

## COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 19 décembre 2008  
(convocation du 8 décembre 2008)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Neuf Décembre Deux Mil Huit 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 Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

#### **ETAIENT PRESENTS :**

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHaire Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PALAU Jean-Charles, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

#### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. JUPPE Alain à M. MOGA Alain (à partir de 13 h 15)  
M. CAZABONNE Alain à Mme DESSERTINE Laurence (à partir de 13 h 15)  
M. CAZABONNE Didier à Mme. LIRE Marie Françoise  
M. FAVROUL J.Pierre à M. LABARDIN Michel (à partir de 11 h 30)  
M. SEUROT Bernard à M. BOBET Patrick  
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe  
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle (jusqu'à 11 h 40)  
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis  
Mme CAZALET A.Marie à M. BRON J.Charles (de 9 h 30 à 11 h)  
M. CAZENAVE Charles à M. GAÜZERE J.Marc (jusqu'à 10 h 10)  
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel  
M. DAVID Yohan à M. DAVID J. Louis (à partir de 10 h 50)  
M. DELAUX Stéphan à Mme WALRICK ANNE (à partir de 12 h 50)  
Mlle. DELTIMPLE Nathalie à M. BENOIT Jean-Jacques  
Mme. DELATTRE Nathalie à M. GAUTE Jean-Michel

M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul  
Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique (jusqu'à 12 h 05)  
Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DELAUX Stéphan (à partir de 12 h 05)  
Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia Mme TOUTON Elisabeth (à partir de 12 h 50)  
M. DUCASSOU Dominique à M. DUCHENE Michel (à partir de 12 h 05)  
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime  
M. FAYET Guy à M. PUJOL Patrick  
Mme LAURENT Wanda à M. LOTHaire Pierre (à partir de 12 h 45)  
M. MAURIN Vincent à M. GUICHARD Max (à partir de 11 h 35)  
M. PALAU J.Charles à M. SOLARI Joël (à partir de 13 h 20)  
M. REIFFERS Josy à M. JUPPE Alain  
M. SENE Malick à M. DAVID Alain

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Prise de délégation des aides à la pierre par la Communauté Urbaine de Bordeaux - Signature de l'avenant n°4 de la convention générale de délégation des aides à la pierre - Décision**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Face à l'acuité de la question de l'accès au logement, la CUB a souhaité, par les délibérations du 24 juin 2005 et du 20 janvier 2006, prendre la délégation des aides à la pierre de l'Etat, pour une durée de trois ans, dans les conditions prévues par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Cette prise de délégation s'est traduite par la signature le 31 janvier 2006 de trois conventions :

- la convention générale de délégation de compétence des aides à la pierre entre l'Etat et la CUB,
- la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre la CUB et l'ANAH,
- la convention de mise à disposition des services de l'Etat. Cette dernière convention a été modifiée par la délibération du Conseil du Communauté en date du 24 novembre 2006 (n°2006/0842).

La présente délibération ne porte que sur la première convention citée afin de la proroger d'un an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. L'actualisation des objectifs et des montants 2009 des crédits délégués par l'Etat fera l'objet d'un avenant ultérieur.

**I – Rappel : Les objectifs poursuivis dans le cadre de la convention générale de délégation**

La délégation des aides à la pierre concerne à la fois les parcs public et privé et vise l'atteinte d'objectifs de production conformes à ceux du PLH communautaire et du Plan de Cohésion Social.

**1 - Les principaux objectifs relatifs au parc privé**

Sur la période 2006 – 2008 de la présente convention, les objectifs visés sont rappelés dans le tableau ci-dessous, en respectant un juste équilibre entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Loyers maîtrisés</b>	<b>304</b>	<b>304</b>	<b>304</b>	<b>912</b>
dont loyers intermédiaires	195	195	195	585
dont loyers conventionnés	109	109	109	327
<b>Habitat indigne</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>231</b>
Propriétaires occupants	4	4	4	12
Propriétaires bailleurs	73	73	73	219
<b>Vacants remis sur le marché</b>	<b>271</b>	<b>271</b>	<b>271</b>	<b>813</b>
dont primes sorties de vacance	39	39	39	117

Par ailleurs, un Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » a été lancé en janvier 2008. Ce dispositif opérationnel vise à l'atteinte des objectifs du Plan de Cohésion Sociale au titre du parc privé en permettant, d'une part, la production de logements en loyers conventionnés, tout en luttant contre l'habitat indigne, d'autre part, en favorisant la remise sur le marché de logements vacants. La CUB a retenu le PACT pour assurer le suivi animation du PIG et participera au financement des travaux de réhabilitation dans le cadre des logements conventionnés sociaux et très sociaux, tout en majorant les primes de l'ANAH au titre des sorties d'insalubrité, des sorties de vacance et de promotion de l'habitat durable. Le coût prévisionnel de ce dispositif a été estimé à 370 000 € par an.

