



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 5 mars 2007

Conseillers en exercice : **61**

Date de Publicité : 6/03/2007

Reçu en Préfecture le :

D - 20070082

CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 5 mars Deux mil sept, 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, M. Didier CAZABONNE (*présent jusqu'à 16h45*), M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Jean-Paul JAUFFRET, M. Jean-Charles BRON, Mme Françoise BRUNET, M. Dominique DUCASSOU, M. Stéphane DELAUX, Mme Carole JORDA-DEDIEU, M. Claude BOCCHIO, Mme Elisabeth VIGNÉ, M. Joël QUANCARD, Mme Muriel PARCELIER, M. Jean-Michel GAUTÉ, M. Henri PONS, Mme Anne WALRYCK, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-Louis DAVID, Mme Anne-Marie CAZALET, M. Alain MOGA, M. Bruno CANOVAS, Mme Françoise PUJO, M. Jacques VALADE, Mme Michelle DARCHE, Mme Ana De OLIVEIRA-POMMET, M. Patrick SIMON, Mme Anne CASTANET, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Christine GUITER-ROCHE, M. Alexis BANAYAN, Mme Eliane BON, Mme Chantal BOURRAGUÉ, Mme Mireille BRACQ, Mme Nadine MAU, Mme Françoise MASSIE, M. Jean-Didier BANNEL, M. Alain PETIT, Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean MERCHERZ, M. Guillaume HÉNIN, Mme Chrystèle PALVADEAU, M. Daniel JAULT, Mme Michèle DELAUNAY, Mme Claude MELLIER, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Brigitte NABET, M. Vincent MAURIN, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, M. Patrick PAPADATO,

Excusés :

M. Jean-Marc GAUZERE, Mme Christine CHARRAS, Mme Martine MOULIN-BOUDARD, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jacques COLOMBIER,

***Contractualisation des interventions de la Foncière Logement.
Convention d'objectifs entre la Foncière Logement et la ville
de Bordeaux. Autorisation***

M. Michel DUCHENE Adjoint au Maire présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux, soucieuse de mixité sociale, entend, conformément à son PLH, poursuivre sa politique en faveur de la diversification de l'offre de logements.

Dans cette perspective, la Ville a considérablement augmenté, en décembre 2006, son aide au logement locatif social au titre de la surcharge foncière. Pour compléter l'offre des bailleurs sociaux, la Ville souhaite favoriser aussi la production de logements sociaux par la Foncière Logement, logements plus particulièrement destinés aux salariés du secteur privé et aux jeunes à la recherche d'un emploi.

La Foncière Logement, gérée paritairement par les partenaires du 1 % logement, participe à la réalisation de programmes libres associés à des opérations de renouvellement urbain ainsi qu'à la production de logements aidés conventionnés avec l'Etat sur tout le reste du territoire. Elle investit dans des opérations dont les qualités techniques et environnementales assurent la pérennité.

Les logements produits dans le cadre des opérations conventionnées sont financés en « PLS Foncière », hors contingent du « PLS classique », et respectent obligatoirement la règle d'attribution suivante :

- un tiers des logements doit être attribué à des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS,
- un tiers à des ménages dont les ressources seront comprises entre 60 % et 100 % des plafonds PLUS,
- un tiers à des ménages dont les ressources seront comprises entre 100 % et 130 % des plafonds PLUS.

Les règles de fixation des loyers ont pour effet de permettre l'accès à ces logements à des ménages dont 50 % disposent de revenus inférieurs à 80 % des plafonds PLUS.

L'intervention de La Foncière Logement assure donc l'émergence d'une offre locative intermédiaire, complémentaire de celle des bailleurs publics. La signature d'une convention avec cet organisme permettra de garantir une production minimale de logements locatifs sociaux par la Foncière, tout en lui garantissant un contrôle sur la cohérence de cette production avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat afin notamment d'éviter tout effet de concurrence avec les bailleurs publics.

