

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 23 février 2007
(convocation du 12 février 2007)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Février Deux Mil Sept à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. PIERRE Maurice, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MERCHERZ Jean, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

| | |
|--|--|
| M. JUPPE Alain à M. MARTIN Hugues | M. CORDOBA Aimé à Mme. ISTE Michèle |
| M. BOBET Patrick à M. MANSENCAL Alain (jusqu'à 10 h 30) | M. DAVID Jean-Louis à M. DELAUX Stéphan (jusqu'à 10 h 00) |
| M. BRON J. Charles à Mme BOURRAGUE Chantal (jusqu'à 10 h 15) | Mme. DIEZ Martine à M. RESPAUD Jacques |
| Mme. CARTRON Françoise à M. ROUSSET Alain | Mme. DUMONT Dominique à M. JOUVE Serge |
| Mme. DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique | M. FERILLOT Michel à M. SAINTE-MARIE Michel |
| M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard | M. GRANET Michel à M. DAVID Alain |
| M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain (jusqu'à 10 h 45) | M JUNCA Bernard à M. DUPRAT Christophe |
| M. LABARDIN Michel à M. REBIERE André | M. LOTHAIRE Pierre à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia |
| M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques (jusqu'à 10 h 15) | M. MAMERE Noël à M. DANE Michel |
| M. MERCIER Michel à M. GOURGUES Jean-Pierre | M. MAURIN Vincent à M. GUICHARD Max |
| M. PUJOL Patrick à M. FAYET Guy | M. MILLET Thierry à M. NEUVILLE Michel |
| M. SEUROT Bernard à M. SOUBIRAN Claude | M. MONCASSIN Alain à Mme. FAORO Michèle |
| M. VALADE Jacques à M. DUCHENE Michel (jusqu'à 10 h 30) | M. MOULINIER Max à M. COUTURIER J. Louis (jusqu'à 10 h 00) |
| M. BANNEL Jean-Didier à M. BANAYAN Alexis | Mme PARCELIER Muriel à M. DUCASSOU Dominique (jusqu'à 10 h 00) |
| M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude (jusqu'à 10 h 00) | M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas |
| M. BENOIT Jean-Jacques à M. ANZIANI Alain | M. PONS Henri à Mme BRUNET Françoise (jusqu'à 10 h 00) |
| M. BREILLAT Jacques à M. BELLOC Alain | M. QUANCARD Joël à Mme. PUJO Colette |
| M. CANIVENC René à M. QUERON Robert | M. SEGUREL Jean-Pierre à M. FELTESSE Vincent |
| Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. BRACQ Mireille | M. TAVART Jean-Michel à M. HOURCQ Robert |
| M. CAZENAVE Charles à M. CASTEX Régis (jusqu'à 10 h 30) | Mme. VIGNE Elisabeth à Mme. DARCHE Michelle |

LA SÉANCE EST OUVERTE

Actualisation du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1 – Le règlement actuel d'intervention habitat politique de la ville

Par délibération du 19 septembre 2003, la Communauté Urbaine s'est dotée d'un règlement d'intervention habitat politique de la ville. Celui-ci fixe pour chaque aide :

- les critères d'éligibilité des demandes de financement,
- les modalités d'intervention financière de la Communauté Urbaine,
- les conditions administratives à respecter (contenu des dossiers, procédures d'instruction).

L'objet de ce règlement est de faciliter la mobilisation des aides communautaires en faveur des objectifs stratégiques poursuivis. A ce titre, le règlement d'intervention habitat politique de la ville se fonde, d'une part, sur la délibération du 20 octobre 2000 relative à l'habitat et la politique de la ville, d'autre part, sur la délibération du 19 janvier 2001 qui concerne le Grand Projet de Ville (G.P.V).

Pour mémoire, la délibération du 20 octobre 2000 a initié des dispositifs d'aide de droit commun tels que :

- la participation au financement de la surcharge foncière,
- l'exonération des frais financiers pour l'acquéreur dans le cadre de la cession d'immeubles communautaires en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI);
- la participation au financement des études pré-opérationnelles et du suivi-animation d'OPAH, de PIG habitat, de PRI, RHI et copropriétés dégradées,
- la participation au financement des aires d'accueil des gens du voyage.

