

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 30 mai 2008
(convocation du 19 mai 2008)

Aujourd'hui Vendredi Trente Mai 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. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Béatrice, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie Christine, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LAMAISON Serge (jusqu'à 10 h 10)
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel (à cpter de 09 h 55)
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain (à cpter de 10 h 30)
M. SEUROT Bernard à M. LABARDIN Michel (à cpter de 10 h 30)
M. TURON Jean-Pierre à M. HERITIE Michel
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard (à cpter de 11 h 00)
M. DAVID Yohan à Mme. LAURENT Wanda
Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à Mme. TOUTON Elisabeth
M. DUCASSOU Dominique à Mme. WALRYCK Anne
Mlle. EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques
M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. JOUBERT Jacques à Mme. CHAVIGNER Michèle
M. LOTHAIRE Pierre à M. DAVID Jean-Louis
M. MILLET Thierry à M. SOUBIRAN Claude
M. MOULINIER Maxime à M. GUILLEMOTEAU Patrick
Mme PARCELIER Muriel à M. SOLARI Joël (à cpter de 10 h 30)
M. PALAU Jean Charles à Mme. PIAZZA Arielle
M. REIFFERS Josy à M. RAYNAL Franck (à cpter de 10 h 30)

LA SÉANCE EST OUVERTE

Prise de délégation des aides à la pierre par la Communauté Urbaine de Bordeaux - Signature de l'avenant n°3 pour la convention générale de délégation des aides à la pierre - Décision

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Face à l'acuité de la question de l'accès au logement, la CUB a souhaité, par les délibérations du 24 juin 2005 et du 20 janvier 2006, prendre la délégation des aides à la pierre de l'Etat, dans les conditions prévues par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Cette prise de délégation s'est traduite par la signature le 31 janvier 2006 de trois conventions :

- la convention générale de délégation de compétence des aides à la pierre entre l'Etat et la CUB,
- la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre la CUB et l'ANAH,
- la convention de mise à disposition des services de l'Etat.

La présente délibération vient compléter la délibération n°2008/0154 du 22 février 2008 qui approuvait la signature de l'avenant n°2 de la convention de mise à disposition des services de l'Etat et l'avenant n°4 de la convention de gestion des aides à l'habitat privé. Cette décision vise donc à actualiser la convention générale de délégation de compétence des aides à la pierre en prenant en compte, d'une part, les montants 2008 des crédits délégués par l'Etat, d'autre part, les modifications apportées à la gestion des aides à la pierre entre l'Etat et la CUB, au regard des dernières évolutions réglementaires.

I – Rappel : Les objectifs poursuivis dans le cadre de la convention de délégation

1 - Les principaux objectifs relatifs au parc privé

Sur la période 2006-2008 de la présente convention, les objectifs visés sont rappelés dans le tableau ci-dessous, en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

	2006	2007	2008	TOTAL
Loyers maîtrisés	304	304	304	912
dont loyers intermédiaires	195	195	195	585
dont loyers conventionnés	109	109	109	327
Habitat indigne	77	77	77	231
Propriétaires occupants	4	4	4	12
Propriétaires bailleurs	73	73	73	219
Vacants remis sur le marché	271	271	271	813
dont primes sorties de vacance	39	39	39	117

Par ailleurs, un Programme d'Intérêt Général "lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable" a été lancé en janvier 2008. Ce dispositif opérationnel vise à l'atteinte des objectifs du Plan de Cohésion Sociale au titre du parc privé en permettant, d'une part, la production de logements en loyers conventionnés, tout en luttant contre l'habitat indigne, d'autre part, en favorisant la remise sur le marché de logements vacants. La CUB a retenu le PACT pour assurer le suivi animation du PIG et participera au financement des travaux de réhabilitation dans le cadre des logements conventionnés sociaux et très sociaux, tout en majorant les primes de l'ANAH au titre des sorties d'insalubrité, des sorties de vacance et de promotion de l'habitat durable.

Le coût prévisionnel de ce dispositif est estimé à 370 000 € par an.

2 - Les principaux objectifs pour le parc social public dans le cadre de la convention de délégation du 31 janvier 2006

2.1 – Rappel 2007

Pour mémoire, en matière de production de nouveaux logements sociaux, les objectifs pour 2007 avaient été actualisés dans l'avenant n°1, dont l'approbation par le Conseil de Communauté est intervenue lors de la séance du 23 février 2007 (Délibération n°2007/0121).

Un volume de 1 343 agréments avait ainsi été alloué à notre établissement selon la répartition suivante :

Nature du logement	Agréments 2007 inscrits dans l'avenant n°1 du 23 avril 2007	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

Il faut noter que les PLS "Foncière Logement" ne sont pas délégués à notre établissement.

- Ces objectifs de production de logements nouveaux sont complétés par des engagements particuliers.

Ils concernent principalement :

- La réhabilitation de logements sociaux : 600 logements sur 2006-2008 (en financement PALULOS ou PAM) en priorisant l'adaptation au handicap et la réhabilitation de résidences pour personnes âgées (RPA),
- La démolition de logements sociaux : seuls les engagements antérieurs de l'Etat ont été repris,
- Hébergement d'urgence : 120 places sur la période 2006-2008.