## 2 – Les principaux objectifs pour le parc social public

### 2.1 – Rappel des objectifs de la convention de délégation du 31 janvier 2006

En matière de production de nouveaux logements sociaux, les objectifs pour 2006 correspondaient à ceux du Plan de Cohésion Social, conformément aux montants indiqués dans le tableau qui suit.

Pour l'année 2007, les objectifs initiaux ont été actualisés dans le cadre de l'avenant n°1, dont l'approbation par le Conseil de Communauté est intervenue lors de la séance du 23 février 2007 (Délibération n°2007/0121).

Un volume de 1 343 agréments a ainsi été alloué en 2007 à notre établissement selon la répartition suivante :

Nature du logement	Agréments 2007 inscrits dans l'avenant n°1 du 23 avril 2007	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale (= agréments 2006)
<b>PLS</b> (Prêt Locatif Social)	<b>425 + 130 PLS étudiants</b>	<b>427 + 100 PLS étudiants en moyenne annuelle</b>
<b>PLUS</b> (Prêt Locatif à Usage Social)	<b>854</b>	<b>854</b>
<b>PLAI</b> (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	<b>64</b>	<b>70</b> (30 diffus + 40 en maisons-relais ou résidences sociales)
<b>TOTAL annuel (Hors PLS étudiants)</b>	<b>1 343</b>	<b>1 351</b>
<b>TOTAL sur 2006 - 2008</b>		<b>4 053</b>

Il faut noter que les PLS « Foncière Logement » ne sont pas délégués à notre établissement.

- Ces objectifs de production de logements nouveaux sont complétés par des engagements particuliers.

Ils concernent principalement:

- La 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),
- La démolition de logements sociaux : seuls les engagements antérieurs de l'Etat ont été repris,
- Hébergement d'urgence : 120 places sur la période 2006-2008.

## 2.2 – L'incidence de la loi Droit Au Logement Opposable (DALO)

La Communauté Urbaine a approuvé par la délibération n°2007/0958 du 21 décembre 2007 une majoration significative du nombre de logements à produire en PLUS et surtout en PLAI. En effet, pour mémoire, la loi du 5 mars 2007 permet à toute personne hébergée en urgence d'y rester de manière durable. Cette situation impose de fait la création de places d'urgence mais aussi de places de stabilisation et de logements sociaux complémentaires. En définitive, les objectifs de production de logements en PLUS et PLAI sont établis aux niveaux suivants :

Agréments	Objectifs PCS 2007 (a)	Objectifs DALO 2007	Objectifs DALO 2008	TOTAL (b)	Evolution des objectifs (b/a)
<b>PLAI</b>	64	40	191	<b>295</b>	<b>+ 361%</b>
<b>PLUS</b>	854		165	<b>1 019</b>	<b>+ 19%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>918</b>	<b>40</b>	<b>356</b>	<b>1 314</b>	<b>+ 43%</b>

Globalement, en matière de production de nouveaux logements locatifs sociaux, les objectifs pour 2008 sont les suivants :

Nature du logement	Agréments 2008 inscrits dans l'avenant n°3 à convention de délégation du 31 janvier 2006	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale	Rappel des objectifs annuels du PLH (incluant un rattrapage de 295 logements par an)
<b>PLS</b> (Prêt Locatif Social)	<b>368 + 202 PLS étudiants</b>	<b>427</b> (32 %) <b>+ 100 PLS étudiants en moyenne annuelle</b>	<b>419</b> (32 %)
<b>PLUS</b> (Prêt Locatif à Usage Social)	<b>1 019</b>	<b>854</b> (63 %)	<b>825</b> (63 %)
<b>PLAI</b> (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	<b>295</b>	<b>70</b> (30 diffus + 40 en maisons-relais ou résidences sociales) (5 %)	<b>66</b> (5 %)
<b>TOTAL annuel (Hors PLS étudiants)</b>	<b>1 682</b>	<b>1 351</b>	<b>1 310</b>
<b>TOTAL sur 2006 - 2008</b>		<b>4 053</b>	<b>3 930</b>

Les interventions spécifiques en faveur du parc social public demeurent inchangées au regard de la convention d'origine.

