

DELEGATION DE Madame Alexandra SIARRI

D-2019/77

Aliénation par l'Office Public de l'Habitat Aquitanis d'un logement individuel situé 10 passage Poissonnier à Bordeaux. Accord de la commune - Autorisation.

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En vertu des articles L.443-7, L.443-14 et L.443-11 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 logement sur les quartiers les plus déficitaires, et dans une optique de prévention des copropriétés dégradées, 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.

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 l'Office Public de l'Habitat Aquitanis, d'un logement pavillonnaire de type T4 situé 10 passage Poissonnier à Bordeaux. Ce logement a été construit en 1914.

Le logement sera vendu au prix prévisionnel de 120 000 euros pour le locataire en place.

En considération de ces éléments, je vous propose donc de donner un avis favorable à la demande de mise en vente sollicitée par l'Office Public de l'Habitat Aquitanis pour ce logement.

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

VOTE CONTRE DU GROUPE ECOLOGISTE

Plan de situation

Programme :
1 logement 10 rue poissonnier
Opérateur : Aquitanis
Quartier : Bordeaux Sud



D-2019/78

Aliénation par l'Office Public de l'Habitat Aquitanis de 9 logements collectifs situés 32 rue Camille Godard à Bordeaux. Accord de la commune - Autorisation.

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En vertu des articles L.443-7, L.443-14 et L.443-11 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 logement sur les quartiers les plus déficitaires, et dans une optique de prévention des copropriétés dégradées, en limitant les ventes 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 restant 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 l'Office Public de l'Habitat Aquitanis de 19 logements collectifs de la résidence Charles Gruet située 32 rue Camille Godard au sein du quartier Chartrons-Grand Parc-Jardin Public.

Cet ensemble immobilier a été livré en 1928. Il se compose de logements de type T1, T2 et T3.

Les logements seront vendus aux prix prévisionnels moyens de 88 000 euros les T1, 100 000 euros les T2 et 130 000 euros les T3 pour les locataires en place.

Conformément aux orientations visant à contenir les ventes effectives à 50% des logements des résidences collectives, il est proposé que les ventes soient limitées à 9 logements sur cette résidence.

En considération de ces éléments, je vous propose de donner un avis favorable à la demande sollicitée par l'Office Public de l'Habitat Aquitanis pour la mise en vente de la résidence Charles Gruet, dans la limite d'un plafonnement à 9 ventes effectives sur la résidence. Une deuxième tranche de vente des 50% de logements restant pourra être autorisée dans un second temps en fonction de l'évaluation des ventes réalisées et du fonctionnement de la copropriété.

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

VOTE CONTRE DU GROUPE ECOLOGISTE

Plan de situation

Programme :
Résidence C.Gruet
32 rue Camille Godard
Opérateur : Aquitanis
Quartier : Chartrons, Grand Parc,
Jardin Public



D-2019/79

Aliénation par l'Office Public de l'Habitat Aquitanis de 55 logements individuels de la résidence Rives de Garonne situés rues Jeanne Jugan, André Seguin et du Cardinal Feltin à Bordeaux. Accord de la commune. Autorisation.

Madame Alexandra SIARRI, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En vertu des articles L.443-7, L.443-14 et L.443-11 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 logement sur les quartiers les plus déficitaires, et dans une optique de prévention des copropriétés dégradées, 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.

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 l'Office Public de l'Habitat Aquitanis de 55 logements individuels au sein de la résidence « Les Rives de Garonne ». Cette résidence est située rues Jeanne Jugan, André Seguin et Cardinal Feltin à Bordeaux au sein du quartier Bordeaux Maritime (parcelles cadastrées GP 92, 93, 95, 117). Cet ensemble immobilier a été construit en 1994 et il est composé de logements de type 3 et 4.

Les logements seront vendus aux prix prévisionnels moyens de 110.000 euros les T3 et de 142.000 euros les T4 pour les locataires en place.

En considération de ces éléments, je vous propose donc de donner un avis favorable à la demande de mise en vente sollicitée par l'Office Public de l'Habitat Aquitanis pour ces 55 logements individuels au sein de la résidence Les Rives de Garonne.

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

VOTE CONTRE DU GROUPE ECOLOGISTE

M. LE MAIRE

Allez, Alexandra.

MME SIARRI

Je présente les trois ou je fais... ?

M. le MAIRE

Oui, présente les trois et après, tu répondras, j'imagine, aux...

