

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 21 décembre 2007
(convocation du 10 décembre 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Décembre 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPÉ Alain, M. HOUDEBERT 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 EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, 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 BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, Mme BURGUIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, 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. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HOURCQ Robert, Mme ISTE Michèle, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, 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, Mme NABET Brigitte, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL 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. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à M. GRANET Michel (à cpter de 11 h 45)
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain (jusqu'à 10 h 30)
M. JUPPÉ Alain à M. VALADE Jacques (à cpter de 11 h 45)
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
M. BELIN Bernard à M. BAUDRY Claude (jusqu'à 10 h 00)
M. BENOIT Jean-Jacques à M. JOUVE Serge (jusqu'à 10 h 30)
Mme. BOURRAGUE Chantal à Mme. CARLE DE LA FAILLE M. Claude
Mme. BRUNET Françoise à M. DAVID Jean-Louis
M. CANIVENC René à M. CASTEL Lucien
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DELAUX Stéphan
M. CAZENAVE Charles à M. PETIT Alain

Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
Mme. DARCHE Michelle à Mme. PUJO Colette
M. FAYET Guy à M. CASTEX Régis
M. GOURGUÉS Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. HERITIE Michel à M. HOUDEBERT Henri
M. HURMIC Pierre à Mme. NOËL Marie-Claude
M. JAULT Daniel à Mme. NABET Brigitte
M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. QUANCARD Joël à M. DUCASSOU Dominique
Mme. VIGNE Elisabeth à M. SIMON Patrick

LA SEANCE EST OUVERTE

Programmation 2007 de logements locatifs conventionnés - Mise à jour des opérations retenues - Décision - Autorisation

Monsieur TOUZEAU 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 Etablissement assure la programmation de logements locatifs conventionnés.

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°2007/0121), a précisé les volumes d'agrément délégués pour 2007. Ceux-ci s'élèvent à 1 343 agréments et sont répartis de la manière qui suit :

Nature du logement	Agréments 2007 inscrits dans l'avenant n°1 à convention de délégation du 31 janvier 2006	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale
PLS (Prêt Locatif Social)	425 + 130 PLS étudiants	427 (32 %) + 100 PLS étudiants en moyenne annuelle
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854	854 (63 %)
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	64	70 (30 diffus + 40 en maisons-relais ou résidences sociales) (5 %)
TOTAL annuel* (Hors PLS étudiants)	1 343	1 351
TOTAL sur 2006 - 2008		4 053

Dans le cadre des délibérations n° 2007/0359 du 25 mai 2007 et 2007/0457 du 22 juin 2007, les volumes d'agrèments disponibles ont été affectés à différentes opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration présentées par les organismes de logement social ou les sociétés de promotion immobilière, après accord des communes concernées. Pour mémoire, la programmation retenue est présentée dans le tableau qui suit :

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale	Programmation triennale (2007-2009) agrèments approuvés en 2007
PLS (Prêt Locatif Social)	427 (32%) + 100 PLS étudiant (moyenne annuelle)	425 + 582 PLS étudiant
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854 (63 %)	1 124
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70 (5%)	79
Total Annuel (hors PLS étudiant)	1 351	1 628

A ce jour, plusieurs opérateurs publics et privés nous ont annoncé le report, l'ajustement ou l'annulation de plusieurs projets. Compte tenu de la demande permanente d'agrèments supplémentaires, il est nécessaire de réaffecter sur de nouvelles opérations le volume d'agrèments rendu disponible. Le nombre d'agrèments à affecter est précisé dans le tableau qui suit, selon le type de financement :

Nature du logement	Agrèments non affectés	Commentaire
PLS (Prêt Locatif Social)	107	
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	372	
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	4	
Total Annuel (hors PLS étudiant)	483	

A l'opposé, certains organismes de logement social ont sollicité la Communauté Urbaine, en tant que délégataire des aides à la pierre, afin de bénéficier, pour des opérations récemment finalisées, des agrèments nécessaires. Il s'agit :

Maître d'ouvrage	Commune	Opération	PLUS	PLS	PLAI
ADOMA	Bordeaux	Cours du Médoc			21
Angle vert	Bordeaux	137, quai des chartrons		7	
Domofrance	Villenave d'Ornon	Le Clos d'Ornon	13		
Saint-Agne Promotion	Mérignac	445-447 avenue de Verdun		9	
Groupe Patrice Pichet	Villenave d'Ornon	31 rue Alfred Nobel		8	
Association « les amis de la jeunesse »	Bordeaux	6 rue Jules Guesde – 9 rue des Doves (Annexe foyer J Ellul)			4
Domofrance	Villenave d'Ornon	Avenue Frédéric Coin	31		
Domofrance	Bordeaux	ZAC Ravezies Nord – Allées de Boutaut		14	
Domofrance	Bordeaux	67, rue Brun			1
Clairsienne	Lormont	ZAC Chaigneau Bichon		48	
Habitation Economique	Saint Louis de Montferrand	Terrain communal		15	3
Clairsienne	Bordeaux	Cœur de Caudéran	2		
Clairsienne	Saint Médard en Jalles	Les Templiers	14		
Erylia	Le Haillan	Le Clos Hustin			3
Domofrance	Villenave d'Ornon	419 Route de Toulouse	10		1
Domofrance	Villenave d'Ornon	Le Clos du Comte	7		1
Domofrance	Villenave d'Ornon	Le Parc de la Comtesse	6		1
Aquitanis	Floirac	Richelieu – Îlot 3		33	
Clairsienne	Floirac	Richelieu – Îlot 7		37	
Domofrance	Artigues-près-Bordeaux	Pré de l'Eglise	6		
Domofrance	Bordeaux	Rue Dupeux – Rue Mouneyra		2	
Société MBH	Artigues-près-Bordeaux	Avenue Desclaux		10	
Domofrance	Lormont	Carriet sur site		2	
Clairsienne	Bordeaux	16 place Meynard			2
Total			90	185	37

