

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 18 janvier 2008  
(convocation du 7 janvier 2008)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Huit Janvier Deux Mil Huit 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. JUPPE Alain, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, 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. FREYGEFOND Ludovic, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MARTIN Hugues, 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, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRUNET Françoise, Mme BURGUIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUCASSOU Dominique, 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. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, 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 NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, 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, Mme VIGNE Elisabeth.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUPRAT Christophe à cpter de 10 h 50	M. CARTI Michel à M. HOUDEBERT Henri
M. BRON Jean Charles à M. QUANCARD Joël jusqu'à 10 h 30	M. CASTEX Régis à M. CASTEL Lucien
M. CAZABONNE Didier à M. REBIERE André	M. CAZENAVE Charles à Mme CAZALET Anne Marie jusqu'à 10 h 45
M. FAVROUL Jean Pierre à M. BOBET Patrick à cpter de 10 h 30	M. DELAUX Stéphane à M. DAVID Jean-Louis
M. FLORIAN Nicolas à M. PUJOL Patrick	Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 00	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. GELLE Thierry à Mme. FAYET Véronique	Mme. JORDA-DEDIEU Carole à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime	M. JOUVE Serge à Mme. DUMONT Dominique
M. LABARDIN Michel à M. DUPRAT Christophe jusqu'à 10 h 15	Mme. LIMOUZIN Michèle à M. GRANET Michel
M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel à cpter de 10 h 50	M. LOTHAIRE Pierre à Mme PARCELIER Muriel jusqu'à 11 h 20
M. SAINTE MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10 h 20	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle jusqu'à 10 h 10	M. MANGON Jacques à Mme. DESSERTINE Laurence
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude jusqu'à 10 h 30	M. MERCHERZ Jean à M. MANSENCAL Alain à cpter de 10 h 00
M. BANNEL Jean Didier à M. BANAYAN Alexis jusqu'à 10 h 45	M. POIGNONEC Michel à M. FAYET Guy
M. BENOIT Jean-Jacques à Mme. BURGUIERE Karine	M. PONS Henri à M. PETIT Alain
Mme. BRACQ Mireille à M. CANOVAS Bruno	Mme. WALRYCK Anne à Mme. VIGNE Elisabeth
Mme BRUNET Françoise à Mme PUJO Colette à cpter de 10 h 10	
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	

### EXCUSE :

M. BREILLAT Jacques

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Programme Local de l'Habitat**

- Bilan annuel 2006/2007
- Décision - Autorisation

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Conformément à l'article R 302-13 du Code de la Construction et de l'habitat, la CUB doit approuver le bilan de son Programme Local de l'Habitat, ce que propose la présente délibération.

2006 et 2007 ont été deux années marquées par le positionnement fort de la CUB en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat. Ce processus s'est appuyé sur trois actions phares : la prise de délégation des aides à la pierre au 1<sup>er</sup> janvier 2006, la refonte du Règlement d'Intervention en faveur de l'habitat avec une forte majoration de ses crédits dédiés au financement du logement social et la modification du Programme Local de l'Habitat.

Le renforcement du Centre Habitat et Politique de la Ville a ainsi permis à la CUB de mieux se structurer pour mener à bien ces chantiers, tout en poursuivant les actions déjà entreprises et en mettant en œuvre d'autres orientations fortes du PLH. 2007 aura également été marquée par la prise de l'instruction des dossiers d'aides à la pierre par la CUB au 1<sup>er</sup> juillet, ce qui assoie pleinement la CUB dans la prise de délégation des aides à la pierre.

### **La modification du PLH**

La modification du PLH a été l'occasion de réécrire intégralement le document précédent, et aura permis :

- d'actualiser et de compléter le diagnostic
- de reformuler les enjeux et de réévaluer les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH
- de territorialiser les objectifs de production et d'identifier les secteurs prioritaires de développement de l'habitat
- de préciser et d'étendre le programme d'actions du PLH.

Cette démarche s'est appuyée sur une forte mobilisation du réseau d'acteurs de l'habitat, au premier rang desquels les communes.

Cette synergie aura ainsi permis à tous de prendre part à la définition de la politique locale de l'habitat, par essence partenariale et portée par de multiples protagonistes.

