

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2017/151

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la Ville aux acquéreurs. Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La commune de Bordeaux a décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo-accédants à Bordeaux. Ce dispositif appelé « Passeport 1^{er} Logement » permet d'accorder des aides financières aux ménages qui désirent acheter leur premier logement en résidence principale à Bordeaux.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

- ø les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale,
- ø le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition de la famille,
- ø leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PTZ + 2012 de l'Etat.

L'aide est attribuée pour l'acquisition :

- **d'un logement neuf labellisé** par la Ville de Bordeaux,
- **d'un logement ancien sur le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)**, sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,
- **d'un logement mis en vente par un organisme de logement social** selon les conditions des articles L.443-7 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation,
- **d'un logement issu d'un changement de destination** au sens du Code de l'Urbanisme, sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien,
- **d'un logement acquis en vu de sa première occupation après** la réalisation de travaux concourant à sa **remise à neuf** au sens du 2^o du 2 du I de l'article 257 du Code Général des Impôts,

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 14 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 46 000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf et les logements issus d'un changement de destination, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition.

Pour les logements anciens, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires qu'il devra justifier par la fourniture de factures au plus tard dans un délai d'un an. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2017/152
PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération
Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement
Urbain et Hôtels Meublés. Subvention de la Ville aux
propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants.
Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres) comporte un outil incitatif, l'OPAH RU-HM, destiné à faire effet levier sur la réhabilitation de l'habitat privé en centre ancien. Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés » est effective pour une durée de 5 ans sur la période 2011-2016. Sa mise en œuvre a été autorisée par la délibération du 26 septembre 2011 et par la signature de la convention partenariale du 24 octobre 2011.

Les aides financières mobilisées dans le cadre de cette OPAH RU-HM permettent de répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires bailleurs à offrir à leurs locataires des conditions de vie de qualité et des loyers modérés (conventionnés),
- accompagner les propriétaires occupants dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine, notamment en matière de performance énergétique ; Les aides s'adressant à la fois aux propriétaires modestes (plafonds ANAH) et aux ménages des classes moyennes (jusqu'à 150 % des plafonds PSLA),
- accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des PRI (Périmètres de Restauration Immobilière),
- lutter contre la disparition progressive des hôtels meublés en requalifiant le parc et en accompagnant les propriétaires dans la mise aux normes de cette offre,
- aider les propriétaires à réaliser des équipements résidentiels permettant d'améliorer le confort d'usage des immeubles (locaux vélos, locaux poussettes, locaux poubelles, stationnements).

Par ailleurs, afin de compléter ce dispositif pour les immeubles les plus vétustes faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), la Ville a adopté par délibération du 15 juillet 2013 un régime d'aide spécifique aux propriétaires occupants, aux propriétaires de commerce et aux propriétaires bailleurs faisant l'objet d'une injonction de réalisation de travaux. Ces aides se substituent ou se cumulent, selon les cas, aux subventions existantes dans le cadre de l'OPAH.

Au titre des actions visant à l'amélioration des logements, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) et les propriétaires d'hôtels meublés sont donc susceptibles de bénéficier d'aides de la Ville.

Concernant la création ou l'amélioration des équipements résidentiels, une convention de gestion financière signée le 24 octobre 2011 entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions de Bordeaux Métropole aux propriétaires pour ce type de travaux.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 4 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 17 203 euros.

Au titre de la convention de gestion financière Ville de Bordeaux – Bordeaux Métropole relative au financement des équipements résidentiels, il est proposé d'accorder une aide de

Bordeaux Métropole pour le projet listé dans le tableau annexé et qui représente un montant total de 1 000 euros.

