

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 29 mai 2009
(convocation du 15 mai 2009)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Neuf Mai 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, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET 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. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, 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. 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. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, 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. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
Mme FAYET Véronique à Mme LAURENT Wanda jusqu'à 10 h 10
M. HERITIE Michel à M. SOUBABERE Pierre
M. PUJOL Patrick à M. SEUROT Bernard à partir de 11 h 50
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 10
M. BONNIN J. Jacques à Mme BONNEFOY Christine jusqu'à 10 h 10
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. BRUGERE Nicolas
M. CAZENAVE Charles à Mme. DELATTRE Nathalie
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 40
M. DUPOUY Alain à M. DAVID Jean-Louis à partir de 11 h 50
M. GUICHEBAROU J.Claude à M. FLORIAN Nicolas à partir de 11 h 40
M. GUICHOUX Jacques à Mme. BALLOT Chantal
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 h 30

M. JOUBERT Jacques à Mme. CHAVIGNER Michèle
M. LOTHaire Pierre à M. DUCASSOU Dominique
M. PALAU Jean-Charles à M. DAVID Yohan
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. BREZILLON Anne
M. POIGNONEC Michel à Mme. PIAZZA Arielle
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à M. MOGA Alain
M. RESPAUD Jacques à Mme DIEZ Martine à partir de 10 h 15
M. ROBERT Fabien à M. BOUSQUET Ludovic
M. ROUVEYRE Matthieu à M. PEREZ Jean-Michel jusqu'à 10 h 45
M. SENE Malick à M. DAVID Alain
Mme TOUTON Elisabeth à Mme COLLET Brigitte à partir de 11 h 50
Mme. WALRYCK Anne à Mme. TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

Programmation 2009-2011 du logement locatif conventionné dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La CUB a approuvé, par délibération n°2006/065 du 20 janvier 2006, la prise de délégation de compétence 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 a été prorogée pour l'année 2009 par la signature de l'avenant n°4 entre l'Etat et la Communauté Urbaine de Bordeaux (délibération n° 2009/0136 du 13 mars 2009).

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 et de la loi instituant le Droit Au Logement Opposable (DALO), à atteindre les objectifs suivants :

- Le développement d'une offre nouvelle suffisante et de qualité au travers des objectifs de production globaux identifiés dans le PLH ;
- Le rééquilibrage et le renforcement de la production de logements locatifs conventionnés sur la période de 2007 – 2009 avec un besoin de production évalué à 1 362 logements locatifs conventionnés par an, au moins,
- Le développement d'une offre relevant du Plan Départemental pour le Logement des Plus Démunis (PDALPD) ;
- Le renforcement de l'accès au logement social, 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 lotissements dégradés ;
- Le logement des jeunes ;
- Le logement des personnes âgées ou handicapées ;
- L'habitat et l'accueil des gens du voyage.

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

Pour toutes ces opérations, la CUB délivre des agréments, conventionne les opérations et fixe les niveaux de loyers selon la réglementation en vigueur. Depuis le 2^{ème} semestre 2007, la CUB ne bénéficie plus, dans l'exercice de cette compétence, de l'intervention des services de la Direction Départementale de l'Equipement et instruit directement les dossiers d'aides à la pierre pour le parc social public.

Dans le cadre de la procédure de programmation et après communication par les bailleurs sociaux des opérations faisant l'objet d'une demande d'agrément, la CUB a interrogé l'ensemble des communes afin de connaître leur avis sur toutes les opérations recensées sur leur territoire. Cette démarche vise au respect de la délibération n° 98/1047 du 18 décembre 1998 qui rappelle 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 HLM et 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 (2009 – 2010 et 2011), 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.

La présente délibération vise, d'une part, à présenter le bilan de la programmation de 2008 (objectifs et réalisations) et d'autre part à faire approuver la programmation triennale 2009 – 2011 de logements locatifs conventionnés au regard des objectifs retenus dans le cadre de la convention générale de délégation des aides à la pierre. Comme en 2008, une délibération complémentaire dite « de recollement » pourra intervenir lors du dernier trimestre afin d'actualiser la programmation initialement arrêtée.

1. Bilan de la programmation 2008.

La programmation pour l'année 2008 a été acceptée et approuvée par la délibération n° 2008/0297 du 30 mai 2008. Cette délibération a précisément également les modalités d'octroi des agréments PLS selon différents critères de priorité. Ces critères visent à :

- promouvoir les logements adaptés pour les personnes âgées (orientation n°1) en réservant des agréments PLS au financement de création d'Etablissements pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ;
- favoriser le rééquilibrage de l'offre sociale et promouvoir la mixité sociale et urbaine (orientation n°2) en affectant des agréments PLS aux opérations inscrites dans les périmètres de rénovation urbaine (ANRU) ;
- accompagner les communes déficitaires à atteindre leurs objectifs de production de Logements Locatifs Conventionnés (orientation n°3), et proposer, si possible, des opérations mixtes PLS/PLUS/PLAI ;
- accorder en priorité des agréments PLS aux communes tangentées en fonction de leur proximité du seuil des 20 % (Cf. article 55 Loi SRU).

