



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 29/04/14

Reçu en Préfecture le : 29/04/14  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 28 avril 2014**  
**D-2014/185**

***Aujourd'hui 28 avril 2014, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

**Excusés :**

Monsieur Josy REIFFERS, Madame Ana marie TORRES

**Immeubles appartenant à la Ville de Bordeaux gérés par  
l'Office Public de l'Habitat Aquitanis. Compte prévisionnel  
de gestion de l'exercice 2014. Décision. Autorisation.**

Monsieur Nicolas FLORIAN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Conformément au contrat de gérance en date du 5 mars 1997, la Ville de Bordeaux a confié à l'Office Public de l'Habitat (« OPH ») Aquitanis la gérance des cités d'habitation Claveau, Charles Martin, Saint-Augustin, Bouguereau, Parc des Sports, ainsi que des logements du patrimoine diffus.

Compte-tenu du rachat prévu par Aquitanis de 4 logements situés Résidence Claveau début 2014, cette gérance concernera désormais :

- 37 logements, 4 garages et 1 commerce en patrimoine HLM,
- 14 logements et 1 garage en patrimoine diffus.

Le financement de la construction de ces immeubles ayant été assuré par la Ville de Bordeaux, propriétaire de ces immeubles, celle-ci continue à assurer la charge des emprunts qu'elle a dû contracter.

Afin d'en atténuer l'incidence financière, il est prévu que l'OPH Aquitanis lui verse l'excédent de recettes résultant de sa gestion.

Pour ce faire, cet organisme nous a transmis, pour être soumis à votre avis, le compte prévisionnel de gestion pour l'exercice 2014.

Ce compte s'établit comme suit :

Recettes	157.835 euros
Dépenses	156.565 euros

Il fait apparaître un excédent de recettes d'un montant de 1.270 euros à reverser à la Ville, comme stipulé à l'article 2 du contrat de gérance du 5 mars 1997, et prévu dans ses comptes « fonction 0 services généraux, sous fonction 02 administration générale, rubrique 020 administration générale de la collectivité, nature 752 revenus des immeubles ».

Ce budget a été établi avec une augmentation de loyer de 0,90% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, soit la variation de l'indice INSEE de référence des loyers au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013.

Pour votre complète information, vous trouverez ci-après le compte prévisionnel de gestion de l'exercice 2014. Nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir émettre un avis favorable sur ce compte prévisionnel de gestion.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 28 avril 2014

