

# 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**

**Prise de délégation des aides à la pierre par la Communauté Urbaine de Bordeaux - Signature des avenants n°1 pour les conventions générales de délégation des aides à la pierre et de gestion des aides à l'habitat privé -  
Décision**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Face à l'acuité de la question de l'accès au logement, la CUB a souhaité, par les délibérations du 24 juin 2005 et du 20 janvier 2006, prendre 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. Cette prise de délégation s'est traduite par la signature le 31 janvier 2006 de trois conventions :

- la convention générale de délégation de compétence des aides à la pierre entre l'Etat et la CUB,
- la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre la CUB et l'ANAH,
- la convention de mise à disposition des services de l'Etat. Cette dernière convention a été modifiée par la délibération du Conseil de Communauté en date du 24 novembre 2006 (n°2006/0842). Cette délibération approuvait la signature d'un avenant qui prolonge la mise à disposition des services de l'Etat.

La présente délibération ne porte donc que sur les deux premières conventions citées. Elle vise à les actualiser afin de prendre en compte les montants 2007 des crédits délégués par l'Etat.

**I – Rappel : Les objectifs poursuivis en matière d'habitat et leur traduction dans la convention de délégation**

1 - Les objectifs poursuivis

Sur la base du PLH communautaire, du plan d'urgence pour le logement et dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, la CUB s'est fixée les objectifs suivants pour répondre à la crise actuelle du logement :

- Développer une offre nouvelle, quantitativement suffisante et de qualité, afin notamment de répondre à l'attente de 80 % des habitants potentiellement éligibles à l'accès au parc conventionné et de mieux maîtriser l'étalement urbain.
- Rééquilibrer et renforcer la production de logements sociaux, en limitant au maximum les effets des démolitions sur le développement de l'offre.
- Développer une offre et un parcours résidentiel (hébergement d'urgence, maisons -relais, résidences sociales, parc social public et privé) 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.
- Renforcer l'accession sociale et, plus largement, améliorer la fluidité des parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération
- Requalifier l'habitat existant, public et privé, à travers notamment la régénération des quartiers anciens et la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne
- Prévoir des actions spécifiques en matière de traitement de copropriétés ou de lotissements dégradés, de logement des personnes âgées ou handicapées, d'habitat et d'accueil des gens du voyage.

## 2 – Leur traduction dans la convention de délégation du 31 janvier 2006

### . Principaux objectifs pour le parc social public

En matière de production de nouveaux logements sociaux, les objectifs pour 2006 étaient les suivants :

<b>Nature du logement</b>	<b>Agréments 2006 inscrits dans la convention de délégation du 31 janvier 2006</b>	<b>Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale</b>	<b>Rappel des objectifs annuels du PLH (incluant un rattrapage de 295 logements par an)</b>
<b>PLS</b> (Prêt Locatif Social)	<b>427 + 150 PLS étudiants</b>	<b>427</b> (32 %) <b>+ 100 PLS étudiants en moyenne annuelle</b>	<b>419</b> (32 %)
<b>PLUS</b> (Prêt Locatif à Usage Social)	<b>854</b>	<b>854</b> (63 %)	<b>825</b> (63 %)
<b>PLAI</b> (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	<b>70</b>	<b>70</b> (30 diffus + 40 en maisons-relais ou résidences sociales) (5 %)	<b>66</b> (5 %)

<b>TOTAL annuel (Hors PLS étudiants)</b>	<b>1 351</b>	<b>1 351</b>	<b>1 310</b>
<b>TOTAL sur 2006 – 2008</b>	<b>4 053</b>	<b>4 053</b>	<b>3 930</b>

Il faut noter que les PLS « Foncière Logement » ne sont pas délégués à notre établissement.

Ces objectifs de production de logements nouveaux sont complétés par des engagements particuliers. Ils concernent principalement:

- La réhabilitation de logements sociaux : 600 logements sur 2006-2008 (en financement PALULOS ou PAM) en priorisant l'adaptation au handicap et la réhabilitation de résidences pour personnes âgées (RPA),
- La démolition de logements sociaux : seuls les engagements antérieurs de l'Etat ont été repris,
- Hébergement d'urgence : 120 places sur la période 2006-2008.

. Principaux objectifs pour le parc social privé

Sur la période 2006 – 2008 de la présente convention, les objectifs visés sont rappelés dans les tableaux ci-dessous, en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence Nationale de l'Habitat précisés par le plan d'action départemental actualisé en 2005.