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

- signer une convention d'objectifs avec La Foncière Logement pour une durée de trois ans selon les modalités contenues dans le document joint.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 5 mars 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Michel DUCHENE

Convention d'objectifs

Entre la Foncière Logement

Et la Ville de Bordeaux

Entre

La Ville de Bordeaux, représentée par le Maire, M. Alain JUPPE, dûment habilité à cet effet en vertu...

d'une part, et

L'association la Foncière Logement, représentée par le Président, M. Alain SIONNEAU, dûment habilité à cet effet en vertu...

d'autre part,

Il est exposé ce qui suit :

Afin de répondre aux enjeux de la croissance démographique et de l'attractivité métropolitaine, et de permettre aux ménages, dans un contexte de marché immobilier tendu, de s'inscrire dans un parcours résidentiel, la Ville de Bordeaux entend poursuivre sa politique de l'habitat ambitieuse et volontariste qui implique :

- une relance forte de la construction neuve qui sollicite les territoires de la ville ;
- une orientation qualitative de l'offre pour satisfaire des besoins diversifiés et répondre ainsi aux besoins des différentes catégories de population ;
- le développement du logement social et sa répartition équilibrée sur le territoire communautaire en mobilisant toute la gamme de logements y compris intermédiaires.

La Foncière Logement, gérée paritairement par les partenaires du 1% logement, a pour missions prioritaires de :

- participer à la mixité sociale sur l'ensemble de la Métropole en produisant, dans la catégorie des logements aidés dits intermédiaires, des immeubles de haute qualité très attractifs ;
- constituer un patrimoine immobilier au service des régimes de retraites complémentaires AGIRC-ARRCO ;
- participer à l'effort de construction à travers des programmes libres non régis par cette convention, dans les zones de renouvellement urbain.

La Foncière Logement a été amenée, dans un souci d'accessibilité financière de ces logements, à fixer des loyers inférieurs aux loyers Prêt Locatif Social (PLS) de la convention, pour les ménages dont les revenus sont compris entre 60 % et 90 % du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). L'offre PLS de la Foncière représente ainsi une gamme de logements permettant un accès plus large que les PLS « traditionnels ». A ce titre, la moitié de la production est incorporée à la production de logements PLUS.

La Foncière Logement investit dans des programmes immobiliers d'un niveau de qualité exigeant. Elle a défini, dans son cahier des charges, des préoccupations techniques et environnementales dont l'objectif est d'assurer la pérennité des constructions.

Ce cahier des charges intègre les prescriptions locales et architecturales du projet dans le paysage urbain. A ce titre, la Foncière Logement respectera, pour ces réalisations, la certification Habitat Environnement et les prescriptions contenues dans les chartes pertinentes adoptées par la Ville de Bordeaux (charte de l'écologie urbaine, charte des paysages...).

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La Ville de Bordeaux et la Foncière Logement conviennent de coordonner leurs moyens dans les conditions exposées ci-après afin d'accroître l'offre locative sur la Ville de Bordeaux en cohérence avec les objectifs du programme local de l'habitat.

Article 2 : CONDITIONS D'INTERVENTION DE LA FONCIERE LOGEMENT DANS LA VILLE DE BORDEAUX

La Foncière Logement s'engage à :

- produire un minimum de 150 logements en « PLS Foncière » par an hors zones de renouvellement urbain sur des secteurs prédéterminés d'un commun accord avec la Ville de Bordeaux ;
- produire des logements hors conventionnement avec l'Etat à loyer maîtrisé ;
- se positionner, avec l'accord de la Ville de Bordeaux, sur des sites qui, de par le coût élevé du foncier, demandent un apport important de fonds propres de la part de l'investisseur pour équilibrer les opérations de logements locatifs sociaux et intermédiaires ;
- permettre aux communes de favoriser l'implantation d'entreprises nouvelles, par un traitement prioritaire de l'accueil des salariés de ces entreprises.

La Ville de Bordeaux s'engage à :

- procéder à la validation des projets de la Foncière Logement dans les conditions définies à l'article 5 ci-après ;
- promouvoir la Foncière Logement auprès des promoteurs actifs et aménageurs et communiquer sur le dispositif mis en place dans la présente convention.

Article 3 : OBLIGATION D'INFORMATION RECIPROQUE

La Ville de Bordeaux et la Foncière Logement s'engagent dans une démarche de complète transparence réciproque à la fois sur la localisation des opérations et sur leurs conditions de location.

L'objectif est, d'une part, d'éviter toute surenchère entre elle et d'autres organismes de l'habitat social et d'obtenir les meilleures conditions financières pour les opérations de constructions de nouveaux logements et, d'autre part, par l'effet d'une modulation des loyers, de permettre la production de logements à loyers moins chers que le « PLS classique ».