P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Nicolas FLORIAN**

COMPTE PREVISIONNEL DE GESTION - VILLE DE BORDEAUX

DEPENSES	BUDGET INITIAL 2013	BUDGET INITIAL 2014	variat n-1	PRODUITS	BUDGET INITIAL 2013	BUDGET INITIAL 2014	variat n-1
<b>60 FOURNITURES, EAU GAZ ELECTRICITE</b>	<b>800</b>	<b>1 150</b>	<b>43.8%</b>	<b>70 PRODUITS DES ACTIVITES</b>	<b>169 412</b>	<b>157 835</b>	<b>-6.8%</b>
<b>61 SERVICES EXTERIEURS, TRAVAUX</b>	<b>110 900</b>	<b>101 000</b>	<b>-8.9%</b>	703 CHARGES RECUPERABLES	44 700	44 800	
6140 CHARGES DE COPROPRIETES	44 500	31 000		704 LOYERS LOGEMENTS	121 987	110 643	
6151 ENTRETIEN COURANT NR	4 500	5 000		7042 SURLOYERS	750	0	
6151 ENTRETIEN REPARATION REC	1 200	1 000		7044 LOYERS COMMERCES	1 076	1 098	
6152 GROS ENTRETIEN	9 000	7 000		7045 LOYERS GARAGES	826	1 221	
6153 GROSSES REPARATIONS	0	6 000		708 LOCATIONS DIVERSES	73	73	
6152 GE CHAUFFAGE, VMC	700	0					
6187 FRAIS DE GESTION AQUITANIS	51 000	51 000					
<b>62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>8 200</b>	<b>9 100</b>	<b>11.0%</b>	75 AUTRES PRODUITS	0	0	
6210 PERSONNEL EXTERIEUR NR	0	0		758 AUTRES PRODUITS DE GESTION	0	0	
6226 HONORAIRES	1 000	1 200					
6227 FRAIS DE RECouvreMENT ET D'ACTES	1 100	1 600					
6240 DEMENAGEMENTS	0	0		77 PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0	
6281 HYGIENE ET SECURITE	2 000	2 000		7714 RECouvreMENT CREANCES EN NON VALEURS	0	0	
6283 REPARATION CHAUFFAGE	3 000	2 600		778 REMBOURSEMENT SINISTRES	0	0	
6284 NETTOYAGE	200	700		7718 AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0	
6288 AUTRES CHARGES	900	1 000		78 REPRISES SUR PROVISIONS	0	0	
<b>63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES</b>	<b>43 627</b>	<b>42 315</b>	<b>-3.0%</b>	7817 REPRISES PROVISION LOCATAIRES DOUTEUX	0	0	
6351 TAXES FONCIERES	36 594	35 781					
6351 IMPOTS LOCAUX( TOM)	6 500	6 000					
6351 AUTRES TAXES	0	0					
6351 FRAIS DE ROLE NR	533	534					
<b>65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-100.0%</b>				
6541 PERTES S/CREANCES IRRECUPERABLES	2 000	0					
6580 CHARGES DE GESTION COURANTE	0	0					
<b>67 CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>0.0%</b>				
6786 SINISTRES	2 000	2 000					
6715 SUBVENTIONS ACCORDEES	0	0					
<b>68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>0.0%</b>				
6817 DOTATION POUR CREANCES DOUTEUSES	1 000	1 000					
<b>RESULTAT</b>	<b>885</b>	<b>1 270</b>	<b>43.5%</b>				
6718 EXCEDENT A REVERSER	885	1 270					
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>169 412</b>	<b>157 835</b>	<b>-6.8%</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>169 412</b>	<b>157 835</b>	<b>-6.8%</b>

OBSERVATION :

Les charges de copropriétés sont en baisse car les logements ont été libérés non remis en location et vendus par la Ville de Bordeaux  
 Concernant les grosses réparations, des travaux sont prévus à hauteur de 6 000 Euros (80 rue Josephine à Bordeaux - réflexion des plancher et installation des compteurs eau)  
 Rachat de clapave prévu au 01-01-2014 par Aquitamis  
 L'évolution des loyers des logements est limitée à la variation de l'IRL au 3ème trimestre 2013 d'où 0,9 %

**RECAPITULATIF DES AUGMENTATIONS 2014 DES LOYERS - VILLE DE BORDEAUX**

Variation de l'indice INSEE de référence des loyers (IRL) **1,20%**

Estimation de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) **1,00%**

Patrimoine HLM	Catégorie	Logts	Plafond ACTUEL	Plafond 2013	Loyer actuel (au m2 de SC ou forfait mensuel)	AUGMENTATIONS PROPOSEES	Nouveau loyer (au m2 ou mensuel)
						JANVIER	
RES. BOUGUEREAU	HLM	1	34,16	34,57	33,15	<b>0,90%</b>	33,45
RES. SAINT AUGUSTIN	HLM	3	34,16	34,57	22,05	<b>0,90%</b>	22,25
RES. SAINT AUGUSTIN		1			86,59	<b>0,90%</b>	87,37
RES. CHARLES MARTIN	PSR	18	28,00	28,34	27,15	<b>0,90%</b>	27,39
Rachat par Aquitanis prévu au 01-01-2014							
CLAVEAU							
RES. PARC DES SPORTS	HLM	13	34,16	34,57	33,15	<b>0,90%</b>	33,45
GARAGES CLAVEAU		4			10,26	<b>0,90%</b>	10,35
CHARLES MARTIN - ANNEXE		1			6,10	<b>0,00%</b>	6,10
COMMERCES PARC DES SPORTS		1			90,60	<b>1,00%</b>	91,51

