoup l'opposition. Voilà. Ça, ça fait quand même du bien, ça fait plaisir. On est bons. Vous le reconnaissez. Merci.

Le tableau, Monsieur GUENRO, on va vous faire passer un atlas, quartier par quartier, qui vous montrera un peu notre évolution. Cet atlas ne va pas être prêt tout de suite parce que c'est un très gros travail, mais si vous avez besoin d'avoir des informations avant, il n'y a pas de problème. Je peux déjà vous dire, par exemple, qu'à Caudéran, depuis 2010, 494 logements sociaux ont été construits, Centre 752, Nansouty 176, Saint-Augustin 1 094. On a de très bons professionnels dans les services qui seront très heureux de vous donner toutes les informations que vous avez besoin d'avoir. Nous n'avons rien à cacher, au contraire.

Troisième petite chose sur cet effort de mixité sociale, petite précision par rapport à ce qu'a dit Élisabeth TOUTON, oui, c'est un très, très long travail parce que nous n'avons pas envie de reproduire des zones avec 100 % de logements sociaux et nous faisons un effort tout particulier dans les quartiers qui en sont déjà énormément dotés. C'est un travail sur mesure qui est extrêmement long. Je voudrais insister sur le fait que c'est surtout un travail avec une grande gouvernance avec les bailleurs, avec les promoteurs, avec l'ensemble des collectivités et avec l'ensemble de l'État. C'est probablement pour ça que ça fonctionne aussi. C'est parce que c'est un travail sérieux et c'est un travail collectif.

Je voudrais également préciser que, dans cette délibération, on parle aussi des budgets que nous donnons pour l'accueil des publics les plus fragiles. Ces 5 dernières années, nous avons contribué à l'ouverture de 17 lieux et créé 450 places sur Bordeaux. Je pense que c'est suffisamment important, là aussi, pour être mis au crédit de notre volontarisme politique.

Enfin, je voudrais dire à Madame AJON que nous n'avons pas d'autres prétentions que celle de faire et de bien faire. Nous allons commencer à faire l'Usufruit Locatif Social et si les choses fonctionnent bien, peut-être qu'on le fera pour d'autres publics que les étudiants. Mais on a envie d'abord de voir comment ça peut fonctionner et donc y aller comme on le fait depuis le démarrage, tranquillement, mais sereinement.

Enfin, je trouvais, moi, que la réponse qui avait été faite à Monsieur GUENRO par écrit, que je tiens à la disposition de tous les élus, était relativement claire sur ce calcul. Même si ce n'est pas arithmétique, ces calculs, pour le logement social parce que ça dépend de la progression aussi des résidences principales, donc ici comme ailleurs, à un moment, on est obligé de partir sur une direction et puis, en espérant que cette direction va se tenir. Mais on est parti sur l'hypothèse de 1 300 logements sociaux par an. Donc sur 10 ans, ça nous ferait 13 000 LLS.

Ensuite, les 3 mesures de plus que je vous ai évoquées nous permettraient de faire 200 logements de plus par an, ce qui nous fait 2 000. Et on y additionnerait aussi les logements privés qui sont mis en location sous plafond de ressources et conventionnés non programmés, mais qu'on estime à peu près à 50 par an. Petite calcullette : 15 à 16 000 LLS, ça fait en fait 13 000 logements HLM déjà programmés + 2 000 supplémentaires + les 500 privés conventionnés, ce qui nous permettrait d'atteindre 15 à 16 000 LLS. Voilà.

## **M. LE MAIRE**

Y a-t-il des votes contre cette délibération ? Des abstentions ? Je vous en remercie.

**MME MIGLIORE**

Délibération 256 : « Aliénation par la SA HLM CLAIRSIENNE d'un terrain situé 17 et 19 rue Gambetta à Bordeaux. ».