## II – Des résultats quantitatifs encourageants qui nécessitent une mobilisation importante de moyens financiers

### 1.1 – Les résultats de la programmation 2006 :

#### 1.1.1 - Bilan parc privé

Pour 2006, le bilan est le suivant :

<i>Logements</i>	<b>Objectifs 2006</b>	<b>Résultats 2006</b>	<b>Taux réal°</b>
<b>Loyers maîtrisés</b>	<b>304</b>	<b>95</b>	<b>31,25%</b>
dont loyers intermédiaires	195	41	21,02%
dont loyers conventionnés	109	54	49,54%
<b>Habitat indigne</b>	<b>77</b>	<b>15</b>	<b>19,48%</b>
Propriétaires occupants	4	14	350 ,00%
Propriétaires bailleurs	73	1	1,37%
<b>Vacants remis sur le marché</b>	<b>271</b>	<b>69</b>	<b>25,46%</b>
dont primes sorties de vacance	39	33	84,61%

En 2006, les crédits délégués en faveur du parc privé s'élevaient à 3 300 000 euros. Un montant de 3 236 158 euros a été engagé au cours de cet exercice, soit un taux d'engagement de 98%. Il convient de noter le fort taux de consommation des crédits délégués au regard du niveau des résultats obtenus. Comme notre Etablissement l'avait indiqué à l'Etat, lors de la négociation de la convention de délégation d'origine, on peut s'interroger sur le réalisme des objectifs imposés au délégataire compte tenu du coût élevé des travaux sur les immeubles anciens.

## 1.2 – Bilan parc public

La programmation pour l'année 2006 a été acceptée et approuvée par la délibération n°2006/0437 du 23 juin 2006. Pour 2006, l'enveloppe disponible, pour le logement locatif social était de 4 775 000,00 €;

Au regard des dossiers instruits par les services de la DDE et approuvés par la CUB, les crédits engagés, d'un montant de 4 254 624,00 € (taux d'engagement : 89,10%), ont permis d'atteindre et de dépasser les objectifs du PCS qui avaient été prévus dans la délibération n°2006/0437 du 23 juin 2006. Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du PCS, la programmation retenue et les opérations instruites pour 2006.

<b>Nature du logement</b>	<b>Objectifs annuels du PCS</b>	<b>Programmation 2006 (agréments retenus pour 2006)</b>	<b>Programmation 2006 (agréments notifiés)</b>
<b>PLS</b> (Prêt Locatif Social)	427	295 (+132 en réserve)	391
<b>PLUS</b> (Prêt Locatif à Usage Social)	854	820 (+ 34 en réserve)	1 365
<b>PLAI</b> (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70 (30 en diffus + 40 en maisons relais ou résidences sociales)	40 (+ 30 en réserve)	89
<b>Total Annuel</b>	1 351	1 155	1 838

Les agréments mis en réserve ont permis, d'une part, d'ajuster le nombre d'agréments inscrits pour les opérations initialement retenues au titre de la programmation de 2006, d'autre part, d'agrérer des opérations nouvelles non recensées au moment du vote de la programmation 2006.

## 1.2 – Les résultats de la programmation 2007 :

### 1.2.1 – Bilan parc privé

Pour 2007, le bilan est le suivant :

<i>Logements</i>	<b>Objectifs 2007</b>	<b>Résultats 2007</b>	<b>Taux réal°</b>
<b>Loyers maîtrisés</b>	<b>304</b>	<b>65</b>	<b>21,38%</b>
dont loyers intermédiaires	195	10	5,12%
dont loyers conventionnés	109	55	50,46%
<b>Habitat indigne</b>	<b>77</b>	<b>7</b>	<b>9,09%</b>
Propriétaires occupants	4	0	0%
Propriétaires bailleurs	73	7	9,59%
<b>Vacants remis sur le marché</b>	<b>271</b>	<b>55</b>	<b>20,30%</b>
dont primes sorties de vacance	39	35	<b>89,74%</b>

En 2007, les crédits délégués en faveur du parc privé s'élevaient à 3 582 066 euros. Un montant de 2 769 312 euros a été engagé au cours de cet exercice, soit un taux d'engagement de 77%. Il convient de noter là aussi le taux élevé de consommation des crédits délégués au regard du niveau des résultats obtenus.

### 1.2.2 – Bilan parc public

Dans le cadre des délibérations n°2007/0359 du 25 mai 2007 et 2007/0457 du 22 juin 2007, les volumes d'agréments disponibles ont été affectés à différentes opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration présentées par les organismes de logement social ou les sociétés de promotion immobilière, après accord des communes concernées.