Patrimoine diffus		nbre			Loyer moyen actuel	AUGMENTATION PROPOSEE	nouveau loyer moyen
LOGEMENTS DIFFUS *	-	14		-	163,07	<b>0,90%</b>	164,54
LOCAUX DIVERS (garage)	-	1		-	59,83	<b>0,90%</b>	60,37

NB : L'évolution des loyers des logements est limitée à la variation de l'IRL au 3ème trimestre 2013

# LOYERS DES GARAGES/ANNEXES/LOCAUX PROFESSIONNELS - PREVISIONNEL DE RECETTES 2014

BUDGET ANNUEL	2 393
---------------	-------

COMMUNE	LIB PROGRAMME OU ADRESSE	Code ou Nbre de Lots	TYPE LOT	TARIF DEC 2013	AUG 01/01	Loyer Janvier 2014	LOYER THEORIQUE ANNUEL	COUT VACANCE	COUT REMISES	RECETTE NETTE
BORDEAUX	CHARLES MARTIN	MRT000102	Porte sans souci	6,10	0,00	6,10	73	0	0	73
BORDEAUX	CLAVEAU VILLE DE BORDEAUX	4	Garage	10,26	0,90	10,35	497	0	0	497
BORDEAUX	41 RUE BERNARD ADOUR	BXD010006	Garage	59,83	0,90	60,37	724	0	0	724
BORDEAUX	PARC DES SPORTS	PSP030002	Commerce	90,60	1,00	91,51	1 098	0	0	1 098
<b>TOTAUX</b>							2 393	0	0	2 393



# LOYERS DES LOGEMENTS VILLE DE BORDEAUX - EXERCICE 2014

BUDGET ANNUEL 110 643

Commune	LIB PROGRAMME	Code ou Nbre de Logts	TARIF DEC 2013	PLAFOND JANVIER	AUG 01/01	TARIF Janvier 2014	LOYER THEORIQUE ANNUEL	COUT VAC GELES	COUT GRATUITS	COUT REMISES	RECETTE NETTE
BORDEAUX	BOUGUEREAU	BGR020002	33,15	34,57	0,90	33,45	3 088	0	0	0	3 088
BORDEAUX	SAINT AUGUSTIN	3	22,05	34,57	0,90	22,25	5 696	0	1 269	0	4 427
BORDEAUX	SAINT AUGUSTIN	CTN010001	86,59		0,90	87,37	1 048	1 048	0	0	0
BORDEAUX	CHARLES MARTIN	18	27,15	28,34	0,90	27,39	41 907	0	0	0	41 907
BORDEAUX	PARC DES SPORTS	13	33,15	34,57	0,90	33,45	37 921	0	0	0	37 921
BORDEAUX	11 RUE CAUSSEROUGE	BXC120003	23,19		0,90	23,40	281	0	0	0	281
BORDEAUX	11 RUE CAUSSEROUGE	BXC120008	200,13		0,90	201,93	2 423	0	0	0	2 423
BORDEAUX	29 RUE DES SABLIERES	BXC170001	62,50		0,90	63,06	757	0	0	0	757
BORDEAUX	41 RUE BERNARD ADOUR	BXD010005	243,64		0,90	245,83	2 950	0	0	0	2 950
BORDEAUX	51 RUE DES NUITS	BXT010001	35,88		0,90	36,20	434	0	0	0	434
BORDEAUX	51 RUE DES NUITS	BXT010002	34,42		0,90	34,73	417	0	0	0	417
BORDEAUX	74 RUE LEYBARDIE	BXN090001	155,45		0,90	156,85	1 882	0	0	0	1 882
BORDEAUX	80 RUE JOSEPHINE	BXNJS0802	205,71		0,90	207,56	2 491	0	0	0	2 491
BORDEAUX	82 RUE JOSEPHINE	BXNJS0082	160,15		0,90	161,59	1 939	0	0	0	1 939
BORDEAUX	142 RUE DU JARDIN PUBLIC	BXN050001	142,35		0,90	143,63	1 724	0	0	0	1 724
BORDEAUX	2 RUE SICARD	BXNSC0002	39,58		0,90	39,94	479	0	0	0	479
BORDEAUX	70 RUE CHANTECRIT	BXNCH0070	395,00		0,90	398,56	4 783	0	0	0	4 783
BORDEAUX	78 RUE JOSEPHINE	BXNJS0078	226,45		0,90	228,49	2 742	0	0	0	2 742
BORDEAUX	80 RUE JOSEPHINE	BXNJS0801	358,58		0,90	361,81	4 342	4 342	0	0	0
50							117 302	5 390	1 269	0	110 643

