DELEGATION DE Madame Alexandra SIARRI
présentée par Monsieur Philippe FRAILE-MARTIN

D-2019/221
Aliénation par la SA d'HLM DOMOFRANCE de 26 logements situés rue Lombard à Bordeaux. Accord de la commune - Autorisation.

Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Conseiller municipal délégué, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En vertu des articles L.443-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les bailleurs sociaux peuvent céder des éléments de leur patrimoine.

Bordeaux Métropole a pris la délégation de compétence de l'État dans l'octroi des autorisations de vente des logements locatifs sociaux, selon la procédure prévue à l'article L. 443-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Dans cette perspective, la demande d'autorisation d'aliénation est transmise, par le bailleur social, à Bordeaux Métropole, qui doit à son tour consulter la commune d'implantation.

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'accession à la propriété à prix modéré pour les ménages modestes et des classes moyennes. Outre ces avantages, la vente de logements HLM constitue également une ressource importante des bailleurs pour permettre la construction de nouveaux logements locatifs sociaux.

Toutefois, la Ville de Bordeaux souhaite que ces cessions se réalisent dans le respect des principes de mixité, en évitant les mises en vente de logements sur les quartiers les plus déficitaires, et dans une optique de prévention des copropriétés dégradés, en limitant les mises en vente à 50% des logements sur les résidences collectives afin que les bailleurs conservent un rôle prégnant dans la gestion de ces patrimoines. Une deuxième tranche de vente des 50% de logements restants pourra être autorisée dans un second temps en fonction de l'évaluation des ventes réalisées et du fonctionnement des copropriétés.

La vente est réalisée en priorité au profit des locataires occupant le logement, ou de leurs ascendants et descendants, ainsi qu'à d'autres locataires du parc du bailleur ou à des personnes extérieures si les logements sont vacants. Les logements restent comptabilisés pendant 10 ans dans l'inventaire communal des logements locatifs sociaux à l'issue de leur vente effective aux locataires en place, selon les nouvelles dispositions de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

En application de cette réglementation, Bordeaux Métropole sollicite l'avis de la ville de Bordeaux pour la mise en vente par la SA d'HLM DOMOFRANCE de 26 logements comprenant 10 logements individuels de Type 4, et 16 logements collectifs, situés 12-14 et 20-24 rue Lombard au sein du quartier Bordeaux Maritime.

Cet ensemble immobilier a été construit en 1998. Les 10 logements individuels sont des T4 de 80 m² en moyenne comprenant des jardins pour chaque logement.

Les 16 logements collectifs se décomposent en 8 T2 de 42 m² en moyenne et de 8 T3 de 68m² en moyenne.

31 places de parking sont disponibles au sein de ce lotissement.

Pour les locataires en place, les logements seront vendus aux prix prévisionnels de 192 000 euros pour les pavillons individuels. Dans l'immeuble collectif, les T2 seront vendus en moyenne 107 000 euros, et les T3 : 168 070 euros.

Il est proposé que les autorisations de cession soient accordées sous réserve que les ventes effectives soient limitées à 50% des logements de la résidence collective soit 8 ventes au maximum, et qu'elles puissent se faire en totalité sur les logements individuels soit 10 logements. En considération de ces éléments, je vous propose donc de donner un avis favorable à la demande de mise en vente sollicitée par la SA d'HLM DOMOFRANCE dans le respect de ces conditions

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE ECOLOGISTE

VOTE CONTRE DE M. FELTESSE

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

M. le MAIRE

Philippe FRAILE-MARTIN.

M.FRAILE-MARTIN

Monsieur le Maire, Chers Collègues, je me permettrais de rappeler tout d'abord le contexte règlementaire dans lequel s'inscrit cette délibération. Le Code de la construction et de l'habitation dispose que les bailleurs sociaux puissent céder des éléments de leur patrimoine. Par ailleurs, Bordeaux Métropole a pris la compétence de l'État dans cette décision d'octroi. Enfin, cette collectivité se doit de solliciter l'avis de la commune d'implantation.

Ensuite, il paraît essentiel de souligner l'objectif politique que s'est donné la Ville de Bordeaux. Tout d'abord, encourager les solutions qui apparaissent des opportunités à deux titres : faciliter l'accès à la propriété pour les occupants, leurs ascendants et descendants, à des occupants de logements chez le même bailleur, voire pour les Bordelais en dernier recours. C'est une volonté de proposer les clés d'un parcours résidentiel des ménages pour ceux qui n'en ont pas l'opportunité. Ensuite, permettre aux bailleurs de trouver les opportunités budgétaires par ces ventes pour agrandir le parc de nouveaux logements sociaux.

Toutefois, la ville se veut vigilante sur les modalités de ces ventes. C'est ainsi qu'une limite est imposée aux périmètres de celles-ci. En particulier les quartiers qui sont encore en déficit de logements sociaux - Saint-Genès Centre, Caudéran et Saint-Augustin - ne verront pas de ventes d'appartements s'opérer. Dans les autres quartiers, la vente envisagée en collectif sera limitée à 50 % de l'existant, et c'est le cas du quartier Bordeaux Maritime. Ceci, afin de maintenir en syndic la puissance des contrôles des bailleurs sur la gestion du patrimoine et de garantir ainsi la préservation de son état.

La délibération qui vous est soumise vise à autoriser le bailleur DOMOFRANCE à mettre en vente 8 appartements maximum en résidence collective, et 10 appartements en logement individuel. Les tarifs de vente sont dans une fourchette de 107 à 192 000 euros. Tous les éléments de présentation soulignent bien la volonté politique de la Ville de permettre une accession à la propriété pour les plus concernés comme de garantir que le parc restant répondra toujours aux impératifs qui s'imposent en matière de parcs de logements sociaux.

Il vous est demandé d'autoriser la mise en vente des logements suscités rue Lombard pour une première tranche de 18 logements. Cette dernière sera soumise à évaluation pour que puisse être éventuellement envisagée la vente d'une seconde tranche sur les 8 qui resteraient disponibles.