L'adhésion partenariale au PLH communautaire, approuvé par le Conseil de Communauté le 13 juillet dernier, sera très prochainement formalisée à travers la signature de la *Charte du PLH*, document cadre pour l'animation partenariale du PLH. La Charte du PLH témoigne de l'adhésion au PLH de l'ensemble des partenaires de la CUB, et permet de témoigner de la cohésion et de la mobilisation de tous pour atteindre collectivement les objectifs et mettre en œuvre à plusieurs les actions du PLH. Les modalités opérationnelles (financement, ingénierie, calendrier de mise en œuvre) seront précisées, au premier semestre 2008, dans le cadre d'un dispositif conventionnel renouvelé et élargi.

Il est à noter que l'Etat n'a pas souhaité signer cette Charte. Le Comité de Pilotage du PLH réuni en décembre 2007 a fortement regretté cette position, qui fragilise la portée de la Charte tant l'Etat reste un acteur majeur dans la mise en œuvre du PLH, notamment par les moyens alloués au délégataire ou en tant que co pilote du Plan Départemental pour le Logement des Plus Défavorisés. Compte tenu du positionnement de l'Etat, l'ANAH ne devrait pas non plus signer la Charte du PLH.

La CUB disposait déjà de nombreuses conventions partenariales. En 2006 et 2007, de nouvelles collaborations ont été formalisées ou sont en cours de formalisation :

- Convention avec La Foncière Logement
- Convention avec la Fédération des Promoteurs Constructeurs et la CD HLM
- Convention avec l'UESL (1% logement)
- Convention avec la Région Aquitaine sur le logement étudiant
- Conventions renouvelées avec le PACT, l'ADIL et l'AGV33.

De nouveaux accords sont en préparation sur des partenariats élargis :

- Convention avec la CAF sur l'habitat des familles et des jeunes
- Convention avec la CD HLM
- Convention avec l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
- Convention avec l'Etat et le Conseil Général sur la mise en œuvre du PDALPD
- Convention thématique sur la promotion de l'accession sociale à la propriété
- Convention thématique sur l'habitat et l'accueil des gens du voyage.

## **L'animation et la gouvernance du PLH**

L'animation et la gouvernance du PLH ont pris un nouvel élan à l'occasion de la modification du PLH et de la prise de délégation des aides à la pierre par la CUB.

La collaboration avec les communes a été renforcée, notamment grâce :

- à l'élargissement du comité de pilotage du PLH à tous les Maires,
- à la multiplication des temps d'échanges et de rencontres :
  - o Individuellement, à l'occasion de l'élaboration de la programmation triennale
  - o Par secteurs PLH à l'occasion de la procédure de modification du PLH et de la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général sur le parc privé
- à la mise en place des petits déjeuners de l'habitat depuis juillet 2006, réunissant les Maires et les élus communaux délégués à l'habitat, qui ont permis d'aborder les 7 thématiques suivantes :
  - o Politique de l'Habitat et marché Immobilier : quel rôle pour l'élu ?
  - o Habitat en formes : quel débat sur la densité ?

- Renouvellement urbain et reconstitution de l'offre : quels atouts et contraintes pour les élus ?
- Le parc privé : comment développer son rôle social et sa fonction d'accueil ?
- Habitat et accessibilité : une dynamique de performance locale.
- Combien de logements pour quelle population ? Un exercice de prospective démographique locale.
- Le Droit Opposable au Logement : quel impact et quelles implications pour les élus ?

Le travail avec les bailleurs sociaux a également été conforté à l'occasion :

- de la concertation sur le nouveau dispositif de financement du logement social de la CUB
- de l'établissement de la programmation triennale 2006 et 2007
- de rencontres trimestrielles permettant d'approfondir les échanges et de consolider le partenariat existant
- de l'élaboration de la Charte de bonnes pratiques avec la CUB et la promotion privée dans le cadre des opérations mixtes et dans la perspective de la mise en place des SDS.

Les autres partenaires de la CUB (Conseil Général, Etat, Conseil Régional, CILG, Caisses des Dépôts et Consignation, ANAH, Crédit Immobilier de la Gironde, CAF, partenaires associatifs...) ont également été associés étroitement aux avancements de la politique communautaire en matière d'habitat et à la modification du PLH.