**Annexe :**

**Règlement d'intervention des aides à la production de logements locatifs sociaux au titre de la surcharge foncière**

**Les aides se répartissent en aides socles et en primes complémentaires.**

**1- Aides socles :**

**Sont concernés uniquement les logements financés en PLUS et PLAI.**

**Les bénéficiaires sont les organismes de logement social ou les associations agréées en maîtrise d'ouvrage d'insertion.**

**a- Logements familiaux :**

- ⇒ **Construction neuve en ZAC : 1500 € par logement**
- ⇒ **Construction neuve hors ZAC : 5000 € par logement**
- ⇒ **Construction neuve ou acquisition/amélioration en PNRQAD : 9 000 € par logement**
- ⇒ **Acquisition/amélioration hors PNRQAD : 7500 € par logement**

**Conditions :**

En construction neuve :

- Respect de la réglementation thermique en vigueur
- Mise en œuvre de la Charte de la Construction Durable

En acquis-amélioré :

- Gain de deux étiquettes sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux, et consommation énergétique en étiquette D au maximum après travaux

La Ville se réserve le droit d'évaluer l'opportunité des projets et de leurs financements au regard de son projet urbain et de sa politique de cohésion sociale.

**b- Structures :**

**Sont concernés les maisons relais ou pensions de familles, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, foyers pour travailleurs migrants, structures innovantes inscrites au Pacte de Cohésion Sociale et Territorial, sous réserve d'être conventionnées.**

- ⇒ **Structures : 7000 € par logement, plafonné à 300 000 € par opération (primes complémentaires comprises)**

**Conditions :**

- Aides en financements ou prêts d'au moins trois des quatre partenaires suivants : Bordeaux Métropole, Conseil départemental, Conseil régional, Etat, Action Logement,
- Présentation d'un bilan d'exploitation équilibré sur le moyen terme,
- Projet social de l'opération cohérent avec la politique de cohésion sociale de la Ville.

L'aide pourra être adaptée en fonction de l'équilibre financier de l'opération, du besoin recensé et des difficultés rencontrées pour mener à bien le projet.

La Ville se réserve le droit d'évaluer l'opportunité des projets et de leurs financements au regard de son projet urbain et de sa politique de cohésion sociale.

## **2- Primes complémentaires :**

**Sont concernés uniquement les logements financés en PLUS et PLAI.**

- ⇒ **Prime à la création de logements en Servitudes de Mixité Sociale (prime SMS) : 3000 € par logement** (*aide cumulable avec les aides socles : Construction neuve hors ZAC, Acquis-Amélioré, Structures*)
- ⇒ **Prime à la création de logements en quartiers déficitaires (prime de mixité) : 3000 € par logement** sur Caudéran, Saint Augustin-Tauzin-Alphonse Dupeux, Nansouty - Saint Genès, Centre hors PNRQAD (*aide cumulable avec les aides socles : Construction neuve hors ZAC, Acquis-Amélioré, Structures ; aide non cumulable avec la prime SMS*)
- ⇒ **Prime à la création de locaux résidentiels en acquis-amélioré : 1000 € par logement** en cas de création de locaux communs (déchets, vélos) s'ils sont inexistantes avant réhabilitation (*aide cumulable avec les aides socles : PNRQAD, Acquis-Amélioré, Structures ; aide cumulable avec la prime SMS et la prime de mixité*)

## **3- Modalités d'engagement et de paiement des aides :**

### **Engagement :**

- Délibération en Conseil municipal sur la base d'un dossier comprenant : la décision de financement de l'opération par Bordeaux Métropole ou de l'Etat (dit « agrément »), l'autorisation d'urbanisme, le DPE avant travaux et l'objectif d'étiquette énergétique après travaux pour les opérations en acquis-amélioré, le projet social pour les Structures, et de toute autre pièce jugée nécessaire par les services instructeurs.

### **Paiement :**

- Acompte de 50% sur présentation par le bénéficiaire : des ordres de services de démarrage des travaux ou pour les VEFA du justificatif de paiement correspondant à cette étape du projet, et de toute autre pièce jugée nécessaire par les services instructeurs.
- Solde sur présentation par le bénéficiaire : de la décision de clôture financière de l'opération de Bordeaux Métropole ou de l'Etat, de l'attestation de conformité travaux (hormis pour les VEFA), du justificatif de performance énergétique pour les opérations en acquis-amélioré, et de toute autre pièce jugée nécessaire par les services instructeurs.

