

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 20 janvier 2006
(convocation du 9 janvier 2006)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt Janvier Deux Mil Six 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. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, 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, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, 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, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MAMERE Noël, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, Mme PUJO Colette, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, 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 :

M. BROQUA Michel à Mme. EYSSAUTIER Odette
Mme. CARTRON Françoise à M. ROUSSET Alain
M. FLORIAN Nicolas à M. POIGNONEC Michel
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LAMAISON Serge
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. BELIN Bernard à M. FERILLOT Michel
Mme. BRUNET Françoise à Mme. DARCHE Michelle
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert
Mme. CASTANET Anne à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie
Claude
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max
M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude

Mme. DE FRANCOIS Béatrice à M. FELTESSE Vincent
M. DUTIL Silvère à Mme. KEISER Anne-Marie
M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques
M. LOTHAIRE Pierre à M. MANSENCAL Alain
M. MILLET Thierry à M. NEUVILLE Michel
Mme. MOULIN-BOUDARD Martine à M. MERCHERZ Jean
M. PONS Henri à M. JUNCA Bernard
M. QUANCARD Joël à M. REBIERE André
Mme. RAFFARD Florence à Mme. TOUTON Elisabeth
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

Prise de délégation des aides au logement de l'Etat par la Communauté Urbaine de Bordeaux - Décision

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Face à l'acuité actuelle de la question de l'accès au logement, la CUB a approuvé, par délibération du 24 juin 2005, le principe de sa candidature à 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 délégation concerne à la fois le parc social public et le parc social privé.

Il convient de préciser que cette délégation ne porte pas sur les interventions en Zone Urbaine Sensible qui relèvent de la compétence exclusive de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Cette restriction ne porte pas à conséquence pour l'ensemble des opérations qui font l'objet de conventions spécifiques au titre du 1^{er} cercle de l'ANRU. Par contre, à ce jour, de fortes interrogations persistent quant à la capacité de l'ANRU à mener des interventions sur les quartiers prioritaires situés en ZUS au titre des 2^{ème} et 3^{ème} cercles au regard des enveloppes budgétaires existantes. Le risque serait alors qu'aucun crédit de l'Etat ne soit mobilisable sur ces territoires pourtant identifiés comme prioritaires.

La mise au point des conventions de délégation a nécessité de nombreux échanges avec l'Etat.

Compte tenu des démarches entreprises par la CUB concernant le PLH et son évolution, un accord a pu être acté rapidement concernant les objectifs quantitatifs.

Pour le parc social public, à l'exception du contingent de PLS étudiant, notoirement insuffisant, les objectifs du Plan de Cohésion Sociale sont compatibles avec ceux du Programme Local de l'Habitat et les perspectives des bailleurs.

Pour le parc social privé, les objectifs du Plan de Cohésion Sociale semblent inaccessibles au regard à la fois du bilan des années précédentes et des perspectives de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. Toutefois, afin de ne pas bloquer la négociation, la Communauté Urbaine a souhaité, dans la convention, que ces objectifs soient relativisés pour tenir compte de la situation réelle.

A la suite de la Conférence Régionale de l'Habitat début décembre et dans l'attente de la notification officielle par Monsieur le Préfet, il semblerait que, pour le parc social public, le montant délégué pour 2006 soit conforme aux besoins estimés. Il n'en est pas de même pour le parc social privé ce qui nous conduit à introduire une réserve mettant en cohérence les objectifs avec les moyens financiers alloués.

Par ailleurs, l'ajout d'une mise en réserve de 5 % de l'ensemble des crédits délégués introduite par l'application de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF) amène la Communauté Urbaine de Bordeaux à insérer une clause générale de réserve prudentielle dans les conventions de délégation. Cette clause ouvre la possibilité d'ajuster les objectifs en fonction des crédits effectivement délégués.

Enfin, dans le cadre des échanges avec le Conseil Général de la Gironde, autre candidat à la délégation, il a été convenu que les deux institutions se concerteraient pour définir les besoins respectifs et par conséquent une proposition de répartition des crédits à soumettre à l'Etat. Afin d'optimiser cette collaboration, il est envisagé une fongibilité des crédits, selon des modalités à définir, en fonction des besoins réels constatés par chacun des deux délégataires. Ces dispositions ainsi que les modalités d'intervention propres du Conseil Général sur le territoire de la Communauté Urbaine, devront faire l'objet d'un conventionnement entre nos deux institutions.

Il convient aujourd'hui de confirmer notre volonté de prendre cette délégation de compétence au 1^{er} janvier 2006 pour une période de 3 ans (2006-2008), d'acter les objectifs qui en ressortent ainsi que les moyens financiers mis en œuvre pour les atteindre, qu'ils soient délégués par l'Etat ou propres à la CUB, avec les réserves ci-dessus exprimées et d'identifier les perspectives qui se dessinent (production prévisionnelle sur 2006-2008, révision du PLH).