Concernant la politique de la ville, cette même délibération a institué des aides spécifiques aux sites prioritaires « politique de la ville » et à la réhabilitation des quartiers anciens :

- Concernant le volet quartiers anciens, la délibération du 20 octobre 2000 engage des fonds communautaires en faveur des interventions sur les espaces communs des immeubles en OPAH, OPAH-RU, PRI et RHI. Une aide financière est aussi instituée pour la restauration immobilière en secteur sauvegardé.

- En matière de mixité fonctionnelle, la Communauté Urbaine participe au financement de la reconversion des pieds d'immeubles.

- Quant aux engagements communautaires inscrits au titre du renouvellement urbain, ils portent à la fois sur le financement des opérations de construction/démolition et des actions d'accompagnement des opérations de construction et de réhabilitation.

Sur ce point, les délibérations du 19 janvier 2001, relative au G.P.V, et du 19 septembre 2003, relative au règlement d'intervention habitat politique de la ville, sont venues modifier les modalités de participation et de financement des opérations de démolition/reconstruction et des actions d'accompagnement de ces opérations.

De même, les engagements communautaires en ce domaine ont été renforcés par la délibération du 25 mars 2005 relative au plan d'urgence pour l'habitat et la politique de la ville. Après avoir approuvé les 7 dossiers finalisés avec l'ANRU, la délibération précitée a en effet abondé les dispositifs d'aide à hauteur de 4 millions d'euros, dont 2,4 millions d'euros en faveur des projets de renouvellement urbain hors GPV.

C'est dans ce cadre que la Communauté Urbaine a souhaité renforcer son intervention en faveur de l'habitat par la prise de délégation des aides au logement de l'Etat. Ce nouvel enjeu induit une nécessaire adaptation du règlement communautaire.

2 – Le renforcement des objectifs communautaires en faveur de l'habitat

A la suite du plan d'urgence pour l'habitat et la politique de la ville, la Communauté Urbaine de Bordeaux a approuvé, par délibération du 24 juin 2005, le principe de sa candidature à la délégation des aides à la pierre de l'Etat, dans les conditions prévues par la Loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Au terme de négociations avec les services de l'Etat, la convention de délégation a été signée le 31 janvier 2006, pour une durée de trois ans, conformément à la délibération communautaire du 20 janvier 2006.

La convention de délégation tend à répondre aux objectifs arrêtés à la fois dans le PLH communautaire et dans le Plan de Cohésion Sociale. Ainsi, afin de répondre à la crise actuelle du logement, la Communauté Urbaine s'est engagée, entre autres, à :

- développer une offre nouvelle, quantitativement suffisante et de qualité, afin notamment de limiter voire d'enrayer l'étalement urbain hors des limites du territoire communautaire ainsi que la spéculation foncière et immobilière ;
- développer une offre et un parcours résidentiel pour les personnes relevant du Plan Départemental pour l'Accès au Logement des Plus Démunis (PDALPD) ;
- contenir le niveau des loyers, tant dans le parc social public que privé, pour garantir l'accès à ces parcs au plus grand nombre.

En pratique, et afin de répondre au mieux aux objectifs poursuivis, la convention de délégation des aides à la pierre du 31 janvier 2006 prévoit en particulier :

- la production de logements sociaux selon la répartition qui suit :

| Nature du logement | Agréments annuels de la convention de délégation des aides à la pierre |
|--|---|
| PLS (Prêt Locatif Social) | 427 |
| PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) | 854 |
| PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) | 70 (30 en diffus et 40 en maisons relais ou résidences sociales) |
| Total | 1 351 |
| PLS étudiants | 100 en moyenne |

- la création de 120 places d'hébergement d'urgence sur la période 2006-2008.

Pour réaliser ces objectifs sur la durée prévue, la Communauté Urbaine a souhaité renforcer ses engagements en faveur de l'habitat. La mise en place de ces nouvelles mesures impose de modifier la version actuelle du règlement d'intervention habitat politique de la ville.

3 – Un règlement d'intervention habitat politique de la ville conforme aux objectifs de la convention de délégation des aides à la pierre

La Communauté Urbaine a délibéré pour renforcer son action en faveur du parc social public. Celle-ci se traduit par la mise en œuvre de nouveaux dispositifs d'aides à la pierre (délibération du 22 septembre 2006) qui complètent l'intervention communautaire au titre des crédits délégués. L'application de ces nouvelles mesures impose parallèlement d'ajuster les fiches du règlement en vigueur en date du 10 octobre 2000 voire d'en créer des nouvelles.