MME SIARRI

Il s'agit de trois demandes d'aliénation. Vous le savez, légalement, elles doivent être transmises par le bailleur social à Bordeaux Métropole qui, à son tour, consulte la commune. Cela concerne 75 logements.

La première délibération, il s'agit d'un T4 sur Bordeaux Sud avec une mise en vente à 120 000 euros. La deuxième, il s'agit de 19 appartements, des T1, T2, T3 sur le secteur des Chartrons, de 88 000 euros à 130 000 euros. Et la dernière délibération, il s'agit de 55 logements sur Bordeaux Maritime des T3 et des T4 d'un montant de 110 000 à 142 000 euros. Ce qui peut donc permettre, je vous rappelle le mécanisme, à des locataires de pouvoir accéder à ces logements, à défaut à des gens du parc, et à défaut à des gens de l'extérieur avec des montants qui sont modifiés en fonction des acquéreurs, et cela a fait l'objet d'un certain nombre de réponses auprès des trois groupes politiques.

M. le MAIRE

Merci. Allez, Monsieur GUENRO Nicolas

M. GUENRO

Oui, Monsieur le Maire, chers collègues, nous voterons contre ces trois délibérations considérant qu'à moyen et long terme, ces décisions de vente de 75 logements sociaux participeront à l'insuffisance de l'offre en logements sociaux, et à une augmentation globale des prix. Nous n'ignorons pas le contexte difficile pour les bailleurs sociaux contraints, depuis l'annonce des baisses des APL de l'été 2017, de compenser plus de 800 millions d'euros via des baisses de loyers et donc une fragilisation de leurs fonds propres. Cette fragilisation du secteur conduit aujourd'hui les bailleurs sociaux à vendre du logement social pour construire du logement social dans un contexte de grande pénurie en logements sociaux. On ne pourrait mieux définir, ce qui est un cercle vicieux.

Nous estimons qu'il ne faut pas encourager cette fuite en avant. La décision de baisser les APL était une mauvaise décision, critiquée aujourd'hui au sein même de la majorité LREM et le rôle des collectivités locales est, sur ce sujet, de résister. D'abord, parce que Bordeaux souffre d'une grande insuffisance en logements sociaux avec un taux très inférieur aux 25 % de la loi SRU et, dans ce contexte, vendre du logement social même aux locataires, même s'il est maintenu artificiellement pendant 10 ans dans le parc, contribuera à faire baisser la part de logement social et ne va pas dans le bon sens.

Ensuite parce que Bordeaux subit une flambée des prix des logements, et que la vente de logements sociaux aujourd'hui participera d'ici 10 ans à l'augmentation des prix. Il y a 15 ans, la Mairie de Bordeaux n'a pas voulu organiser la régulation du foncier qui aurait permis de limiter l'inflation immobilière que nous connaissons. C'est dommage qu'aujourd'hui vous preniez à nouveau des décisions qui vont peser à moyen terme sur le prix des logements. Nous voterons contre enfin parce que les ventes de logements sociaux ont montré partout en Europe leurs faits pervers et leurs limites, de la Suède à l'Allemagne, en passant évidemment par la Grande-Bretagne, et la vente massive et idéologique du parc public au début des années 80. Alors, évidemment, dans un premier temps, cette vente de logement social sera une bonne nouvelle pour les quelques locataires qui vont devenir propriétaires occupants, mais elle est une mauvaise nouvelle collective à moyen et à long terme parce que ces ventes ne résolvent rien sur le fond de la grave crise que traversent les bailleurs sociaux, et accéléreront à terme la spéculation.

M. le MAIRE

Merci. Monsieur JAY.

M. JAY

Monsieur le Maire, chers collègues, l'échec de la politique du logement social est reconnu par le Président de la République lui-même. Il a déclaré que la France dépense 40 milliards d'euros par an alors que nous avons toujours plus de mal logés et de SDF. C'est l'échec d'une politique d'essence bureaucratique et d'inspiration socialiste. L'échec est dans la méthode et les principes. Heureusement que l'alimentation n'a pas été décrétée comme le logement, comme un droit, et que nos bureaucrates ne s'occupent pas des supermarchés, sinon nous aurions des pénuries, des queues et des listes d'attente.

