

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 22 juin 2007  
(convocation du 11 juin 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Juin 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. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, 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. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, 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. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRES 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, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude  
Mme FAYET Véronique à Mme DESSERTINE Laurence (jusqu'à 11 h 25)  
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert  
M. BANNEL Jean Didier à M. QUANCARD Joël (jusqu'à 10 h 20)  
M. BELIN Bernard à M. HOURCQ Robert (jusqu'à 9 h 45)  
Mme BRUNET Françoise à Mme CARLE DE LA FAILLE M.C (jusqu'à 11 h 00)  
Mme. BRACQ Mireille à M. BRON Jean-Charles  
M. CANIVENC René à M. BELLOC Alain  
M. CASTEL Lucien à M. REBIERE André  
M. CASTEX Régis à M. GELLE Thierry  
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DUCHENE Michel  
M. CAZENAVE Charles à M. MERCHERZ Jean (jusqu'à 10 h 25)  
Mme. CONTE Marie-Josée à M. BROQUA Michel  
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max  
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel

M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude  
Mme. DARCHE Michelle à Mme. PARCELIER Muriel  
M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis  
M. DUCASSOU Dominique à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia  
Mme DUMONT Dominique à M. ROUSSET Alain (jusqu'à 10 h 00)  
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel  
M. JOUVE Serge à M. MOULINIER Maxime  
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick (à partir de 11 h 00)  
M. LOTHAIRES Pierre à M. PETIT Alain (à partir de 12 h 15)  
M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre  
M. MANSENCAL Alain à M. LOTHAIRES Pierre (à partir de 11 h 20)  
M. SEGUREL J. Pierre à M. FELTESSE Vincent (jusqu'à 11 h 00)  
M. TAVART Jean-Michel à M. ANZIANI Alain  
M. TOUTON Elisabeth à M. SIMON Patrick (à partir de 12 h 15)  
Mme VIGNE Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (jusqu'à 10 h 30)

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Modalités de répartition des agréments PLS attribués par l'Etat à la CUB pour  
2007**  
 **Décision**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat en faveur de la Communauté Urbaine, signée le 31 janvier 2006, notre établissement assure la programmation de logements locatifs conventionnés. Dans le cadre de l'avenant n°1 à la convention de délégation, qui a été approuvé par le Conseil de Communauté lors de la séance du 23 février dernier (Délibération n°2007/0 121), les volumes d'agréments délégués pour 2007 s'élèvent à 1 343 agréments (PLUS-PLAI et PLS). Ils ont été répartis entre bailleurs sociaux, après accord exprès des communes concernées, dans la limite des volumes disponibles.

Or, l'exercice 2007 demeure délicat car les demandes d'agréments déposées par les organismes du logement social sont largement supérieures aux agréments disponibles, en particulier pour les PLUS, PLS et PLS étudiants.

Après avoir rappelé l'intérêt pour un bailleur social d'obtenir un agrément PLUS, PLAI ou PLS, et au regard de l'importance des demandes faites par les organismes de logement social, il est nécessaire de proposer une méthode de répartition des agréments disponibles en PLS.

Cette délibération fait suite à la délibération du 25 mai 2007 qui a approuvé la programmation des opérations financées en PLUS et PLAI.

1 – Rappel : Les avantages d'une opération labellisée « logement conventionné »

Elle résulte de l'octroi d'un agrément pour chaque logement construit dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre établie entre l'Etat et la Communauté Urbaine.

Cet agrément est attribué par notre établissement au bailleur social qui, en contrepartie, bénéficie des avantages suivants :

- application du taux réduit de TVA aux organismes H.L.M : terrains à bâtir, livraison à soi-même ou acquisition de logements sociaux,
- allongement de 15 à 25 ans de l'exonération de la Taxe Foncière pour la Propriété Bâtie (TFPB) qui est compensée aux communes par l'Etat,
- bénéfice de l'APL pour les locataires.

De plus, pour mémoire, conformément à la délibération communautaire n°2006/0680 du 22 septembre 2006, les bailleurs bénéficient pour les opérations financées en PLUS et PLAI d'une aide communautaire. Celle-ci varie selon le prix de revient au m<sup>2</sup> de surface utile de l'opération (PLUS) ou est forfaitaire (PLAI).

## 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, 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, l'enveloppe financière est de 4 678 220 € pour le logement locatif social. En 2006, l'enveloppe disponible s'élevait à 4 775 000 € et 4 254 624 € de crédits ont été engagés.

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 rappelés dans le tableau suivant :

<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>PLS</b> (Prêt Locatif Social)	<b>425 + 130 PLS étudiants</b>	<b>427</b> (32 %) <b>+ 100 PLS étudiants en moyenne annuelle</b>
<b>PLUS</b> (Prêt Locatif à Usage Social)	<b>854</b>	<b>854</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>TOTAL annuel* (Hors PLS étudiants)</b>	<b>1 343</b>	<b>1 351</b>
<b>TOTAL sur 2006 – 2008</b>		<b>4 053</b>

\*Dans le cadre de la modification du PLH communautaire, les besoins de production de logements locatifs conventionnés sont estimés entre 1 362 à 1 428 logements par an, pour la période 2006-2012 (Source : Livre 2 du PLH « des orientations à l'action » - Annexe 2 page 61).

### 3 – Les tendances de la programmation 2007 :

A ce jour (au 28 avril 2007), le recensement des opérations de logements sociaux sur l'agglomération présente la situation suivante :

- Demande de 1 124 PLUS pour 854 agréments possibles,
- Demande de 179 PLAI pour 64 agréments possibles,
- Demande de 652 PLS pour 425 agréments possibles,
- Demande de 582 PLS étudiants pour 130 agréments possibles.