Le présent règlement fera l'objet d'une évaluation partenariale dans les dix huit mois suivant son application.

3.1 – La participation au financement des opérations de logements sociaux en PLUS et PLAI (nouvelle fiche voir dossier joint)

a) PLUS

Cette fiche résulte de la délibération n°2006/0680 du 22 septembre 2006. L'aide communautaire est une aide à l'opération. Elle s'applique systématiquement pour l'offre nouvelle et se substitue à l'aide communautaire au titre de la surcharge foncière. La CUB verse une subvention à l'organisme qui réalise l'opération inscrite en PLUS (construction neuve ou en acquisition amélioration) au titre de la programmation triennale. Cette aide est constituée d'une part fixe de 80% et d'une part variable de 20% attribuée en fonction de critères spécifiques. Ces derniers sont détaillés en annexe de la fiche d'intervention et tendent à favoriser :

- la production de logements spécifiques ;

- l'utilisation optimale des droits à construire ;
- la maîtrise des niveaux de loyer ;
- le respect des normes environnementales et d'économie d'énergie.

La part variable ne s'applique pas aux opérations en acquisition-amélioration.

De même, les critères induits par la maîtrise des niveaux de loyer et le respect des normes environnementales et d'économie d'énergie ne s'appliqueront pas aux dossiers instruits en 2006 qui concernent des opérations de construction neuve. En effet, les bailleurs sociaux n'ont pu prendre en compte ces nouveaux paramètres dans leurs projets car les choix techniques ne sont intervenus qu'en début d'année 2007.

Pour mémoire, l'aide communautaire (au logement ou au m² de surface utile) varie selon le prix de revient de l'opération (variable de 30 à 180 € /m² de surface utile, ou de 2 000 à 12 000 € par logement).

Cette aide sera plafonnée à un maximum de 12 000 € par logement.

L'intervention communautaire n'exclut pas la participation financière de la Commune si nécessaire et des autres collectivités.

b) PLAI

Pour les logements de type P.L.A.I, une aide communautaire forfaitaire de 5 000 € par logement est attribuée (en complément des aides de l'Etat et des autres collectivités), avec l'aide du Conseil Général permettant la faisabilité de l'opération. Elle concerne à la fois la construction neuve et les opérations d'acquisition amélioration.

Concernant les P.L.S. et au regard des coûts d'équilibre de ces opérations, une aide de la CUB n'apparaît pas nécessaire pour permettre la réalisation de ce type de logements. Seul le logement étudiant sera aidé selon des modalités particulières présentées ci-après.

Au regard des objectifs affichés par la convention de délégation des aides à la pierre, ce dispositif représente un engagement financier annuel de l'ordre de 6,7 millions d'euros.

3.2 – La participation au financement de la surcharge foncière pour les projets ANRU (fiche issue de la délibération du 20 octobre 2000 modifiée- voir dossier joint).

Le nouveau dispositif d'aide à l'équilibre d'opération vient se substituer à l'aide communautaire allouée dans le cadre de la surcharge foncière, l'intérêt de cette démarche étant de permettre le financement de toutes les opérations de construction de logements locatifs sociaux. Néanmoins, dans le cadre des conventions ANRU en cours, la CUB s'est engagée à financer les opérations de construction et d'acquisition amélioration de logements locatifs sociaux considérés par l'Etat comme éligibles à une aide à la surcharge foncière, financés en PLUS CD ou en PLAI et inscrites dans les conventions ANRU.

La participation communautaire peut atteindre 25 % du dépassement de la charge foncière de référence.

Au plan budgétaire, les engagements de la CUB s'élèvent à 3 295 K€ au titre de 5 des 7 conventions ANRU signées (Bassens le Bousquet ; Cenon 8 mai 45 ; Bordeaux Saint-Jean ; Floirac libération, Lormont Génicart). Au 1^{er} décembre 2006, compte tenu des 583 K€ de crédits engagés pour les opérations ANRU, les reports des crédits devraient permettre de financer les opérations ANRU en cours.

Cette fiche se substitue à la fiche n°1 du règlement d'intervention actuellement en vigueur.

3.3 – La participation au financement du logement étudiant (nouvelle fiche voir dossier joint)

L'agglomération communautaire dispose de centres universitaires conséquents. Ces différents établissements attirent des milliers d'étudiants qui sont confrontés chaque année à des difficultés d'accès au logement.

