

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 Stéphane, 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. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe	M. JOUBERT Jacques à Mme. CHAVIGNER Michèle
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LAMAISON Serge (jusqu'à 10 h 10)	M. LOTHAIER Pierre à M. DAVID Jean-Louis
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel (à cpter de 09 h 55)	M. MILLET Thierry à M. SOUBIRAN Claude
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain (à cpter de 10 h 30)	M. MOULINIER Maxime à M. GUILLEMOTEAU Patrick
M. SEUROT Bernard à M. LABARDIN Michel (à cpter de 10 h 30)	Mme PARCELIER Muriel à M. SOLARI Joël (à cpter de 10 h 30)
M. TURON Jean-Pierre à M. HERITIE Michel	M. PALAU Jean Charles à Mme. PIAZZA Arielle
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard (à cpter de 11 h 00)	M. REIFFERS Josy à M. RAYNAL Franck (à cpter de 10 h 30)
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	

LA SÉANCE EST OUVERTE

Programmation triennale 2008-2010
□ dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Face à l'acuité de la question de l'accès au logement, la CUB a approuvé, par délibération n°2006/065 du 20 janvier 2006, la prise de délégation de compétence 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 délégation concerne à la fois le parc social public et le parc privé et vise, sur la base du PLH communautaire et dans le cadre du Plan de Cohésion sociale et de la loi instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO), à atteindre les objectifs suivants :

- Le développement d'une offre nouvelle suffisante et de qualité au travers des objectifs de production globaux pour enrayer notamment l'étalement urbain ;
- Le rééquilibrage et le renforcement de la production de logements locatifs conventionnés sur la période de 2007 – 2009 :
 - o Un besoin de production d'au moins 1 362 logements locatifs conventionnés par an,
- Le développement d'une offre relevant du Plan Départemental pour le Logement des Plus Démunis (PDALPD) ;
- Le renforcement de l'accession sociale, et plus largement l'amélioration de la fluidité des parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération ;
- La revalorisation de l'habitat existant sur les territoires prioritaires à travers la régénération des quartiers anciens, la lutte contre l'inconfort, l'insalubrité, l'habitat indigne, mais aussi la restructuration des ensembles d'habitats collectifs dégradés,

- La mise en œuvre d'actions thématiques spécifiques :
 - o Le traitement des copropriétés et lotissements dégradés ;
 - o Le logement des jeunes ;
 - o Le logement des personnes âgées ou handicapées ;
 - o L'habitat et l'accueil des gens du voyage.

Conformément à l'article L.301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, la délégation des aides à la pierre sur le parc social public est une compétence déléguée à la CUB. Elle nécessite une délibération du Conseil de Communauté sur toutes les aides à la pierre accordées en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition de logements locatifs sociaux, la location accession et la création de places d'hébergement d'urgence.

En effet, pour le parc social public, la CUB finance pour le compte de l'Etat :

- La production de logements sociaux en neuf et en « Acquis amélioré » pour le PLUS et le PLAI ;
- Les opérations de réhabilitations de logements sociaux en PALULOS et les opérations de démolitions.

De même, la CUB délivre les agréments pour le logement conventionné intermédiaire (PLS).

Pour toutes ces opérations, la CUB délivre des agréments, conventionne les opérations et fixe les niveaux de loyers selon la réglementation en vigueur. Depuis le 2^{ème} semestre 2007, la CUB ne bénéficie plus, dans l'exercice de cette compétence, de l'intervention des services de la Direction Départementale de l'Equipeement et instruit directement les dossiers d'aides à la pierre pour le parc social public.

Dans le cadre de la procédure de programmation et après communication par les bailleurs sociaux des opérations faisant l'objet d'une demande d'agrément, la CUB a interrogé l'ensemble des communes afin de connaître leur avis sur toutes les opérations recensées sur leur territoire. Cette démarche vise au respect de la délibération n° 98/1047 du 18 décembre 1998 qui rappelle que les communes disposent des prérogatives de :

- Décider des priorités en matière d'habitat concernant leur territoire ;
- Choisir la localisation géographique précise des programmes HLM sur leur territoire ;
- Gérer les attributions de logements et les relations avec les organismes HLM et demandeurs de logements sociaux.

