

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 13 mars 2009
(convocation du 2 mars 2009)

Aujourd'hui Vendredi Treize Mars Deux Mil Neuf 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, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, 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. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, 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. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIPLE Nathalie, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUCHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, 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. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVET Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BRON Jean-Charles à M. DUCHENE Michel
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude
M. GELLE Thierry à M. DUART Patrick
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 25
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à cpter de 11 h 30
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARNIER Jean-Paul
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. BREZILLON Anne
M. DELAUX Stéphan à M. BRUGERE Nicolas à cpter de 10 h 50
Mme. DESSERTINE Laurence à Mme. LAURENT Wanda
M. EGRON Jean-François à M. DAVID Alain
Mlle. EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard

M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. BENOIT J.Jacques jusqu'à 10h 10
M. HURMIC Pierre à M. NOEL Marie-Claude jusqu'à 11 h 30
M. MERCIER Michel à M. MOULINIER Maxime à cpter de 11 h 45
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. PALAU Jean-Charles à M. DAVID Jean-Louis
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. PIAZZA Arielle
M. PEREZ Jean-Michel à M. RESPAUD Jacques
M. QUERON Robert à Mme. CHAVIGNER Michèle
M. RAYNAUD Jacques à M. PAILLART Vincent
M. REIFFERS Josy à M. DUCASSOU Dominique
M. SENE Malick à Mme. FAORO Michèle
M. TOUZEAU Jean à Mme FOURCADE Paulette jusqu'à 10 h 30

EXCUSEE :

Mme HAYE Isabelle
LA SEANCE EST OUVERTE

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Bilan annuel 2008

Décision - Aurorisation

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Présentation du Bilan du PLH - Rappel : Les objectifs du PLH modifié

4 défis ont été retenus :

- Défi n°1 : Promouvoir un habitat durable et solid aire en recentrant le développement urbain sur le cœur de l'agglomération et en garantissant l'équilibre urbain et social de l'agglomération et ses quartiers,
- Défi n° 2 : Accompagner le projet de développement et d'accueil de l'agglomération en considérant l'habitat comme un moteur de croissance et en articulant le développement urbain et opérationnel à la programmation de logement,
- Défi n° 3 : Permettre un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins en développant une offre de logement diversifiée, en favorisant la fluidité des parcours résidentiels des ménages et en assurant la promotion de la fonction sociale du parc privé,
- Défi n°4 : Construire une politique de l'habitat communautaire partagée.

1 - La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat en 2008

1.1 - Une gouvernance en marche...

La question de la gouvernance est posée à travers tout le PLH, pour le rendre plus lisible à l'ensemble des acteurs mais surtout être tout à fait opérationnel sur l'ensemble du territoire communautaire.

La CUB a tout d'abord construit cette gouvernance à travers l'élaboration d'une charte partenariale du PLH dont l'objectif est de rendre chaque partenaire véritablement acteur du PLH. Ensuite, elle a accentué au cours de l'année 2008, les rencontres partenariales sur des thèmes relevant de ses compétences ou de l'habitat.

1.1.1 - La signature d'une charte partenariale

La charte permet à chacun des partenaires de participer activement à la mise en œuvre du PLH communautaire sur la base des articles suivants :

Article 1 : Les partenaires adhèrent aux éléments de constats, aux enjeux, et objectifs retenus en Conseil de Communauté du 13 Juillet 2007, par l'approbation du PLH communautaire,

Article 2 : Les partenaires adhèrent aux principes énoncés par la CUB dans le cadre de sa politique de développement durable,

Article 3 : Les partenaires s'engagent à actualiser ou à signer une convention de mise en œuvre du PLH avec la CUB, comprenant un volet opérationnel en terme d'engagement financier, d'ingénierie et de calendrier précisant les modalités d'actions pour l'atteinte des objectifs du PLH,

Article 4 : Les partenaires s'engagent à participer aux différents temps de réflexion et d'échanges organisés dans le cadre de la mise en œuvre des actions et du suivi du PLH communautaire.

A ce jour, le Conseil Régional, le Conseil Général, la Caisse d'Allocation Familiale, la Conférence Départementale HLM, la SACICAP de la Gironde, la SAEMCIB et la SEMI sont signataires. D'autres signatures sont en cours, au total 17 partenaires seront concernés par cette charte.

1.1.2 - Les rencontres partenariales

Ces rencontres ont pour objectif principal de partager une culture commune de l'habitat tout en travaillant sur des questions précises, parfois sources de blocage dans l'avancée réelle des dossiers (comme par exemple la question foncière).