M. le MAIRE

Merci. C'est un débat que nous avons déjà eu sur le fait d'autoriser la cession. Moi, j'ai eu une réunion, il y a quelques semaines, avec les bailleurs. Moi, je ne suis pas dans une démarche dogmatique de dire « C'est pour, c'est contre la vente ». Je pense que dans le parcours résidentiel, cela a du sens. Par contre, il y a un certain nombre de critères que l'on initie dans cette délibération en demandant que cela ne se fasse pas en bloc, ce que vous avez très justement expliqué, et rappeler - moi, c'est ce que j'avais rappelé aux bailleurs - que la priorité, c'était d'abord la vente aux résidents eux-mêmes, qui dans leur parcours résidentiel, passent du statut de locataire à un statut de propriétaire. Tout cela ne doit pas se faire au coup par coup. Il doit y avoir une logique comme c'est le cas ici, une bonne répartition sur le territoire, voir aussi par rapport à l'état de l'immeuble concerné du patrimoine, et en priorité, pour des résidents qui occupent déjà les logements ou, en tout cas, des gens qui sont déjà sur le parc social et qui pourraient acheter dans de bonnes conditions, quitte à se déplacer sur des cessions du bailleur.

Monsieur GUENRO.

M.GUENRO

Oui, Monsieur le Maire, Chers Collègues, sans surprise, nous voterons contre cette délibération dans la même logique que mon intervention de mars dernier pour une précédente vente de 75 logements.

Évidemment, à court terme, cette vente sera individuellement une bonne nouvelle pour les bénéficiaires, mais les aliénations participent collectivement à l'insuffisance de logement social à moyen terme, et à l'inflation globale des prix de l'immobilier à horizon 10 ans. Bien entendu, on n'ignore pas le contexte difficile pour les bailleurs, contraints depuis l'annonce de la baisse des APL de compenser plus de 800 millions d'euros de baisse de loyers, donc une fragilisation de leurs fonds propres. Mais nous estimons que, dans une ville comme Bordeaux qui connaît déjà un très fort retard en logement social, ces ventes de logements sociaux ne vont pas dans la bonne direction. D'une part, parce que l'on vend des logements sociaux alors que l'on en manque, et que l'on n'a pas de visibilité sur les lieux où vont être reconstruits les logements sociaux avec ces fonds. D'autre part, parce qu'en l'absence de clause anti-spéculative, on met sur le marché des biens qui participeront à l'inflation immobilière dans 10 ans, automatiquement. Enfin, parce que les ventes de logements sociaux ont montré leurs limites un peu partout en Europe, de la Suède, en Allemagne en passant par la Grande-Bretagne qui a participé massivement au début des années 80. Nous sommes malheureusement engagés dans un cercle vicieux entamé il y a un peu plus de 20 ans : absence de maîtrise foncière, rénovation urbaine, explosion des prix, difficultés pour les classes moyennes, vente de logement social qui entraînera à terme une hausse des prix. Nous voterons contre.

M. le MAIRE

OK. Madame JAMET.

MME JAMET

Comme depuis le début de l'année, nous voterons contre aussi pour toutes les raisons qu'a évoquées Nicolas GUENRO, mais aussi toutes celles que l'on a dites, depuis le mois de janvier. Je vous remercie.

M. le MAIRE

Merci. Vincent FELTESSE.

M. FELTESSE

Oui, Monsieur le Maire, Chers Collègues, depuis que vous êtes élu, Monsieur le Maire, vous avez changé un certain nombre de choses. J'ai un regret personnel qui est que les délibérations d'Elizabeth TOUTON arrivent toujours en fin de Conseil municipal, alors que la question du logement et la question de l'habitat sont en tête des préoccupations des Bordelaises et des Bordelais. Je m'accroche sur cette délibération pour faire une intervention que j'avais prévue plus tard, mais je vois l'heure passer, et j'ai quelques interrogations.

Si notre ville a évolué favorablement, ces 20 ou 25 dernières années, il y a un échec, à mon avis, incontestable, c'est la question de la flambée des prix de l'immobilier. Chaque année, les notaires de France publient au mois de février une étude. Je vous redonne deux, ou trois chiffres parce qu'ils sont marquants. Entre 1997 et 2016, le prix de l'immobilier à la vente - on parle de vente là - à Bordeaux, aussi bien maisons qu'appartements, a augmenté de 300 % alors que, sur la même période, le niveau de vie a augmenté de 30 %. Donc, globalement, le prix de l'immobilier à Bordeaux a augmenté dix fois plus vite que le niveau de vie avec un effet d'éviction évident. Toujours en 1997 ou 95, nous étions classés 13e ou 14e ville la moins chère de France pour la vente de l'immobilier, et maintenant, nous sommes 2e ou 3e.

Je ne reviens pas sur les raisons, les divergences d'analyse, la question du foncier, mais j'aimerais bien avoir, Monsieur le Maire, votre position claire sur une nouvelle disposition législative assez simple qui est la problématique de l'encadrement des loyers. Vous savez que c'était prévu dans la loi ALUR, qu'il y a eu des vicissitudes juridiques, et que cela a été réintroduit dans la loi ELAN. Je ne dis pas que l'encadrement des loyers est un coup de baguette magique, mais je vois qu'à Paris, ville qui a aussi connu une flambée des prix de l'immobilier, à partir du 1er juillet, il y aura à nouveau un encadrement des loyers. C'est juste une expérimentation pour 5 ans, et je trouve que, compte tenu de la difficulté des habitantes et habitants, des bordelaises et bordelais, compte tenu de l'éviction géographique, il n'y a pas une semaine ou un mois où on ne voit pas apparaître des papiers sur les raisons de la présence des Gilets jaunes à Bordeaux et sur la Métropole, je ne vois pas pourquoi on se priverait de ce moyen. Et c'est pour cela que je me permets de vous interpeler, un peu solennellement, sur ce levier qui est facile à actionner, c'est à la demande de la Mairie ou de la Mairie et de la Métropole, les Préfets ont des consignes assez claires de la part du Gouvernement pour que cela se mette en place.

M. le MAIRE

Madame DELAUNAY. Je répondrais après.