A l'issue de ces différentes étapes, un ensemble d'opérations a été recensé et validé par les communes de l'agglomération. Cet inventaire, qui porte sur trois années (2008 – 2009 et 2010), permet de donner des indications sur le rythme de production de logements locatifs conventionnés au regard des objectifs communautaires en matière d'habitat. Elle permet aussi d'établir le volume d'agréments que le conseil acceptera d'accorder au titre de cet exercice.

La présente délibération vise, d'une part, à présenter le bilan de la programmation de 2007 (objectifs et réalisations) et d'autre part à faire approuver la programmation triennale 2008 – 2010 de logements locatifs conventionnés au regard des objectifs retenus dans le cadre de

la convention générale de délégation des aides à la pierre. Comme en 2007, une délibération complémentaire dite « de recollement » pourra intervenir lors du dernier trimestre afin d'actualiser la programmation initialement arrêtée.

1. Bilan de la programmation 2007.

La programmation pour l'année 2007 a été acceptée et approuvée par la délibération n°2007/0359 du 25 mai 2007. Elle a été complétée par la délibération n°2007/0457 du 22 juin 2007 qui est venue préciser les modalités d'octroi des agréments PLS selon différents critères de priorité. Ces critères visent à :

- promouvoir les logements adaptés pour les personnes âgées (orientation n°1) en réservant des agréments PLS au financement de création d'Etablissements pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ;
- favoriser le rééquilibrage de l'offre sociale et promouvoir la mixité sociale et urbaine (orientation n°2) en affectant des agréments PLS aux opérations inscrites dans les périmètres de rénovation urbaine (ANRU) ;
- aider les communes déficitaires à atteindre leurs objectifs de production de Logements Locatifs Conventionnés (orientation n°3), en accompagnant, si possible, des opérations mixtes PLS/PLUS/PLAI.
- accorder des agréments PLS aux communes tangentes en fonction de leur proximité du seuil des 20% (Cf. article 55 Loi SRU).

Pour 2007, l'enveloppe disponible, pour le logement locatif social était de 4 678 220 €. Elle a été majorée de 900 000 €, dans le cadre de la délibération n°2007/0958 du 21 décembre 2007, afin de financer la hausse des objectifs de production de logements financés en PLUS et PLAI initiée par la loi DALO. Ainsi, notre Etablissement s'est engagé en décembre 2007 à financer 40 logements supplémentaires en PLAI pour ce même exercice 2007. Au final, l'enveloppe déléguée s'élevait à 5 578 220 €

Au regard des dossiers instruits et approuvés par la CUB, les crédits engagés, d'un montant de 4 420 118,54 €, n'ont pas permis d'atteindre et de dépasser les objectifs du PCS qui avaient été prévus dans les délibérations n°2007/0359 du 25 mai 2007 et n°2007/0457 du 22 juin 2007.

Néanmoins, ce constat est à nuancer si l'on raisonne uniquement sur la base des objectifs du Plan de Cohésion Social et par type d'agrément. En effet, si 84% de l'objectif total a été atteint, ce qui correspond au financement de 1 129 logements ordinaires, une analyse plus détaillée laisse apparaître un dépassement des objectifs pour les agréments PLS et PLAI alors que le nombre de logements financés en PLUS n'atteint que 67% de l'objectif initial. Ce résultat décevant résulte du report sur 2008 de plusieurs opérations en raison de retard de montage des projets ou de cessions retardées de charges foncières.

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du PCS, la programmation retenue et les opérations instruites pour 2007

Nature du logement	Objectifs annuels du PCS (a)	Programmation 2007 (agrément retenus pour 2007)	Programmation 2007 (agrément notifiés) (b)	Programmation instruite / P.C.S (en %) (b/a)
PLS (Prêt Locatif Social)	427	425	472	111%
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854	1 124	573	67%
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70	79	84	120%
Total Annuel	1 351	1 628	1 129	84%

La délibération n°2007/0359 du 25 mai 2007 portait par ailleurs approbation de programmations particulières. Ces opérations plus ciblées, qui concernent des volumes de logements ou d'hébergement plus faibles, sont réparties en cinq catégories. Il s'agit de:

