

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 25 mai 2007
(convocation du 14 mai 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Mai 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. JUPPE Alain, M. HOUEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, 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 DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme CARTRON Françoise à M.ROUSSET Alain (jusqu'à 10 h 30)
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. FREYGEFOND Ludovic à M. BRANA Pierre
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain
M. LABISTE Bernard à M. DOUGADOS Daniel
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. SEUROT Bernard à M. NEUVILLE Michel
M.SOUBIRAN Claude à M.BOBET Patrick (jusqu'à 10 h 15)
M. ANZIANI Alain à M. BELIN Bernard
Mme. BRACQ Mireille à Mme. DARCHE Michelle
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert
M.CAZENAVE Charles à BELLOC Alain (jusqu'à 10 h 40)
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. FELTESSE Vincent

M.DELAUX Stéphan à M.DAVID J.Louis (jusqu'à 10 h 10)
Mme.DUBOURG-LAVROFF Sonia à M.DUCASSOU Dominique (jusqu'à 10 h 30)
M. FERILLOT Michel à M. TAVART Jean-Michel
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques
M. HERITIE Michel à M. HOUEBERT Henri
M. HOURCQ Robert à M. BAUDRY Claude
M.JAULT Daniel à M.RESPAUD Jacques (jusqu'à 10 h 40)
Mme. JORDA-DEDIEU Carole à Mme. PUJO Colette
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
Mme. VIGNE Elisabeth à Mme. CAZALET Anne-Marie
Mme. WALRYCK Anne à M. REBIERE André

LA SEANCE EST OUVERTE

Programmation triennale 2007-2009 dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

En continuité du Plan d'Urgence dans le cadre de sa politique, la CUB a approuvé, par délibération n°2006/065 du 20 janvier 2006, la prise de délégation de compétence 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 délégation concerne à la fois le parc social public et le parc privé et vise, sur la base du PLH communautaire et dans le cadre du Plan de Cohésion sociale, à atteindre les objectifs suivants :

- Le développement d'une offre nouvelle suffisante diversifiée et de qualité en vue d'atteindre les objectifs de production globaux du PLH ;
- Le rééquilibrage et le renforcement de la production de logements locatifs conventionnés sur la période de 2007-2009 avec un besoin de production d'au moins 1 362 logements locatifs conventionnés par an ;
- Le développement d'une offre locative très sociale relevant du Plan Départemental pour le Logement des Plus Démunis (PDALPD) ;
- Le renforcement de l'accession sociale, et plus largement l'amélioration des parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération par une meilleure fluidité entre les produits logements proposés ;
- La revalorisation de l'habitat existant sur les territoires prioritaires à travers la régénération des quartiers anciens, la lutte contre l'inconfort, l'insalubrité, l'habitat indigne, mais aussi la restructuration des ensembles d'habitats collectifs dégradés ;
- La mise en œuvre d'actions thématiques spécifiques :
 - Le traitement des copropriétés et lotissements dégradés ;
 - Le logement des jeunes ;
 - Le logement des personnes âgées ou handicapées ;
 - L'habitat et l'accueil des gens du voyage.

Conformément à l'article L.301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, la délégation des aides à la pierre sur le parc social public est une compétence déléguée à la CUB. Elle nécessite une délibération du Conseil de Communauté sur toutes les aides à la pierre accordées en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition de logements locatifs sociaux, la location accession et la création de places d'hébergement d'urgence.

En effet, pour le parc social public, la CUB finance pour le compte de l'Etat :

- La production de logements sociaux en neuf et en « acquis amélioré » pour le PLUS et le PLAI ;
- Les opérations de réhabilitations de logements sociaux en PALULOS et les opérations de démolitions.

Pour toutes ces opérations, la CUB délivre les agréments, conventionne les opérations et fixe les niveaux de loyers selon la réglementation en vigueur. Pour 2006 et le premier semestre 2007, la CUB bénéficie dans l'exercice de cette compétence de l'intervention des services de la Direction Départementale de l'Équipement.

De même, la CUB délivre les agréments pour le logement conventionné intermédiaire (PLS) aussi bien pour les opérateurs publics que privés.

Mode opératoire mis en place pour élaborer la programmation 2007-2009.

Après communication par les bailleurs sociaux des opérations faisant l'objet d'une demande d'agrément, la CUB a rencontré l'ensemble des communes afin de connaître leur avis sur toutes les opérations recensées sur leur territoire. Cette démarche vise au respect de la délibération n° 98/1047 du 18 décembre 1998 qui rappelle que les communes disposent des prérogatives de :

- Décider des priorités en matière d'habitat concernant leur territoire ;
- Choisir la localisation géographique précise des programmes HLM sur leur territoire ;
- Gérer les attributions de logements et les relations avec les organismes HLM et demandeurs de logements sociaux.