MME DELAUNAY

Monsieur le Maire, je me suis à plusieurs reprises exprimée sur ce même sujet de l'encadrement des loyers. Quand Monsieur Alain JUPPÉ m'interrogeait sur les solutions possibles à l'enchérissement des coûts, il y avait bien sûr cette solution. Donc je ne viens pas en redondance, mais en appui de ce que dit Vincent FELTESSE. Je pense que notre groupe est tout entier réuni sur ce sujet. Je crois qu'actuellement dans la vision négative que l'on a de la ville, qui est due à sa cherté en général, mais dans laquelle bien sûr le prix des loyers est en tête de peloton, je crois que ce serait une mesure très importante qui aurait une signification et qui montrerait que vous prenez en compte cette impossibilité de tant de ménages pour accéder à Bordeaux et y vivre normalement.

M. le MAIRE

Monsieur ROUVEYRE.

M. ROUVEYRE

Oui, Monsieur le Maire, mes Chers Collègues, deux propositions supplémentaires si vous me le permettez. Normalement, la Métropole de Lyon devrait annoncer son positionnement demain, sous réserve des études juridiques, concernant la location saisonnière. On a voté, et c'est heureux, ici, au Conseil municipal, un règlement pour interdire, finalement, la possibilité de louer sur Airbnb ou sur une autre plateforme au-delà des 120 nuits, sauf évidemment si vous dépassez ces 120 nuits à transformer votre bien en local professionnel. Un certain nombre de communes, notamment donc le territoire lyonnais, mais je sais que Paris se pose aussi la question, de dire : « Interdisons purement et simplement quand il ne s'agit pas de la location de la résidence principale ». Autrement dit, que l'on autorise celles et ceux qui habitent réellement dans leur appartement à faire de la location saisonnière le week-end, les vacances, pas de problème, mais que dans tous les autres cas, on l'interdise purement et simplement. C'est-à-dire que l'on reviendrait, même si je sais que certains biens, suite à la réglementation municipale, sont revenus sur le marché, mais on ferait revenir sur le marché beaucoup plus d'autres biens. En réalité, dans les zones en tension, rien ne justifie que l'on transforme un bien en location touristique. C'est une proposition.

La deuxième proposition, on sait quand même que sur la Métropole, il y a à peu près 20 000 logements vacants. Il y en a la moitié sur Bordeaux. Il y a un dispositif que l'on n'a encore jamais utilisé, en tout cas, de mémoire, je ne crois pas qu'il ait été utilisé, c'est celui de la réquisition. La Ville de Bordeaux et son Conseil municipal pourraient être aussi saisis d'un débat sur l'utilisation ou non de la réquisition des logements vacants. Je trouve que, là encore, au regard de l'enjeu qui se présente à nous, il n'est pas ubuesque d'imaginer que l'on utilise… alors, je sais bien que le dispositif n'est pas simple juridiquement à mettre en place, mais il existe… eh bien se saisisse

de tous les leviers d'action pour tenter de freiner cette augmentation du prix du foncier, du prix des loyers, et puis surtout remettre à disposition de ceux qui le désirent la possibilité d'avoir des logements pour avoir évidemment la possibilité de se loger à Bordeaux.

Voilà deux propositions supplémentaires. Il n'est pas, là encore, incongru que l'on puisse les mettre sur la table. Je ne sais pas ce que l'on décidera, au final, mais qu'au moins, on puisse en discuter sereinement.

M. le MAIRE

Merci. Monsieur HURMIC.

M. HURMIC

Oui, deux mots Monsieur le Maire, l'outil fiscal aussi est un outil de régulation. Tout à l'heure, vous ne m'avez pas répondu, mais quand je suis intervenu sur le Compte administratif, je vous suggérais d'augmenter la fiscalité pesant sur les résidences secondaires.

M. le MAIRE

On l'a déjà fait.

M. HURMIC

Ces dernières années, les résidences secondaires ont vu leur taux proliférer sur Bordeaux. On a une possibilité, on n'est pas au top. D'autres villes ont choisi de les taxer au maximum de leurs possibilités…

M. le MAIRE

… vous ne pouvez pas dire « On surfiscalise », et après demander de baisser vos impôts…

M. HURMIC

Oui, mais, là, il s'agit de résidences secondaires. Il faut se donner les moyens aussi de loger les gens. Je trouve que ce n'est pas très civique d'avoir des résidences secondaires sur Bordeaux, au moment où le marché du logement est extrêmement tendu sur Bordeaux. Si les gens font ce choix, il faut qu'ils assument. Il faut qu'ils assument aussi fiscalement la responsabilité d'avoir des appartements qui sont la plupart du temps vides.

M. le MAIRE

On n'est pas en Corée du Nord.

M. HURMIC

Je ne dis pas qu'il faut les réquisitionner, loin de là, mais les fiscaliser au moins à hauteur des possibilités que donne la loi. Je trouve que cela n'a rien de révolutionnaire ou de scandaleux.

Et deuxième observation sur, effectivement, l'encadrement des loyers. Je crois que pour éviter toute difficulté juridique, et puis, parce qu'à mon avis, le marché le justifie largement, le marché n'est pas seulement tendu à Bordeaux, il l'est sur beaucoup de villes de la Métropole. Je pense que c'est, effectivement, une question qui devrait se poser au niveau métropolitain. Il n'y a pas que la Ville de Bordeaux actuellement qui connaît ces problèmes de

logement. La première couronne aussi est très largement concernée. Donc, c'est effectivement une discussion qui devrait avoir lieu au niveau métropolitain.

M. le MAIRE

Madame AJON, vraiment ?

MME AJON

C'est un sujet majeur, Monsieur le Maire. Donc, vous ne pouvez pas vous étonner que nous ayons envie, tous, de vous en parler et de vous montrer pour nous l'importance majeure, pour tous les Bordelais, mais une importance parfois vitale pour certains puisqu'ils vivent dehors. Vous dire, Monsieur le Maire, au-delà de l'encadrement des loyers qui est en effet saisissable, aujourd'hui, maintenant, demain et montrer fermement votre intention de trouver une solution à cette crise. Il y a aussi des choses que nous avons faites sur Airbnb en limitant, en effet, mais il faut donner les moyens du contrôle. Et quoi que nous fassions derrière sur les limitations des plateformes touristiques comme Airbnb, nous vous demandons aussi pour qu'il y ait une véritable efficacité de mettre les moyens du contrôle. Sans le contrôle, il y a toujours du « pas vu, pas pris », et un risque que cela n'ait pas un effet rapide et immédiat pour gérer cette crise du logement. Merci, Monsieur le Maire.

