

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

**Séance du 25 février 2005
(convocation du 14 février 2005)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Février Deux Mil Cinq 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 Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. ROUSSET Alain, M. MARTIN Hugues, M. HOUDEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, Mme CURVALE Laure, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. PIERRE Maurice, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANAYAN Alexis, M. BANDEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, Mme BRUNET Françoise, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CASTANET Anne, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, Mme COUTANCEAU Emilie, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvère, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, M. MAMERE Noël, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELLIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. REDON Michel, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme. BRACQ Mireille à Mme. RAFFARD Florence
M. BRANA Pierre à Mme. COUTANCEAU Emilie
Mme BRUNET Françoise à Mme DARCHE Michelle (à cptre de 10 h 15)
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. CHAUSSET Gérard à Mme. CURVALE Laure
M. FELTESSE Vincent à M. ROUSSET Alain
Mme. LACUEY Conchita à Mme. CARTRON Françoise
M. MERCIER Michel à M. HOUDEBERT Henri
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. ANZIANI Alain à Mme. DE FRANCOIS Béatrice
M. BELIN Bernard à M. TAVART Jean-Michel
M. BENOIT Jean-Jacques à Mme. DUMONT Dominique
M. BREILLAT Jacques à M. CASTEL Lucien
M. CANIVENC René à M. GELLE Thierry
M. CANOVAS Bruno à M. DUCASSOU Dominique

M. CAZENAVE Charles à M. JUNCA Bernard
M. CHAZEAU Jean à Mme. ISTE Michèle
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
M. COUTURIER Jean-Louis à M. PIERRE Maurice
M. DELAUX Stéphan à M. BOBET Patrick
M. FERILLOT Michel à M. HOURCQ Robert
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. DUTIL Silvère
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques
M. JAULT Daniel à Mme. DELAUNAY Michèle
M. JOUVE Serge à M. MOULINIER Maxime (à cptre de 10 h 30)
M. LOTHaire Pierre à M. REBIERE André
M. MILLET Thierry à M. MANGON Jacques
Mme. MOULIN-BOUDARD Martine à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
Mme. PALVADEAU Chrystèle à Mme. DESSERTINE Laurence
M. PONS Henri à M. SEUROT Bernard
M. QUERON Robert à M. SOUBIRAN Claude

ABSENTS :

M. DAVID Alain, M. TOUZEAU Jean, Mme. FAORO Michèle, M. GRANET Michel, Mme. LIMOUZIN Michèle, M. MONCASSIN Alain

LA SEANCE EST OUVERTE

**SA d'HLM l'HABITATION ECONOMIQUE - Déficit d'exploitation 2003 - Décision -
Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La SA d'HLM L'Habitation Economique sollicite une subvention d'équilibre au titre du déficit d'exploitation pour l'année 2003 des résidences gérées en vertu de conventions de garanties établies avec la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Dans les années 60, l'une des principales missions assignées à l'Habitation Economique fut la réalisation de cités de transit destinées à la résorption des bidonvilles sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Compte tenu du caractère très spécifique de ces opérations et des risques économiques qui en découlaient, la CUB et l'Habitation Economique avaient convenu, par convention propre à chaque opération, le versement d'une participation d'équilibre d'exploitation venant en complément de la garantie d'emprunt habituelle. Au total, dix neuf opérations (pour un total de 962 logements) sur 8 communes ont bénéficié de ce dispositif.

Ce mécanisme prévoit l'élaboration d'un compte de gestion annuel, par ensemble immobilier, dont le solde est versé à un compte d'avance ouvert à la CUB. Le solde global de ce compte d'avance, s'il est négatif, détermine le montant annuel versé par la CUB à l'Habitation Economique au titre de la participation à l'équilibre d'exploitation.

En 1985, la CUB et l'Habitation Economique ont conjointement décidé de créer les conditions d'une action ambitieuse de réhabilitation du parc concerné, de nature à permettre la banalisation de leur exploitation. La CUB subventionnait alors les opérations de façon significative et, en contrepartie, obtenait l'extinction de la garantie d'exploitation à l'expiration d'une période de cinq ans suivant l'achèvement des travaux subventionnés.