I - Les objectifs poursuivis en matière d'habitat et leur traduction dans la convention de délégation

1 - Les objectifs poursuivis

Sur la base du PLH communautaire et dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, la CUB s'est fixée les objectifs suivants pour répondre à la crise actuelle du logement :

- Développer une offre nouvelle, quantitativement suffisante et de qualité, afin notamment de répondre à l'attente de 80 % des habitants potentiellement éligibles à l'accès au parc conventionné et de limiter l'étalement urbain hors des limites du territoire communautaire ainsi que la spéculation foncière et immobilière.
- Rééquilibrer et renforcer la production de logements sociaux, en limitant au maximum les effets des démolitions sur le développement de l'offre
- Développer une offre et un parcours résidentiel (hébergement d'urgence, maisons-relais, résidences sociales, parc social public et privé) pour les personnes relevant du Plan Départemental pour l'Accès au Logement des Plus Démunis (PDALPD)

- Contenir le niveau des loyers, tant dans le parc social public que privé, pour garantir l'accès à ces parcs au plus grand nombre
- Renforcer l'accès social et, plus largement, améliorer la fluidité des parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération
- Requalifier l'habitat existant, public et privé, à travers notamment la régénération des quartiers anciens et la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne
- Prévoir des actions spécifiques en matière de traitement de copropriétés ou de lotissements dégradés, de logement des personnes âgées ou handicapées, d'habitat et d'accueil des gens du voyage.

2 – Leur traduction dans la convention de délégation

- Principaux objectifs pour le parc social public

⇒ Production de nouveaux logements sociaux, en cohérence avec le Plan de Cohésion Sociale

Nature du logement	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)	427 (32 %) + 100 PLS étudiants en moyenne annuelle	419 (32 %)
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854 (63 %)	825 (63 %)
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70 (30 en diffus et 40 en maisons relais ou résidences sociales) (5 %)	66 (5 %)
TOTAL annuel	1 351	1 310
TOTAL sur 2006-2008	4 053	3 930

Ces objectifs globaux seront atteints de manière progressive à l'issue de la période de délégation.

⇒ 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),

- ⇒ Démolition de logements sociaux : seuls les engagements antérieurs de l'Etat sont repris,
- ⇒ Hébergement d'urgence : 120 places sur la période 2006-2008.
- Principaux objectifs pour le parc social privé

Sur la période 2006 – 2008 de la présente convention, les objectifs visés sont décrits dans les tableaux ci-dessous, en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat précisés par le plan d'action départemental actualisé en 2005.

A -Les objectifs visés par le Plan de Cohésion Sociale (PCS) sur la période 2006 – 2008

	2006	2007	2008	TOTAL
Loyers maîtrisés	304	408	408	1 120
dont loyers intermédiaires	195	271	271	737
dont loyers conventionnés	109	137	137	383
Habitat indigne	77	84	84	245
Propriétaires occupants	4	6	7	16
Propriétaires bailleurs	73	78	77	229
Vacants remis sur le marché	271	357	357	985
dont primes sorties de vacance	39	50	50	139

Ces objectifs annuels sont à relativiser au regard des bilans de réalisation sur les années antérieures (2002 à 2005), de la tension croissante du marché rendant difficile et coûteuse la sortie de logements locatifs privés à loyers conventionnés, et de la nature du parc de logements encore vacants (parc très dégradé, propriétaires impécunieux,...).

	Objectif PCS 2005	Bilan 2005	Bilan 2004	Bilan 2003
Logement « loyers maîtrisés »	276	110	85	127
Dont Logements « loyers intermédiaires »	171	38	41	42
Dont Logements « loyers conventionnés »	105	72	44	85

Dans ce contexte, la CUB mettra en œuvre des moyens opérationnels (de type OPAH de renouvellement urbain, OPAH copropriétés dégradées, programme d'intérêt général ou PIG au sens de l'article R.353-34 du Code de la construction et de l'habitation) pour atteindre progressivement les objectifs globaux fixés, compte tenu du rythme moyen annuel constaté à ce jour, nettement inférieur aux objectifs précités.

Ainsi, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à lancer un **PIG « loyers maîtrisés »** dans la période de la délégation, sur le territoire de la CUB non couvert par des opérations contractuelles.

B - Les objectifs en-dehors du Plan de Cohésion Sociale

La Communauté Urbaine de Bordeaux maintiendra les actions engagées, notamment à l'attention des propriétaires occupants (sociaux, très sociaux,...) et des propriétaires bailleurs (loyers libres pour la mixité des opérations,...).

