

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 juin 2006
(convocation du 27 avril 2006)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Juin 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. HOUEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, Mme FAYET Véronique, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, 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. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BREILLAT Jacques, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, Mme CASTANET Anne, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. DANE Michel, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvère, Mme FAORO Michèle, M. GOURGUES Jean-Pierre, M. GRANET Michel, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PALVADEAU Chrystèle, Mme PARCELIER Muriel, M. POIGNONEC Michel, 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. DAVID Alain à Mme. LIMOZIN Michèle
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. NEUVILLE Michel
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude
M. BANAYAN Alexis à M. BREILLAT Jacques
M. BELIN Bernard à M. HOURCQ Robert
Mme. BRACQ Mireille à M. MERCHERZ Jean
Mme. BRUNET Françoise à M. DELAUX Stéphan
M. CANIVENC René à M. BELLOC Alain
M. CARTI Michel à Mme. CARTRON Françoise
M. CASTEL Lucien à M. REBIERE André
M. CASTEX Régis à M. GELLE Thierry
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DUPRAT Christophe
M. CAZENAVE Charles à M. SIMON Patrick
M. CORDOBA Aimé à Mme. EYSSAUTIER Odette
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. BRANA Pierre
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita
Mme. DARCHE Michelle à Mme. FAYET Véronique

Mme. DELAUNAY Michèle à M. JAULT Daniel
M. FAYET Guy à M. FLORIAN Nicolas
M. FERILLOT Michel à M. SAINTE-MARIE Michel
M. FEUGAS Jean-Claude à M. BROQUA Michel
M. GUICHOUX Jacques à M. GUILLEMOTEAU Patrick
M. HERITIE Michel à M. HOUEBERT Henri
Mme. JORDA-DEDIEU Carole à M. QUERON Robert
M. JOUVE Serge à M. MOULINIER Maxime
M. JUNCA Bernard à M. SOUBIRAN Claude
M. LOTHAIRE Pierre à M. LABARDIN Michel
M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. MANSENCAL Alain à M. BOBET Patrick
M. PONS Henri à M. MANGON Jacques
Mme. PUJO Colette à Mme. CARLE DE LA FAILLE Marie Claude
M. QUANCARD Joël à M. MILLET Thierry
Mme. RAFFARD Florence à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. REDON Michel à M. RESPAUD Jacques

LA SEANCE EST OUVERTE

Programmation triennale 2006-2008 dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (octroi des agréments)

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 20 janvier 2006, la prise de 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 privé et vise, sur la base du PLH communautaire et dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, à atteindre les objectifs suivants :

- Le développement d'une offre nouvelle suffisante et de qualité au travers d'objectifs de production globaux, pour enrayer notamment l'étalement urbain : 5 100 logements par an répartis entre 4 200 logements neufs (dont 1 015 logements locatifs conventionnés) et 900 logements vacants à remettre sur le marché,
- Le rééquilibrage et le renforcement de la production de logements locatifs conventionnés sur la période 2006 - 2008 :
 - 1 015 logements locatifs conventionnés par an,
 - augmenté de 295 logements annuels supplémentaires pour rattraper le déficit de production constaté sur la période 2001 – 2004,
 - et de la reconstitution de l'offre sociale démolie qui nécessite la production de 530 logements sociaux supplémentaires 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 : le traitement des copropriétés et des lotissements dégradés, le logement des jeunes, le logement des personnes âgées ou handicapées, l'habitat et l'accueil des gens du voyage.

La présente délibération vise, d'une part, à présenter les modalités d'exercice de la délégation des aides à la pierre pour le parc social public, d'autre part, à faire approuver la programmation triennale 2006-2008 de logements locatifs conventionnés au regard des objectifs retenus dans le cadre de la convention générale de délégation des aides à la pierre.

1 – Exercice de la délégation pour le parc social public

Conformément à l'article L. 301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la délégation des aides à la pierre sur le parc social public est une compétence déléguée à la Communauté Urbaine. 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 Communauté Urbaine 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 Communauté Urbaine délivre les agréments pour le logement conventionné intermédiaire (PLS).