Pour les travaux d'amélioration des logements, le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'ANAH pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation d'In Cité certifiant l'achèvement des travaux pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires les subventions de la Ville de Bordeaux, conformément aux montants indiqués dans les tableaux annexés.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2017/153

Programme d'Intérêt Général métropolitain « Un logement pour tous au sein du parc privé de Bordeaux Métropole ». Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En complément de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat « Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés » qui permet d'apporter des aides aux propriétaires pour la rénovation de logements du parc privé sur le centre ancien, la Ville de Bordeaux a décidé de s'inscrire dans le Programme d'Intérêt Général mis en place par Bordeaux Métropole afin d'accompagner l'amélioration des logements sur le reste de la commune.

L'inscription dans ce dispositif communautaire a été décidée par délibération n°2013/745 du 16 décembre 2013 et les modalités d'aide aux propriétaires ont été précisées dans la convention communale signée le 23 janvier 2014.

Ce Programme d'Intérêt Général a pour objectif :

- de mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- d'encourager la rénovation thermique afin d'améliorer le confort des logements, et de lutter contre la précarité énergétique,
- d'encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées,
- de développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Dans ce cadre, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) sont donc susceptibles de bénéficier d'aides financières de la Ville.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 5 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 16 760 euros.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'Anah pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

Pour éviter de faire porter aux propriétaires les plus fragiles des avances sur travaux trop importantes, les aides de la Ville au bénéfice des propriétaires occupants très modestes, pourront être versées directement aux entreprises dans une logique de tiers payant. Dans ce cas, l'aide de la Ville sera versée au vu de l'ensemble des factures et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits sur le projet.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Merci, Monsieur le Maire. Oui, il s'agit de trois délibérations habituelles concernant les aides accordées par la Ville dans sa politique d'aide au logement privé.

La première concerne le Passeport 1^{er} logement, 9 nouveaux primo-accédants dans les logements neufs et 5 dans le cadre de la vente HLM pour un montant total de 46 000 euros.

La seconde, la 152 concerne 1 propriétaire occupant et 2 propriétaires bailleurs dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat du centre ancien pour un montant total de 17 203 euros.

Enfin, la dernière, il s'agit d'aides apportées à 5 propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre du programme d'intérêt général métropolitain pour un montant total de 16 760 euros.

M. LE MAIRE

Merci. Cette opération est bien connue. Est-ce qu'il y a des prises de parole ? Monsieur FELTESSE.

M. FELTESSE

Oui, Monsieur le Maire, Chers Collègues, c'est peut-être moins sur ces 4 délibérations, effectivement, bien connues que sur la question du prix du logement sur Bordeaux que je souhaitais intervenir.

On a vu dans la presse récemment des prix de vente au mètre carré excessivement importants même si ce sont sur de belles opérations, je pense notamment à l'opération Marie Brizard. N'empêche que nous ne pouvons pas ne pas nous poser la question de « Où est-ce qu'on va ? Où va ce marché spéculatif sur la Ville de Bordeaux ? ». Je reconnais que ce n'est pas propre à Bordeaux. Il y a le sujet dans la plupart des métropoles, mais c'est probablement plus fort chez nous puisqu'il y a un effet de rattrapage, qu'ailleurs. Je ne vais pas refaire ici le débat que nous avons, de manière récurrente, à la Métropole sur la question du foncier et de l'établissement public foncier. Nous allons enfin adhérer à un établissement public foncier, mais après, il faudra quand même se donner les moyens. Je rappelle que le budget foncier, sauf erreur de ma part, à la Métropole en termes d'acquisitions est de l'ordre de 15 à 20 millions d'euros par an. Sur le simple périmètre d'Euratlantique, il est de 30 à 40 millions d'euros. Pourquoi je cite le périmètre d'Euratlantique ? Parce que c'est un endroit où nous avons réussi à limiter la spéculation foncière avec une règle simple posée par Euratlantique qui est qu'à chaque fois qu'il y avait un bien susceptible de muter avec un prix extravagant, il y avait une décision de préemption de l'Opération d'Intérêt National et ce mécanisme mis en place depuis plusieurs années a laissé diminuer la spéculation. Donc il y a quand même cette question du foncier.