C - La reprise des engagements de l'Etat et de l'ANAH

Enfin, la Communauté urbaine reprend les engagements de l'Etat et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) sur les opérations contractuelles en cours (OPAH de renouvellement urbain, PST,...), sous réserve d'une dotation adaptée.

2 – Les modalités de mise en œuvre de la délégation

- Pour le parc privé : Subdélégations à l'ANAH de l'instruction et de la gestion des paiements des aides publiques.
- Pour le parc public : Maintien de la programmation et de l'instruction des dossiers à la DDE pour l'année 2006 (collaboration des services Habitat de la CUB et de la DDE), puis réalisation de ces tâches par la CUB à partir de janvier 2007 (transfert progressif au cours du dernier trimestre 2006).
- Mise en œuvre de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

La prise de délégation par la CUB et le Conseil Général entraîne la mise en place de 2 Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat.

⇒ Proposition pour garantir le rythme mensuel de ces Commissions :

- Les 2 Commissions se tiennent l'une après l'autre le même jour, au même endroit, avec simplement changement de présidence.

- La composition actuelle de la CLAH est conservée par la CUB :

Pour la CUB, il est proposé que le Président délègue la présidence soit à la Vice-présidente chargée de l'Habitat, soit au Vice-président chargé de la Politique de la Ville, en qualité de suppléant.

II - Les moyens financiers mis en œuvre pour atteindre les objectifs de la délégation

La loi organique relative aux lois de finances (LOLF), qui entre en application en 2006, conduit l'Etat à appliquer une réserve d'utilisation de 5 % sur les dotations budgétaires annuelles déléguées. Cette réserve affectera les montants des droits à engagement notifiés en début d'année.

Si l'enveloppe financière déléguée s'avérait inférieure aux besoins estimés (par non attribution des crédits réservés par exemple), la Communauté Urbaine de Bordeaux viserait alors des objectifs en diminution, cohérents avec la dotation attribuée.

1 – Les crédits délégués par l'Etat

Les crédits délégués par l'Etat seraient les suivants en l'absence de leur notification officielle par Monsieur le Préfet à ce jour :

- Pour le parc public = une enveloppe fongible annuelle

L'enveloppe déléguée annoncée après la tenue du Comité Régional de l'Habitat du 2 décembre 2005, s'élève à 4 775 000 € pour 2006.

- Pour le parc privé = une enveloppe annuelle déléguée (crédits de l'ANAH)

L'enveloppe déléguée annoncée après la tenue du Comité Régional de l'Habitat du 2 décembre 2005, s'élève à 3 300 000 € pour 2006.

Compte tenu de l'insuffisance des crédits délégués au regard des besoins de financement nécessaires à l'atteinte des objectifs évoqués ci-dessus (estimés à 8 000 000 €), la CUB visera des objectifs cohérents avec les moyens financiers alloués.

2 – Les crédits propres à la CUB

La Communauté Urbaine de Bordeaux consacrera, sur la période 2006-2008 de la convention, sur ses ressources propres, un montant global de 13 813 799 €, prévus dans le programme pluriannuel d'investissement (PPI) 2006-2010, et répartis comme suit :

- Pour le parc public = **9 615 850 €**

- la participation à la surcharge foncière	1 500 000 € (500 000 €/an)
- la participation à la surcharge foncière pour les communes déficitaires (article 55 loi SRU)	3 825 850 €
- la participation à la réhabilitation (PALULOS)	1 500 000 € (500 000 €/an)
- aides à la production inscrite au Plan d'Urgence pour l'Habitat	690 000 €
- aide aux opérations (foncier,...) inscrite au Plan d'Urgence pour l'Habitat	1 200 000 €
- solde des crédits issus de la redevance article 55	900 000 €

- Pour le parc privé = **4 197 869 €**

- aide à la restructuration immobilière en secteur sauvegardé 1 327 869 €
- participation pour le bâti constitutif des espaces communs 1 670 000 €
- participation aux OPAH – PRI – RHI 1 200 000 €

Ces montants n'intègrent pas la totalité des crédits disponibles (reports des exercices antérieurs), ni d'éventuels abondements supplémentaires consécutifs aux exécutions budgétaires et à la définition de nouvelles règles de financement du logement conventionné en cours de réflexion à la CUB.

III - Les options facultatives ouvertes par la loi

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet aux EPCI de prendre des responsabilités supplémentaires dans le domaine de l'habitat :

- La gestion du contingent préfectoral par l'EPCI si les communes qui ont un droit de priorité y renoncent
- Le logement étudiant, pour ce qui concerne la charge :
 - des réhabilitations, des extensions ou des reconstructions du parc des logements étudiants Etat-CROUS existant,
 - de la production nouvelle de logements étudiants, en investissement direct ou en partenariat.