Aussi, la CUB a souhaité établir un partenariat avec le Conseil Régional en vue d'apporter une aide complémentaire à l'aide régionale en faveur de la construction et la réhabilitation de logements étudiants.

L'aide communautaire, qui est attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération, n'est pas automatique. En effet, seules les opérations financées en PLS pour la construction neuve/acquisition amélioration et en PALULOS pour la réhabilitation de logement étudiant pourront recevoir une aide communautaire sous les conditions cumulées que l'opération :

- fasse l'objet d'une convention entre le bailleur et le Conseil Régional,
- soit recensée dans la délibération communautaire approuvant la programmation de logements conventionnés en cours.

En matière de construction neuve et d'acquisition amélioration, l'aide communautaire sera de 75 € T.T.C / m² de surface utile. Elle est plafonnée à 1 500 € par logement et limitée à la production de 100 logements par an. Le coût annuel de ce dispositif est de 150 000 €.

L'intervention communautaire est évaluée sur la réhabilitation de 600 logements par an, soit un coût annuel de 900 000 €.

3.4 – La participation au financement du logement spécifique (nouvelle fiche voir dossier joint)

Pour les opérations éligibles à ce dispositif, la CUB apporte une aide forfaitaire de 5 000 € par place. Cette aide est plafonnée à 250 000 € par opération.

Il faut noter que les projets proposés devront être conformes aux objectifs territorialisés du P.L.H. et du P.D.A.L.P.D, dont la cohérence sera garantie par une contractualisation CUB - Conseil Général -Etat.

Sont considérées comme logements spécifiques éligibles aux aides communautaires :

- les dispositifs d'hébergement d'insertion (CHRS, CADA, Hôtel social, logements diffus conventionné ALT). Ceux-ci se caractérisent par l'établissement d'un projet d'insertion par le logement et l'existence d'un accompagnement social du résident qui constitue la première étape d'un parcours résidentiel vers un logement autonome et adapté. L'hébergement d'urgence, qui relève de l'exercice du droit au logement pour tous, dont le garant est l'Etat, n'est pas éligible à ce dispositif.
- Les dispositifs de logement temporaire (résidences sociales, maisons-relais, foyer des jeunes travailleurs). Ils se caractérisent par l'octroi d'un véritable statut d'occupation du résident qui lui garantit un maintien dans les lieux en contrepartie de certaines obligations (Paiement du loyer, des charges,...).

L'éligibilité des projets relevant de ces deux dispositifs est conditionnée :

- d'une part, par la validation préalable du projet social par les services de l'Etat ;
- d'autre part, par l'agrément de l'opération de construction ou d'acquisition amélioration de logements spécifiques par la CUB.

Les crédits dédiés à cette aide s'élève à 500 000 € par an.

3.5 – L'octroi de la garantie communautaire pour les emprunts finançant les opérations de construction de logements sociaux (2 fiches : modification de la fiche du 10 octobre 2000 et nouvelle fiche pour les bailleurs sociaux signataires des conventions de globalisation – voir dossier joint)

Par différentes délibérations, la CUB a approuvé la signature de conventions de globalisation des financements entre la C.D.C et différents bailleurs (Domofrance, Aquitanis, Clairsienne, Maison Girondine) et a ainsi apporté sa garantie aux emprunts souscrits pour la production de logements sociaux.

Comme ces conventions tripartites ne concernent qu'une partie des opérateurs traditionnels du logement social intervenant sur l'agglomération communautaire, et au regard des règles particulières qui régissent les conventions de globalisation des financements C.D.C, deux fiches d'intervention relatives aux garanties d'emprunt ont été établies afin de répondre à ces nouvelles situations. Elles ne modifient en rien les conditions de fond de l'intervention communautaire.

Compte tenu des éléments présentés et si tel est votre avis, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Autoriser les modifications apportées aux fiches relatives au dispositif de financement des opérations de logements sociaux en PLUS,
- Approuver les nouvelles fiches d'intervention du règlement habitat politique de la ville,
- Valider les modifications apportées aux fiches d'intervention du règlement habitat politique de la ville actuellement en vigueur,

- Autoriser Monsieur le Président à mettre en œuvre le règlement modifié habitat politique de la ville.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 février 2007,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
20 MARS 2007**

PUBLIÉ LE : 20 MARS 2007

M. VÉRONIQUE FAYET