Concernant la délibération d'aujourd'hui, il nous est demandé d'approuver la vente d'une échoppe, 10 rue Poissonnier avec jardin et construction en fond de parcelle. Je suis surpris par le prix. Qui est donc l'heureux bénéficiaire ? Voilà un homme comblé. Il a bénéficié d'une location bon marché depuis 2012, et maintenant, il peut acheter à ce qui me semble être la moitié du prix du marché. Si l'acheteur est favorisé, c'est que le vendeur, lui, ne l'est pas. En l'occurrence, ce serait la société HLM. C'est la raison pour laquelle je vais voter contre, à moins que l'on puisse m'expliquer cette largesse.

M. le MAIRE

Merci. Avant peut-être de céder la parole à Alexandra, si elle veut la prendre, dire quelques mots. Je ne suis vraiment pas d'accord avec et Monsieur GUENRO et Monsieur JAY. Il ne faut pas caricaturer... Là, plutôt par rapport à Monsieur JAY...

Oui ?

M. JAY

(début sans micro, inaudible) excusez-moi

M. le MAIRE

Ah vous n'aviez pas fini ?

M. JAY

Non...

M. le MAIRE

Ah je vous ai coupé le... pardon, au temps pour moi. C'est l'habitude, allez-y !

M. JAY

Pour les autres ventes, les prix sont plus proches de ceux du marché et donc les intérêts de la société HLM mieux respectés. Je vais quand même voter contre parce que je suis surpris que des bénéficiaires de logements HLM puissent emprunter 142 000 euros, c'est-à-dire avoir des capacités de remboursement de 850 euros par mois. À mon avis, les logements HLM devraient être réservés aux populations en difficulté, et elles ne manquent pas à Bordeaux. Combien avons-nous de squats, de SDF à Bordeaux, de personnes qui logent dans leur voiture ou qui logent chez des amis ? Et, à mon avis, il y a un problème de seuil de revenus pour avoir droit aux HLM. Est-ce que ces seuils ne devraient pas être abaissés et le logement HLM réellement réservé à un public prioritaire

M. le MAIRE

Sur votre intervention et d'une façon un peu plus générale, d'abord, moi, je défends l'idée que, dans un parcours résidentiel, à un moment de sa vie, on puisse être amené à pouvoir, il faut favoriser cela, acquérir le logement quand bien même il a pu être social. Acquérir son logement, je trouve que c'est une bonne chose en parcours résidentiel. Par ailleurs, s'agissant des bailleurs, dès lors que le logement est « amorti » en termes de flux financiers, c'est aussi une bonne chose de régénérer le parc.

Troisième point et plus pour répondre à Monsieur JAY, moi, je n'ai pas une vision aussi caricaturale que vous de la politique du logement social dans ce pays, depuis de nombreuses années, et quelles que soient les majorités qui se sont succédé. Moi, je trouve que c'est une bonne chose la politique menée par l'État et les collectivités s'agissant du logement social, mais il ne faut pas faire une généralité. Il y a plusieurs logements sociaux. Je rappellerai que d'une part, il y a 80 % de nos concitoyens qui peuvent accéder au logement social, mais qu'au sein même de

ce logement social, il y a plusieurs catégories. Vous avez le PLAI. Après, il y a les PLUS, le PLS, et c'est la richesse du dispositif. Alors que l'on puisse jouer pour répondre à vos inquiétudes s'agissant de la grande précarité, j'imagine qu'Alexandra va vous répondre là-dessus, que l'on puisse jouer sur une part du PLAI qui soit un peu plus importante que ce qu'elle a été jusqu'à maintenant, je suis d'accord avec vous. Par ailleurs, sur la vision un petit peu centraliste que vous avez ou centralienne des choses, je rappellerai quand même que, depuis que la disposition de la loi sur les délégations d'aide à la pierre, les collectivités ont plus la main là-dessus, et que nous participons conjointement à l'élaboration des programmes.

Enfin, nous avons la chance d'avoir sur notre territoire plusieurs bailleurs qui sont des SA, qui sont dynamiques, et avec qui on travaille en étroite collaboration.

Alexandra, peut-être, non, Madame JAMET d'abord.

MME JAMET

Je suis intervenue, le mois dernier, sur cette question, alors je ne vais pas, effectivement, refaire la même intervention. C'était quand même juste pour souligner qu'en trois mois, on vend plus de logements sociaux que ce que l'on a vendu toute l'année dernière. Donc, à ce rythme-là, on va vendre, vendre, vendre beaucoup. Nous, nous maintenons effectivement notre position, et nous allons voter contre.