Pour mémoire, la programmation retenue est présentée dans le tableau qui suit :

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale	Programmation triennale (2007-2009) agréments approuvés en 2007
<b>PLS</b> (Prêt Locatif Social)	427 (32%) + 100 PLS étudiant (moyenne annuelle)	425 + 582 PLS étudiant
<b>PLUS</b> (Prêt Locatif à Usage Social)	854 (63 %)	1 124
<b>PLAI</b> (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70 (5%)	79
<b>Total Annuel (hors PLS étudiant)</b>	1 351	1 628

A ce jour, le **bilan quantitatif** s'établit de la manière suivante :

- 110 opérations de logements locatifs conventionnés étaient prévues et les services communautaires ont reçu 72 dossiers à instruire, soit un taux de dépôt de 65%.
- Au regard du nombre d'agréments alloués, un bilan peut être arrêté :

Financement	Objectifs annuels P.C.S	Programmation votée en 2007	Programmation instruite en 2007	Prog. Instruite / P.C.S	Prog. Instruite / prog. votée	Bilan / Objectifs P.C.S
PLS	427	425	464	109%	109%	+
PLUS	854	1 124	591	69%	53%	-
PLAI	70	79	85	121%	108%	+
<b>TOTAL</b>	<b>1 351</b>	<b>1 628</b>	<b>1 140</b>	<b>84%</b>	<b>70%</b>	<b>+</b>
PLS étudiants	130	582	380	292%	65%	+
PALULOS		52	4		8%	

Au regard des crédits engagés, au titre des crédits délégués Etat, la CUB a engagé 4 422 426,42 euros, soit 95% du total alloué (4 6778 220 €). Une somme de 2 241 362,03 a été engagée au titre des subventions versées, principalement pour les PLUS et PLAI, le solde, soit 2 181 064,39 €, correspond aux subventions versées au titre de la surcharge foncière.

Globalement, le cumul des résultats sur des deux premières années de la délégation des aides à la pierre montre que les objectifs du Plan de Cohésion Social ont été dépassés : 2 978 logements locatifs conventionnés ont en effet fait l'objet d'une décision de financement alors que l'objectif sur deux années s'élevaient à 2 702 logements locatifs conventionnés. Ce constat résulte en grande partie du positionnement de notre établissement comme chef de file de la politique de l'habitat sur l'agglomération, mais surtout par la mise en œuvre d'un règlement d'intervention très attractif en faveur de l'habitat.

### **III – Une évaluation positive de la délégation confortée par le dispositif d'intervention communautaire**

L'exercice de la délégation des aides à la pierre par notre Etablissement s'est accompagné de la mise en œuvre d'un dispositif d'aide à la production qui a favorisé le développement de l'offre locative sociale. Elle a permis, comme le montre le rapport d'évaluation de la délégation, de renforcer le rôle de « chef de file » de la Communauté Urbaine sur la politique de l'habitat menée sur l'agglomération.

#### **1.1 – Les apports du dispositif**

Dans le cadre de la délibération du 20 janvier 2006 et afin de soutenir la production de logements locatifs en PLUS et PLAI sur le territoire de l'agglomération, la CUB a souhaité mettre en place un dispositif financier d'aide à l'équilibre d'opération de construction de logements conventionnés. Celui-ci a été approuvé et inscrit dans le règlement d'intervention habitat politique de la ville par les délibérations n°2006/0680 du 22 septembre 2006 et n°2007/0122 du 23 février 2007 (Fiche n°3 du RIHPV).

Les crédits nécessaires au fonctionnement de ce nouveau dispositif ont été estimés à l'origine à 6 702 K€ par an.

Pour 2006, les aides octroyées s'élèvent à **8 062 K€**.

Agréments 2006	Total subventions engagées	Nombre de logements financés	Aide moyenne / logement
PLUS	7 626 799 €	754 sur un total de 1 365 agréments octroyés	10 115,12 €
PLAI	435 000 €	89	4 887,64 €

Pour **2007**, la CUB a engagé sur les opérations de logements locatifs conventionnés, financées en PLUS et PLAI, une somme de **6 099 K€** répartie entre :

Agréments 2007	Total subventions engagées	Nombre de logements financés	Aide moyenne / logement
PLUS	5 506 274 €	573	9 609,55 €
PLAI	592 830 €	84	7 057,50 €

Conformément à la délibération n°2006/0680 du 22 septembre 2006, le dispositif d'aide à l'équilibre d'opération de logements locatifs conventionnés a fait l'objet d'une évaluation durant l'été 2008. Le rapport issu de cette étude constate, après analyse des dossiers de financement instruits par les services communautaires et la DDE en 2006 et 2007, et au regard des bilans 2004 et 2005, que :

- le prix de revient des opérations de logements locatifs conventionnés a augmenté de 34% sur la période 2004-2007 ;
- La charge foncière a été le poste de dépense le plus dynamique puisqu'il a connu une hausse de 66% sur la période ;

