

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 24 juin 2005
(convocation du 13 juin 2005)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre Juin 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. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, 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. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISSON Serge, 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. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. BREILLAT Jacques, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, Mme CASTANET Anne, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, Mme COLLET-LEJUIF Sylvie, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, M. DAVID Jean-Louis, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUTIL Silvere, Mme FAORO Michèle, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, Mme RAFFARD Florence, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BANAYAN Alexis à M. BREILLAT Jacques
M. BANNEL Jean-Didier à M. CASTEX Régis
Mme. BRUNET Françoise à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. CANIVENC René à Mme. RAFFARD Florence
Mme. CARTRON Françoise à M. ROUSSET Alain
M. CASTEL Lucien à M. REBIERE André
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain (jusqu'à 10h20)
M. CAZENAVE Charles à Mme. CAZALET Anne-Marie
M. CHAZEAU Jean à M. GUICHARD Max
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. BRANA Pierre
Mme. DARCHE Michelle à Mme. PUJO Colette
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. ANZIANI Alain
Mme. DELAUNAY Michèle à M. JAULT Daniel
M. DELAUX Stéphan à Mme. CARLE DE LA FAILLE M-Claude
M. DUCASSOU Dominique à M. CANOVAS Bruno
M. FAYET Guy à M. PUJOL Patrick
M. FERILLOT Michel à M. SAINTE-MARIE Michel
M. FEUGAS Jean-Claude à Mme. ISTE Michèle

M. FREYGEFOND Ludovic à M. LAMAISSON Serge
M. GELLE Thierry à M. FAVROUL Jean-Pierre (jusqu'à 10h15)
M. GUICHOUX Jacques à M. GUILLEMOTEAU Patrick
M. JOUVE Serge à Mme. DUMONT Dominique
M. LABARDIN Michel à M. MERCHERZ Jean
M. LOTHAIER Pierre à M. SEUROT Bernard
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
Mme. MOULIN-BOUDARD Martine à Mme. JORDA-DEDIEU Carole
M. NEUVILLE Michel à M. MILLET Thierry
Mme PALVADEAU Chrystèle à Mme TOUTON Elisabeth (jusqu'à 10H20)
M. QUANCARD Joël à M. SOUBIRAN Claude
M. QUERON Robert à M. JUNCA Bernard
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques
M. SARRAT Didier à Mme CONTE Marie-Josée (jusqu'à 12h00)
M. SEGUREL Jean-Pierre à M. FELTESSE Vincent
Mme. VIGNE Elisabeth à M. MANGON Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

PLH - Démarche de globalisation des prêts de la Caisse des Dépôts et des garanties d'emprunts de la Communauté Urbaine - Contrat d'objectifs entre la Communauté et la Société Clairsienne - Approbation - Autorisation

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Il ressort du contrat d'objectifs négocié avec Clairsienne les éléments suivants :

1 - RESPECT DES GRANDS PRINCIPES

La société Clairsienne s'engage à respecter les principes quantitatifs et qualitatifs du PLH et de la convention d'application inscrits en première partie du contrat d'objectifs ci-annexé.

Il est notamment convenu que Clairsienne veillera à privilégier une approche environnementale dans sa production avec pour priorité la réduction des consommations énergétiques et d'eau et des émissions de gaz à effets de serre et le recours aux énergies renouvelables.

2 - LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

2.1 la production de logements locatifs

- Sur la période 2005/2007 :

Clairsienne vise une production globale de 447 logements locatifs conventionnés, dont :

- 5 logements en reconstitution de l'offre démolie
- 442 logements en développement de l'offre nouvelle

Par type, cette offre nouvelle, à distinguer de la reconstitution de l'offre démolie, se répartit annuellement de la façon suivante :

- 250 PLUS
- 15 PLAI
- 177 PLS

et géographiquement :

- 227 logements de l'offre nouvelle est réalisée dans les communes déficitaires.
- 166 logements dans les communes excédentaires
- 36 dans les communes contraintes par le risque inondation
- 1 dans les communes tangentes (entre 20 et 25% de logement locatif conventionné)
- 12 logements restant à localiser

Il ressort de cette programmation que Clairsienne remplit un rôle non négligeable dans la production d'une offre nouvelle, l'opérateur n'étant pas mobilisé sur des opérations de construction-démolition.

Cette programmation est relativement bien équilibrée avec une part en PLUS significative (57 % de la production globale) et un positionnement sur les communes déficitaires (52 % de la production globale).

En revanche, on peut constater l'absence d'opérations sur les communes tangentes et, à l'instar des autres organismes, l'insuffisance de l'offre programmée en PLAI aujourd'hui non localisée.

Toutefois, la Communauté Urbaine, en lien avec les communes et l'opérateur veillera dans le cadre de la mise en oeuvre du PLH à territorialiser cette offre.

▪ Sur la période 2008/2010

Clairsienne vise une production globale annuelle de 390 logements locatifs conventionnés par an, portant exclusivement sur le développement d'une offre nouvelle.

Par type, cette offre nouvelle se répartit annuellement de la façon suivante :

- 225 PLUS
- 15 PLAI
- 150 PLS

Cette programmation n'est pas encore localisée et reste bien équilibrée avec le maintien d'un taux de production en PLUS significatif.

2.2 La production de logements en accession réglementée

Clairsienne se positionne par ailleurs sur l'accession réglementée avec un objectif de production de 171 logements sur 2005/2007 dont 54 % en prêt location accession (accession progressive aidée).

2.3. - Les aides apportées par la Communauté Urbaine au titre de la production locative

2.3.1. La garantie d'emprunt globale pour les prêts CDC

La Communauté Urbaine s'engage à apporter une garantie globale, a priori, sur le programme 2005/2007.

Le montant global à garantir sur la production totale est évalué à 36.2 M€ pour 2005/2007.

Une convention financière CUB/CDC/Clairsienne ci-annexée précise les modalités de mise en œuvre de cette garantie.

Cette convention vaut, pour les emprunts CDC, modification de la fiche n°3 du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville de la CUB relative à l'octroi des garanties d'emprunt communautaires.

En effet, cette contractualisation globale et la convention financière correspondante 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, soit 12 logements PLAI.

Par ailleurs, il est précisé que la Communauté pourra garantir, dans le cadre de conventions spécifiques, les emprunts contractés par Clairsienne auprès d'organismes autres que la Caisse des Dépôts, contractés au titre de ses opérations locatives et en location-accession.

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

Pour la période 2005/2007, les opérations de revalorisation porte sur 320 logements.

Le montant à garantir correspondant est évalué à 5.5 M€.

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

APPROUVER le contrat d'objectifs entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la société Clairsienne ci-annexé,

AUTORISER Monsieur le Président à signer le dit contrat entre la Communauté Urbaine et Clairsienne,

DECIDER que la convention financière entre la CUB, la CDC et Clairsienne ci-annexée annule et remplace les modalités de consultation des communes pour l'octroi de la garantie de la Communauté au titre des emprunts contractés avec la Caisse des Dépôts.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 24 juin 2005,

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
5 JUILLET 2005**

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

M. VÉRONIQUE FAYET