M. le MAIRE

Monsieur DELAUX.

M. DELAUX

Oui, Monsieur le Maire, les mesures que nous avons adoptées commencent à porter leurs fruits puisqu'il y a, à peu près, 800 appartements qui sont revenus sur le marché grâce à l'obligation d'inscription et aux effets de la « compensation ». Aujourd'hui, j'entends Monsieur ROUVEYRE qui veut pousser les choses plus loin et interdire Airbnb. C'est cela. C'est ce que vous avez demandé ?

Dans un premier temps, nous, ce que nous souhaitons, et nous avons transmis des dossiers, nous en avons transmis une quarantaine, nous, nous sommes dans l'attente de position de la Justice. Comme vous le savez, ces dossiers sont aujourd'hui traités au niveau européen. Il semblerait que nous attendions les retours, pour l'automne des positions européennes qui diront comment nous sommes fondés justement à continuer, nous continuons, de toute façon. Notre travail pour faire respecter déjà le dispositif que nous avons mis en place, et si nous arrivions à faire revenir sur le marché les quelques milliers d'appartements qui sont aujourd'hui sur la location temporaire, je pense que l'on aura fait véritablement une œuvre utile. Je pense aussi que nous avons à envoyer des messages aux propriétaires. Je pense que les propriétaires qui sont passés à cette location-là, on a besoin de leur faire retrouver confiance dans la location aux jeunes couples, aux étudiants. Il y en a beaucoup qui le font. Il y en a beaucoup qui ne le font pas. Je ne sais pas, si en même temps que l'on va interdire Airbnb et annoncer un encadrement des loyers, on va vraiment solutionner les problèmes des jeunes. Je ne vois pas très, très bien, comment on va régler cela. J'ai plutôt l'impression que l'on va remettre sur le marché des appartements qui vont contribuer à faire encore monter le prix. Méfions-nous du fait que notre objectif aujourd'hui, c'est de redonner du logement locatif accessible sur la ville, c'est-à-dire de faire respecter notre réglementation et d'inciter les propriétaires à redonner ces appartements au marché locatif. Voilà. Réfléchissons bien aux conséquences de nos paroles et de nos désirs.

M. le MAIRE

Merci. Monsieur FRAILE-MARTIN, et je conclurai après. Allez-y.

M. FRAILE-MARTIN

Monsieur le Maire, Chers Collègues, plusieurs débats de fond ont été posés. Les réponses qui ont été apportées par mes collègues ne permettent pas de considérer que la Ville de Bordeaux puisse être convoquée au Tribunal des politiques non volontaristes. Par contre, permettez-moi de souligner la singularité de notre collègue Nicolas GUENRO à qui je rappellerai que les ventes seraient tournées vers les occupants des logements, voire leurs ascendants et descendants. Et j'ai dû mal à considérer la pertinence de la politique dite « de la double peine ». Cela voudrait dire que, parce que vous êtes là en logement social et que vous avez l'opportunité d'acquérir votre logement, eh bien le déterminisme politique que nous posons vous interdira de le faire. Vous aurez à y répondre devant les électeurs. Merci.

M. le MAIRE

Bien. Monsieur ROUVEYRE, c'est bon. Enfin, allez. Matthieu ROUVEYRE.

M. ROUVEYRE

Simplement par rapport à la réponse de Monsieur FRAILE-MARTIN parce qu'il visait personnellement Nicolas GUENRO, je voulais simplement vous dire que sa position et son expression, son intervention, engageait tout le groupe. Donc c'est une position de groupe pas celle de Nicolas GUENRO à proprement parler. Donc, on en répondra effectivement tous collectivement devant les électeurs, mais entendez au moins les arguments qui sont mis sur la table et qui sont partagés, excusez-moi de vous le dire, aussi par certains de vos collègues de la même sensibilité politique. Donc là encore, ce ne sont pas des arguments incongrus.

M. le MAIRE

Oui. Je comprends la confusion dans l'esprit des uns et des autres puisqu'au départ, Monsieur GUENRO était le seul à intervenir. Et après, tout le monde est intervenu.

Je ne reviendrai pas sur ce que j'ai déjà dit sur le parcours résidentiel. Moi, je suis favorable par philosophie, mais dans la mesure où les choses sont encadrées, et cela me permet de rebondir sur ce que disait Philippe FRAILE-MARTIN, cela peut paraître aussi un cheminement naturel que de pouvoir accéder à la propriété de son logement, ou celui que l'on occupe, ou sur le parc en quittant un logement social pour devenir propriétaire. Cela assure un turnover. Et puis, cela peut rassurer les gens aussi sur la vocation qu'ils ont à pouvoir devenir propriétaires. Moi, je ne suis pas pour une France où il n'y a que des propriétaires, ce n'est pas la question. Mais pour ceux qui le souhaitent, c'est un parcours utile. Et, puis par ailleurs, s'agissant des bailleurs sociaux, cela permet aussi une régénération sur le patrimoine et les immeubles.