	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Loyers maîtrisés</b>	<b>304</b>	<b>408</b>	<b>408</b>	<b>1 120</b>
dont loyers intermédiaires	195	271	271	737
dont loyers conventionnés	109	137	137	383
<b>Habitat indigne</b>	<b>77</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>245</b>
Propriétaires occupants	4	6	7	16
Propriétaires bailleurs	73	78	77	229
<b>Vacants remis sur le marché</b>	<b>271</b>	<b>357</b>	<b>357</b>	<b>985</b>
dont primes sorties de vacance	39	50	50	139

Il est rappelé que les objectifs assignés par l'état pour le parc privé, excessivement ambitieux et au vu des résultats obtenus précédemment par l'ANAH ne pourront être atteints que progressivement et par palier comme cela avait été précisé dans la Délibération du 31 janvier 2006 dans laquelle la CUB se portait candidate à la prise de délégation à la pierre.

**II – Les moyens financiers mis à la disposition de la CUB en 2006 par l'Etat et les perspectives pour 2007**

## 1 – Les droits à engagement alloués par l'Etat à la CUB en 2006

Pour 2006, l'enveloppe disponible, en tenant compte des 5% de crédits mis en réserve conformément à la LOLF, se répartissait de la façon suivante :

- 4 775 000 € pour le logement locatif social;
- 3 300 000 € pour l'habitat privé (ANAH).

Au regard des dossiers instruits par les services de la DDE et de l'ANAH et approuvés par la Communauté Urbaine de Bordeaux, les crédits engagés sont évalués à :

- 4 254 624 € pour le logement locatif social ;
- 3 275 870 € pour l'habitat privé.

## 2 – les droits à engagement alloués par l'Etat à la CUB en 2007 et les objectifs correspondants

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale, les enveloppes de moyens consacrés par l'Etat au logement social, parc public et privé, pour l'année 2007 ont été notifiées pour l'Aquitaine. La répartition de cette enveloppe est intervenue lors du Comité Régional de l'Habitat du 20 décembre 2006.

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux, les enveloppes financières sont les suivantes :

- 4 678 220 € pour le logement locatif social;
- 3 400 000 € pour l'habitat privé (ANAH).

Pour le parc social public, les principaux objectifs demeurent inchangés.

Ainsi, en matière de production de nouveaux logements locatifs sociaux, les objectifs pour 2007 sont les suivants :

<b>Nature du logement</b>	<b>Agréments 2007 inscrits dans l'avenant n°1 à convention de délégation du 31 janvier 2006</b>	<b>Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale</b>	<b>Rappel des objectifs annuels du PLH (incluant un rattrapage de 295 logements par an)</b>
<b>PLS</b> (Prêt Locatif Social)	<b>425 + 130 PLS étudiants</b>	<b>427</b> (32 %) <b>+ 100 PLS étudiants en moyenne annuelle</b>	<b>419</b> (32 %)
<b>PLUS</b> (Prêt Locatif à Usage Social)	<b>854</b>	<b>854</b> (63 %)	<b>825</b> (63 %)
<b>PLAI</b> (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	<b>64</b>	<b>70</b> (30 diffus + 40 en maisons-relais ou résidences sociales) (5 %)	<b>66</b> (5 %)

<b>TOTAL annuel (Hors PLS étudiants)</b>	<b>1 343</b>	<b>1 351</b>	<b>1 310</b>
<b>TOTAL sur 2006 - 2008</b>		<b>4 053</b>	<b>3 930</b>

Les interventions spécifiques en faveur du parc social public demeurent inchangées au regard de la convention d'origine.

Pour le parc social privé, les objectifs 2007 sont identiques à ceux de 2006. Par ailleurs, l'avenant prend en compte les modifications apportées par le décret n°2006-1200 du 29 septembre 2006. Celui-ci modifie les dispositifs de conventionnement entre l'ANAH et les bailleurs privés puisqu'il institue deux types de convention :

- la convention à loyer intermédiaire (Article L.321-4 CCH). Ce dispositif ne donne pas lieu au versement de l'APL ;
- la convention à loyer social ou très social (Article L.321-8 CCH), qui ouvre droit à l'APL. Les logements conventionnés à loyer social et très social peuvent être comptabilisés par les collectivités locales au titre du quota de 20% de logements sociaux (Article L.302-5 CCH).

Afin de prendre en compte ces nouveaux montants dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, il est nécessaire de signer un avenant aux conventions d'origine.

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

- Autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°1 à la convention générale de délégation de compétence des aides à la pierre entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'Etat,
- Autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°1 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
- Autoriser Monsieur le Président à finaliser et à signer avec l'Etat et l'ANAH tous les actes s'y rapportant.

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,

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE 20 MARS 2007</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE : 20 MARS 2007</b></p>
---

M. VÉRONIQUE FAYET