**DETAIL PAR POSTE BUDGETAIRE ET SERVICE 2014**

<b>Somme de Budget Initial</b>							
Type	Chapitre	Sous Chapitre	Poste Budgetaire	Libelle Poste budgetaire	Unite de gestion	Total	
D	D02	014	143513	FRAIS DE ROLE TOM NR	DFC	534,00	
		023	241400	COTISATIONS ASSOCIATIONS SYNDICALES	DLGC	16 000,00	
			241851	REDEVANCE DE GESTION GERANCE	DLN	51 000,00	
		026	262263	HONORAIRES CONTENTIEUX LOCATIFS	DLGC	300,00	
			262270	FRAIS D'ACTES ET CONTENTIEUX RECOUVRT	DLGC	400,00	
			028	283512	TFPB NON BATI NON RECUP	DFC	309,00
			D03	031	311510	ENTRETIEN COURANT NR DES IMMEUBLES	DLGC
						DLBN	3 000,00
		312810			HYGIENE	DLGC	100,00
						DLBN	400,00
	312830	REPARATIONS CHAUFFAGE		DLBN	1 600,00		
	312840	NETTOYAGE IMMEUBLES ENTREPRISES		DLGC	200,00		
		DLBN		500,00			
	032	321520		GROS ENTRETIEN IMMEUBLES NON PROGRAMME	DLGC	4 000,00	
	033	331537		GR IMMEUBLES PROGRAMMEES	DLGC	6 000,00	
	035	352261		DIAGNOSTICS DES EQUIPEMENTS	DLGC	900,00	
	D04	041	413510	TAXE FONCIERE S/IMMEUBLE DE RAPPORT	DFC	35 472,00	
	D05	052	528170	PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES	DLGC	1 000,00	
	D07	075	757180	REVERSEMENT EXCEDENT GERANCE	DLN	1 270,00	
		076	717863	SINISTRES < FRANCHISE	DLGC	2 000,00	
	D09	090	090001	EAU NON AFFECTEE	DLGC	500,00	
			091	916061	FOURNIT RAP NON RECUPERE	DLGC	300,00
					DLBN	150,00	
		092	926151	ENTRETIEN RAP	DLBN	500,00	
					DLGC	200,00	
			926281	HYGIENE RAP	DLBN	500,00	
					DLGC	1 000,00	
			926283	CHAUFFAGE RAP	DLGC	1 000,00	
			926288	DIVERS SERV EXTER CONTRATS RAP	DLGC	1 000,00	
		093	926351	TOM RAP	DLGC	3 000,00	
			936281	HYGIENE RCC	DLBN	800,00	
			936061	EAU, GAZ, EDF RCC	DLGC	200,00	
			936140	COTISATION ASSOCIATION SYNDICALE RCC	DLGC	15 000,00	
			936151	ENTRETIEN REPARATION RCC	DLBN	500,00	
			936227	FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX RCC	DLGC	700,00	
		FRAIS D ACTES ET DE CONTENTIEUX RCC	DLBN	500,00			
		936351	TOM TAXE DE VOIRIES RCC	DLGC	3 000,00		
<b>Total D</b>						<b>157 835,00</b>	
R	R20	200	2007040	LOYERS LOGEMENTS	DLGC	-68 736,00	
					DLBN	-41 907,00	
		203	2037045	LOYERS GARAGES	DLBN	-1 221,00	
		204	2047044	LOYERS DES COMMERCES	DLGC	-1 098,00	
	R29	208	2087080	LOYERS DES ANNEXES	DLBN	-73,00	
			290	2900000	CHARGES RECUPERES	DLGC	-44 800,00
<b>Total R</b>						<b>-157 835,00</b>	
<b>Total général</b>						<b>0,00</b>	