Sur les différentes interventions, là où je suis d'accord avec vous, en tout cas, sur la forme, c'est que c'est un débat qu'il faut que l'on mette à l'ordre du jour du Conseil municipal sur la politique du logement, sachant qu'elle est d'agglomération, mais que la ville-centre a quand même un rôle actif là-dessus. Et qu'au-delà d'une délibération où chacun intervient, moi, je suis d'avis, il faut voir la fenêtre de tir - là, c'est compliqué de le faire au prochain Conseil, pourquoi pas en septembre - d'avoir un débat serein où chacun fait des propositions, et après, on verra ce que l'on retient ou pas. Moi, là-dessus, je ne suis pas dogmatique. Spontanément, je vous dirais que l'encadrement des loyers, je ne le sens pas, mais je ne demande qu'à être convaincu, mais spontanément je ne sens pas le truc. Mais pourquoi pas, si c'est dans une logique globale d'agglomération, s'il y a une réflexion aussi à l'échelle du Département ou à une autre, et, si c'est une expérimentation. Si on peut sous-expérimenter par secteur de la ville, pourquoi pas ? Enfin, je suis prêt à y réfléchir, même si comme cela spontanément, je n'y suis pas favorable. Je pense d'ailleurs que, dans ce débat sur le logement et l'immobilier en général, il faudra sérier les sujets. Il y a ce qui relève des prix de vente. C'est tout ce qui a été engagé qu'il faut accélérer sur la notion de prix de sortie, parce qu'à certains chiffres, j'en rajouterai d'autres. Je ne reviendrai pas sur les causes qui ont favorisé la plus-value sur les résidences, mais c'est vrai que l'on est rattrapé par l'attractivité et le rayonnement de notre ville. Le prix au mètre carré est passé en 2009 d'un peu moins de 3 000 euros du mètre carré sur du neuf, je parle du neuf, pas de l'ancien, à aujourd'hui, près de 5 000 euros en moyenne sur la ville. Donc, effectivement, il y a ce qui relève du prix d'achat, du prix d'acquisition au mètre carré. On a commencé à aborder, cela ira plus loin, mais cela ne peut se faire qu'à

une logique d'agglomération, la notion d'accession non pas sociale, mais abordable. Pareil, avec un contrôle des prix de sortie, pourquoi ne pas les fixer autour de 3 000 euros du mètre carré. Mais cela nécessite une révision et une modification du PLU.Moi, je suis prêt à y aller. Je sais que d'autres villes là-dessus ne sont pas tout à fait favorables, mais, nous, Bordeaux on sera candidat là-dessus. Donc, il y a sur le prix du neuf. Sur les loyers, l'encadrement des loyers, moi, je n'y suis pas, comme cela, spontanément favorable, mais pourquoi pas et quoi qu'il en soit, il faut lier les deux. Est-ce qu'aujourd'hui, on est capable de contenir une part trop importante d'investissement locatif sur les programmes ? On se retrouve avec des programmes avec du 70-80 % de défiscalisation, pour bien comprendre les choses, de défiscalisation. Est-ce que l'on est quand même capable de le contenir ? Je ne le crois pas légalement parce que c'est déclaratif et personne ne vient nous voir en nous disant : « Je dépose un projet avec tant de réservé pour du logement à loyer conventionné, tant en investissement locatif et tant en accession libre. » Ce n'est pas comme cela que cela se passe. Est-ce que le législateur là-dessus peut intervenir ? Je ne sais pas où ils en sont de leur réflexion, parce que moi, cela fait 20 ans que j'entends dire que les lois DE ROBIEN, les lois BORLOO, les lois SCELLIER, ce n'est pas bon, mais personne ne les change fondamentalement. Et la première chose qu'a faite le précédent gouvernement, c'est faire du PINEL qui n'est pas loin, Vincent, sur les conditions d'allégements fiscaux. On n'est pas loin du compte par au rapport au SCELLIER qui se faisait avant. Donc, cela, il y a quand même un sujet là-dessus. Il faut quand même rappeler que si l'État accorde des avantages fiscaux pour un investisseur dans ce dispositif, c'est quelque part pour se substituer au manque de production sur le logement social parce qu'à l'inverse, sur de l'investissement locatif, les loyers sont encadrés suivant les zonages. Donc, il faut lier les deux.

S'agissant d'Airbnb, enfin, on appelle cela Airbnb, mais c'est toutes les plateformes. Stéphan DELAUX vous a répondu. Là-dessus, je suis prêt même à être encore plus volontariste. Je suis prêt à être plus volontariste. On a pris des dispositifs, des dispositions qui sont très contraignantes parce que quand il s'agit, moi, je me souviens, c'est moi qui ai présenté la délibération, la succession de marchands du sommeil qui ont fait le pied de grue devant mon bureau - après le dixième d'ailleurs, je ne les recevais plus - venant m'expliquer que l'enjeu à l'emploi, qu'ils allaient être obligés de licencier. C'est des gens qui achetaient des immeubles entiers et qui les mettaient tous sur des plateformes. Cela, on a réussi à le contraindre puisqu'aujourd'hui, je rappelle, vous l'avez dit, Stéphan l'a rappelé, il faut justifier du même logement, dans le même secteur, dès lors que vous le mettez sur une plateforme en marché libre. Mais, là-dessus, moi, je peux être encore plus offensif parce qu'au-delà de la tension sur le logement, il y a aussi la tension sur l'espace public. Je suis content d'avoir des touristes, c'est formidable, mais il faut aussi veiller à un bon équilibre de l'utilisation de l'espace public, veiller à ce que nos professionnels soient aussi protégés. Donc, tout cela est une question d'équilibre. Là-dessus, moi je suis prêt à aller plus loin. La première mesure, c'est peut-être de gonfler les effectifs pour le contrôle parce qu'effectivement, comme le disait très justement Stéphan DELAUX, moi, j'attends avec impatience les premières condamnations des contrevenants, des gens qui n'ont pas respecté la règle et qui vont être condamnés, enfin, je l'espère, à des amendes assez conséquentes, et, cela, moi, je suis prêt en faire la pub en disant aux gens : « Attention... »

S'agissant de la résidence principale, même 120 jours, moi, à titre personnel, je trouve que c'est trop. Cela voudrait dire que, pendant trois mois, quatre mois, on n'est pas chez soi. Là, il y a quand même des trucs des fois qui…, mais cela, cela dépend du législateur. Voilà.