Le montant de l'acompte pourra évoluer sous réserve d'une délibération en Conseil municipal, en fonction des besoins en trésorerie du bénéficiaire ou des besoins d'exécution budgétaire de la collectivité.

**D-2016/256**

**Aliénation par la SA d'HLM CLAIRSIENNE d'un terrain situé 17 et 19 rue Gambetta à Bordeaux. Accord de la commune. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

En vertu des articles L.443-7, L.443-14 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, les bailleurs sociaux peuvent céder des éléments de leur patrimoine et 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 la SA d'HLM CLAIRSIENNE, d'un terrain situé 17 et 19 rue Gambetta à Bordeaux, dans le quartier de Caudéran.

En 2004, CLAIRSIENNE est devenue propriétaire d'un ensemble immobilier de 22 889 m<sup>2</sup> situé entre la place Ozanam, les rues Gambetta et Basque, et a donné à bail emphytéotique à l'Association d'Action Sanitaire et Sociale d'Aquitaine (A.A.S.S.A.) une partie de ce terrain, d'une superficie de 4 902 m<sup>2</sup>, sur lequel est sis un EHPAD de 68 lits.

L'établissement, en 2 bâtiments de 1977 et 1991, nécessite des travaux de réhabilitation et de mise aux normes. L' A.A.S.S.A souhaite lever l'option d'achat sur les bâtiments afin d'y réaliser ces travaux et indique que le nombre de lits sera maintenu.

De son côté, CLAIRSIENNE a conservé la partie restante du terrain pour la réalisation de l'opération de logements locatifs sociaux « Coeur de Caudéran ».

En considération de ces éléments, je vous propose de donner un avis favorable à la demande de cession sollicitée par la SA d'HLM CLAIRSIENNE pour les parcelles NW 64 et NW 67 sises 17 et 19 rue Gambetta.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**M. LE MAIRE**

Madame SIARRI ?

**MME SIARRI**

Oui, c'est une délibération classique par laquelle nous vous demandons d'autoriser CLAIRSIENNE à aliéner une parcelle 17 et 19 rue Gambetta.

**M. LE MAIRE**

Pas de questions ? Pas d'oppositions ? Merci.

