

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

**Signature d'une Convention d'Objectifs entre la Communauté Urbaine de
Bordeaux et l'association Foncière Logement**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Depuis 1998, la CUB s'est dotée d'un PLH afin de répondre aux enjeux suivants :

- Assurer un développement démographique soutenu et équilibré, permettant à l'agglomération de poursuivre sa croissance et de maintenir sa place dans l'aire urbaine, avec une attention particulière pour l'accueil des familles avec enfants, garantes de sa jeunesse ;
- Privilégier le recentrage du développement urbain, notamment dans les espaces prioritaires que sont les corridors de transports en commun, les centres, la rive droite, et de manière générale à l'intérieur de la ceinture de rocade ;
- Favoriser l'émergence d'un marché du logement dynamique, répondant aux besoins et qui favorise les indispensables rééquilibrages démographiques et sociaux par secteurs.
- La prise en compte de ces enjeux s'est traduite par la mise en œuvre d'un plan d'actions fondé sur le rééquilibrage du développement urbain et la diversification de l'offre de logements, l'objectif principal étant de produire 5 000 logements par an, dont 2 000 logements locatifs conventionnés.
- Au regard des résultats communiqués par l'observatoire du PLH, plusieurs difficultés demeurent :
- L'agglomération bordelaise subit encore les effets accumulés d'un retard de construction de logements, malgré la forte réduction de la vacance, au regard des besoins estimés ;
- La stagnation de la part de l'offre locative conventionnée dans la part de l'offre d'habitat tend à se pérenniser depuis 2001 ;

- Les communes déficitaires, au sens de l'article 55 de la loi SRU, tardent ainsi à rattraper leur retard dans la production de logements locatifs conventionnés. Cette situation résulte souvent des effets cumulés d'un prix du foncier élevé et d'une production de logements privés dynamique.

L'acuité actuelle de la crise du logement, en particulier dans le secteur de l'habitat social et intermédiaire, impose la recherche de synergie avec tous les acteurs du secteur.

C'est à ce titre que, en 2002, l'Etat et l'UESL, qui regroupe les organismes collecteurs de la participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC), ont décidé de créer la Foncière Logement. La Foncière Logement est une association dont la gestion est assurée sur un mode paritaire par 10 représentants des mouvements d'employeurs (MEDEF-CGPME) et par 10 représentants des syndicats représentatifs des salariés (CFDT-FO-CGT-CFTC-CFE-CGC). Elle répond à une double finalité :

- Assurer les besoins en logement des salariés des entreprises du secteur privé cotisantes du 1% logement ;
- Contribuer, à partir de 2020, au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé (AGIRC-ARRCO).

Cette structure, qui reçoit une cotisation de 1,2 milliards d'euros annuel du 1% logement, a une double mission :

- La première est de favoriser la dimension de mixité sociale du plan de rénovation urbaine. Dans les faits, la Foncière Logement participe à la réalisation de logements privés dans les territoires en restructuration sur des terrains qui lui sont apportés par l'ANRU ;
- Réciproquement, elle a aussi pour mission de participer au rééquilibrage territorial en permettant la création de logements sociaux dans les quartiers qui ne sont pas classés en zone urbaine sensible. Dans les faits, la Foncière Logement achète des logements neufs destinés à de la location sociale dans les villes présentant un déficit ou des besoins en logements sociaux, prioritairement dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU, c'est-à-dire qui ne respectent pas le seuil de 20% de logements sociaux.

Comme la Foncière Logement n'est pas constructeur, elle acquiert des logements auprès des opérateurs privés et publics, au prix du marché, en VEFA. Les logements susceptibles d'être acquis doivent répondre à un cahier des charges établi par l'association afin de s'assurer de la qualité et de la longévité des constructions convoitées. Les acquisitions portent sur des blocs de logements ou par lots de copropriété. Comme ces acquisitions sont financées sans concours extérieurs, la Foncière Logement en est le seul réservataire.

L'attribution des logements obéit à la règle des trois tiers afin de garantir la diversité sociale des occupants. Ainsi, sur une même opération,

- un tiers des logements est attribué à des locataires qui ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS, ce qui correspond à des plafonds PLAI,
- un tiers est attribué à des locataires qui ont des revenus conformes à l'intervalle de revenu des logements PLUS,
- et enfin un tiers à des locataires ayant des revenus correspondant à 130% des plafonds de ressources des logements PLUS, ce qui est conforme à la norme PLS.

La mise en œuvre de la règle des trois tiers, permet l'accès des ménages éligibles à des logements dont les loyers s'appuient sur le référentiel des loyers du logement social et intermédiaire. Ainsi, par exemple, un ménage composé de quatre personnes qui loue à la Foncière Logement un logement de 92 m² de surface utile, pourra, selon son niveau de ressources, payer le loyer suivant :

Niveau de ressources du ménage / plafond PLUS	Inférieur ou égal à 60% Plafond PLUS	Egal à 80% du plafond PLUS	Egal à 90% du plafond PLUS	Egal à 130% du plafond PLUS
Ressources du ménage de 4 personnes	18 671 €	24 895 €	28 007 €	40 455 €
Loyer pratiqué (€/m ² SU)	4,87 €	6,09 €	7,31 €	7,31 €
Loyer pour un logement de 92 m ² de surface utile (SU)	448 €	560 €	673 €	673 €

Les modalités d'attribution des logements propriété de la Foncière Logement ne se fondent sur aucune commission d'attribution, mais par le recours à un système centralisé géré par une association ad hoc, l'APALOF. En pratique, dès qu'un logement est livré à la Foncière Logement, il est mis en ligne sur le site de l'APALOF, à l'information des collecteurs du 1% qui sont adhérents du système. Ces derniers font connaître les logements disponibles aux entreprises cotisantes et à leurs salariés. A l'issue d'une période de 90 jours, le logement présenté sur le site est attribué à un candidat en fonction de son « score », celui-ci étant établi sur la base de 13 critères pratiques. Il faut noter que tous les logements sont dédiés aux salariés d'entreprises. Néanmoins, la Foncière Logement accepte d'accompagner le développement économique de l'agglomération bordelaise en attribuant des logements pour les salariés d'entreprises dont les collectivités souhaitent privilégier l'implantation.

L'intervention de la Foncière Logement constitue donc pour la CUB un atout supplémentaire dans sa politique en faveur de l'habitat car d'une part, l'offre de logements proposée par la

foncière reste bien une offre complémentaire dans le diffus à celle des bailleurs sociaux et d'autre part, l'association en s'engageant dans la mise à disposition d'une offre locative diversifiée donne à la CUB un nouveau créneau en terme de location à loyer plafonné.

Enfin la foncière s'engage sur les objectifs suivants :

- Produire un minimum de 200 logements en « PLS Foncière » par an hors zones de renouvellement urbain, sur des secteurs prédéterminés d'un commun accord avec la Communauté Urbaine de Bordeaux et les maires concernés,
- Réaliser sur les secteurs ANRU la production d'une offre locative attractive à loyers libres, constituée principalement de logements familiaux,
- Se positionner avec l'accord de la Communauté Urbaine de Bordeaux, sur des sites qui, de part le coût élevé du foncier, demandent un apport important de fonds propres de la part de l'investisseur pour équilibrer les opérations de construction de logements locatifs sociaux et intermédiaires.

Au regard de ses éléments et si tel est votre avis, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Autoriser Monsieur le Président à signer la convention d'objectifs entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'association Foncière Logement.

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