Et par ailleurs, je tiens à rappeler encore quand même que les sommes gagnées par les bailleurs ne seront réinvesties sur la Ville de Bordeaux qu'à hauteur de 50 %. Donc, Bordeaux y perdra à terme. Je vous remercie.

M. le MAIRE

Merci. Alexandra SIARRI.

MME SIARRI

Oui, on va continuer à s'en parler puisqu'il y aura d'autres ventes au sein de ce Conseil. Pour rassurer Monsieur GUENRO, nous arriverons à faire nos 25 % de logements sociaux. Nous sommes passés de 14 à 18 %, donc on continuera dans cette direction.

Deuxième chose, il faut quand même faire attention à ses mots. On a 23 000 logements sociaux à Bordeaux, et là, on est à 120. C'est ce que je vous avais dit la dernière fois : il faut quand même regarder toutes proportions... quand même 100 et 23 000, je crois que... voilà.

Troisième chose, on n'est pas non plus, nous, très fans de la réforme du logement du Gouvernement. Vous n'êtes pas les seuls. Et d'ailleurs, on le pose dans chaque Conseil d'administration et on soutient les organisations. Et à ce titre, je voulais quand même attirer votre attention sur le fait qu'AQUITANIS est un office et que les trois délibérations sont portées par AQUITANIS. Sachez bien qu'AQUITANIS est extrêmement attentif au fait de vendre en toutes petites proportions, et qu'AQUITANIS n'est pas du genre à vouloir se départir de son patrimoine sans avoir réfléchi à toutes ces questions de mixité sociale.

Quatrième chose, on ne peut pas d'un côté nous dire qu'il n'y a pas de possibilités pour les classes moyennes de rester à Bordeaux, notamment quand on est une famille avec des possibilités d'achat qui seraient aujourd'hui inaccessibles, et refuser la mise en vente d'une centaine de logements qui vont pouvoir précisément profiter à ces familles qui sont importantes pour nous, dans la Ville de Bordeaux.

Et puis, dernière chose, je voulais vous dire aussi que je pense que ce serait pas mal peut-être que vous veniez à la rencontre de ceux qui acquièrent ces logements pour vous apercevoir aussi... non, mais pour vous apercevoir aussi, et cela sera probablement bien aussi pour nous, que ces gens qui habitent dans ces quartiers, le fait qu'ils puissent être propriétaires, et qu'ils puissent rester dans ces logements, je pense que cela concourt aussi à une mixité qui est celle vers laquelle nous souhaitons tendre.

Pour Monsieur JAY, je voudrais dire que l'on est en pleine réforme du « logement d'abord » à la Métropole, et vous avez pu vous rendre compte que dans notre production, nous produisons beaucoup de PLAI, et nous essayons avec l'ensemble des partenaires du logement de faire en sorte précisément que les plus fragiles occupent les logements sociaux, mais nous ne sommes pas favorables au fait qu'il y ait dans les quartiers exclusivement des gens qui seraient très fragiles. Nous sommes donc très attentifs, et c'est du sur-mesure avec les bailleurs, et l'ensemble des

professionnels du travail social, pour faire en sorte que quartier par quartier, résidence par résidence, nous ayons des gens aux revenus différents pour participer à cette mixité. Faites-nous un peu confiance sur le fait qu'il y a un travail collectif avec les uns et les autres, et que nous sommes au moins aussi sensibles que vous à la nécessité de faire en sorte que la Ville de Bordeaux accueille des gens de toutes situations sociales.

M. le MAIRE

Bon. Je ne sais pas si tout le monde te fera confiance, mais moi, c'est mon cas et grandement confiance sur tous ces sujets.

Je passe au vote. Qui est contre ? Un, deux, trois, quatre, cinq, six, sept avec des procurations, j'imagine. Cela fait 9. Pas d'abstention ? Qui est pour ? Adoptés à la majorité.

Donc, là, on adopte les trois en bloc, 77 78 79, on est bien d'accord.

MME MIGLIORE

Délégation de Madame Anne WALRYCK. Délibération 80 : « Attribution de subventions aux associations partenaires. Autorisation. Décisions. »

Plan de situation

Programme :
Résidence rives de Garonne
rues Jeanne Jugan, André Seguin et
Cardinal Feltin à Bordeaux.
Opérateur : Aquitanis
Quartier : Bordeaux Maritime