### **Les principales nouvelles actions mises en œuvre :**

#### ***La prise de délégation et l'instruction des dossiers d'aires à la pierre***

La prise de délégation des aides à la pierre par la CUB à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 et de l'instruction des dossiers sur le parc public au 1<sup>er</sup> juillet 2007 a permis à notre EPCI de pleinement se positionner comme chef de file de la politique locale de l'habitat. A travers l'octroi des agréments et le financement du logement social et intermédiaire sur le parc public et le parc privé, pour le compte de l'Etat, la CUB a pu faire asseoir un positionnement stratégique. Sa connaissance du terrain et des grands projets d'aménagement du territoire, sa proximité avec les élus et sa compétence de planification tant sur le volet habitat qu'urbanisme lui ont permis d'être un médiateur dans la négociation entre les bailleurs et les Maires pour produire des logements sociaux et atteindre les objectifs du PLH et du Plan de Cohésion Sociale. C'est un outil supplémentaire à la mise en oeuvre d'une politique locale de l'habitat concertée.

#### ***Les travaux de l'Observatoire***

Les travaux de l'observatoire du PLH ont été fortement mobilisés dans le cadre de la modification du PLH. Le bilan de l'observatoire figure en annexe de la présente délibération. Il en ressort les grandes tendances suivantes durant les années 2006/2007 :

- une reprise confirmée de la construction de logements, mais encore trop juste au regard des besoins et de l'enjeu de recentrage du schéma directeur (une baisse du poids de la CUB dans la construction en Gironde : 37% en 2006 contre 50% entre 1990 et 1999).
- une hausse de la production locative conventionnée mais un développement de l'offre sociale (PLUS/PLAI) encore insuffisant
- des situations entre communes très contrastées : en 2006, au regard du nombre de logements financés, 7 communes atteignent moins de 80% de leur objectif de production de logements locatifs conventionnés, 4 sont entre 80 et 100% et 9 sont à plus de 130% de leur objectif de production.
- un marché immobilier dynamique et des prix en très forte hausse, toujours portés par la demande.

## ***La mise en place du PIG***

Dans le cadre de son programme d'action au titre du parc privé, la CUB a décidé, par délibération du 26 mai 2007, de mettre en place un Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ». Ce dispositif opérationnel, qui s'appliquera sur tout le territoire communautaire hors secteurs déjà couverts par une OPAH, constituera l'outil d'intervention principal de la CUB au sein du parc privé, afin notamment d'atteindre les objectifs sur ce champ assignés par l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. La CUB a donc acté ce principe et mené la procédure d'appel d'offres pour le choix de prestataire du suivi animation du dispositif. Les Communes ont été rencontrées par secteur, et invitées à s'impliquer dans le dispositif. Le PIG devrait commencer au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

## ***Etude de repérage et de qualification des copropriétés fragilisées***

Une étude de repérage et de qualification des copropriétés de plus de 20 logements sur l'agglomération a été réalisée en 2007. Elle a permis un recensement fin de ce patrimoine et un travail de classement des copropriétés en fonction de critères de fragilités retenus de manière partenariale. L'étude préconise la mise en œuvre par la CUB d'une stratégie globale d'intervention (actions de veille, actions de prévention, actions curatives) afin de s'inscrire en amont des difficultés que pourraient rencontrer certains de ces bâtis parfois vieillissants et jouant une fonction sociale indéniable à conforter. La CUB se positionnera au début de l'année 2008 sur les suites qu'elle souhaite donner à cette étude.

## ***Le Programme d'Actions Territorial***

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre au titre du parc privé, la CUB a établi pour l'année 2007 un Programme d'Actions Territorial (PAT), qui permet de recenser l'ensemble des actions menées en direction du parc privé par les différents acteurs publics. Ce document permet ainsi de rendre lisibles, globales et cohérentes les différentes initiatives entreprises sur ce champ en matière de promotion de loyers maîtrisés (fonctionnement et priorisation des actions au titre de la CLAH), de la lutte contre le mal logement (indignité, insalubrité...) et la vacance, de l'accompagnement au maintien des personnes âgées à domicile, de la prévention des copropriétés fragilisées... Le Conseil de Communauté a adopté ce programme par délibération en date du 26 octobre 2007.