**MME MIGLIORE**

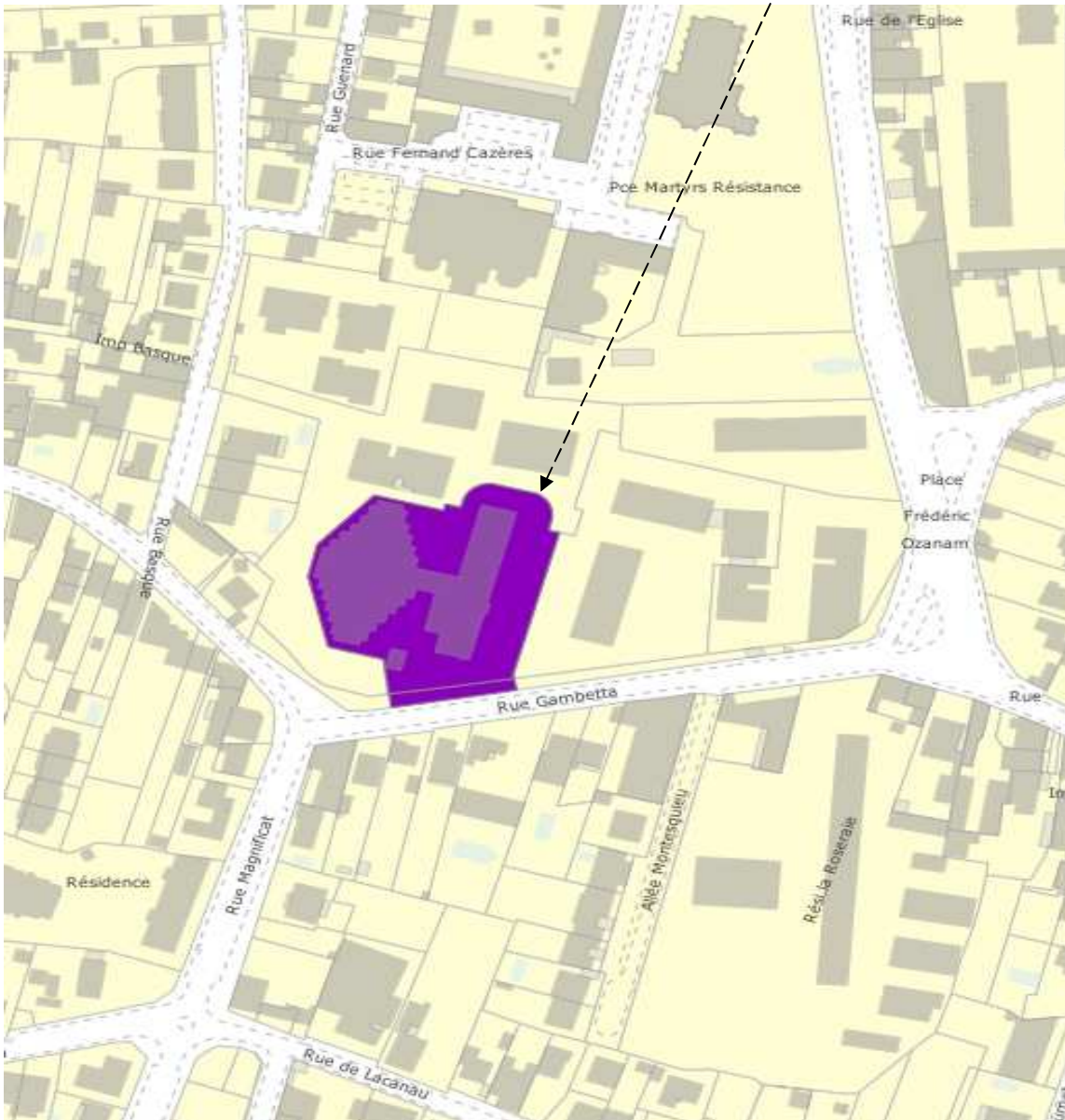
Délibération 257 : « Aliénation par la SA HLM IMMOBILIÈRE 3F d'un terrain situé 9-11 rue Dom Devienne et 59-61-63 rue Peyronnet à Bordeaux ».

## Plan de situation



**Objet de la cession :**  
Parcelles NW 64 et NW 67  
17 et 19 rue Gambetta

**Organisme :** CLAIRSIENNE  
**Quartier :** Caudéran





**D-2016/257**

**Aliénation par la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F d'un terrain situé 9-11 rue Dom Devienne et 59-61-63 rue Peyronnet 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 la cession, par SA d'HLM IMMOBILIERE 3F au profit de la SA d'HLM ATLANTIC AMENAGEMENT, l'une de ses filiales en région, des parcelles ci-dessous sises sur un terrain situé 9-11 rue Dom Devienne et 59-61-63 rue Peyronnet à Bordeaux, dans le quartier Bordeaux sud :

- ✓ 9 rue Dom Devienne : parcelle cadastrée DI 62, d'une superficie de 1 506 m<sup>2</sup>,
- ✓ 61 rue Peyronnet : parcelle cadastrée DI 63, d'une superficie de 201 m<sup>2</sup>.

Ces cessions visent à la réalisation du programme de l'îlot Lentillac pour la construction, en 2 phases, de 80 logements locatifs sociaux.

Ces parcelles font l'objet d'une obligation de production de 100% de logements locatifs sociaux en vertu d'une Servitude de Mixité Sociale inscrite au PLU.

L'opération est située sur le périmètre du PNRQAD et contribue à la production de logements sociaux sur le Centre ancien.

En considération de ces éléments, je vous propose de donner un avis favorable aux demandes de cessions sollicitées par la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F pour les parcelles mentionnées ci-dessus.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**M. LE MAIRE**

Madame SIARRI.

**MME SIARRI**

Idem. Même opération.

**M. LE MAIRE**

Pas de questions ? Pas d'oppositions ?

