

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 21 juillet 2006
(convocation du 10 juillet 2006)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Juillet 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. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCASSOU Dominique, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABARDIN Michel, 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. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BRACQ Mireille, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CASTEL Lucien, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvere, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, M. JAULT Daniel, M. JOUVE Serge, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, Mme MOULIN-BOUDARD Martine, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, 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 :

M. BOBET Patrick à M. DUCHENE Michel	M. CAZENAVE Charles à M. DAVID Jean-Louis
Mme. CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard	M. CORDOBA Aimé à M. BROQUA Michel
M. FELTESSE Vincent à M. SEGUREL Jean-Pierre	M. DELAUX Stephan à Mme PARCELIER Muriel (à partir de 10 h 30)
M. FLORIAN Nicolas à M. PUJOL Patrick	Mme. FAORO Michèle à Mme. LIMOUZIN Michèle
M. TOUZEAU Jean à M. DAVID Jean-Louis	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. ANZIANI Alain à M. SAINTE-MARIE Michel	Mme. ISTE Michèle à M. SARRAT Didier
M. BANNEL J. Didier à Mme BRACQ Mireille (jusqu'à 10 h 15)	Mme. JORDA-DEDIEU Carole à M. LOTHAIER Pierre
M. BAUDRY Claude à M. FERILLOT Michel	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. BELIN Bernard à M. TAVART Jean-Michel	M. MANSENCAL Alain à M. MERCHERZ Jean
M. BELLOC Alain à Mme. PUJO Colette	M. MAURIN Vincent à Mme. EYSSAUTIER Odette
M. BREILLAT Jacques à M. CASTEL Lucien	M. MONCASSIN Alain à M. GRANET Michel
Mme. BRUNET Françoise à M. SIMON Patrick	Mme MOULIN-BOUDARD Martine à Mme CAZALET A. Marie (jusqu'à 10 h 45)
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	Mme PALVADEAU Chrystèle à M. NEUVILLE Michel
M. CARTI Michel à Mme. CARTRON Françoise	M. POIGNONEC Michel à M. FAYET Guy
Mme CASTANET Anne à Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude	Mme. RAFFARD Florence à M. QUANCARD Joël
M. CASTEX Régis à M. REBIERE André	

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 Maison Girondine/Toit Girondin - Approbation - 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.

L'OPAC AQUITANIS et les S.A H.L.M CLAIRSIENNE et DOMOFRANCE ont bénéficié en 2004 et 2005 de ce nouveau dispositif. Cette délibération vise à inscrire la société Maison Girondine/Toit Girondin dans ce nouveau dispositif.

Il ressort du contrat d'objectifs négocié avec Maison Girondine/Toit Girondin les éléments suivants :

1 - RESPECT DES GRANDS PRINCIPES

La société Maison Girondine/Toit Girondin 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 Maison Girondine/Toit Girondin 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 2006/2008 :

Maison Girondine/Toit Girondin vise une production globale de 952 logements locatifs conventionnés, dont :

- o 312 logements en reconstitution de l'offre démolie
- o 640 logements en développement de l'offre nouvelle

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

- o 525 PLUS
- o 15 PLAI
- o 100 PLS

et géographiquement (offre nouvelle et reconstitution de l'offre) :

- o 462 logements de l'offre nouvelle est réalisée dans les communes déficitaires.
- o 354 logements dans les communes excédentaires
- o 55 dans les communes tangentes (entre 20 et 25% de logement locatif conventionné)
- o 81 logements restant à localiser

Cette programmation fait apparaître une part en PLUS très significative (88 % de la production globale) et un positionnement sur les communes déficitaires (49 % de la production globale).

En revanche, on peut constater la faiblesse des opérations sur les communes tangentes, puisque, sur la période 2006-2008, seuls 55 logements sont prévus. A l'instar des autres organismes, l'insuffisance de l'offre programmée en PLAI aujourd'hui non localisée est à remarquer.

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.

Concernant les opérations de démolition reconstruction, Maison Girondine/Toit Girondin est engagée sur les quartiers suivants :

- Lormont Carriet dans le cadre du dossier de l'ANRU (en cours)
- Lormont Génicart dans le cadre du dossier de l'ANRU (à démarrer en 2006)
- Saint-Médard-en-Jalles pour l'opération de Maurice Chevalier (en cours)
- Mérignac pour l'opération du quartier des Ardillos (étude à engager)

□ Sur la période 2009/2011

Maison Girondine/Toit Girondin vise une production globale annuelle de 350 logements locatifs conventionnés par an. Cet objectif de production se répartit en :

- 794 logements dédiés au développement d'une offre nouvelle,
- 256 logements réalisés au titre de la reconstitution de l'offre.

Cette programmation n'est pas encore localisée et reste bien équilibrée avec le maintien d'un taux de production en PLUS significatif puisque la part des PLS est de 40 logements sur trois ans.

2.2 - La production de logements en accession réglementée

Maison Girondine/Toit Girondin se positionne par ailleurs sur l'accession réglementée avec un objectif de production de 28 logements sur 2005/2007. Un objectif de 50 logements par an est envisagé pour la période 2009-2011.

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 2006-2008.

Le montant global à garantir sur la production totale est évalué à 108,2 M€ pour 2006/2008. Une convention financière CUB/CDC/ Maison Girondine/Toit Girondin ci-annexée précise les modalités de mise en oeuvre 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 15 logements PLAI et 66 logements PLUS CD.

Par ailleurs, il est précisé que la Communauté pourra garantir, dans le cadre de conventions spécifiques, les emprunts contractés par Maison Girondine/Toit Girondin 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 et le dispositif d'aide à la production de logements locatifs conventionnés

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.

Le dispositif d'aide à la production de logements locatifs conventionnés pourra, selon les modalités retenues par le Conseil de Communauté, se substituer à la surcharge foncière.

2.4. - Les perspectives de travail en commun

La Communauté souhaite étudier avec les bailleurs la façon dont elle pourrait apporter un soutien en matière de mobilisation foncière pour la mise en oeuvre 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 2006/2008, les opérations de revalorisation porte sur 320 logements.

Le montant à garantir correspondant est évalué à 9,5 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 les sociétés Maison Girondine/Toit Girondin ci-annexé,

AUTORISER Monsieur le Président à signer le dit contrat entre la Communauté Urbaine et Maison Girondine/Toit Girondin,

DECIDER que la convention financière entre la CUB, la CDC et Maison Girondine/Toit Girondin 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 21 juillet 2006,

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

**REÇU EN
PRÉFECTURE LE
2 AOÛT 2006**

M. BERNARD LABISTE