Tout cela, ce sont des commentaires, pas de décisions particulières. Moi, ce que je vous propose en l'état… moi, je ne proposerai pas l'encadrement des loyers, mais que l'on ait un débat sur la politique logement en jouant les deux, la location à la rentrée en septembre, sans texte d'ailleurs, avec peut-être simplement dans un texte des données chiffrées sur la part du logement social à Bordeaux, les évolutions, tout ce que l'on a dans l'Observatoire. Comme le disait Vincent FELTESSE, il y a les chiffres de la Chambre des notaires et qu'à partir de là, on puisse présenter des propositions. On les retient ou on ne les retient pas, on verra à l'issue du débat, mais que chacun puisse exposer sa politique de logement sur la ville. Mais je tiens à ce que cela se fasse aussi dans le cadre de l'agglomération.

Voilà sur cette délibération, donc on la met aux voix. Qui est d'avis de l'adopter ? La majorité. Qui s'abstient ? Qui s'y oppose ? La minorité.

MME MIGLIORE

Délibération 222 : « Attribution de subventions suite à l'appel à projets. Projet Alimentaire Territorial à vocation sociale de Bordeaux. »

Plan de situation

Programme :
26 logements
Rue Lombard

Opérateur : DOMOFRANCE
Quartier : Bordeaux Maritime

D-2019/222
Attribution de subventions suite à l'appel à projet. Projet Alimentaire Territorial à vocation sociale de Bordeaux. Autorisation - Signature

Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Conseiller municipal délégué, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux d'accès à une alimentation suffisante, saine et durable, la Ville de Bordeaux, son CCAS et Bordeaux Métropole s'engagent dans une politique volontariste de résilience et de responsabilité alimentaire. Le Projet Alimentaire Territorial à vocation sociale de Bordeaux prend place dans cette politique publique de l'alimentation et s'inscrit très naturellement dans le Programme National pour l'Alimentation.

La Ville de Bordeaux, lauréate de l'appel à projets du Ministère de l'Agriculture fin 2017, a reçu pour son Projet Alimentaire Territorial à vocation sociale une subvention de cinquante-huit mille six cents euros – 58 600 - de la DRAAF pour les années 2017 à 2019. Ce projet alimentaire à vocation sociale est une partie du Projet Alimentaire Territorial métropolitain portant sur des enjeux plus larges, en cours d'élaboration.

Ce PAT s'inscrit dans le Pacte de cohésion sociale et territoriale, notamment sur les sujets de santé des habitants, d'éducation populaire et d'insertion. Il s'agit également de valoriser les actions menées sur les quartiers prioritaires où des expérimentations apportent de nouvelles réponses à ces difficultés. L'appel à projets à innovation sociale et territoriale du Pacte accompagne ainsi de nombreuses dynamiques répondant aux enjeux des territoires sur ce sujet et qui permettent aux acteurs locaux de consolider ou développer des projets en cours ou des réponses complémentaires qui concourent à l'amélioration du pouvoir d'agir de leurs bénéficiaires.

En effet, les places et rôles des acteurs – institutionnels, associatifs et habitants – doivent évoluer vers une nouvelle dynamique. L'autonomie et la participation des bénéficiaires doivent ainsi en devenir une composante et une finalité. Dans cette optique, un temps de concertation et d'animation a été organisé dans chacun des huit quartiers de Bordeaux entre avril et juin 2018 afin de :

- Recueillir les freins à l'accès de tous à une alimentation durable et de qualité
- Repérer les initiatives existantes permettant à tous d'accéder à une alimentaire durable et de qualité
- Faire émerger des leviers pour l'accès à l'alimentation durable et de qualité (changement d'échelle d'initiatives, développement de nouvelles actions, …)

Ces huit temps d'animation ont permis de faire émerger des critères de sélection à inclure dans l'appel à projets qui vient d'être lancé pour un montant de 20 000 euros et dont nous vous présentons ici le résultat.

La finalité des projets est de rendre accessible l'alimentation saine, durable et de qualité aux publics fragiles. La fragilité peut être liée à la situation sociale, économique, l'âge, la difficulté d'accès à l'information ou d'accès à une offre en alimentation durable. Les projets doivent également présenter un caractère durable et un ancrage territorial affirmé.

Il s'agit par exemple de projets ou d'initiatives :

- Favorisant le développement de l'accès à des produits alimentaires durables : circuits courts et de proximité, initiatives visant au rapprochement de l'offre et de la demande dans le domaine de l'alimentation durable

- Permettant l'accès à l'alimentation durable et de qualité

- En lien avec le développement de l'autoproduction alimentaire

- Permettant d'informer sur l'existence de l'offre alimentaire durable à Bordeaux et des points de vente qui la proposent

- D'éducation et/ou de sensibilisation à une alimentation saine sous la forme d'activités pédagogiques, de jeux visant au changement des comportements

- Favorisant la prise de conscience des enjeux du gaspillage alimentaire et le développement de comportements vertueux

- Développant les dynamiques et interactions entre les différents acteurs du territoire pour l'accès à une alimentation saine, durable et de qualité.

Ces projets ont vocation à s'inscrire durablement dans le temps, à être reconductibles et/ ou reproductibles.

Je souhaite à titre d'exemple faire le lien avec le Projet de Renouvellement Urbain Aubiers-Lac dédié aux CultureS qui s'appuie comme son nom l'indique sur la thématique des cultures : la pluralité culturelle avec plus d'une cinquantaine de nationalités représentées dans le quartier, l'(agri)culture vivrière accompagnée par le Bocal local au sein des jardins familiaux des Aubiers (il s'agit du plus grand site de jardins familiaux à Bordeaux avec 70 parcelles sur le site actuel et un objectif d'une centaine de parcelles après relocalisation du site en 2021), la sensibilisation à l'agriculture, à la diversité de la faune/flore et au développement durable sur le site de la ferme pédagogique géré par le Centre d'animation Bordeaux Lac (ACAQB). Le PRU Aubiers-Lac vise ainsi à valoriser cette diversité culturelle et ces différentes approches autour de plusieurs espaces : un pôle environnemental, un espace entrepreneurial, des espaces verts valorisés…

Enfin, pour mémoire, en avril dernier, Madame Walryck vous a présenté une délibération sur ce thème avec le volet climat et vous avez délibéré afin d'octroyer 21 000 euros de subvention dans le cadre de cet appel à projet.