- La réhabilitation des logements existants (Agrément PALULOS). Au titre de la programmation 2007, l'adaptation au handicap de quatre logements situés en secteur diffus a été financé, le dossier portant réhabilitation des Résidences pour Personnes Agées « Dubourdieu » (RPA) à Bordeaux a été reporté en 2008.
- La création de logements spécifiques. En 2007, deux dossiers de création d'EHPAD ont été instruits. Il s'agit de l'opération « Château Gardères » à Talence, pour 89 places et l'opération « Bois Gramond » à Eysines, pour 90 places. Pour mémoire, les places en EHPAD sont financées en PLS sur la base d'un agrément pour deux places.
- Les opérations de démolition reconstruction. Conformément à la convention générale de délégation des aides à la pierre de l'Etat, seules les opérations énumérées ont été retenues. Il s'agit, à Mérignac, des résidences les Pins et les Fleurs (financement de la démolition et de la reconstruction), à Bassens de la résidence Meignan (financement de la reconstruction) et à St Médard en Jalles de la Résidence Maurice Chevalier (financement de la reconstruction).
- La construction de logements éligibles au dispositif de Prêt Social de Location Accession (PSLA). En 2007, seuls 10 logements ont été instruits.

- Le logement étudiant (PLS étudiant). Au titre de la programmation 2007, 580 agréments ont été approuvés et 380 ont été instruits. Comme l'enveloppe initiale de PLS étudiants comprenait 130 agréments, une enveloppe complémentaire de 452 PLS a permis de financer l'intégralité des projets déposés auprès du délégataire. Pour mémoire, les logements étudiants sont financés sur la base d'un agrément pour deux logements.

2. Programmation 2008 - 2009 – 2010

2.1 – Présentation de la programmation :

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de cohésion sociale, les enveloppes de moyens consacrées par l'Etat au logement social, pour l'année 2008 ont été notifiées pour l'Aquitaine. Pour la communauté Urbaine de Bordeaux cette enveloppe financière est de 7 862 720 € pour le parc public.

Par rapport à 2007, les objectifs principaux évoluent de manière significative pour les logements financés en PLUS et PLAI. A l'instar de 2007, l'actualisation des objectifs communautaires résulte de la prise en compte de la loi du 5 mars 2007 instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO). Le tableau qui suit détaille l'incidence de ce texte sur les objectifs de production de notre agglomération :

	P.C.S (a)	D.A.L.O 2008	D.A.L.O 2007	TOTAL (b)	Variation (b/a)
PLAI	64	191	40	295	461%
PLUS	854	165		1 019	119%
Total	918	356	40	1 314	143%

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

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale et de la LOI DALO	Agréments 2008 inscrits dans l'avenant n°3 à la convention de délégation du 31 janvier 2007	Rappel des objectifs Annuels du PLH (incluant un rattrapage de 295 logements par an
PLS (Prêt Locatif Social)	425 + 100 PLS étudiant (en moyenne)	368 + 202 PLS étudiant	419 (32 %)
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854 + 165 = 1 019	1 019	825 (63 %)
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	64 + 191 = 295	295	66 (5%)
Total Annuel (hors PLS étudiant	1 739	1 682	1.310*

* Dans le cadre de la modification du PLH, l'objectif annuel est réévalué à au moins 1 362 logements.

Au regard des opérations recensées à ce jour, au titre de la programmation triennale 2007-2009, le comparatif suivant peut être établi :

Pour 2008 (logements ordinaires)

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale et de la Loi DALO	Programmation triennale (2008-2010) agréments demandés en 2008
PLS (Prêt Locatif Social)	425 + 100 PLS étudiant (en moyenne)	877 + 213 PLS étudiant
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854 + 165 = 1 019	1 748
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	64 + 191 = 295	137
Total Annuel (hors PLS étudiant)	1 739	2 762

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et du PCS et sur la base de la programmation réalisée avec les opérateurs de logements sociaux et en concertation avec les communes supports de ces projets, la production de 2 762 logements locatifs sociaux est programmée. Cette programmation indicative ne reprend pas les opérations ANRU excepté les agréments PLS.

