

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 17 décembre 2004
(convocation du 8 décembre 2004)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Sept Décembre Deux Mil Quatre à 09 Heures 00 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence successivement de M. CANIVENC Doyen d'âge et de M. Alain ROUSSET, Président élu de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, M. BOCCHIO Claude, M. BRANA Pierre, M. BREILLAT Jacques, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme BRUNET Françoise, M. CANIVENC René, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CARTRON Françoise, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAUSSET Gérard, M. CHAZEAU Jean, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme CURVALE Laure, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Alain, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphane, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvere, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAORO Michèle, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FAYET Guy, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUICHARD Max, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOUDEBERT Henri, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MARTIN Hugues, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. PIERRE Maurice, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. PUJOL Patrick, M. QUERON Robert, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. ROUSSET Alain, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SEUROT Bernard, M. SIMON Patrick, M. SOUBIRAN Claude, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BELIN Bernard à M. SAINTE-MARIE Michel
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André
Mme DESSERTINE Laurence à M. BRON Jean-Charles (à partir de 13 H 30)
M. FERRILLOT Michel à M. BAUDRY Claude (à partir de 12 H 30)
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISSON Serge (à partir de 12 H 30)
Mme ISTE Michelle à M. GUICHARD Max (à partir de 12 H 30)
M. JAULT Daniel à Mme DELAUNAY Michèle (à partir de 12 H 30)
Mme LIMOUZIN Michèle à M. GRANET Michel (à partir de 12 H 30)
M. LOTHAIRES Pierre à M. DUCHENE Michel (à partir de 11 H 30)

M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
Mme NOEL Marie-Claude à M. HURMIC Pierre
Mme PUJO Colette à M. QUERON Robert (à partir de 13 H 30)
M. QUANCARD Joël à M. CAZABONNE Didier
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques (à partir de 12 H 30)
M. SEGUREL Jean-Pierre à M. FELTESSE Vincent (à partir de 11 H 00)
Mme VIGNE Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (à partir de 12 H 30)

LA SEANCE EST OUVERTE PAR M. CANIVENC, DOYEN D'ÂGE

**Démarche de globalisation des financements CDC/CUB/Bailleurs - Approbation
des contrats d'objectifs entre la Communauté Urbaine, Aquitanis et Domofrance
- Autorisation -**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté Urbaine de Bordeaux et la Caisse des Dépôts et Consignations ont pris la décision de s'engager dans une démarche de globalisation des financements apportés aux bailleurs sociaux sur le territoire de la Communauté, pour faciliter la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Il ressort des deux contrats d'objectifs négociés avec Aquitanis et Domofrance les éléments suivants :

1 - RESPECT DES GRANDS PRINCIPES

Les deux bailleurs s'engagent à respecter les grands principes du PLH et de la convention d'application qui sont inscrits en première partie des contrats d'objectifs.

2 - LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

2.1. - Objectifs DOMOFRANCE de production

Domofrance vise une production annuelle de 500 logements locatifs conventionnés par an (soit 30 % de l'objectif PLH) sur la période 2005/2007 et 2008/2010

Dont environ 180 logements au titre de la reconstitution de l'offre sociale démolie (25 % de l'objectif annuel PLH),

Dont 320 logements au titre du développement de l'offre (soit 32 % de l'objectif PLH).

Ce développement de l'offre se répartit par type de financement de la façon suivante ; on peut constater que cette répartition est équilibrée :

180 PLUS/an soit 56 % du développement de l'offre

30 PLAI/an soit 9 % du développement de l'offre

110 PLS/an soit 34 % du développement de l'offre

Ce développement de l'offre se répartit géographiquement de la façon suivante sur la période 2005/2010 :

Près de 50 % (674 logements) de l'offre nouvelle est réalisée dans les communes déficitaires. En revanche, on peut déplorer que cette offre nouvelle se réalise ensuite plutôt sur les communes excédentaires que sur les communes tangentes, respectivement 409 logements et 332 logements.

2.2. - Objectifs AQUITANIS de production

Aquitanis s'engage sur une production annuelle de logements locatifs conventionnés de 650 logements/an environ sur 2005/2007 soit 38 % de l'objectif PLH et de 450 logements/an sur 2008/2010.

Dont environ 300 logements au titre de la reconstitution de l'offre sociale démolie (42 % de l'objectif annuel PLH),

Dont environ 330 logements au titre du développement de l'offre (soit 33 % de l'objectif PLH).

