

# 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 DANCHE 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**

**Délégation des aides à la pierre - Les opérations constructions-démolitions -  
Décisions - Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**Les opérations de construction-démolition hors opérations de renouvellement urbain**

Liminaire : Le contexte

La Communauté Urbaine a été sollicitée, au titre de sa délégation de compétence des aides à la pierre, à participer à un projet de démolition reconstruction située sur la commune du Bouscat (opération Gallieni – Isabelle et Gallieni – Lyautey).

Le projet envisagé, permettrait outre la démolition de 20 logements, la reconstruction de 30 logements, soit un delta de développement de l'offre de 10 logements. Le projet, sur le fond, pourrait être acté par la CUB, car c'est un programme qui tout en permettant la création de logements conformes aux nouvelles réglementations, développe une offre nouvelle. Mais ce projet questionne car l'ensemble des bailleurs est susceptible dans les prochaines années de solliciter la CUB pour ce type d'opération de construction démolition isolée.

❶ Le constat :

- 1- Sur l'ensemble de l'agglomération, seules les opérations listées dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre du 31 janvier 2006 engagent la CUB: les « Pins » et les « Fleurs » à Mérignac, « Meignac » à Bassens et « Maurice Chevalier » à Saint-Médard-en-Jalles.  
Hormis ces dossiers, nous n'avons aucune visibilité en ce qui concerne les futures opérations de construction - démolition, les bailleurs ne nous ayant jamais transmis leur plan stratégique de patrimoine (PSP), document de référence sur l'évolution de leur patrimoine,
- 2- Les opérations de construction - démolition sont souvent des décisions internes aux bailleurs qui répondent à des logiques de maintenance du patrimoine, de peuplement ou de stratégie patrimoniale, sans pour autant que les partenaires soient associés,

- 3- Les opérations de construction-démolition isolées hors site ANRU, bénéficient des prêts PLUS CD (très bien bonifiés) et des subventions y afférentes (assez faibles) mais ne font pas l'objet comme dans les opérations ANRU de contreparties liées aux loyers.

Cela pose la question de la maîtrise des loyers sur l'ensemble de la CUB. En effet, les opérations de construction démolition envisagées dans des sites isolés concernent souvent du patrimoine obsolète mais présentant des niveaux de loyers très faibles. Ces logements permettent donc aux personnes les plus vulnérables de trouver des logements à loyers compatibles avec leurs ressources. Or, l'augmentation des loyers, y compris HLM (Cf. Enquête Confédération du Logement et du Cadre de Vie 2005 – 2006 et 2007) de ces dernières années doit nous amener à être vigilants pour conserver encore quelques années ce patrimoine à très bas loyers sur notre territoire,

- 4- Le PLH de la CUB est prioritairement axé sur le développement de l'offre en raison du retard de production accumulé au cours de ces dernières années. Le PLH n'a donc pas privilégié pour l'instant ce type d'opération,
- 5- La raréfaction des ressources de l'Etat sur la PALULOS (aide de l'Etat à la réhabilitation) pourrait présenter le risque que dans les prochaines années les bailleurs pourraient plus facilement prendre l'option d'une construction – démolition au détriment d'une réhabilitation, (*les accords de Grenelle de l'environnement pourraient dans les prochaines années changer la donne*).
- 6- Les forces lancées dans ce type d'opérations peuvent obérer les capacités de certains bailleurs à aller vers des opérations nouvelles (Cf. ANRU) au risque de ralentir le développement de l'offre.

## ② Les préalables à lever pour envisager la mise en œuvre d'une opération de construction-démolition ?

Le constat précédent doit amener la CUB, à proposer à ses partenaires (Etat, communes et bailleurs) un mode opératoire concernant la question des démolitions – reconstructions.

Dès lors si nous souhaitons accompagner des opérations de construction – démolition, il est important de s'assurer de la levée des préalables suivants :

1 – Les bailleurs doivent nous fournir leurs PSP, si nécessaire selon des critères établis avec la CUB, afin que dans le cadre d'une négociation partagée avec l'Etat, la CDC, la CUB, nous puissions déterminer les priorités en fonction de la situation de la commune au regard des objectifs de la SRU et du PLH, en fonction de la situation financière et patrimoniale du bailleur et en fonction de la situation sociale et patrimoniale de l'opération envisagée.

2 – Les communes, partenaires des opérations de construction – démolition, devront systématiquement avoir donné leur accord pour ce type d'opération en fonction des règles d'éligibilité proposées ci-après,

3 – Toute opération de construction – démolition devra être inscrite dans une programmation pluriannuelle au titre de la délégation des aides à la pierre et ce au moins à l'année n-1.

③ Proposition des règles d'éligibilité opposables à toute opération de construction – démolition :

- Vérifier la fourniture par le bailleur à la CUB de PSP au moins à l'année n-1 de l'opération envisagée comme précisé dans les préalables à lever,
- Demander qu'un diagnostic social et urbain partagé a bien été réalisé et approuvé par l'ensemble des partenaires (au moins avec l'Etat, la commune, la CUB et la CDC) afin de s'assurer entre autres, qu'avant d'envisager la construction – démolition, le site n'aurait pas pu bénéficier d'une réhabilitation (surtout s'il n'a jamais été réhabilité),  
A ce titre, il serait intéressant d'envisager un cahier des charges partagé en vue de la réalisation de ce diagnostic,
- Regarder, même si c'est une opération isolée, que cette opération s'inscrit bien dans un projet global de restructuration soit de l'îlot, soit du quartier, et quelles en sont les conséquences sur les actions d'aménagement portées par la CUB,
- Etablir que le relogement se fera en fonction de critères clairs : niveau loyer, taille du logement, mise en place de parcours résidentiels adaptés....,
- S'assurer que le bailleur atteint bien ses objectifs de développement de l'offre au regard de la programmation triennale et des objectifs de la convention globale « garantie d'emprunt ».

Au regard de ces éléments et si tel est votre avis ; il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Retenir les règles d'éligibilité ci-dessus mentionnées pour tout dépôt de dossier de construction-démolition,

- Confirmer que tout projet de construction-démolition devra faire l'objet d'une délibération particulière qui précisera les modalités d'intervention de la CUB conformément aux règlements actuels de la CUB sans aide supplémentaire et précisera que les règles d'éligibilité ont bien été remplies.

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

MM. BOBET, JUNCA, MANSENCAL et NEUVILLE s'abstiennent

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