## ***La territorialisation de la reconstitution de l'offre sociale démolie***

Dans le cadre de la procédure du PLH, la CUB s'est engagée à territorialiser la reconstitution de l'offre sociale démolie sur l'agglomération avant fin 2007. Dans cette optique, une proposition a été faite en vue de localiser les 349 logements issus de la démolition des opérations ANRU sur l'agglomération et non encore localisées. Le Conseil de Communauté se prononcera très prochainement à ce sujet.

## ***La loi sur le Droit Opposable au Logement***

La loi sur le Droit au logement opposable, votée le 5 mars 2007, outre les recours amiable et contentieux créés à l'encontre de l'Etat, crée une obligation pour les communes de plus de 3 500 logements de posséder une place d'hébergement pour 1000 habitants. Cette dernière disposition sera appliquée sur la CUB et prise en compte dans le cadre du PLH dès que les décrets d'application afférents à la loi en précisant certaines stipulations seront pris. Les objectifs de production de logements très sociaux (PLAI) ont été augmentés en décembre 2007 (+ 40 PLAI dès 2007) et les objectifs de production des PLUS et PLAI seront fortement majorés en 2008.

## La définition d'une stratégie en matière d'accès sociale à la propriété

Comme le PLH communautaire l'y a engagé, la CUB est en cours de définition d'une politique en faveur de l'accès sociale à la propriété. Une stratégie sera arrêtée sur cette question par les élus communautaires mi 2008.

## Enfin le nouveau règlement d'intervention de la CUB pour l'habitat

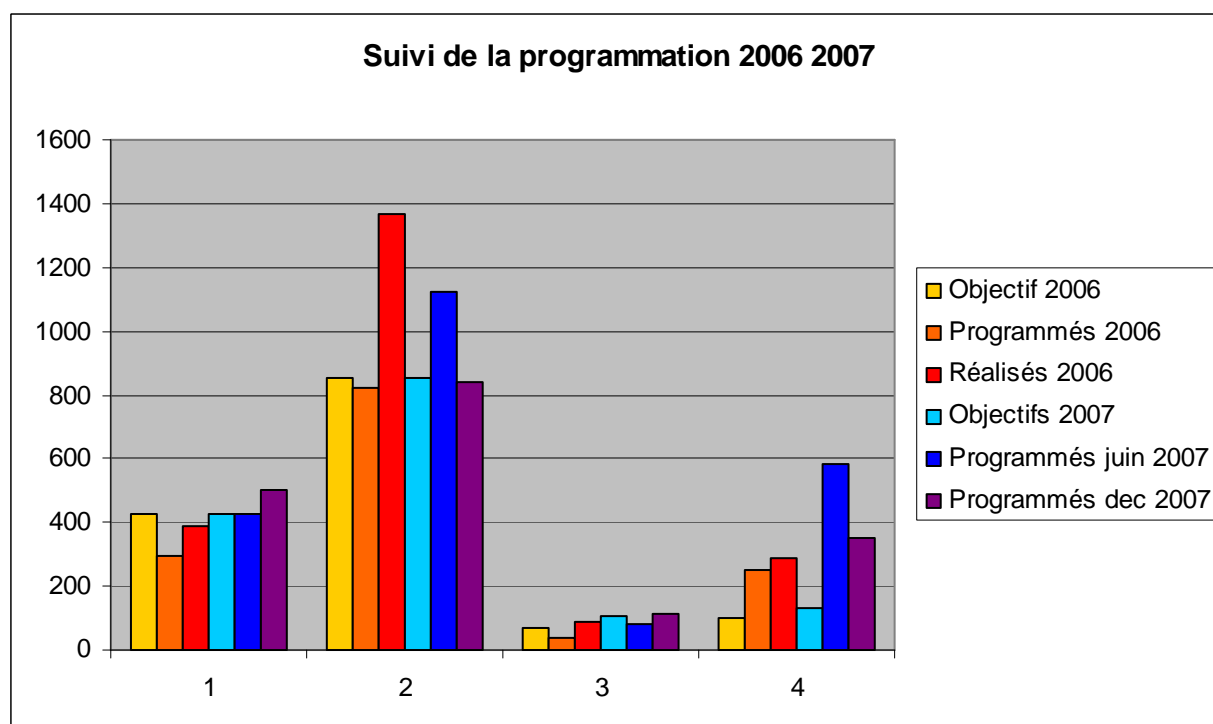
Depuis février 2007, la CUB dispose d'un règlement d'intervention en faveur de l'habitat renouvelé.