**MME MIGLIORE**

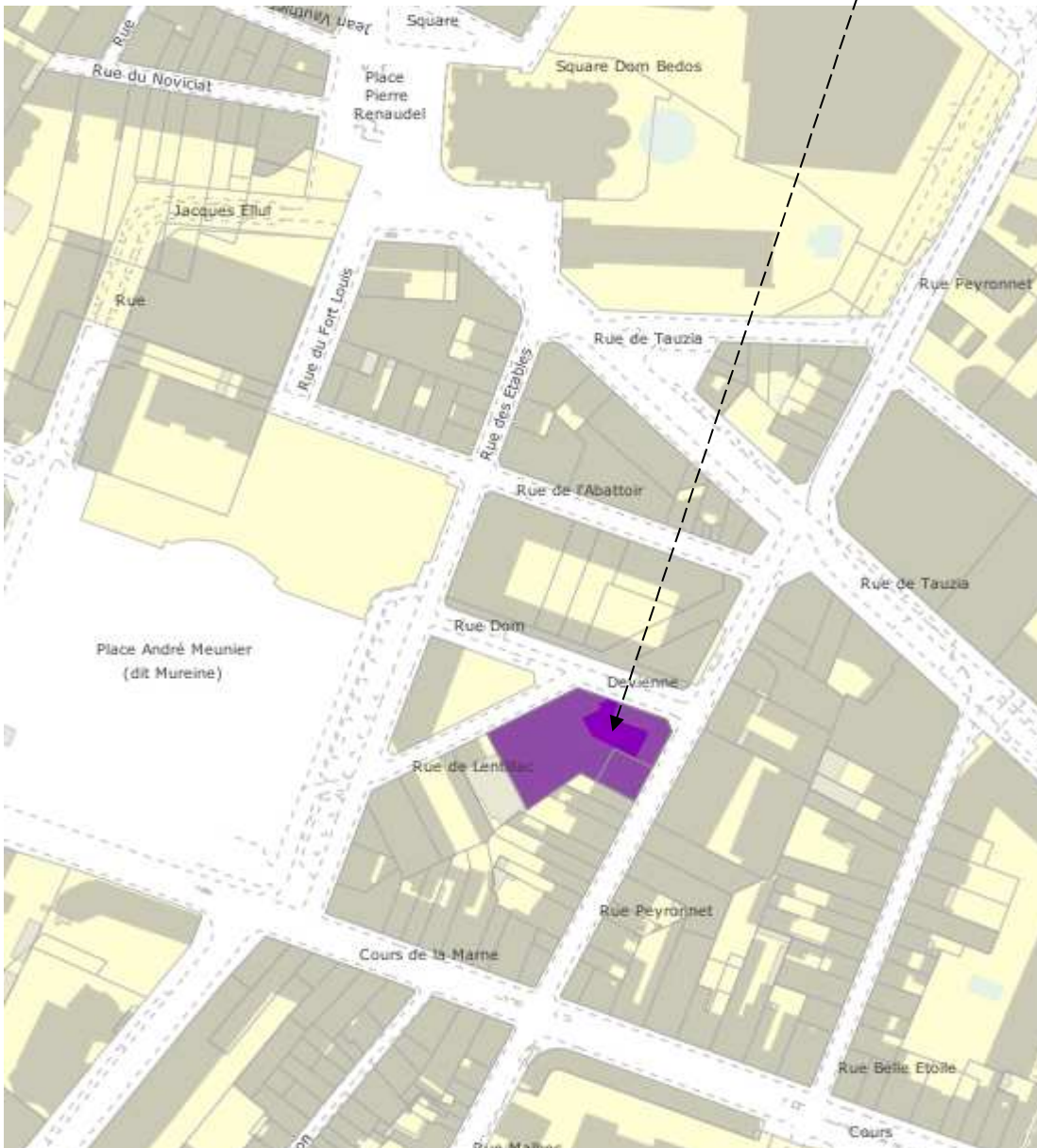
Délibération 258 : « Logements locatifs aidés – Opération neuve réalisée par la SA d'HLM CLAIRSIENNE.  
Programme de 130 logements, 5 quai de Brienne et rue Carle Vernet à Bordeaux ».