Concernant les agréments PLS, les demandes de financement présentées répondent aux orientations arrêtés par la délibération du 22 juin 2007, en particulier à :

- l'Orientation n°2 : Favoriser le rééquilibrage de l'offre sociale et promouvoir la mixité sociale et urbaine. Cette action induit le financement en PLS d'opérations situées en zone urbaine sensible principalement ;
- l'Orientation n°3 : Aider les communes déficitaires à atteindre leurs objectifs de production de logements locatifs conventionnés. L'objectif est de faciliter la production de logements sociaux dans des zones tendues où l'équilibre financier d'une opération s'avère difficile à assurer pour l'organisme de logement social.
- L'Orientation n°4 : Permettre aux communes tendues de se maintenir au seuil de 20% de logements locatifs sociaux.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la situation de la programmation 2007 de logements locatifs conventionnés peut être résumée de la façon suivante :

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale	Programmation triennale (2007-2009) agréments approuvés en 2007 (a)	Opérations reportées/ annulées/ ajustées (b)	Opérations nouvelles ou modifiées (c)	Programmation actualisée (d = a+c-b)	Evolut° de la programmation (d/a)
PLS (Prêt Locatif Social)	427	425	-107	185	503	+18%
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854	1 124	-372	90	842	-25%
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70	79	-4	37	112	+42%
Total Annuel (hors PLS étudiant)	1 351	1 628	-483	312	1 457	-11%
PLS étudiant	130	582	-231	0	351	-40%

Malgré la baisse globale des opérations agréées dans la programmation 2007 (-11 %), soit 171 logements en moins, on note néanmoins un niveau de demandes d'agréments (1 457) légèrement supérieur aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale (1 351).

En structure, le poids des agréments PLUS se réduit dans le total annuel alors que les agréments PLS et PLAI connaissent une évolution inverse. La part des agréments PLUS demandés passe en effet de 69 % à 58 % du total des agréments. Dans les faits, la forte majoration des demandes d'agréments PLS résulte du dépôt de 3 dossiers qui intéressent les communes de Floirac et Lormont. Ces 3 dossiers correspondent à un équivalent de 118 agréments PLS.

Concernant les agréments PLAI, la demande d'inscription supplémentaire résulte principalement du projet de foyer initié par ADOMA en faveur des travailleurs migrants sur la Commune de Bordeaux, et pour lequel une demande de 21 agréments PLAI a été déposée.

Sur la base de cette programmation actualisée, et compte tenu des dossiers déjà déposés et/ou instruits, les perspectives de l'instruction 2007 sont les suivantes :

Nature du logement	Programmation actualisée (d = a+c-b)	Dossiers instruits ou déposés au 27/11/2007 (e)	Dossiers devant être déposés et instruits avant le 31/12/2007 (f)	Total estimé des dossiers instruits en 2007 (g = e + f)	Prog. Instruite / Prog. Votée par la CUB (g/d)	Prog. Instruite / Prog. Votée par la CUB
PLS (Prêt Locatif Social)	503	282	160	442	88%	104%
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	842	399	290	689	82%	81%
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	112	77	13	90	80%	129%
Total Annuel (hors PLS étudiant)	1 457	758	463	1 221	84%	90%
PLS étudiant	351	325	26	351	100%	270%

Les prévisions d'instruction d'opérations de construction de logements sociaux apparaissent en deçà des objectifs du Plan de Cohésion Sociale puisque le taux de réalisation devrait s'établir autour de 90%. Ce résultat, qui se fonde sur des hypothèses de dépôt de dossiers par les bailleurs sociaux, doit être nuancé. En effet, les objectifs pour les PLS, PLS étudiants et PLAI devraient être dépassés, à l'opposé de l'objectif de production de logements sociaux en PLUS. Ces tendances, qui ne sont qu'indicatives, devront être confirmées au terme de l'exercice 2007.

Dans cette attente, et compte tenu des éléments présentés, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, et si tel est votre avis, de bien vouloir :

DECIDER

- D'approuver la programmation supplémentaire de logements détaillée par maître d'ouvrage et par commune;

AUTORISER

- l'agrément d'opérations non encore identifiées à ce jour dans la limite du volume annuel d'agrément accordés par l'Etat ;
- la sollicitation d'agrément supplémentaires auprès de l'Etat ;
- Monsieur le Président à notifier cette programmation supplémentaire 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 21 décembre 2007,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
9 JANVIER 2008**

PUBLIÉ LE : 9 JANVIER 2008

M. VÉRONIQUE FAYET