- Avec les élus : des rencontres régulières dans le cadre des petits déjeuners de l'habitat (Evolution des modes de vie et production de logements/Projet de loi Boutin), leur participation aux ateliers de travail du PLH et de sa programmation annuelle ainsi que la commission urbanisme,
- Avec les bailleurs sociaux : des rencontres trimestrielles CUB / CD HLM / Bailleurs sociaux / SEM sur des thèmes précis (en 2008 la question du foncier et des ZAC a été abordée) – le temps fort de la programmation,
- Avec les partenaires extérieurs : une refonte des partenariats avec les associations oeuvrant dans l'intérêt public et l'habitat ou la signature de conventions spécifiques comme la charte de bonne pratique avec la CUB et la promotion privée dans le cadre des opérations mixtes (futures Servitudes de Diversité Sociale) mais des thématiques sont encore à approfondir comme les questions liées à la densification et à la mixité des fonctions

1. 2 - Le lancement d'un Programme d'Intérêt Général

Démarré officiellement au 1^{er} Février, avec l'appui du PACT de la Gironde, le Programme d'Intérêt Général portant sur le mal logement et la maîtrise des loyers a pour objectif de remettre sur le marché des logements à loyer maîtrisé et présentant des conditions d'habitation décente.

Les objectifs du Programme d'Intérêt Général, établis en fonction des objectifs du Plan de Cohésion Sociale, se déclinent comme suit :

- 152 logements en 2008
- 182 logements en 2009
- 213 logements en 2010

Fin Juin 2008, la campagne de communication a démarré par un envoi de plaquettes, d'affiches et la présentation d'une mallette d'information destinée aux Communes. Parallèlement ont été mises en place des permanences dans les Communes en fonction des secteurs prédéfinis par la CUB.

Dans le même temps, la CUB engageait avec les 27 communes une discussion sur la mise en œuvre concrète du PIG par commune et notamment sur les objectifs par commune ainsi que les engagements financiers de la CUB et des communes.

25 communes ont adhéré au PIG de la CUB, une a refusé et une autre ne s'est pas encore positionnée.

Fin décembre 2008 après 6 mois effectifs d'animation du Programme d'Intérêt Général, un premier bilan peut être établi de la manière suivante :

- 32 dossiers propriétaires bailleurs soit 12 logements à loyers intermédiaires (LI), 15 logements à loyers conventionnés sociaux (LCS) et 5 logements très sociaux,
- 16 dossiers propriétaires occupants.

Pour 2009, 270 logements potentiels ont été identifiés.

1.3 - Des actions lancées

En 2008, la CUB au titre du PLH a souhaité d'une part, refonder les fiches communales du PLH et d'autre part, approfondir la question des besoins en logement dans une logique à la fois plus territoriale et mieux lissée dans le temps.

1.3.1 - La refonte des fiches communales

Lors de la modification du PLH en 2007, un certain nombre d'acteurs s'étaient étonnés que les données fournies dans le PLH ne soient pas toujours en lien réel avec les données communales. Cette situation est principalement issue du fait que les données utilisées faisaient référence au recensement de 1999, seules données susceptibles d'être utilisées dans le PLH.

C'est pourquoi, la CUB, les communes et l'A'urba ont souhaité refondre les fiches communales en prenant en compte des données plus récentes mais surtout en y ajoutant des données plus précises afin de disposer d'une vision complète de chacune des communes.

Ainsi ces fiches contiennent toujours des données habitat, mais aussi économiques, sociales et urbaines et seront, à terme, disponibles pour l'ensemble des communes.

1.3.2 - Une étude sur les besoins

En 2008, sur la base d'un cahier des charges détaillé, la CUB a demandé à l'A'urba de l'accompagner sur une définition plus précise des besoins en logements à court, moyen et long termes en fonction des évolutions démographiques envisagées, des évolutions sociétales et économiques.

Le Conseil Général a souhaité participer à cette étude dans le cadre de la plate-forme Habitat animée par l'A'urba.

Cette étude avait aussi pour objectif d'approfondir par secteur les besoins en logements, de les mettre en relation avec les évolutions actuelles et ainsi de déterminer, par commune, les orientations de développement en matière d'habitat.

Le rendu de l'étude a été fait en juillet 2008 et brosse les possibles évolutions en terme démographique et sociétal de la population et confirme surtout les objectifs de production annuelle pour les 10 prochaines années à 5000 logements par an, tous produits confondus dont 2000 logements locatifs conventionnés.

Mais il sera nécessaire d'approfondir cette réflexion au regard des axes de développement qu'envisagent les élus communautaires sur la CUB dans les prochaines années et d'affiner ses résultats en fonction des territoires et des communes.

2 – Point sur la délégation des aides à la pierre

La délégation a représenté entre 2006 et 2008, un axe fort de la politique locale de l'habitat pour accompagner la CUB dans l'atteinte d'un des objectifs principaux du PLH : favoriser la production de logements locatifs sociaux.

Après 2 ans complets de fonctionnement, la CUB a souhaité établir un bilan précis de la délégation.

Ce bilan a été réalisé en deux temps, un premier temps de rencontres avec les partenaires et un second temps plus formel sur une analyse plus technique de la délégation sur le territoire de la CUB.