## Plan de situation



**Objet de la cession :**  
Parcelles DI 62 et DI 63  
9 rue Dom Devienne et 61 rue  
Peyronnet

**Organisme :** I3F  
**Quartier :** Bordeaux sud



**D-2016/258**

**Logements Locatifs Aidés - Opération neuve réalisée par la SA d'HLM CLAIRSIENNE. Programme de 130 logements 5 quai de Brienne et rue Carles Vernet à Bordeaux. Îlot 4.6a ZAC Saint Jean Belcier (OIN). 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<sup>er</sup> 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 la réalisation de 130 logements locatifs sociaux dont 91 financés en PLUS et 39 en PLAI, situés 5 quai de Brienne et rue Carles Vernet à Bordeaux, au sein de l'îlot 4.6a de la ZAC Saint Jean Belcier (OIN).

L'offre sera constituée de 20 T1, 39 T2, 51 T3, 14 T4 et 6 T5 et le programme comptera 110 places de stationnement pour automobiles.

La Métropole a autorisé le financement de cette opération par décisions du 31 décembre 2014.

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 en ZAC, le montant de subvention par logement est de 1 500 euros.

Montant de la subvention de la Ville

- 130 logements x 1 500 euros = 195 000 euros.

Le versement de la subvention interviendra en 2 fois :

- acompte de 50% sur présentation par le bénéficiaire : 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 VEFA et de toute autre pièce jugée nécessaire par les services instructeurs de l'aide.
- solde sur présentation par le bénéficiaire : de la décision de clôture financière de l'opération de Bordeaux Métropole ou de l'Etat, de l'attestation de conformité travaux (hormis pour les VEFA), du justificatif de performance énergétique pour les opérations en acquis-amélioré et de toute autre pièce jugée nécessaire par les services instructeurs de l'aide.

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 195 000 euros maximum,
- créditer la 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**

**M. LE MAIRE**

Madame SIARRI ?

**MME SIARRI**

Délibération classique pour la production de 130 logements sociaux.

**M. LE MAIRE**

Pas de questions ? Pas d'oppositions ?

**MME MIGLIORE**

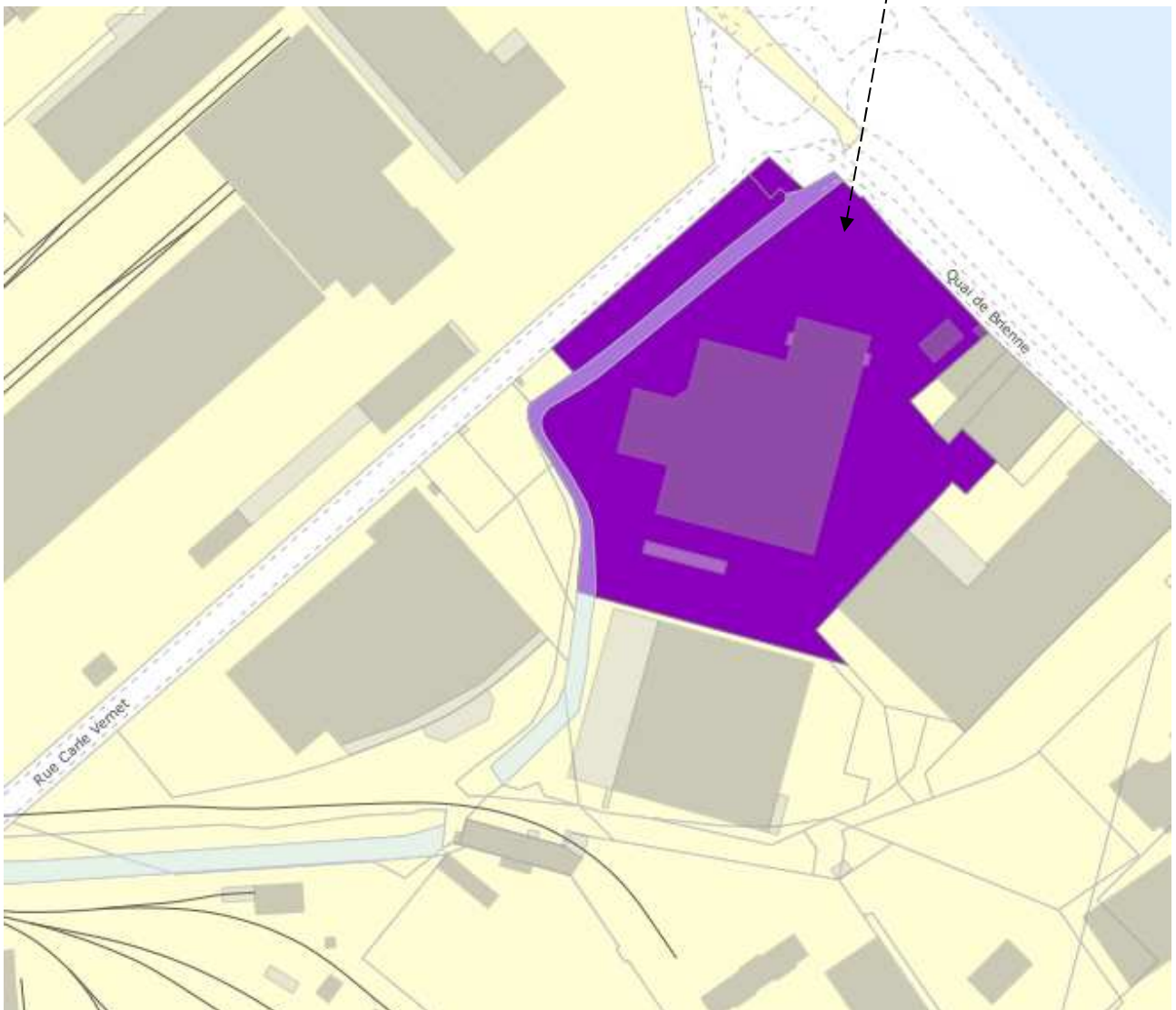
Délibération 259 : « Logements locatifs aidés – PNRQAD Bordeaux [RE]CENTRES. Opération en acquisition amélioration réalisée par la SA D'HLM DOMOFRANCE ».

