



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 25 octobre 2010

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 26/10/2010

D - 20100531

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 25 octobre Deux mil dix, à quinze heures,

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 de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, Mme Chafika SAIOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Jean-Charles PALAU, Mme Sarah BROMBERG, Mlle Laetitia JARTY, M. Vincent MAURIN,

Aide à la production du logement social (P.L.U.S. - P.L.A.I). Décision.

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

Mesdames, Messieurs,

Principe général

Dans un contexte national de crise du logement, l'accès à un habitat de qualité durable, décent et adapté à la situation de chacun est une priorité pour la collectivité. Le logement est donc l'axe essentiel structurant les trois projets de la ville : il est au cœur du Projet urbain, du Projet Social et de l'Agenda 21.

Après une année 2010 marquée par une livraison importante de logements sociaux, avec près de 850 logements sociaux mis en service, la Ville doit maintenir son effort pour favoriser la construction, avec une politique d'aide aux bailleurs sociaux ambitieuse.

Pour cela, la ville bénéficie d'atouts indéniables et d'un projet fort : des secteurs d'aménagement avec une constructibilité importante et l'objectif d'accueillir 100 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, au sein d'une métropole millionnaire. Dans cette perspective, la ville souhaite que toute nouvelle opération d'aménagement comprenne a minima 55% de logements aidés, soit :

- 20% en accession sociale ou modérée à la propriété
- 35% de logements locatifs sociaux (à titre indicatif 25% de PLUS et PLAI et 10% de PLS)

D'ores et déjà, les grandes opérations d'aménagement sont en passe d'être lancées ou sont déjà opérationnelles : Eco-quartier des Berges du Lac, Bassins à Flots, Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, ... En cœur d'agglomération, le Programme National de Requalification des Quartiers anciens Dégradés (PNRQAD), pour lequel la Ville de Bordeaux a été retenue et est première signataire d'un protocole avec l'Etat, appelle aussi des financements spécifiques pour atteindre l'objectif ambitieux de 300 nouveaux logements sociaux.

Dans ce contexte, il est apparu nécessaire de modifier la délibération sur le dispositif d'aide de la Ville à la production du logement social, valable au titre de la surcharge foncière.

Nécessité d'une actualisation de la précédente délibération de 2006

En effet, celui-ci est apparu obsolète à plusieurs titres. D'une part, la réglementation thermique a évolué, et les exigences posées en 2006 à titre incitatif sont maintenant devenues la norme, voire sont en passe d'être dépassées. En ce sens également, la Charte de la construction durable, signée par l'ensemble des bailleurs présents à Bordeaux, doit être intégrée.

Dans la lignée de son précédent règlement d'intervention, la ville souhaite donc aider les bailleurs à développer des logements de haute qualité environnementale. Les aides seront donc éco-conditionnées (RT 2012 a minima), avec une révision possible en fonction de l'évolution de la réglementation, de manière à garder un caractère incitatif.

Dans un souci de simplification de son règlement d'intervention d'autre part, la ville souhaite s'aligner sur le mode de calcul de ses partenaires locaux en instituant des montants forfaitaires par logement pour les bailleurs en fonction des types d'opérations. Le nouveau mode d'octroi des subventions est précisé en annexe de la présente délibération.

Champ d'application

Cette délibération est d'application immédiate. Cependant, pour permettre un effet de lissage, sachant que les bailleurs ont déjà établi leurs plans de financement pour nombre d'opérations, il est entendu que pour tous les dossiers déposés avant le 25 octobre 2010, les conditions de la délibération de décembre 2006 continuent de s'appliquer.

Par ailleurs, l'aide de la Ville ne sera accordée aux bailleurs qu'après obtention de l'aide maximale à laquelle ils ont droit de la part des autres financeurs institutionnels, et dès lors que l'aide de la Ville se révélera nécessaire pour équilibrer leur plan de financement.

Annexe : Dispositif d'aide à la production de logements sociaux au titre de la surcharge foncière.

Sont concernés uniquement les logements financés en P.L.U.S. et P.L.A.I.

