

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 13 juillet 2007
(convocation du 2 juillet 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Treize Juillet 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. FELTESSE Vincent, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme BRUNET Françoise, Mme BURGIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, Mme CARTRON Françoise, M. CASTEX Régis, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, M. DANE Michel, M. DAVID Alain, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphane, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAORO Michèle, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FAYET Guy, Mme FAYET Véronique, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHARD Max, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOUDEBERT Henri, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, M. JUPPÉ Alain, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MARTIN Hugues, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MERCIER Michel, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. PIERRE Maurice, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. PUJOL Patrick, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SEUROT Bernard, M. SIMON Patrick, M. SOUBIRAN Claude, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BANNEL Jean-Didier à Mme BRACQ Mireille (à cpter de 13 h 30)	M. DUTIL Silvère à Mme. KEISER Anne-Marie
M. BAUDRY Claude à M. SAINTE-MARIE Michel	M. FAVROUL Jean-Pierre à M. FLORIAN Nicolas ((à cpter de 13 h 30)
M. BOBET Patrick à Mme PARCELIER Mureil (à cpter de 13 h 30)	M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain ((à cpter de 13 h 30)
M. BREILLAT Jacques à M. REBIERE André	M. JUPPE Alain à Mme WALRYCK Anne ((à cpter de 13 h 30)
M. CANIVENC René à M. BELLOC Alain	M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert
M. CANOVAS Bruno à Mme CARLE DE LA FAILLE M. Claude (à cpter de 13 h 30)	M. LOTHAIER Pierre à M. SIMON Patrick
M. CARTI Michel à M. HOUDEBERT Henri	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. CASTEL Lucien à M. BANAYAN Alexis	M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel ((à cpter de 10 h 30)
M. CHAZEAU Jean à M. GUICHARD Max ((à cpter de 13 h 30)	M. MILLET Thierry à M. NEUVILLE Michel
M. CORDOBA Aimé à Mme CONTE Marie-Josée ((à cpter de 13 h 30)	M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC ((à cpter de 13 h 30)
Mme. DARCHE Michelle à Mme. PUJO Colette	Mme TOUTON Elisabeth à Mme VIGNE Elisabeth ((à cpter de 13 h 30)
M. DUPRAT Christophe à M. MERCHERZ Jean ((à cpter de 13 h 30)	M. VALADE Jacques à M. JUPPÉ Alain

LA SÉANCE EST OUVERTE

Programme Local de l'Habitat CUB modifié
 Décision - Autorisation

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Vu la Loi n°96-987 du 14/11/1996 relative au Pacte de relance pour la Ville
Vu la Loi n°2004-809 du 13 Août 2004 relative aux Lois et Responsabilités Locales
Vu la Loi N°2006-872 du 13/07/06 portant Engagement National pour le Logement
Vu le Décret n°2005-317 du 4 avril 2005
Vu les articles L 302-1 et s et R 302-1 et s du Code de la Construction et de l'Habitation
Vu la convention de délégation des aides à la pierre signée entre la CUB et l'Etat le 31 janvier 2006
Vu le PLH communautaire, approuvé par Conseil de Communauté du 14 décembre 2001, et son avenant approuvé par le Conseil de Communauté du 23 février 2003

Par délibération en date du 23 juin 2006, le Conseil de Communauté a lancé la modification de son Programme Local de l'Habitat, afin de le mettre en conformité avec les nouveaux attendus de la loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 Août 2004, et de pouvoir éventuellement candidater à une nouvelle délégation des aides à la pierre de 6 ans.

La modification du PLH permet :

- d'actualiser et de compléter son diagnostic,
- de réévaluer et de territorialiser les objectifs de production de logement
- de définir 4 grandes orientations et de décliner ces dernières en 9 fiches actions
- d'arrêter des modalités de mise en œuvre et d'animation ambitieuses.

Le PLH modifié complète et actualise le document approuvé en décembre 2001 et modifié par avenant en octobre 2003, mais ne s'y substitue pas.

La procédure de modification implique le maintien des objectifs de production de logements sur la CUB et sur chaque commune. Ces derniers sont pour autant réévalués en fonction du retard pris dans la production entre 2001 et 2005 et aussi en partie par la baisse du gisement de logements vacants, notamment sur la ville de Bordeaux.