Deuxième point, cette question de la part de logements defiscalisés que nous avons sur Bordeaux. Les programmes quand on les regarde les uns après les autres, on est entre 65 et 75 %. Or, nous savons que ce sont des mécanismes qui fonctionnent bien, mais qui, en même temps, participent à une surchauffe du prix de l'immobilier. Je pense qu'il faut aussi que nous nous posions la question de : « Est-ce qu'on ne peut pas ralentir ce genre de mécanismes notamment dans les grandes opérations que nous contrôlons (pas sûre d'avoir bien compris 03 :22 :16) ? ».

Troisième point, nous avons eu récemment une décision du Conseil d'État sur la possibilité d'encadrer ou non les loyers dans les métropoles fléchées par la loi ALUR au début. Ça avait été restreint par le Gouvernement juste à Paris et Lille. Maintenant, ça peut être le cas pour l'ensemble de plus d'une vingtaine de métropoles. Les premiers retours d'expérience qu'on a, je ne parle pas de l'étranger puisque l'Allemagne fait ça depuis longtemps, mais sur la Ville de Paris, ne sont pas totalement inintéressants. Je pense que nous sommes quand même dans un moment où il faut que nous nous interrogeons sur cette flambée des prix au-delà de la question récurrente du pourcentage de logement social qui ne règle pas le problème du prix au mètre carré. À chaque fois, vous nous rétorquez ça, Monsieur le Maire. C'est vrai que le prix au mètre carré à Paris continue à augmenter, mais en tout cas, pour la population qui est logée en logement social et nous avons de très beaux programmes de logement social, c'est un confort de vie en centre-ville et ça rejoint les remarques que je faisais tout à l'heure sur la mobilité et sur l'emploi.

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, juste quelques éléments de réponse. Il est vrai qu'il y a un certain nombre d'opérations qui atteignent des prix assez exceptionnels, heureusement d'ailleurs, et très importants sur Bordeaux. Globalement, la moyenne sur le neuf est d'environ 4 000 euros ce qui se situe quand même dans le prix moyen des Grandes Métropoles équivalentes. Ceci étant, évidemment la question du foncier est importante et c'est pour ça qu'il faut absolument inciter à une forme de densification aussi parce qu'il y a une répartition sur les mètres carrés qui n'est pas toujours la bonne, même s'il y a des abus de la part des promoteurs privés qui achètent beaucoup trop cher le foncier. Nous essayons de modérer ça par plusieurs outils. D'abord, il y a l'accession modérée à la propriété, 35 % du social certes, mais il y a quand même 20 % d'accessions modérées à la propriété. Il reste donc 45 % sur lesquels les prix ont augmenté de façon assez importante. Je crois que la meilleure réponse, c'est de continuer à développer l'offre parce que c'est une question d'offre et de demande que nous avons à Bordeaux. La Ville est extrêmement attractive, les promoteurs nous le disent. Ils ont des temps de commercialisation extrêmement faibles et de ce fait, évidemment, ils en profitent, disons-le comme ça, pour avoir des prix sur lesquels ils ne font pas beaucoup d'efforts et en particulier sur les prix d'acquisition du foncier.

M. LE MAIRE

La question qui a été soulevée est évidemment une question difficile. Bordeaux est en tension. Le marché du logement à Bordeaux est en tension. C'est bien clair. Alors, on peut toujours faire valoir qu'il y a un effet de rattrapage. Nous partons de bas et nous partons d'une situation dans laquelle la population de la Ville diminuait où il y avait des pourcentages de vacances élevés dans certains secteurs. Ce temps est fini et aujourd'hui, l'attractivité de la Ville fait que la demande est extrêmement forte. On pourrait éventuellement se consoler en disant que ce n'est pas particulier à Bordeaux. Toutes les grandes métropoles sont dans la même situation. Quant à Paris, je ne sais pas si l'encadrement des loyers y a donné des résultats positifs, mais enfin ça n'a en aucune manière permis de contrôler la flambée des prix qui est répartie très largement à la hausse.