Vous trouverez ci-après listées les associations dont le projet a été retenu, et au regard de chacune d'entre elles, le montant de la subvention accordée. Afin de procéder à la mise en place opérationnelle des actions ciblées, une convention de partenariat sera établie pour chaque association.

Il y a lieu de verser aux partenaires suivants les subventions proposées, à savoir :

ASSOCIATIONS	MONTANT DE LA SUBVENTION
Atelier de Bain Douche	2 500 €
Gang of food	3 000 €
VRAC	2 000 €
Les Glaneurs	2 000 €
E-Graine	5 000 €
Local'Attitude	4 000 €
Yacafaucon	1 500 €
TOTAL	20 000 €

Les crédits sont inscrits au budget primitif 2019, compte 60623, section de fonctionnement, chapitre 11, lesquels seront transférés dans le cadre d'une décision modificative en date du 8 juillet 2019 sur le compte 6574, section fonctionnement, chapitre 65 subvention.

C'est pourquoi, Mesdames, Messieurs, je vous demande de bien vouloir approuver le versement des subventions sus mentionnées.

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

M. le MAIRE

Point suivant, toujours avec Monsieur FRAILE-MARTIN.

M. FRAILE-MARTIN

Monsieur le Maire, Chers Collègues, cette délibération est l'aboutissement d'un contexte, d'une ambition et d'un projet. Un contexte, c'est celui des enjeux qui s'imposent face à l'accès insuffisant à une alimentation saine et durable. Une ambition, c'est celle de permettre l'accès des publics les plus fragiles à une alimentation saine et durable. Un projet, celui de répondre à une volonté de la Ville de Bordeaux de s'engager dans une politique publique de responsabilité alimentaire et de résilience.

Pour ce faire, la Ville a adopté une démarche par palier : recenser les freins à l'accès à une alimentation saine et durable, repérer et accompagner les initiatives permettant de répondre aux enjeux sur l'alimentation, faire émerger de nouveaux leviers en réponse aux enjeux posés.

Ce projet voit ainsi sa traduction dans le projet alimentaire de territoire à vocation sociale qui s'inscrit dans le programme national pour l'alimentation. Il prend aussi sa place dans le projet alimentaire territorial métropolitain. Enfin, il s'inscrit dans le pacte de cohésion sociale et territoriale sur les sujets de santé, d'éducation populaire et d'insertion.

Il se donne comme objectif de valoriser les actions menées sur les quartiers prioritaires où l'inventivité des habitants témoignent de la pertinence du projet municipal qui répond de manière sensible aux préoccupations des habitants et offre l'opportunité d'améliorer le pouvoir d'agir des habitants.

Son calendrier s'est ouvert fin 2017 quand Bordeaux a été lauréate de l'appel à projets du Ministère de l'agriculture, lui permettant d'obtenir une subvention de 58 600 euros de la DRAF pour les années 2017 à 2019.

La Ville a alors souhaité mettre en œuvre, dans son opérationnalité, un point de situation sur les enjeux et qui s'est opéré d'avril à juin 2018, au travers des concertations au sein des huit quartiers de la ville : une définition avec les habitants des critères de sélection pour les appels à projets de la ville financés à hauteur de 20 000 euros, objet de la présente délibération.

Pour rappel, lors du dernier Conseil municipal, nous avons été appelés à voter une délibération d'Anne WALRYCK sur le volet Santé et climat permettant de saisir l'alimentation comme levier de réduction des gaz à effet de serre et l'amélioration de la santé des habitants. Ce volet présenté en différé de celui d'aujourd'hui a vu attribuer une subvention de 21 000 euros à neuf associations. La délibération qui vous est soumise aujourd'hui concerne une enveloppe globale de 20 000 euros tournée vers sept associations.

M. le MAIRE

Merci. C'est un joli projet. Vous en avez dit les grandes lignes. Il y a tout ce qui peut se faire en termes de pédagogie et d'accompagnement de public en difficulté et en précarité autour de l'alimentation, et cela a une vocation, j'allais dire, sociale. Et, puis aussi sur la santé, vous l'avez très justement dit, c'est important, c'est intégré dans tous les dispositifs du contrat local de santé. Moi, je trouve que c'est un joli projet. J'aimerais que l'on puisse encore faire plus, mais on est contraint aussi dans son volet environnemental sur les circuits-courts, la pédagogie autour de bien se nourrir, comment se nourrir ? Donc, c'est un joli projet qui est… Pour le coup, on a été un peu précurseurs parce que c'est, comme vous le disiez, dans le Pacte de cohésion sociale que nous avions présenté, il y a quelques années, dans cette même enceinte.

Allez, des interventions. Madame DELAUNAY.

MME DELAUNAY

Moi, je ne peux évidemment ainsi que tout mon groupe que souscrire à un tel projet. J'interviens pour faire le lien avec la délégation d'Anne WALRYCK sur deux points.

Premièrement, concernant les écoles, pour regretter qu'il ait fallu un an pour faire que, devant les écoles, soit installé un espace sans tabac alors que c'est si facile, c'est un panneau, il a d'ailleurs été conçu, mais pourquoi avoir pris un an de retard ?

Deuxième chose, et là j'embauche aussi Madame FRONZES, vous avez vu sans doute qu'à Paris, 52 parcs vont être interdits au tabac. Je crois que nous devons donner l'exemple, là aussi, ne pas être à la traîne. On est dans une période extrêmement favorable où la prise de conscience de ce danger à la fois pour la santé humaine et pour l'environnement par la débauche de mégots que l'on voit partout, eh bien tous les gens comprennent. On en parle. On est dans un moment très positif, et je vous invite, j'invite notre ville, cela n'est pas une intervention partisane, j'invite notre ville à se projeter dans le peloton de tête des villes qui œuvrent pour la débanalisation du tabac et pour l'éradication de ces mégots qui jonchent le sol. Je vous remercie.

M. le MAIRE

Vous connaissez ma qualité… mais je suis assez d'accord avec vous et à plusieurs titres. D'abord pour les questions environnementales, et ce n'est pas par hasard si Stéphanie GIVERNAUD, depuis l'an dernier, porte un projet là sur Éco-mégots avec une association locale. Cela, c'est le premier point.