Ce développement de l'offre se répartit par type de financement et par statut de la façon suivante ; on peut constater que cette répartition n'est pas équilibrée sur la période 2005/2007 :

50 PLUS/an soit 15 % du développement de l'offre

5 PLAI/an soit 2 % du développement de l'offre

135 PLS/an soit 40 % du développement de l'offre

144 logements spécifiques (étudiants ...) en financement PLS/an soit 43 % du développement de l'offre.

Ce développement de l'offre se répartit géographiquement de la façon suivante sur la période 2005/2007 :

37 % soit 379 logements de l'offre nouvelle est réalisée dans les communes déficitaires, 47 %, en communes tangentes, et 17 % en communes excédentaires. En revanche, la production dans les communes déficitaires se réalise plutôt en logements intermédiaires (PLS) et la production dans les communes tangentes porte essentiellement sur du logement spécifique (étudiant ...) en PLS.

La reconstitution de l'offre se fait en grande majorité dans les communes excédentaires (66 % de la reconstitution totale).

2.3. - Les aides apportées par la Communauté Urbaine pour permettre la réalisation des programmes de Domofrance et d'Aquitanis

2.3.1. La garantie d'emprunt globale a priori sur la période 2005/2007 pour ce qui concerne les prêts contractés avec la Caisse des Dépôts et Consignations

La Communauté Urbaine s'engage à apporter une garantie globale a priori sur ces deux programmes.

Pour Domofrance, le montant global à garantir sur la production totale est de 152,4 M€ pour 2005/2007 et pour Aquitanis, ce montant est de 157,4 M€ pour la même période.

Dans les présents contrats d'objectifs sont évalués les montants de prêts à garantir par type de prêts et nombre de logements. En complément, une convention financière liant la CUB, la CDC et le bailleur social annexée au présent contrat précise les modalités de mise en œuvre de cette garantie.

Les conventions financières valent modification de la fiche n°3 du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville de la CUB relative à l'octroi de garanties d'emprunt par la Communauté Urbaine. En effet, elles se substituent à l'avis des communes sur les opérations, requis jusqu'à présent opération par opération. Les bailleurs s'engagent à une concertation préalable avec les communes concernées sur les programmes inscrits dans la convention et les programmes non localisés. Il faut toutefois souligner que pour Aquitanis 30 PLAI ne sont pas localisés pour la période 2005/2007, 65 PLAI et 165 PLUS pour Domofrance.

2.3.2. La surcharge foncière

Cette aide relève du Règlement actuel d'Intervention de la CUB sur la politique de l'habitat et de la ville (fiche n°1). Le montant de la surcharge foncière sera arrêté pour chaque opération, en fonction de la réglementation en vigueur et dans la limite des inscriptions budgétaires annuelles.

2.4. - Les perspectives de travail en commun

La Communauté souhaite étudier un nouveau dispositif d'aide à la production de logements locatifs conventionnés et s'engager dans une démarche concertée avec les bailleurs afin de définir des paramètres communs pour permettre d'évaluer le niveau de subvention publique nécessaire à une production soutenue et diversifiée.

En outre, et dans le cadre de la démarche précédente, la CUB souhaite étudier avec les bailleurs la façon dont elle pourrait apporter un soutien en matière de mobilisation foncière pour la mise en œuvre de la politique de l'Habitat.

Elle pourra participer à la mobilisation du foncier au profit de la production de logements locatifs conventionnés (servitude de mixité inscrite dans le PLU, mobilisation de droits à construire dans les ZAC, ou dans les sites de projets de maîtrise communautaire).

Elle étudiera sa politique de prix de cession, dans un cadre cohérent d'intervention publique ; ainsi que de nouveaux montages tels que baux à construire, baux emphytéotiques.

3 - LA REVALORISATION DE L'HABITAT EXISTANT

Le montant à garantir sur le volet réhabilitation est de 23,3 M€ pour Domofrance et de 11,5 M€ pour Aquitanis

4 - LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La Communauté verse une participation aux programmes de démolition reconstruction validés par l'ANRU. La participation de la CUB est fixée pour les programmes de Carriet Tranche 1 (Domofrance) Le Bousquet (Aquitanis), le 8 mai 45 (Aquitanis).

Elle reste à déterminer pour Floirac Libération (Aquitanis), Lormont Génicart (Domofrance et Aquitanis) et Carriet tranche 2 (Domofrance).

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

APPROUVER

- Les deux contrats d'objectifs entre la Communauté Urbaine, Aquitanis et Domofrance

AUTORISER Monsieur le Président à signer les deux contrats d'objectifs entre la Communauté Urbaine, Aquitanis et Domofrance.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 17 décembre 2004,

Pour expédition conforme,
Le Président,

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
13 JANVIER 2005**

M. Alain ROUSSET