Au regard du volume d'agrément alloués à la Communauté Urbaine par l'Etat pour 2007, les orientations suivantes sont envisagées :

- Au titre des agréments PLUS – PLAI.

Après avoir interrogé la DDE, il semble que les programmations retenues subissent une perte de projets de l'ordre de 20%, en moyenne. Compte tenu du nombre d'agrément demandés, en particulier en PLUS, il semble envisageable de maintenir l'intégralité des demandes déposées par les bailleurs en PLUS et PLAI si on anticipe une réduction de 20% à 25% des projets retenus.

- Au titre des agréments PLS : Proposition de répartition de l'enveloppe PLS sur la base de critères.

La DDE nous a précisé que les agréments délégués, tant pour les PLS familiaux que pour les PLS étudiants, étaient limités et ne pouvaient donc faire l'objet d'un dépassement dans la programmation.

Cette situation nécessite la mise en œuvre de critères de choix.

Pour les PLS, nous proposons les critères de priorisation suivants, découlant des axes d'actions du PLH modifié, pour la mobilisation des 425 agréments PLS :

*Orientation n°1 : Promouvoir les logements adaptés pour personnes âgées.*

Le PLH rappelle le défi majeur que constitue l'amélioration des conditions d'accueil et d'habitat des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie. Dans cette logique, 58 agréments sont affectés à la réalisation de deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD (Château Gardères à Talence et Villa Pia à Bordeaux) (Critère 1<sup>1</sup>);

*Orientation n°2 : Favoriser le rééquilibrage de l'offre sociale et promouvoir la mixité sociale et urbaine.*

Le solde, soit 367 agréments, est utilisé en priorité sur les opérations de reconstitution de l'offre (RO) au titre des opérations de rénovation urbaine. Une enveloppe de 124 agréments est ainsi mobilisée pour ces opérations, ainsi que 63 agréments pour une opération inscrite dans le périmètre du GPV (Floirac – les Etangs) (Critère 2) ;

*Orientation n°3 : Aider les communes déficitaires à atteindre leurs objectifs de production de Logements Locatifs Conventionnés.*

Les 180 agréments restant seront affectés en faveur des communes déficitaires pour des opérations présentant, si possible, une mixité PLUS/PLAI/PLS. Au 28 avril, les demandes de PLS par Commune déficitaire au sens de l'article 55 de la loi SRU se répartissent selon le tableau suivant (Critère 3):

---

<sup>1</sup> Ces 58 agréments sont susceptibles d'être affectés sur une enveloppe complémentaire « PLS EHPAD » dans le courant de l'année et donc susceptibles d'être réaffectés dans l'enveloppe globale initiale

<b>Au 28/04/2007</b>	<b>2007</b>			<b>2008</b>			<b>2009</b>		
<b>Communes prélevées</b>	<b>PLS</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLS</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLS</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>
Ambarès-et-Lagrave	0	36	0	25	40	8	20	52	0
Artigues-près-Bordeaux	20	34	2	0	30	0	0	0	0
Bordeaux	67	118	19	40	165	0	20	175	0
Gradignan	18	30	0	140	324	0	0	0	0
Parempuyre	19	26	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Aubin-de-Médoc	0	31	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Médard-en-Jalles	0	0	0	0	80	2	30	75	0
Le Taillan-Médoc	0	50	3	0	0	0	20	103	12
Villenave d'Ornon*	8	180	0	18	0	0	0	44	0
<b>Total</b>	<b>132</b>	<b>505</b>	<b>24</b>	<b>223</b>	<b>639</b>	<b>10</b>	<b>90</b>	<b>449</b>	<b>12</b>

*Les chiffres indiqués dans ce tableau ne tiennent pas compte des opérations liées à la reconstitution de l'offre.*

*\*La Commune de Villenave d'Ornon est déficitaire au sens de l'article 55 de la loi SRU mais n'est pas soumise au prélèvement sur ses ressources fiscales conformément à l'article L. 302-7 CCH car elle bénéficie de la Dotation de Solidarité Urbaine.*

Si les opérations précédemment citées ne sont pas toutes réalisées, le reliquat de PLS pourrait être affecté à des opérations au titre d'un critère 4 :

- Prioriser les communes tangentes en fonction de leur proximité du seuil des 20% (Cf. article 55 loi SRU) ;

Pour les années suivantes, toute opération non retenue à l'année N-1 et représentée à l'année N, sera proposée en accord avec la commune, prioritairement à la programmation de l'année N.

Pour les PLS étudiants, après calage de la programmation 2007 avec le Conseil Régional, il convient de demander à l'Etat une rallonge afin de faire face à l'intégralité de la demande déposée par les bailleurs.

Pour mémoire, il est rappelé que la CUB, en vertu de la convention signée avec la Foncière Logement, dispose d'une réserve d'au moins 200 « PLS Foncière » pour l'année 2007 destinés plus particulièrement à des achats en VEFA dans des opérations immobilières privées et publiques.

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

- Approuver les critères de choix des opérations de logements locatifs conventionnés financés en PLS,
- Autoriser la programmation de logements en PLS dans la limite des agréments délégués et selon les critères de choix proposés,
- Autoriser la sollicitation d'agréments supplémentaires auprès de l'Etat si nécessaire,
- Autoriser Monsieur le Président à notifier cette programmation aux opérateurs de logements locatifs conventionnés.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.  
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 juin 2007,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
4 JUILLET 2007**

**PUBLIÉ LE : 4 JUILLET 2007**

M. VÉRONIQUE FAYET