Pour 2008 (logements ordinaires et spécifiques)

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale et de la Loi DALO	Programmation triennale (2008-2010) agréments demandés en 2008
PLS (Prêt Locatif Social)	425	877 + 117 (Ets médico-sociaux) = 994 agréments
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	64 + 191 = 295	137 + 50 (FJT Talence) = 187 agréments
Total Annuel (PLS et PLAI)	720	1 181

Globalement, les prévisions de logements présentées dans le tableau précédent sont supérieures aux objectifs de la délégation. Cependant, on note une sur représentativité des

demandes de PLS alors que les demandes d'agréments PLAI demeurent en dessous de l'objectif de 295 agréments.

Pour 2009 – 2010

Nature du logement	Objectifs du Plan de Cohésion Sociale et de la Loi DALO Pour deux années (Sous réserve du maintien de la délégation après 2008 et de la négociation de nouveaux objectifs)	Programmation triennale (2008-2010) agréments demandés en 2009 et 2010
PLS (Prêt Locatif Social)	850	903
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	2 038	2 955
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	510	33
Total Annuel (hors PLS étudiant)	3 908	3 891

Au total, sur la période 2008 – 2010, 6 653 nouveaux logements locatifs conventionnés sont programmés.

Pour la période 2008-2010, le volume de production de logements laisse apparaître globalement une évolution favorable des demandes d'agrément. Toutefois, la répartition des agréments laisse entrevoir un déséquilibre entre le PLS où la demande des organismes de logement social et des promoteurs privés est importante, du fait en particulier de la mise en œuvre dans le PLU des Secteurs de Diversité Sociale et, à l'opposé, des PLAI où la programmation actuelle apparaît largement insuffisante. A priori, seule la programmation de logements PLUS semble conforme aux objectifs, tant au titre du PLH que du Plan de Cohésion Sociale.

Il conviendra par conséquent, pour la programmation triennale 2009-2011 de travailler sur un rééquilibrage PLUS/PLAI.

Concernant la répartition des PLS familiaux, la Communauté Urbaine souhaite maintenir pour 2008 les critères de répartition énoncés par la délibération n° 2007/0457 du 22 juin 2007 (voir annexe IV). Dans ce cadre, l'affectation des agréments PLS s'inscrit dans les proportions suivantes :

- Orientation n°1 : 117 agréments (Le détail est joint en annexe de la présente délibération);

- Orientation n°2 : 223 agréments (Le détail est joint en annexe de la présente délibération) ;
- Orientation n°3 : Seules deux opérations 2007 reportées en 2008 peuvent être financées. Il s'agit de :
 - L'opération « Avenue Desclaux » à Artigues-près-Bordeaux présentée par la société MBH, pour 10 PLS. Il faut noter que ce projet est réalisé sur une parcelle sur laquelle une Servitude de Mixité Sociale (SMS) s'applique sur 100% de la SHON constructible.
 - L'opération « Cœur de Caudéran » à Bordeaux présentée par la société Clairsienne, pour 26 PLS.

En définitive, la programmation PLS retenue dépasse de 8 agréments le volume délégué par l'Etat. Comme les années précédentes, et compte tenu de la demande d'agréments déposée auprès du délégataire (877 agréments PLS au 9 avril 2008, hors logements spécifiques) une demande d'agréments supplémentaires sera demandée, le Préfet s'étant engagé lors du Comité Régional de l'Habitat du mois de janvier dernier à y donner une suite favorable.

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

- Réhabilitation des logements existants (PALULOS). Au titre de la programmation 2008, et conformément aux objectifs de la convention de délégation de compétence du 31 janvier 2006, seuls les financements de deux RPA et l'adaptation de plusieurs logements au vieillissement et au handicap sont proposés.
- Création de logements spécifiques. Quatre opérations sont retenues pour 2008. Il s'agit de :
 - la création à Talence d'un foyer de jeunes travailleurs de 100 logements. Cette opération sera financée en PLAI ;
 - la création de places dans des Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Terre-Nègre » et le « Sablonat » à Bordeaux et « Résidence Belle Croix » à Floirac. Ces trois opérations sont financées en PLS, sur la base d'un agrément PLS pour deux places ;
 - la création de places dans un établissement spécialisé dans l'accueil de personnes handicapées. Cette opération dénommée « Le phare » est réalisée par Aquitanis à Bordeaux.
- Opération de démolition et reconstruction. Seule la démolition de 30 logements locatifs sociaux sis Résidence « Galliéni-Lyautey » au Bouscat est inscrite dans la programmation. Cette démolition doit être suivie de la reconstruction de 40 logements sur le même site.
- Création de logements d'urgence. Une opération portant sur la création de 9 logements est prévue rue Paul Bert à Talence.
- Construction de logements éligibles au dispositif de PSLA. 97 agréments ont été demandés pour 2008 et ont été retenus.