En outre, les objectifs de reconstitution de l'offre sociale démolie feront l'objet d'une négociation avec les communes en vue d'une déclinaison territoriale dans les mois à venir, conformément à la demande formulée par les services de l'Etat dans leur avis officiel sur le PLH modifié. Ces éléments seront ensuite annexés au PLH modifié.

Ainsi, l'objectif du PLH est désormais de produire 5 100 logements par an sur la CUB, dont 2 000 logements locatifs conventionnés publics et privés, reconstitution de l'offre de logements démolis comprise (500 logements par an). Ces objectifs quantitatifs réévalués ont été déclinés à l'échelle des territoires et des communes.

Conformément à la répartition des compétences actuelles, la CUB assurera l'animation du PLH et sera garante de sa mise en œuvre, laquelle sera essentiellement portée par les communes, qui restent compétentes en matière d'habitat.

Les défis du PLH ne pourront être relevés que par une ambition partagée par les communes et dans le cadre de l'intercommunalité, afin d'enrayer la crise du logement.

I. Des constats aux enjeux :

⇒ **Idée générale** : Le marché de l'habitat de l'agglomération se caractérise par une situation paradoxale : alors que l'effort de construction de logements est à son comble, les difficultés des ménages pour trouver à se loger de manière accessible et adaptée s'aggravent, notamment en raison du retard accumulé dans la production et de l'inadaptation entre l'offre de logements et les besoins des ménages.

⇒ **Diagnostic et principaux enjeux** : (cf. annexe 1).

Le diagnostic du PLH balaie le contexte général du marché de l'habitat sur la CUB, en mettant en regard les besoins des ménages et l'offre de logements. Il précise et complète le précédent diagnostic en traitant de manière approfondie tous les volets des politiques de l'habitat : la prise en compte de la question foncière, la poursuite du renouvellement urbain, le développement de l'accession sociale, la reconquête du parc privé, la promotion du logement des jeunes et des étudiants, l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement, le développement des dispositifs d'hébergement et l'accompagnement des parcours vers l'autonomie dans le logement, l'habitat et l'accueil des gens du voyage.

II. Des enjeux aux ambitions :

⇒ **4 défis ont été retenus pour le PLH de la CUB :**

- Défi n°1 : Promouvoir un habitat durable et solidaire
 - o recentrer le développement urbain sur le cœur de l'agglomération
 - o garantir l'équilibre urbain et social de l'agglomération et de ses quartiers
- Défi n°2 : Accompagner le projet de développement et d'accueil de l'agglomération
 - o considérer l'habitat comme un moteur de croissance
 - o articuler le développement urbain et opérationnel à la programmation de logement
- Défi n°3 : Permettre un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins
 - o développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins
 - o favoriser la fluidité des parcours résidentiels des ménages
 - o promouvoir la fonction sociale du parc privé
- Défi n°4 : Construire une politique de l'habitat communautaire et partagée

⇒ **3 fils conducteurs pour chacun de ces défis sont déclinés dans les fiches actions :**

- Fil vert : promotion du développement durable
- Fil rouge : gouvernance et animation
- Fil bleu : observation et évaluation

III. Des ambitions à l'action :

⇒ **Territorialisation et objectifs de production par communes.** Le PLH modifié permet de mettre en évidence (annexe 2) les éléments suivants :

- la projection des besoins en logements par commune
- la carte de la géographie préférentielle pour l'accueil de l'habitat sur la CUB
- les objectifs de production de logements, dont le locatif conventionné, mis en regard des capacités foncières, par commune. Des fiches communales ainsi qu'une fiche par secteur mettent en évidence les données statistiques actualisées en matière d'habitat.

⇒ **9 fiches actions** traduisent de manière opérationnelle les enjeux du PLH :

- Dynamiser la production de logements sociaux
- Impulser une politique foncière en faveur de l'habitat
- Accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social
- Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité
- Favoriser une accession à la propriété abordable
- Accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie
- Favoriser le logement des jeunes
- Développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées
- Accueillir les gens du voyage.

⇒ **Les principales actions nouvelles sur lesquelles la CUB s'engage à travers son PLH :**

- Autour de la question foncière : Le portage d'une action foncière cohérente en faveur de l'habitat entre la DDUP et la DAF.
- Autour du parc public :
 - La mise en place d'une politique en faveur de la réhabilitation du parc de logements sociaux.
 - Le soutien renforcé en faveur du développement de l'offre nouvelle de logements sociaux, grâce à la mise en œuvre d'aides à l'équilibre d'opération sur ses fonds propres
- Autour du parc privé :
 - Le Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion de loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».
 - La mise en place d'une politique en faveur de la prévention des copropriétés fragiles (suite à l'étude sur le repérage et la qualification des copropriétés sur l'agglomération).
 - La définition d'une stratégie en faveur de l'accession sociale à la propriété.