2.2 – L'incidence de la loi Droit Au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007

La Communauté Urbaine a approuvé par la délibération n°2007/0958 du 21 décembre 2007 une majoration significative du nombre de logements à produire en PLUS et surtout en PLAI. En effet, pour mémoire, la loi du 5 mars 2007 permet à toute personne hébergée en urgence d'y rester de manière durable. Cette situation impose de fait la création de places d'urgence mais aussi de places de stabilisation et de logements sociaux complémentaires. En définitive, les objectifs de production de logements en PLUS et PLAI sont établis aux niveaux suivants :

Agréments	Objectifs PCS 2007 (a)	Objectifs DALO 2007	Objectifs DALO 2008	TOTAL (b)	Evolution des objectifs (b/a)
PLAI	64	40	191	295	+ 361%
PLUS	854		165	1 019	+ 19%
TOTAL	918	40	356	1 314	+ 43%

2.3 – Les objectifs 2008

Globalement, en matière de production de nouveaux logements locatifs sociaux, les objectifs pour 2008 sont les suivants :

Nature du logement	Agréments 2008 inscrits dans l'avenant n°3 à convention de délégation du 31 janvier 2006	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale	Rappel des objectifs annuels du PLH (incluant un rattrapage de 295 logements par an)
PLS (Prêt Locatif Social)	368 + 202 PLS étudiants	427 (32 %) + 100 PLS étudiants en moyenne annuelle	419 (32 %)
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	1 019	854 (63 %)	825 (63 %)
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	295	70 (30 diffus + 40 en maisons-relais ou résidences sociales) (5 %)	66 (5 %)
TOTAL annuel (Hors PLS étudiants)	1 682	1 351	1 310
TOTAL sur 2006 - 2008		4 053	3 930

Les interventions spécifiques en faveur du parc social public demeurent inchangées au regard de la convention d'origine.

II – Les moyens financiers mis à la disposition de la CUB en 2007 par l'Etat et les perspectives pour 2008

1 – Rappel des droits à engagement alloués par l'Etat à la CUB en 2007

Pour 2007, l'enveloppe disponible, en tenant compte des 5% de crédits mis en réserve conformément à la LOLF, s'établissait à 4 678 220 € pour le logement locatif social. Il faut rappeler que lors de la séance du 21 décembre 2007, notre Etablissement a autorisé la signature d'un avenant (dit DALO). Cet avenant dotait la CUB d'une enveloppe fongible complémentaire de 900 000 €, en contrepartie d'une majoration des objectifs de production de PLAI de 40 logements (soit pour l'année 2007, un objectif global de PLAI à produire de 104 logements).

Au regard des dossiers instruits par les services de la DDE et du Centre Habitat Politique de la Ville, approuvés par la Communauté Urbaine de Bordeaux, les crédits engagés sont évalués à 4 420 118 € pour le logement locatif social, soit un taux d'engagement des crédits Etat de 94,48%, hors crédits DALO.

Concernant le parc privé, l'enveloppe disponible s'élevait à 3 400 000 €. Une somme de 2 769 312 € a été engagée au titre de cet exercice.

2 – Les droits à engagement alloués par l'Etat à la CUB en 2008 et les objectifs correspondants

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale et de la loi DALO, les enveloppes de moyens consacrés par l'Etat au logement social, parc public et parc privé, pour l'année 2008 ont été notifiées pour l'Aquitaine. La répartition de cette enveloppe est intervenue lors du Comité Régional de l'Habitat du 23 janvier 2008.

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux, les enveloppes financières sont les suivantes :

- 7 862 720 € pour le logement locatif social, dont 1 678 477 € de crédits reportés ;
- 3 562 754 € pour l'habitat privé (ANAH), dont 812 754 € de crédits reportés.

Concernant l'enveloppe financière dédiée au logement locatif social, parc public, la somme de 1 678 477 € de crédits reportés relèvent de l'exercice 2006, à hauteur de 520 376 € et 2007, pour 1 158 101 € (dont 900 000 € issus de l'avenant dit DALO).

Au regard des montants délégués par l'Etat à la CUB en 2007, pour le logement social, parc public, la hausse constatée en 2008 par rapport à 2007 (+32,19% hors reports) résulte de la mise en œuvre de la loi du 5 mars 2007 dite « DALO ».

Si l'enveloppe financière déléguée à notre Etablissement connaît une croissance significative, les renseignements fournis lors du Comité Régional de l'Habitat du mois de janvier présentent néanmoins une baisse de l'aide moyenne accordée aux logements financés en PLUS et PLAI. En effet, la participation Etat en PLUS serait de 1 500 € par logement en 2008, contre 1 600 € en 2007. De même, la contribution Etat en PLAI en moyenne s'établirait à 14 000 € par logement en 2008, contre 14 740 € en 2007.

Cette situation conduira probablement les bailleurs à rechercher des financements complémentaires pour permettre le montage de leurs opérations, soit en fonds propres, soit auprès des collectivités territoriales.

Afin de prendre en compte ces nouveaux montants dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, il est nécessaire de signer un avenant à la convention d'origine.

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

- Autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant n°3 à la convention générale de délégation de compétence des aides à la pierre entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'Etat,

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 30 mai 2008,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
11 JUIN 2008**

PUBLIÉ LE : 11 JUIN 2008

M. VÉRONIQUE FAYET