- Logement étudiant (PLS étudiant). 213 agréments ont été demandés au titre de la programmation 2008. Comme notre Etablissement dispose de 202 agréments, une demande complémentaire sera faite auprès des services de l'Etat.

Toutes les opérations programmées sont présentées dans les tableaux annexés à la présente délibération.

Néanmoins, compte tenu du caractère indicatif de la programmation présentée et du souhait de la Communauté Urbaine de pouvoir prendre en compte en fin d'année de nouvelles opérations susceptibles d'être présentées par les opérateurs, une délibération de recollement sera présentée au conseil de communauté lors du dernier trimestre. De même la CUB se réserve le droit de négocier si nécessaire un volume supplémentaires d'agréments sur l'enveloppe nationale.

2.2 – Les conséquences de la programmation 2008 pour la CUB :

Comme évoqué précédemment, la Communauté Urbaine connaît cette année une hausse significative de ses objectifs de production en PLUS et PLAI :

- 1 019 PLUS contre 854 en 2007 ;
- 295 PLAI contre 70 en 2007 ;

La notification de ces objectifs s'accompagne d'une délégation de crédits Etat d'un montant total de 7 862 720 euros, surcharge foncière incluse et y compris les reports 2006 et 2007. Au regard des renseignements fournis lors du Comité Régional de l'Habitat du mois de janvier, l'aide moyenne en PLUS sera de 1 500 €, contre 1 600 € en 2007. De même, l'aide moyenne en PLAI s'établira à 14 000 €, contre 14 740 € en 2007.

Si l'on raisonne sur la programmation 2008 de logements locatifs conventionnés et si on applique une perte de 20% sur la programmation prévue, aucun complément de financement ne semble nécessaire, sur la base de l'aide moyenne proposée par l'Etat lors du C.R.H du 23 janvier 2008.

Néanmoins, le niveau d'aide moyen par logement proposé par l'Etat demeure insuffisant au regard de l'évolution du coût de la construction. En effet, cette aide moyenne diminue alors que le prix de revient des opérations augmente (augmentation de la charge foncière, coûts de construction élevés, hausse du prix des matières premières). Dans ce contexte, si l'on souhaite développer la production de logements sociaux, les organismes de logement social devront soit mobiliser des fonds propres supplémentaires ou des emprunts pour équilibrer leurs opérations, soit solliciter les collectivités territoriales, plus particulièrement les communes, afin de bénéficier de fonds supplémentaires.

Le tableau suivant détaille, de manière théorique, les incidences de la loi DALO, pour le PLUS uniquement, et de l'actualisation de l'aide Etat sur le budget communautaire :

<i>Comparatif aide Etat et aide CUB en PLUS</i>	PLUS	Aide Moyenne Etat	Aide Moyenne CUB	Total aide ETAT	Total aide CUB
Objectifs PCS 2007	854	1 600	10 000	1 366 400 €	8 540 000 €
Objectif DALO 2007				0 €	0 €
Objectif PCS 2008	854	1 500	10 000	1 281 000 €	8 540 000 €
Objectif DALO 2008	165	1 500	10 000	247 500 €	1 650 000 €

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, et si tel est votre avis, de bien vouloir :

DECIDER

- D'approuver la programmation de logements ci annexée ;

AUTORISER

- L'agrément d'opérations non encore identifiées à ce jour dans la limite du volume annuel d'agréments accordés par l'Etat ;
- La sollicitation d'agréments supplémentaires auprès de l'Etat si nécessaire ;
- Monsieur le Président à notifier cette programmation 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 2008 en section d'investissement au chapitre 204.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.
M. MANGON s'abstient.

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
13 JUIN 2008

PUBLIÉ LE : 13 JUIN 2008

M. VÉRONIQUE FAYET