IV. Mise en œuvre et animation du PLH

Les Communes et les partenaires de l'habitat ont été étroitement associés aux travaux et réflexions menés dans le cadre de cette modification. Sur le plan réglementaire, les partenaires, au premier rang desquels les Communes et l'Etat, ont été consultés du 15 avril au 15 juin sur le projet de PLH modifié. L'avis formulé par les services de l'Etat est annexé à la présente délibération.

La plupart des remarques formulées ont pu être prises en compte dans la version définitive du document.

Parmi les remarques de l'Etat, la question de la territorialisation par commune de la reconstitution de l'offre sociale démolie a été posée avec force. Dans la mesure où cette question n'a pas été concertée avec les Communes, il a été convenu, qu'une délibération ultérieure serait annexée au PLH en fin d'année après qu'un travail spécifique ait été mené sur cette question avec les Communes et en concertation avec les services de l'Etat.

Les autres remarques de l'Etat seront prises en compte dans le cadre de la mise en œuvre et de l'animation du PLH. Ainsi, en accord avec les services de l'Etat, les différents points sur lesquels la CUB devra approfondir sa réflexion (voir avis officiel de l'Etat ci-joint) seront traités dans le cadre de la gouvernance du PLH, à travers notamment la mise en place d'ateliers spécifiques auxquels seront étroitement associés les Communes et les services de la DDE.

La mise en œuvre du PLH s'articulera autour de quatre items :

- l'observation du territoire,
- l'animation d'un débat permanent autour de l'habitat,
- la mise en synergie des différents acteurs,
- l'évaluation des actions.

Elle sera décisive pour permettre d'atteindre les objectifs que la CUB, les Communes et les différents acteurs de l'habitat se donnent collectivement au travers du PLH.

La gouvernance du PLH s'articulera autour :

- d'une charte du PLH, signée par tous les partenaires, qui permettra de préciser les niveaux d'interventions de la CUB et des différents acteurs dans la mise en œuvre des actions du PLH
- de conventions spécifiques entre la CUB et ses partenaires : celles d'ores et déjà en cours seront actualisées à l'occasion de leur renouvellement et de nouvelles conventions seront formalisées et mises en œuvre.

Les principaux leviers de l'animation du PLH et leur fréquence seront les suivants :

Outils	Fréquence
Comité technique / Comité de pilotage	Semestriel
Ateliers par secteur (Communes)	Semestriel
Ateliers thématiques	Une fois tous les 2 mois
Petits déjeuners de l'Habitat	Une fois tous les 2 mois
Lettres du PLH	Trimestriel
Rencontres CUB / CD HLM / Bailleurs / SEM	Trimestriel
Suivi et évaluation	Annuel

La CUB accompagnera très volontairement la mise en oeuvre du PLH par des moyens financiers sans précédent. Au titre de l'année 2008, le budget prévisionnel s'établira comme suit :

- budget de fonctionnement : 750 000 €
- budget d'investissement : 7 180 000 €, dont environ 1,8 million dédié aux acquisitions foncières hors coût de la minoration du foncier dans les ZAC.

Compte tenu de ces éléments, le Conseil de Communauté est appelé à :

APPROUVER le projet de PLH modifié.

A AUTORISER le Président à signer les conventions partenariales dans l'objectif de mettre en oeuvre le PLH.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

MM. et Mmes : BANAYAN, BANNEL, BOURRAGUE, BRACQ, BRON, BRUNET, CANOVAS, CARLE DE LA FAILLE, CAZABONNE D., CAZALET, CAZENAVE, DARCHE, DAVID J.L, DELAUX, DESSERTINE, DUBOURG-LAVROFF, DUCASSOU, DUCHENE, JORDA-DEDIEU, JUPPE, LOTHAIRE, MARTIN, MERCHERZ, PARACHOU, PARCELIER, PETIT, PONS, PUJO, QUANCARD, SIMON, TOUTON, VALADE, VIGNE et WALRYCK s'abstiennent
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 13 juillet 2007,

Le Président,

M. VINCENT FELTESSE

REÇU EN PRÉFECTURE LE
27 JUILLET 2007