A l'issue de ces différentes étapes, un ensemble d'opérations a été recensé et validé par les communes de l'agglomération. Cet inventaire, qui porte sur trois années (2007 – 2008 et 2009), permet de donner des indications sur le rythme de production de logements locatifs conventionnés au regard des objectifs communautaires en matière d'habitat. Elle permet aussi d'établir le volume d'agréments que le conseil acceptera d'accorder au titre de cet exercice.

La présente délibération vise, d'une part, à présenter le bilan de la programmation de 2006 (objectifs et réalisations) et d'autre part à faire approuver la programmation triennale 2007 – 2009 de logements locatifs conventionnés au regard des objectifs retenus dans le cadre de la convention générale de délégation des aides à la pierre.

1. Bilan de la programmation 2006.

La programmation pour l'année 2006 a été acceptée et approuvée par la délibération n°2006/0437 du 23 juin 2006. Pour 2006, l'enveloppe disponible, pour le logement locatif social était de 4.775.000 €.

Au regard des dossiers instruits par les services de la DDE et approuvés par la CUB, les crédits engagés, d'un montant de 4.254.624 €, ont permis d'approcher les objectifs du PCS qui avaient été prévus dans la délibération n°2006/0437 du 23 juin 2006. Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du PCS, la programmation retenue et les opérations instruites pour 2006 :

Nature du logement	Objectifs annuels du PCS	Programmation 2006 (agrément retenus pour 2006)	Programmation 2006 (agrément notifiés)
PLS (Prêt Locatif Social)	427	295 (+132 en réserve)	391
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854	820 (+ 34 en réserve)	1 365
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70 (30 en diffus + 40 en maisons relais ou résidences sociales)	40 (+ 30 en réserve)	89
Total Annuel	1 351	1 155	1 838

Dans la délibération de programmation 2006, une réserve d'agrément avait été prévue. Elle a permis, d'une part, d'ajuster le nombre d'agrément inscrits pour les opérations initialement retenues au titre de la programmation de 2006, d'autre part, d'agréer des opérations nouvelles non recensées au moment du vote de la programmation 2006.

La délibération n° 2006/0437 du 23 juin 2006 portait par ailleurs approbation de programmations particulières. Ces opérations plus ciblées, qui concernent des volumes de logements ou d'hébergement plus faibles, sont réparties en cinq catégories. Il s'agit de:

- La réhabilitation des logements existants (Agrément PALULOS). Au titre de la programmation 2006, le projet de réhabilitation de la RPA « Sourire d'automne » a été instruit pour 48 logements, ainsi que l'adaptation au handicap de six logements situés en secteur diffus.
- La création de logements spécifiques. En 2006, un projet d'acquisition amélioration financé en PLAI a été instruit pour le foyer de jeunes travailleurs « L'Eveil », qui est situé à Bordeaux. Cette opération se traduit par la transformation en résidence sociale, mais toujours labellisée « UNHAJ » (Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes – ex UFJT), d'un établissement de 83 logements.
- Les opérations de démolition-reconstruction. Seules les opérations citées dans la convention générale de délégation des aides à la pierre de l'Etat sont retenues. Il s'agit, à Mérignac, des résidences les Pins et les Fleurs (financement de la démolition et de la reconstruction), à Bassens de la résidence Meignan (financement de la reconstruction) et à St Médard en Jalles de la Résidence Maurice Chevalier (financement de la reconstruction).
- La construction de logements éligibles au dispositif de Prêt Social de Location Accession (PSLA). En 2006, 84 agrément ont été retenus, seuls 37 ont été instruits.

- Le logement étudiant (PLS étudiant). Au titre de la programmation 2006, 252 agréments ont été approuvés et 291 ont été instruits.

2. Programmation 2007 - 2008 - 2009

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de cohésion sociale, les enveloppes financières consacrées par l'Etat au logement social, pour l'année 2007 ont été notifiées pour l'Aquitaine. Pour la communauté Urbaine de Bordeaux cette enveloppe financière est de 4.678.220 € pour le parc public.

Par rapport à 2006, les objectifs principaux demeurent inchangés. Ainsi, en matière de production de nouveaux logements locatifs sociaux, les objectifs pour 2007 sont les suivants :

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale	Agréments 2007 inscrits dans l'avenant n°1 à la convention de délégation du 31 janvier 2006	Rappel des objectifs Annuels du PLH (incluant un rattrapage de 295 logements par an
PLS (Prêt Locatif Social)	427 (32%) + 100 PLS étudiant (moyenne annuelle)	425 + 130 PLS étudiant	419 (32 %)
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854 (63 %)	854	825 (63 %)
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70 (30 en diffus + 40 en maisons relais ou résidences sociales) (5%)	64	66 (5%)
Total Annuel (hors PLS étudiant	1 351	1 143	1 310*

* Dans le cadre de la modification du PLH, l'objectif annuel est réévalué à au moins 1 362 logements.