Depuis cette période, 14 opérations de réhabilitation ont été réalisées (dont 4 sans participation de la CUB) et, à ce jour, 10 opérations sont sorties du dispositif de garantie.

| Commune | Résidence | Année de réhabilitation | Année de fin de garantie d'exploitation |
|----------|-----------------|-------------------------|---|
| Bègles | Les Cèdres | 1998 | 2003 |
| Mérignac | L'Envol | 1999 | 2001 |
| Mérignac | Concorde | 1987 | 1992 |
| Bassens | Clos Prévert | 1991 | 1994 |
| Bassens | Yves Montant | 1991 | 1994 |
| Mérignac | Les Marronniers | 1997 | 2001 |
| Bègles | Paty | 1988 | 1991 |
| Floirac | Espérance | 1994 | 1999 |
| Cenon | Virecourt | 1991 | 1997 |
| Mérignac | Envol Est | 1999 | 2001 |

En parallèle, et comme le montre le tableau ci-dessous, le compte annuel dont le périmètre s'est donc progressivement réduit, a toujours présenté un résultat définitif déficitaire, excepté en 2002, amenant la CUB à verser régulièrement une subvention. La variation du résultat d'une année à l'autre, résulte de la conjonction de nombreux facteurs, parmi lesquels, le niveau de vacance, la réalisation ou non sur l'exercice de travaux, l'importance des impayés de loyers, les dégrèvements de taxes foncières, etc....

| ANNEE | Déficit /Excédant |
|-------|--------------------|
| 1999 | - 125.224,00 euros |
| 2000 | - 126.367,00 euros |
| 2001 | - 60.815,00 euros |
| 2002 | + 27.491,00 euros |
| 2003 | - 72.926,00 euros |

Le dispositif d'extinction progressive n'a pas atteint, à ce jour, son terme, en raison du rythme de programmation des réhabilitations.

Aujourd'hui, il reste neuf opérations concernées par la garantie d'exploitation, pour un total de 245 logements :

| Communes | Résidences | Observations |
|-------------------|-------------|--|
| Bègles | Haut Verduc | Ces ensembles ne sont pas encore réhabilités |
| Floirac | Pinel | |
| Bordeaux | Achard | |
| Floirac | Les Etangs | |
| Talence | Grousset | Non réhabilité, mais en vente progressive |
| Mérignac | Beutre | Ces ensembles ont fait l'objet d'une réhabilitation mais sans le financement de la CUB |
| Ambares | Les Erables | |
| Villenave d'Ornon | La Hontan | |
| Bruges | La Marianne | |

Aussi, conformément aux dispositions susvisées, il est proposé que la Communauté Urbaine participe financièrement à l'équilibre du déficit d'exploitation de l'Habitation Economique au titre de l'année 2003 d'un montant de 45.435,00 euros correspondant au déficit d'exploitation de l'année 2003 (72.926,00 euros) diminué de l'excédant d'exploitation de l'année 2002 (27.491,00 euros).

La participation financière communautaire sera versée, sur présentation des résultats d'exploitation 2003 des résidences faisant l'objet d'une garantie d'exploitation de la part de la Communauté Urbaine de Bordeaux à savoir :

- Floirac - Pinel ;
- Bordeaux - Achard ;
- Floirac - Les Etangs ;
- Talence - Grousset ;
- Mérignac - Beutre ;
- Ambares - Les Erables ;
- Villenave d'Ornon - La Hontan ;
- Bègles - Haut Verduc ;
- Bruges - PLR la Marianne

Les services de la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'Habitation Economique travaillent à l'élaboration d'un programme global pluriannuel, visant à la disparition de la subvention d'équilibre d'exploitation à terme.

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

DECIDER

- de la participation de la Communauté Urbaine à l'équilibre du déficit d'exploitation de l'Habitation Economique au titre de l'année 2003 à hauteur de 45.435,00 euros,
- de l'imputation des crédits correspondants au chapitre 65 - article 6574 - fonction 72 - clé d'imputation D630 000 012 du budget de l'exercice en cours.

AUTORISER

Monsieur le Président à signer la convention ci-annexée précisant les modalités de la participation communautaire.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 février 2005,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
14 MARS 2005**

M. VÉRONIQUE FAYET