- En 2007 et en structure, la part du foncier représente 26% du prix de revient, celle de la construction étant de 65% ;
- Concernant le plan de financement, la part des subventions d'équipement a connu une forte hausse (+230%) sur la période 2004-2007, alors que le recours à l'emprunt n'augmentait que de 18%. Quant à l'évolution des fonds propres, sa part a évolué de manière à maintenir constante sa valeur dans le plan de financement ;
- En structure, toujours pour 2007, les subventions d'équipement représentent 16% du financement des opérations et les emprunts 77%, le solde étant assuré par la mobilisation des fonds propres de l'organisme de logement social ;
- Au sein du poste subvention, l'aide communautaire représente plus de la moitié des financements alloués aux organismes de logement social en 2006 et 2007.

Dans un contexte, d'une part, de hausse des différents postes de prix de revient des programmes de construction, d'autre part, de croissance du nombre de programmes de logements locatifs conventionnés, l'aide communautaire a accompagné efficacement l'ensemble des organismes de logement social soucieux d'atteindre les objectifs du PLH communautaire. Cette intervention significative de la Communauté Urbaine en faveur du logement locatif conventionné a conforté le rôle de notre Etablissement dans le domaine de l'habitat.

## 1.2 – Une évaluation positive de la délégation par nos partenaires qui doit être confirmée

Dans le cadre de la convention de délégation, l'Etat et la CUB se sont engagés à évaluer « la mise en œuvre de la convention » (article V-4 de la convention).

Cette évaluation a été réalisée avant le terme de la convention en cours par le service « Mission Evaluation Prospective Qualité et Conseil » du mois de mars à mai 2008. Elle s'est fondée sur une série d'entretiens auprès des différents partenaires de la Communauté Urbaine (Organismes de logement social, Communes, 1%, Conseil Général). A l'issue de ces entretiens, le rapport établi met en évidence les principaux points suivants :

- La délégation a renforcé la capacité de mise en œuvre du PLH communautaire et a contribué au développement de partenariats (Conseil Régional, 1% Logement, Communes,...),
- Elle a permis l'implication des communes en particulier à travers la mise en œuvre d'une procédure écrite de programmation des opérations immobilières et l'organisation « de petits déjeuners de l'habitat » destinés à informer les élus,
- Elle a aidé à l'identification d'un seul interlocuteur communautaire (le centre habitat et politique de la ville), ce qui facilite le travail opérationnel des acteurs du logement, notamment des opérateurs,
- La délégation a contribué au passage d'une logique de consommation de crédits à une logique de projet.

Néanmoins, si les avis sont plutôt favorables et incitent notre établissement à reprendre la délégation des aides à la pierre pour une durée de 6 ans, un certain nombre de préalables sont à négocier avec l'Etat. Ils visent en particulier à :

- La recherche d'une meilleure adéquation des objectifs Etat/CUB et des enveloppes Etat assignées (il est urgent aujourd'hui que l'Etat augmente les participations au logement sur le département),
- Une négociation avec l'Etat où celui-ci n'impose pas de manière systématique ses points de vue comme par exemple, « obliger » la CUB à prendre l'instruction du parc privé et la poser comme une condition sine qua non de la reprise de la délégation.

Dans la mesure où la cohérence « objectifs/moyens » n'apparaîtrait pas suffisante, la CUB pourrait renoncer à prendre la délégation des aides de l'Etat tout en poursuivant sa propre politique. Or, lors du dernier congrès HLM, Madame le Ministre a annoncé une réduction significative du montant des crédits dédiés aux aides à la pierre versées par l'Etat. Par ailleurs, le désengagement actuel de l'ANRU risque de faire peser à court terme une obligation de financement d'opérations de construction-démolition par les délégataires alors que la principale finalité de la délégation est de favoriser la production d'une offre de logements locatifs conventionnés complémentaires.

Face à ces incertitudes, la Communauté Urbaine souhaite se laisser le temps de la réflexion et de la négociation avant de s'engager sur une nouvelle délégation dont la durée sera de 6 ans. Elle souhaite donc bénéficier d'une prorogation d'une année de la convention de délégation en cours.

Au regard de ses éléments et si tel est votre avis, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Autoriser Monsieur le Président à signer un avenant autorisant la prorogation de la délégation des aides à la pierre de l'Etat pour une durée d'une année supplémentaire, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009,

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 décembre 2008,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
16 JANVIER 2009  
  
PUBLIÉ LE : 16 JANVIER 2009

M. VÉRONIQUE FAYET