Article 4 : CRITERES D'APPRECIATIONS DES PROJETS DE LA FONCIERE LOGEMENT

Les critères d'appréciations retenus d'un commun accord sont les suivants :

- Le niveau de loyer pratiqué : Les loyers des opérations devront être modulés selon les règles définies à l'article 7 ci-après ;
- La localisation des opérations : La Foncière Logement privilégiera les sites dépourvus d'une offre locative sociale et où le foncier est onéreux afin de favoriser la mixité sociale.
- Le caractère complémentaire de l'offre locative avec les bailleurs sociaux : En cas de présence sur un même site des bailleurs sociaux, la Foncière Logement s'inscrit alors dans le cadre d'une offre locative intermédiaire complémentaire.

Article 5 : PARTENARIAT AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX

Au stade de la programmation :

Les projets de la Foncière Logement peuvent s'inscrire dans des opérations mixtes venant en complémentarité de la part de logements sociaux réalisés par les bailleurs sociaux. La Ville de Bordeaux marque son intérêt à ce que cette coopération, sur ces projets, s'étende à la maîtrise d'ouvrage.

Ce type de montage doit permettre d'offrir une gamme élargie de loyers et une occupation sociale diversifiée.

Article 6 : MODE OPERATOIRE

La Foncière Logement présentera les projets dont elle est l'initiatrice pour une validation par la Ville de Bordeaux. La Ville de Bordeaux établira une programmation annuelle le plus en amont possible, en identifiant les opportunités des programmes immobiliers dans lesquels une offre locative intermédiaire pourra être développée répondant au positionnement économique et social de la Foncière Logement. Dans la phase de transition (exercices 2007-2008), la Ville de Bordeaux communiquera, au fur et à mesure, les opportunités de programmes pour lesquels la Foncière Logement est pressentie.

Dans les deux cas, la Ville de Bordeaux transmettra un courrier d'agrément à la Foncière Logement l'autorisant à s'engager dans un programme immobilier.

Une réunion bimestrielle du comité de suivi permettra de constater la progression de la programmation et d'échanger des informations. Les questions présentant un caractère d'urgence pourront être traitées en dehors des ces réunions.

Article 7 : UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE DIVERSIFIEE

Les PLS produits par La Foncière Logement, dans le souci de diversité sociale, doivent respecter la règle d'attribution dite des trois tiers, à savoir :

- Un tiers des logements doit être attribué à des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS ;
- Un tiers à des ménages dont les ressources seront comprises entre 60 % et 100 % des plafonds PLUS ;
- Un tiers à des ménages dont les ressources seront comprises entre 100 % et 130 % des plafonds PLUS.

La détermination du loyer respecte la règle suivante :

- Pour les ménages ne dépassant pas 60 % du plafond des ressources des logements sociaux (PLUS) : le loyer est fixé au montant du plafond du loyer PLUS par m² de surface utile ;
- Pour les ménages entre 90 % et 130 % du plafond des ressources des logements sociaux (PLUS) : le loyer mensuel est fixé à 150 % des loyers PLUS par m² de surface utile ;
- Pour les ménages dont les ressources sont comprises entre 60 % et 90 % de ces plafonds : le loyer est déterminé par une progression linéaire entre les seuils précédents.

Ces mesures auront pour effet de permettre l'accès au patrimoine de la Foncière Logement à des ménages dont 50 % auront des revenus inférieurs à 80 % des plafonds PLUS.

Article 8 : ATTRIBUTIONS

Les attributions seront réalisées par le système APALOF qui gère informatiquement les attributions des logements de la Foncière Logement en privilégiant le rapprochement domicile/lieu de travail.

Compte tenu de l'effort de la Ville de Bordeaux pour cibler des opérations vers la Foncière Logement et lui garantir un prix de vente équitable, la Ville de Bordeaux demande que la Foncière Logement attribue des logements pour les salariés d'entreprises dont elle souhaite

privilégier l'implantation. Ce principe est plafonné à un tiers des logements livrés sur le territoire.

Article 9 : COMMUNICATION

En coordination avec la Ville de Bordeaux, La Foncière Logement se mettra à disposition des élus communaux, des habitants et des professionnels de l'habitat pour présenter sa démarche et l'offre locative qu'elle s'engage à produire sur la ville.

Article 10 : DUREE

La présente convention est conclue pour une période de trois ans à compter de sa signature.

Fait à Bordeaux, en double exemplaire le 2007.

Pour la Foncière Logement, Le Président	Pour la Ville de Bordeaux, Le Maire
Alain SIONNEAU	Alain JUPPE