Ce sont désormais 10,5 millions d'euros par an qui sont mobilisés par la CUB sur la politique locale de l'habitat, dont 1 million issu du prélèvement article 55 SRU. Les principales innovations de ce règlement sont les suivantes :

- une forte majoration des aides au logement social (8 millions d'euros par an) désormais calculées en fonction du coût de sortie de l'opération (plafonnées à 12 000 €/logement) pour le PLUS et une prime forfaitaire de 5 000 € pour le PLAI
- une aide au financement des logements étudiants (construction et réhabilitation) à hauteur de 1 million d'euros par an
- une aide au financement des logements spécifiques (résidences sociales, maisons relais, FJT...) à hauteur de 500 000 € par an
- une aide à la réhabilitation des logements sociaux à hauteur de 1 million par an.

## Éléments quantitatifs (suivi de la programmation au titre du parc public)

	Objectif 2006	Programmés 2006	Réalisés 2006	Objectifs 2007	Programmés juin 2007	Programmés déc. 2007
PLS	427	295	391	425	425	503
PLUS	854	820	1365	854	1124	842
PLAI	70	40	89	104	79	112
PLS étudiant	100	252	291	130	582	351



## **Les principales nouvelles actions envisagées en 2008**

2008 sera l'occasion de poursuivre les actions entreprises en 2007 et permettra à la CUB de mener de nouveaux projets, dont les principaux sont les suivants :

### ***La poursuite du renforcement et de l'élargissement des partenariats***

Au cœur de la mise en œuvre du PLH, les communes seront toujours très associées aux actions entreprises, à travers notamment :

- la poursuite des petits déjeuners de l'habitat avec les Maires et élus communaux en charge du logement et de l'habitat ;
- la mise en place des ateliers PLH portant notamment sur les thématiques de l'accession sociale à la propriété et de la refonte des fiches communales ;
- la mobilisation des référents communaux sur les questions de l'habitat avec la mise en place de temps d'échanges réguliers ;
- l'accompagnement à la gouvernance et la formation des élus siégeant au sein des conseils d'administration des ESH
- les rencontres par secteur autour notamment de l'étude sur les besoins en logements.

L'élargissement des partenariats se formalisera également par l'élaboration de nouvelles conventions de mise en œuvre du PLH comme précisé précédemment.

### ***La mise en œuvre de nouvelles actions phares :***

- Réalisation d'une étude sur les besoins en logements sur l'agglomération et à l'échelle des communes en vue de la révision du PLH à compter de 2009. Cette étude permettra de questionner les besoins du territoire et son projet d'accueil sur le volet habitat, en lien avec la révision du PLU et celle du SCOT.
- Définition des stratégies d'action de la CUB sur la promotion de l'accession sociale à la propriété et sur la prévention des copropriétés fragilisées ;
- Mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable », qui sera l'outil d'intervention privilégié de la CUB au sein du parc privé ;
- Evaluation de la délégation des aides à la pierre mi 2008 afin de définir le positionnement de la CUB sur une reprise de la délégation pour 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009;
- Mise en place des Lettres de l'Habitat (une fois par trimestre), qui sera l'outil de communication privilégié de l'observatoire du PLH.

**Aussi, si tel est votre avis, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :**

**Approuver le bilan du Programme Local de l'Habitat 2006/2007, conformément à l'article R 302-13 du Code de la Construction et de l'Habitat.**

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 18 janvier 2008,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
6 FÉVRIER 2008

PUBLIÉ LE : 6 FÉVRIER 2008

M. VÉRONIQUE FAYET