Ce premier bilan a montré tout l'intérêt pour la CUB de disposer de la délégation ; délégation qui a été fortement accompagnée par la politique communautaire en matière d'aides au logement puisque les aides de la CUB au logement social ont été significativement majorées, passant de 1 million d'euros en 2005 à plus de 6 millions d'euros par an en 2006, 2007 et 2008.

Il est à noter que la CUB a atteint sur trois ans 99 % des objectifs du Plan de Cohésion Sociale sur toute la gamme de logements conventionnés (PLAI/PLUS/PLS).

La CUB souhaite proroger d'un an cette délégation pour 2009 et négocier avec l'Etat les principes d'une nouvelle délégation qui s'étalera sur une période de 6 ans si la CUB et l'Etat trouvent un accord.

3 – Point sur la programmation 2008

Les objectifs et résultats de l'année 2008 se présentent de la manière suivante :

	Objectifs délégation (PCS hors DALO)	Financés en 2006	Financés en 2007	Objectifs 2008 (PCS + DALO)	Programmés en mai 2008	Financés en décembre 2008
PLS	427	682	472	425	376	442
PLUS	854	1365	573	1019	1748	866
PLAI	70	89	84	255	237	298
PLS étudiant	100	291	380	100	213	121
Total	1451	2427	1509	1799	2574	1727

Le bilan reste positif même si on constate que d'une année sur l'autre, les résultats peuvent s'avérer très différents. L'analyse de ces différences fait apparaître que la perte d'une ou deux opérations importantes peut fortement impacter les résultats, ce qui avait été le cas en 2007 alors qu'en 2006, une opération importante de rachat par un bailleur d'un vaste patrimoine immobilier privé avait amplifié la production.

4 - Conclusions et perspectives

4.1 - Conclusions

Le bilan 2008 du PLH est riche et dense car il a demandé une forte implication des partenaires et plus particulièrement des Communes notamment à travers la refonte des fiches communales. Axé principalement sur la gouvernance et le partenariat, il est bien inscrit dans le paysage local comme un document de référence en matière de planification et de stratégie de la politique locale de l'habitat.

Il a permis une avancée très forte de la CUB en matière de gouvernance, soutenue par les acteurs de l'habitat et a conforté sur le territoire communautaire l'intérêt d'une animation et de formations pour tous (notamment auprès des élus représentants de la CUB dans les entreprises sociales de l'habitat (ESH)), dans le domaine de l'habitat, mais des points sont encore à développer :

- en améliorant la communication de la CUB sur les questions de l'habitat notamment en créant une lettre du PLH librement ouverte aux élus de la CUB. Les points de vue sur l'habitat se partageant ensemble, il est important de développer la mise en réseau de l'information issue des données de l'observatoire du PLH entre autres,
- en confortant le rôle de chef de file de la CUB grâce entre autres à la délégation des aides à la pierre et ce, en partenariat avec l'Etat,
- En assurant un financement juste de la production de logement social en fonction des priorités de l'agglomération et de son contexte socio-économique.

4.2 - Les perspectives

Dans un contexte fragilisé par une économie au ralenti, la CUB comme l'ensemble des agglomérations de France se doit de contrer les difficultés d'un environnement économique instable et peu propice à rassurer les citoyens. Ces incertitudes touchent aussi l'habitat et se concentrent sur les questions :

- De l'environnement : Grenelle de l'environnement avec de nouvelles contraintes réglementaires à venir,
- De l'économie : baisse de la production de logements, coûts des matières premières toujours élevés...,
- Du social : augmentation des situations, perte de pouvoir d'achat...

C'est pourquoi la CUB continuera à fortement s'engager pour favoriser la production de logement accessible au plus grand nombre

Au titre du parc public, la CUB s'engage à :

- maintenir son effort en faveur du logement social,
- continuer la délégation sur la base d'un avenant en 2009 et d'une discussion avec l'Etat sur les orientations futures de la délégation 2010-2016,
- accompagner l'Etat sur la mise en œuvre de la programmation VEFA dans le cadre de la délégation des aides à la pierre 2009,
- poursuivre la mise en place de conventions améliorant les conditions de mise en œuvre de la délégation et ce, avec l'ensemble des acteurs du logement social sur la base de conventions d'application de la délégation des aides à la pierre,
- intervenir sur le foncier là où son action peut faire effet de levier pour le PLH.

Et au titre du parc privé, elle s'engage à :

- ajuster son règlement d'intervention de l'habitat sur la base des nouvelles orientations en faveur de l'accession sociale à la propriété,
- engager une réflexion (étude-action) sur la question des copropriétés dégradées notamment la Résidence du Burck à Pessac-Mérignac dans le cadre de son programme d'étude dédiée au PLH,
- poursuivre son Programme d'Intérêt Général de la CUB.

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

Approuver le bilan du Programme Local de l'Habitat 2008, conformément à l'article R302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 13 mars 2009,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
1 AVRIL 2009

PUBLIÉ LE : 1 AVRIL 2009

M. VÉRONIQUE FAYET