I. LOGEMENTS FAMILIAUX

⇒ En ZAC : 1500 €/ logement

- La ville continue d'aider les bailleurs dans le cadre des Zones d'Aménagement Concerté, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Respect de la RT 2012
 - Mise en œuvre de la charte de la construction durable, avec une attention particulière sur les points suivants : logements traversants ou à double orientation privilégiés, et attention à la manière dont le bâtiment tire parti du lieu (histoire sensible et architecturale, caractère propre au quartier). Cette volonté de mise en œuvre sera validée par l'évaluation des réponses au questionnaire issu de la charte.
 - Respect de tailles minimales par typologies : T1 : min. 30 m² habitables ; T2 : min. 45 m² ; T3 min. 65 m² ; T4 min 75 m²).
 - Utilisation au mieux des droits à construire en fonction des potentialités du lieu, attention portée à la mixité sociale et fonctionnelle.

⇒ Construction neuve en diffus : 5000 €par logement

- Dans l'objectif de renforcer la mixité sociale sur la ville, une aide plus importante est accordée en tissu constitué, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Respect de la RT 2012
 - Mise en œuvre de la Charte de la Construction durable, aux conditions décrites ci-dessus.
 - Respect des tailles minimales par typologies, aux conditions décrites ci-dessus.
 - Nécessité d'une démolition/reconstruction ou d'un curetage en cœur d'îlot.
 - Utilisation au mieux des droits à construire en fonction des potentialités du lieu, attention portée à la mixité sociale et fonctionnelle.
 - Majoration de 1000 € par logement sur les secteurs ayant moins de 15% de logements sociaux (taux calculé à la section cadastrale).
 - Dans les zones soumises à un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), la subvention de 5000€ par logement neuf constitue un plafond, que la Ville se réserve le droit d'adapter au cas par cas, pour éviter la spéculation foncière sur les terrains concernés.

⇒ Acquisition/amélioration hors PNRQAD : 7500 €par logement

- Hors du périmètre du PNRQAD, qui bénéficie de conditions spécifiques, la ville aide les bailleurs en acquisition/amélioration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Amélioration de la consommation énergétique des bâtiments, selon une exigence équivalente à celle de l'ANAH pour obtenir l'éco-prime dans le parc privé : gain de deux lettres sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) et consommation énergétique au maximum égale à la lettre D.
 - Majoration de 1000 € par logement en cas de création de locaux communs (poubelles, vélos) s'ils sont inexistantes.

⇒ Dans le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) : 9 000 €par logement

- La Ville souhaite réserver le niveau maximal d'aides pour le PNRQAD, qui doit conduire à renforcer la diversité sociale du cœur d'agglomération. La difficulté propre à ce secteur à fort caractère patrimonial, qui recoupe en grande partie le secteur

sauvegardé, demande des aides importantes. Les conditions cumulatives d'octroi des aides sont les suivantes :

- Amélioration de la consommation énergétique des bâtiments, selon une exigence équivalente à celle de l'ANAH pour obtenir l'éco-prime dans le parc privé : gain de deux lettres sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) et consommation énergétique au maximum égale à la lettre D.
- Majoration de 1000 € par logement en cas de création de locaux communs (poubelles, vélos) s'ils sont inexistantes.

II. STRUCTURES D'HEBERGEMENT

⇒ 7 000 € par place d'hébergement

- Sont concernés : Maisons-relais, foyers de jeunes travailleurs, foyers pour travailleurs migrants, résidences sociales, Résidences hôtelières à vocation sociale,
- Par ailleurs, des structures innovantes pourront bénéficier de cette aide à condition d'être inscrites dans le Projet Social de la Ville.

⇒ Cette aide sera octroyée aux conditions cumulatives suivantes :

- Aides (financement ou prêt) d'au moins deux des quatre partenaires suivants : CUB, Conseil Général, Conseil régional, Etat.
- Présentation d'un bilan d'exploitation équilibré sur le moyen terme (3 ans minimum en exploitation).
- Projet social de l'établissement cohérent avec le Projet social de la Ville.

⇒ La Ville se réserve le droit de juger de l'opportunité des projets présentés au regard de son projet social.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- valider le dispositif qui vous est proposé ;
- mettre en œuvre le nouveau dispositif de financement dès validation de la présente délibération.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 25 octobre 2010

P/EXPEDITION CONFORME,

Mme Elizabeth TOUTON
Adjoint au Maire