Avantages/inconvénients sur les options :

- Pour la gestion du contingent préfectoral, certaines communes étant candidates, il est prématuré pour la CUB de prendre une décision définitive. De plus, cet aspect du dossier complexe et sensible mérite une analyse approfondie, en partenariat avec l'Etat et les autres collectivités. Rappelons également que la CUB dispose de droits d'attribution de logements dans le cadre des garanties d'emprunt, soit 20 % des constructions garanties (10 % pour la CUB et 10 % pour les communes).

- Pour le logement étudiant :

La prise de délégation des aides à la pierre induit la maîtrise de la programmation financière des PLS étudiants par la CUB, indépendamment de la délégation de la compétence étudiant.

Un contingent d'agrément de 300 PLS étudiants sera alloué au délégataire pour la durée totale de la convention.

	2006	2007	2008	Total
Agréments PLS étudiant	150	100	50	300

Le besoin identifié en matière de logements étudiants est de 250 PLS étudiants par an, nettement supérieur à la dotation prévue.

- Intérêts

- Le parc étudiant est une des composantes du PLH communautaire
- Un portage communautaire fort, en partenariat avec la Région, insufflerait une nouvelle dynamique dans le domaine du logement étudiant.

- Inconvénients

- Méconnaissance du fonctionnement actuel et du positionnement exact des principaux acteurs concernés (CROUS, Etat, Région, Universités, bailleurs sociaux),
- Charge et risque financiers transférés à la CUB tant en matière de réhabilitation que de production nouvelle,
- Méconnaissance de l'état du parc étudiant et des besoins financiers induits,
- Difficile maîtrise de la gestion qui restera assurée par le CROUS

- Une connaissance du domaine à affiner

La région Aquitaine a souhaité jouer un rôle de chef de file en matière de logement étudiant. La loi ne permet pas à ce jour, de déléguer cette compétence à cette collectivité.

La loi permet par contre la prise de compétence du logement étudiant par un EPCI de manière indépendante de la prise de délégation des aides à la pierre.

Il apparaît donc nécessaire, du strict point de vue communautaire, d'approfondir les points suivants :

- Analyse juridique des incidences précises pour la CUB de la loi,
- Identification de l'ensemble des sources de financement tant en terme de production nouvelle que de réhabilitation,
- Détermination de l'état du parc existant, puis d'un programme pluriannuel de réhabilitations et des besoins financiers correspondants,
- Définition des objectifs de production,
- Définition des modalités d'exercice de la maîtrise d'ouvrage communautaire (régie, maîtrise d'ouvrage déléguée,...),

- Définition du rôle respectif du CROUS et de la CUB dans la gestion,
- Modalités d'un partenariat avec le Conseil Régional.

IV - Les perspectives de production de logements sociaux et de révision du PLH

1 – Production prévisionnelle de logements sociaux sur 2006-2008

Les propositions fournies par les bailleurs sociaux, en première approche de la programmation triennale du financement de la production de logements sociaux, sur la période de la convention, font ressortir une production prévisionnelle globale d'environ 5 600 logements sociaux, soit 1866/an.

Cette première approche fait apparaître des perspectives de production orientées à la hausse (seulement 720 logements par an étaient programmés sur la période 2001-2004) et supérieures aux objectifs annuels fixés par le PLH (1310 logements) et le Plan de Cohésion Sociale (1351 logements).

Toutefois, cette approche est à relativiser car, à l'issue de la validation de la programmation triennale début 2006, une grande partie de ces opérations (vraisemblablement entre 25 et 30 %) ne seront pas retenues (indisponibilité foncière, problème de constructibilité, calendrier de l'opération repoussé,...).

2 – La révision du PLH

La prise de délégation des aides à la pierre par la CUB implique la révision du PLH communautaire avant le 31 décembre 2008 pour le mettre en conformité avec les nouvelles exigences légales (territorialisation fine des objectifs, approfondissement des besoins et des objectifs pour le parc privé,...).

Cette révision sera notamment l'occasion de fixer des objectifs actualisés, plus proches des besoins réels, plus précis en terme de localisation des objectifs et en terme de nature et de typologie des logements.

La mise en révision du PLH sera initiée dès le début 2006.

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

CONFIRMER la volonté de notre établissement de prendre la délégation des aides à la pierre au 1^{er} janvier 2006, pour une durée de 3 ans ;

AUTORISER le Président à finaliser et à signer les conventions avec l'Etat et tous les actes s'y rapportant, dans la mesure où les clauses de réserve prudentielle de bon sens que la CUB introduit, sont prises en compte,

RENONCER, pour l'instant, à la prise de compétence du logement étudiant ;

RENONCER, pour l'instant, à la gestion du contingent préfectoral.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 20 janvier 2006,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
3 FÉVRIER 2006**

M. VÉRONIQUE FAYET