Le problème principal, c'est le foncier. Je rejoins Monsieur FELTESSE sur la nécessité là-dessus de peser au maximum. Si Bordeaux Euratlantique y est arrivé, c'est parce qu'il avait les moyens financiers, mais c'est surtout parce qu'il avait les moyens juridiques, et une ZAD qui lui permettait de préempter systématiquement. Naturellement, on ne peut pas utiliser cet outil dans le diffus ou en tout cas de façon beaucoup plus difficile.

Notre adhésion à l'Établissement Public Foncier d'État régional va nous donner une marge de manœuvre supplémentaire et j'ai bien l'intention de l'utiliser systématiquement pour préempter des terrains et essayer de casser la spéculation. On commence à le voir sur le secteur de Brazza, par exemple, où il y a des offres de promoteurs qui sont un peu déraisonnables et le résultat à la sortie, c'est que ça se traduit par des demandes de surdensification. Je ne suis pas contre la densification, mais dans certaines limites. L'objectif, c'est quand même la qualité de vie des habitants avant la satisfaction des promoteurs.

Il y a un autre élément qui est difficile à exprimer si j'ai puis dire, mais enfin c'est une réalité, c'est que l'exigence que nous avons de 55 % de logements à prix maîtrisé dans toutes les opérations, soit logement locatif social, soit accession sociale à prix maîtrisé, fait que les promoteurs se rattrapent sur les 45 % restants et que c'est un élément d'augmentation à la fois du foncier... J'ai même des exemples où on me demande de peser sur le foncier du logement locatif social pour compenser le foncier du privé. Il n'est pas question de s'engager dans ce processus, mais vous voyez combien les choses sont compliquées. On va continuer à peser.

Sur l'encadrement des loyers, je reste profondément sceptique. J'attends avec impatience quand même le résultat du travail de l'Observatoire des loyers que nous avons mis en place avec un recul suffisant pour qu'on regarde si on peut éventuellement procéder à cette mesure et se doter en tout cas de ce nouvel outil, mais je rejoins Madame TOUTON continuons à produire.

Quant à l'investissement dans le logement, je crois qu'il n'y a pas beaucoup de candidats, même aux élections présidentielles qui proposent de remettre en cause la Loi PINEL. Tout le monde dit : « Au contraire, il faut assurer la stabilité ». Le débat est ouvert.

M. FELTESSE

C'est une vraie drogue, avec une vraie addiction. On a bien vu, à un moment, que quand on essaie de remettre ça en cause, le marché s'effondre, mais les effets à moyen et long termes, la défiscalisation, ne sont quand même pas très bons.

M. LE MAIRE

Oui, mais on s'est tous lamentés de voir tomber le nombre des mises en chantier à 350 000. On se réjouit tous de le voir repartir en avant. Il y a une espèce de dilemme là qui est très compliqué. Nous sommes très conscients de la difficulté. On pourrait se consoler, je le répète, en disant qu'on est à 4 000 euros du mètre carré en moyenne. À Paris, on est au-dessus de 10 000, donc on est quand même à moitié prix, mais c'est vrai que, dans certains secteurs, on atteint 6 000, ce qui est vraiment tout à fait prohibitif. Nous essayons d'être vigilants et de faire jouer en tout cas la préemption lorsque nous constatons des situations qui sont particulièrement contestables. On vient de faire jouer la préemption d'ailleurs sur un terrain du secteur de La Jallère où pour favoriser la réinstallation des Compagnons du devoir, nous avons fait jouer le droit de préemption pour casser l'augmentation du foncier.

Voilà. C'était les dossiers de Madame TOUTON qui ne donnent pas lieu à votes contre, ni à abstentions, je pense ?

Et on termine par la délégation de Madame WALRYCK.

MME MIGLIORE

Délégation de Madame Anne WALRYCK. Délibération n° 154 : « Attribution de subventions aux associations partenaires. »