## Plan de situation



**Programme :**  
130 logements (ZAC)  
Îlot 4.6-a (OIN)

**Opérateur :** SA d'HLM CLAIRSIENNE  
**Quartier :** Bordeaux sud



**D-2016/259**

**Logements locatifs aidés. PNRQAD BORDEAUX  
[RE]CENTRES. Opération en acquisition amélioration  
réalisée par la SA d'HLM DOMOFRANCE. Programme de 4  
logements 25 rue Camille Sauvageau 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<sup>er</sup> 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 25 rue Camille Sauvageau à Bordeaux, qui permettra la création de 4 logements locatifs sociaux dont 3 financés en PLUS et 1 en PLAI.



L'offre sera constituée de 2 T2 et 2 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.

La Métropole de Bordeaux a autorisé le financement de cette opération par décision du 22 décembre 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

- 4 logements X 10 000 euros = 40 000 euros

Le versement de la subvention interviendra en 2 fois :

- acompte de 50% sur présentation par le bénéficiaire : 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 VEFA et de toute autre pièce jugée nécessaire par les services instructeurs de l'aide.
- solde sur présentation par le bénéficiaire : de la décision de clôture financière de l'opération de Bordeaux Métropole ou de l'Etat, de l'attestation de conformité travaux (hormis pour les VEFA), du justificatif de performance énergétique pour les opérations en acquis-amélioré et de toute autre pièce jugée nécessaire par les services instructeurs de l'aide.

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 40 000 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 Madame Solène COUCAUD-CHAZAL

**M. LE MAIRE**

Madame SIARRI ?

**MME SIARRI**

Également délibération classique sur 4 logements pour un montant de 40 000 euros.

**M. LE MAIRE**

Pas de questions ? Pas d'oppositions ?

**MME MIGLIORE**

Non-participation au vote de Madame COUCAUD-CHAZAL à cette délibération.

Délégation de Madame BRÉZILLON. Délibération 260 : « Le panorama associatif de la Ville de Bordeaux. Ateliers participatifs. Subvention. Adoption. Autorisation ».

## Plan de situation



**Programme :**  
4 logements (PNRQAD)  
25 Rue Camille Sauvageau

**Opérateur :** Domofrance  
**Quartier :** Bordeaux Sud