En termes de santé publique, je ne vais pas vous dire le contraire. Monsieur BRUGÈRE, à chaque fois qu'il me croise, il m'engueule parce que je fume trop. Et vous, pareil, et je sais que c'est sincère de votre part.

Et troisième point, c'est vrai qu'en termes de pédagogie pour les plus jeunes, dans un parc public, c'est là où je vous rejoins, à côté d'une école, c'est là où on fait aussi de l'incitation… Moi, je ne peux pas engueuler un gamin parce qu'il fume à 12 ans, alors que moi-même, il me voit avec la cigarette à la main. En termes de pédagogie, quoi de mieux qu'un parc public pour… voilà… afficher… Donc, sur ce volontarisme, je suis prêt à interdire la cigarette dans les parcs publics, au moins les deux plus gros de Bordeaux.

Madame JAMET.

MME JAMET

Bravo ! Après, moi, je voulais intervenir vraiment sur la délibération. D'abord, effectivement, on ne va pas s'opposer du tout à cette délibération. On est plutôt content qu'elle existe. Tout à l'heure, on parlait de transversalité, d'efficacité de l'administration, etc., et là, on est sur un bel exemple. C'est-à-dire que le mois dernier, on avait un appel à projets sur l'alimentation, et ce mois-ci, on en a un autre. C'est plus ou moins les mêmes associations qui ont répondu. Cela veut dire que ces associations ont dû répondre deux fois à ces appels à projets, donc faire deux dossiers, ce qui est très chronologique (chronophage ?) en termes de temps pour ces associations. Et, je pense que cela mériterait effectivement plus de transversalité et d'efficacité pour éviter d'avoir une multitude, comme cela, d'appels à projets sur les mêmes thématiques qui se rejoignent et plutôt de les rassembler, les mettre ensemble. Surtout quand on voit le montant des subventions allouées qui ne sont pas énormes. Pour les associations, c'est beaucoup de travail pour, finalement, peu de subventions. Donc, je vous appelle, Monsieur le Maire, Chers Collègues, à plus de transversalités, pour plus d'efficacité dans ces appels à projets. Je vous remercie.

M. le MAIRE

OK. J'ai après une demande de Monsieur BRUGÈRE, non ? Et après Madame WALRYCK. Allez-y.

M. BRUGÈRE

Juste pour faire un commentaire sur le tabac. Il y a une magnifique archive de l'INA, Michèle DELAUNAY, qui montre Simone VEIL en 1976 avec Jacques CHIRAC en train de fumer, qui prend les premières mesures de lutte contre le tabac et qui dit : « Il y aura de multiples lieux où ne fumera plus, mais il y a un endroit où on fumera toujours, c'est au restaurant. » Et voyez, depuis on ne fume plus au restaurant. Il faut du temps pour faire évoluer les habitudes, et on sait bien que l'obligation de faire ne fait pas faire aux gens. Vous savez le nombre de médecins qui fument et pourtant ils savent que cela le cancer. Donc donnons-nous le temps de développer cette politique. En

1976, on disait qu'on ne pourrait jamais arrêter de fumer au restaurant, et aujourd'hui, on ne fume plus. Donc, on se donne du temps. Il faut que l'on soit pédagogues et non pas… mais la pédagogie, cela prend du temps.

M. le MAIRE

Monsieur WALRYCK, Madame WALRYCK, pardon, mais qui est très bien aussi.

MME WALRYCK

Monsieur le Maire, mes Chers Collègues, simplement pour répondre, je crois que c'est Madame JAMET qui a posé la question. Justement, c'est l'exemple même du travail en transversalité. Il y a eu, en effet, deux appels à projets qui ont été lancés en concertation avec les élus concernés, en concertation avec les services et directions concernés. L'un, c'est le PAT qui était inscrit dans le Pacte de cohésion sociale et était lauréat, et donc a reçu une subvention de la DRAF. Il a une action qui est plus tournée vers les publics vulnérables. Alors que le premier appel à projet dont j'avais présenté les résultats des subventions allouées à neuf associations, au Conseil municipal du 29 avril, je crois, visait, lui, l'angle vraiment santé, environnement, et alimentation durable. Donc, les deux sont parfaitement complémentaires et s'inscrivent dans un chapeau global qui est la gouvernance alimentaire durable, accessible à tous à l'échelle de la ville, à l'échelle de la Métropole. Donc, rassurez-vous, et je peux vous dire que les associations, du coup, ont pu bénéficier de 21 K€ d'un côté et 20 000 euros de l'autre, que cinq associations sur les sept aujourd'hui et sur les neuf du mois dernier effectivement ont répondu, mais sur des champs différents et avaient tout à fait le droit de répondre et sont bien heureux de bénéficier effectivement d'un appui de la ville.

M. le MAIRE

Parfait. Madame GIVERNAUD rapidement là sur ÉcoMégot.

Mme GIVERNAUD

Oui, très rapidement, je parlais d'ÉcoMégot le mois dernier, mais je prends la parole non pas pour parler d'ÉcoMégot, mais pour parler d'une spécificité, d'une expérimentation que l'on a décidé de remener depuis vendredi dernier. Vous avez peut-être pu voir sur les quais ou à d'autres endroits de la ville, des cendriers un peu ludiques que l'on appelle le Nudge et qui visent à éduquer les fumeurs pour lutter, une nouvelle fois, contre la prolifération des mégots sur l'espace public et, conformément à votre volonté Monsieur le Maire, de s'engager encore plus pour la protection de l'environnement.

M. le MAIRE

Ok, bon, mais il faut voir avec Magali, moi je suis prêt à interdire le… D'ailleurs, j'ai pensé que c'était le cas au parc bordelais, mais bon.

Je passe aux voix. Qui est d'avis d'adopter ? OK. Qui est contre ? Non. Adoptée à la majorité. Allez, point suivant.

MME MIGLIORE

Délégation de Monsieur Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM. Délibération 223 : « Convention Ville / BAM Aubiers Ginko. »

Et pour la suite, je laisse le secrétariat de séance à Madame Laetitia JARTY-ROY.