Au regard des opérations recensées à ce jour, au titre de la programmation triennale 2007-2009, le comparatif suivant peut être établi :

Pour 2007

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale	Programmation triennale (2007-2009) agréments demandés en 2007
PLS (Prêt Locatif Social)	427 (32%) + 100 PLS étudiant (moyenne annuelle)	652 (35 %) + 582 PLS étudiant
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854 (63 %)	1 124 (61 %)
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70 (5%)	79 (4%)
Total Annuel (hors PLS étudiant)	1 351	1 855

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et du PCS et sur la base de la programmation réalisée avec les opérateurs de logements sociaux et en concertation avec les communes supports de ces projets, la production de 1 855 logements locatifs sociaux est programmée. Cette programmation indicative ne reprend pas les opérations ANRU exceptés les agréments PLS.

Pour 2008 – 2009

Nature du logement	Objectifs du Plan de Cohésion Sociale Pour deux années	Programmation triennale (2007-2009) agréments demandés en 2008 et 2009
PLS (Prêt Locatif Social)	854 + 100 PLS étudiant (moyenne annuelle)	942 (+ 165 PLS étudiants)
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	1 708	2 131
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	140	22
Total Annuel (hors PLS étudiant)	2 702	3 095

Au total, sur la période 2007 – 2009, 4 950 nouveaux logements locatifs conventionnés sont programmés.

Pour la période 2007-2009, le volume de production de logements laisse apparaître une évolution favorable des demandes d'agrément. Toutefois, la répartition des agréments laisse entrevoir un déséquilibre entre le PLS où la demande des organismes de logement social et des promoteurs privés est importante et les PLUS – PLAI. Or ces deux dernières catégories demeurent sur l'agglomération les financements les mieux adaptés aux besoins de la population. (cf. PLH modifié).

Face à cette situation, la Communauté Urbaine souhaite mettre en œuvre des critères de répartition des PLS familiaux. Ceux-ci sont en cours de validation et l'approbation de la programmation des logements financés en PLS interviendra donc lors d'une délibération ultérieure.

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

- Réhabilitation des logements existants (PALULOS). Au titre de la programmation 2007, et conformément aux objectifs de la convention de délégation de compétence du 31 janvier 2006 seul le financement de la RPA Dubourdieu à Bordeaux est proposé.
- Création de logements spécifiques. Trois opérations sont retenues pour 2007. Il s'agit de:
 - la création à Talence d'un foyer de jeunes travailleurs de 100 logements. Cette opération sera financée en PLAI ;
 - la création de places dans des Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Villa Pia » à Bordeaux et Château Gardères à Talence. Ces deux opérations sont financées en PLS, sur la base d'un agrément PLS pour deux places.
- Opération de démolition et reconstruction. Il n'y a pas de nouvelles programmations en 2007.
- Construction de logements éligibles au dispositif de PSLA. 347 agréments ont été demandés sur la période 2007-2009 pour un volume de 300 agréments autorisés sur la même période.
- Logement étudiant (PLS étudiant). 582 agréments ont été demandés au titre de la programmation 2007.

Toutes les opérations programmées, sauf les PLS familiaux qui feront l'objet d'une délibération spécifique, sont présentées dans les tableaux annexés à la présente délibération.

Néanmoins, compte tenu du caractère indicatif de la programmation présentée et du souhait de la Communauté Urbaine de pouvoir prendre en compte en fin d'année de nouvelles opérations susceptibles d'être présentées par les opérateurs, une délibération de recollement sera présentée au Conseil de communauté du mois d'octobre 2007. De même, la CUB se réserve le droit de négocier si nécessaire un volume supplémentaire d'agréments sur l'enveloppe initiale.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, et si tel est votre avis, de bien vouloir :

DECIDER

- D'approuver la programmation de logements ci annexée ;

AUTORISER

- l'agrément d'opérations non encore identifiées à ce jour dans la limite du volume annuel d'agréments accordés par l'Etat ;
- la sollicitation d'agréments supplémentaires auprès de l'Etat si nécessaire ;
- Monsieur le Président à notifier cette programmation aux opérateurs de logements locatifs conventionnés ;

- Monsieur le Président à accorder et à verser les subventions de la Communauté Urbaine aux opérateurs selon les règles définies dans la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat du 31 janvier 2006 ;
- Monsieur le Président à accorder et à verser les aides propres de la Communauté Urbaine aux opérateurs selon les règles définies dans le règlement d'Intervention Habitat et Politique de la Ville ;
- Monsieur le Président à payer les dépenses au moyen des crédits votés au budget 2007 en section d'investissement au chapitre 204.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 mai 2007,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
7 JUIN 2007**

PUBLIÉ LE : 7 JUIN 2007

M. VÉRONIQUE FAYET