Pour toutes ces opérations, la Communauté Urbaine délivre des agréments, conventionne les opérations et fixe les niveaux de loyers selon la réglementation en vigueur.

Pour 2006, et conformément à la convention de mise à disposition des services de l'Etat du 31 janvier 2006, la Communauté Urbaine bénéficie dans l'exercice de cette compétence de l'intervention des services de la Direction Départementale de l'Equipement (D.D.E).

Après communication par la D.D.E des opérations faisant l'objet d'une demande d'agréments, et conformément à la délibération n° 98/1047 du 18 décembre 1998, la Communauté Urbaine a rencontré l'ensemble des Communes afin de connaître leur avis pour toutes les opérations recensées sur leur territoire. Cette démarche, qui sera pérennisée pour les programmations futures, vise au respect de la délibération précitée. Celle-ci rappelle en effet 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 H.L.M et les 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, 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'agrément que le Conseil acceptera d'accorder au titre de cet exercice.

2 – Le développement du parc social public sur l'agglomération

Concernant le parc public social, la déclinaison de ces objectifs a été évaluée dans la convention de délégation des aides à la pierre sur la base d'un volume d'agrément. Celui-ci varie selon la nature de l'intervention.

Pour les agréments PLS, PLUS et PLAI, il en résulte le tableau suivant :

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 diffus + 40 en maisons-relais ou résidences sociales) (5 %)	66 (5 %)
TOTAL annuel	1 351	1 310

Au regard des opérations recensées à ce jour, au titre de la programmation triennale 2006-2008, le comparatif suivant peut être établi.

→ Pour 2006

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale	Programmation triennale 2006-2008 (agréments demandés en 2006)
PLS (Prêt Locatif Social)	427	295
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854	820
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70 (30 diffus + 40 en maisons-relais ou résidences sociales)	40
TOTAL annuel	1 351	1 155

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et du Plan de Cohésion Sociale 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 1 158 logements locatifs sociaux est programmée. Cette programmation indicative ne prend pas en compte les opérations ANRU hormis les financements PLS qui correspondent à 70 agréments.

→ Pour 2007-2008

Nature du logement	Objectifs du Plan de Cohésion Sociale pour deux années	Programmation triennale 2006-2008 (agréments demandés en 2007-2008)
PLS (Prêt Locatif Social)	854	912
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	1 708	936
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	140	149
TOTAL	2 702	1 997

Au total, sur la période 2006-2008, 3 152 nouveaux logements locatifs conventionnés sont programmés.

Pour la période 2006-2008, le volume de production de logements est à ce jour en deçà des objectifs du Plan de Cohésion Sociale. Néanmoins, les années 2007-2008 laissent apparaître une évolution favorable des demandes d'agrément. Toutefois, la répartition des agréments laisse apparaître un déséquilibre entre les PLS dont le nombre d'agrément est inférieur à la demande et les PLUS-PLAI qui sont pourtant les plus adaptés aux besoins actuels de la population.

Il conviendra donc, en concertation avec les communes, de rééquilibrer la production en favorisant les PLUS-PLAI et être ainsi plus en phase avec les grandes orientations définies par la Communauté Urbaine.

3 – Les programmations particulières issues de la délégation des aides à la pierre

Ces interventions sont plus ciblées et concernent des volumes de logements ou d'hébergement plus faibles que les opérations de construction de logements locatifs conventionnés. Elles sont constituées par cinq catégories d'intervention qui comprennent :

- La réhabilitation des logements existants.

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'amélioration dans les logements locatifs conventionnés, les propriétaires ou gestionnaires peuvent bénéficier d'une subvention PALULOS. Au titre de la programmation, plusieurs opérations de réhabilitation sont prévues:

→ Réhabilitation de la RPA «Sourire d'Automne» à Eysines (subvention PALULOS de 120 000 euros) ;

→ Réhabilitation d'une résidence pour handicapés (subvention PALULOS de 54 000 euros).

- La création de logements spécifiques

Cette catégorie comprend différents types de logements, tels que les logements d'urgence ou de jeunes travailleurs.

Les logements d'urgence sont ainsi destinés à accueillir des personnes ou des familles sans domicile fixe ou brutalement confrontées à une absence de logement. Ils doivent leur permettre de séjourner, selon les cas, quelques semaines ou quelques mois dans un véritable logement meublé pour répondre aux besoins essentiels des familles. Ce court séjour doit être complété par un accompagnement social, voire sanitaire, de nature à permettre la définition d'un projet d'insertion. Ces logements ont généralement le statut de maisons-relais ou de résidence sociale. Leur financement est assuré sur le dispositif PLAI.

Les foyers de jeunes travailleurs sont gérés par des institutions à but non lucratif qui mettent à la disposition des jeunes qui vivent hors de leur famille un hébergement (chambre) comprenant un ensemble d'installations matérielles, une restauration, ainsi que des moyens qui permettent, directement ou indirectement, de favoriser leur insertion dans la vie sociale.

A ce jour, un projet de réhabilitation concernant le foyer « L'Eveil » est en cours de finalisation. Il porte sur l'octroi de 90 PLAI.

- Les opérations de démolition-reconstruction de logements.

Conformément à la convention générale de délégation des aides à la pierre de l'Etat du 31 janvier 2006, seules les opérations mentionnées dans la convention précitée sont retenues. Il s'agit de :

- Mérignac – Les Pins et les Fleurs (financement de la démolition et de la reconstruction) ;
- Bassens – Meignan (financement de la reconstruction) ;
- Saint-Médard en Jalles – Maurice Chevalier (financement de la reconstruction).

- La construction de logements éligibles au dispositif de prêt social de location accession (PSLA).

Le prêt social location-accession (PSLA) est un nouveau dispositif d'accèsion à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafond de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA. L'ensemble des opérations relevant de ce dispositif est présenté dans un document annexé à cette délibération. A ce jour, 214 agréments sont demandés pour un volume d'agréments autorisés, sur la période triennale 2006-2008, de 300.

- Le logement étudiant (PLS étudiant)

Au titre de la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat, un contingent de 300 PLS étudiants a été délégué à notre établissement pour la période 2006-2008. Compte tenu du coût réel de production des logements étudiants et de la part correspondante de prêts PLS, l'Etat retient comme équivalence un agrément PLS pour 2 logements étudiants. Ainsi, 300 agréments permettent de financer 600 logements.

La CUB ne peut qu'encourager la dynamique de construction de logements étudiants, au regard des besoins identifiés. Cependant, l'insuffisance d'agréments PLS étudiants qui avait été soulignée au moment de la prise de délégation des aides à la pierre se confirme (869 PLS étudiants pour 2007-2008). La CUB poursuivra donc son action auprès de l'Etat pour que ce contingent soit sensiblement relevé. Dans le cas contraire, il faudra s'interroger sur la mobilisation éventuelle de l'enveloppe des PLS.

4 – Bilan récapitulatif

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 cours d'année de nouvelles opérations susceptibles d'être présentées par les opérateurs du logement, une réserve d'agrément sera soumise au vote de l'Assemblée dans la limite du volume annuel d'agrément délégué par l'Etat.

De même, la Communauté urbaine se réserve le droit de négocier si nécessaire un volume supplémentaire d'agrément sur l'enveloppe nationale.

A ce jour, cette réserve d'agrément est établie selon le tableau qui suit :

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale (A)	Programmation triennale 2006-2008 (agrément demandé en 2006) (B)	Réserve d'agrément 2006 (A-B)
PLS (Prêt Locatif Social)	427	295	132
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854	820	34
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70	40	30

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il vous est demandé Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Approuver la programmation de logements ci-annexée ;
- Autoriser l'agrément des opérations non identifiées à ce jour dans la limite du volume annuel des agrément accordés par l'Etat et repris dans le tableau précédent;
- Autoriser la sollicitation d'agrément supplémentaires auprès de l'Etat si nécessaire;
- Autoriser Monsieur le Président à notifier cette programmation aux opérateurs de logements locatifs conventionnés ;
- Autoriser 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,

- Autoriser 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 Politique de la Ville,
- Autoriser Monsieur le Président à payer les dépenses au moyen des crédits votés au budget 2006 en section d'investissement au chapitre 204.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 juin 2006,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
4 JUILLET 2006**

M. VÉRONIQUE FAYET