Pour 2008, l'enveloppe disponible, pour le logement locatif social était de 9.307.006,52 €.

Au regard des dossiers instruits et approuvés par la CUB, les crédits engagés, d'un montant de 9.307.006,52 €, ont permis d'atteindre et de dépasser les objectifs du Plan de Cohésion Sociale (PCS) qui avaient été prévus dans les délibérations n°2008/0297 du 30 mai 2008.

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du PCS, la programmation retenue et les opérations instruites au titre de l'année 2008

Nature du logement	Objectifs annuels du PCS et de la DALO (a)	Programmation 2008 (agréments retenus pour 2008)	Programmation 2008 (agréments notifiés) (b)	Programmation instruite / P.C.S (en %) (b/a)
PLS (Prêt Locatif Social)	425 + 100 PLS étudiant	877 + 213 PLS étudiant	394+ 293 PLS étudiant	130 %
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854 + 165 = 1019	1748	996	98 %
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	64 + 191 = 295	137	309	105%
Total Annuel	1 739	2762	1992	115 %

La délibération n° 2008/0297 du 30 mai 2008 portait par ailleurs approbation de programmations particulières. Ces opérations plus ciblées, qui concernent des volumes de logements ou d'hébergement plus faibles, sont réparties en cinq catégories. Il s'agit de :

- La réhabilitation des logements existants (Agrément PALULOS). Au titre de la programmation 2008, seule une opération concernant la RPA Gambetta à Cenon a été financée.
- La création de logements spécifiques. En 2008, un dossier de création d'EHPAD a été instruit. Il s'agit de l'opération « Terre Nègre » à Bordeaux, pour 10 places. Pour mémoire, les places en EHPAD sont financées en PLS sur la base d'un agrément pour deux places.
- Les opérations de démolition reconstruction. En 2008, seule l'opération Gallieni – Lyautet au Bouscat pour 30 logements a été retenue.
- La construction de logements éligibles au dispositif de Prêt Social de Location Accession (PSLA). En 2008, 49 logements ont été instruits.

- Le logement étudiant (PLS étudiant). Au titre de la programmation 2008, 213 agréments ont été approuvés et 293 ont été instruits. Pour mémoire, les logements étudiants sont financés sur la base d'un agrément pour deux logements soit 586 logements étudiants financés.

2. Programmation 2009 - 2010 – 2011

2.1 – Présentation des objectifs et de la programmation

2.1.1. – Les objectifs

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de cohésion sociale, les enveloppes de moyens consacrées par l'Etat au logement social, pour l'année 2009 ont été notifiées pour l'Aquitaine lors du comité régional de l'habitat du 3 mars 2009. Pour la communauté Urbaine de Bordeaux cette enveloppe financière est de 9.121.000 € pour le parc public au titre des aides de droit commun.

Ainsi, en matière de production de nouveaux logements locatifs sociaux, les **objectifs** pour 2009 sont les suivants :

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale et de la LOI DALO	Rappel des objectifs annuels du PLH modifié en 2007	Agréments 2009 retenus dans l'avenant n°4 à la convention de délégation
PLS (Prêt Locatif Social)	425 + 100 PLS étudiant (en moyenne)	419	120 étudiants 200 EHPAD/handicapés 280 sur site ANRU Soit 600 PLS
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	1 019	825	1622
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	295	66	412
Total Annuel (hors PLS étudiant)	1 739	1 310	2 634

2.1.2. – La programmation pour 2009

Nature du logement	Programmation triennale (2009-2011) agréments demandés en 2009
PLS (Prêt Locatif Social)	88 Etudiants 121 EHPAD/Foyer 276 (Familial)
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	1 498
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	379
Total Annuel	2 362

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et du PCS et sur la base de la programmation négociée avec les opérateurs de logements sociaux et en concertation avec les communes supports de ces projets, la production de **2 362** logements locatifs sociaux est programmée. Cette programmation indicative ne reprend pas les opérations ANRU excepté les agréments PLS.

2.1.3. – La programmation pour 2010 – 2011

Nature du logement	Programmation triennale (2009-2011) agréments demandés en 2010 et 2011
PLS (Prêt Locatif Social)	773
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	2 064
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	385
Total Annuel	3 222

Au total, sur la période 2009-2011, 5 584 nouveaux logements locatifs conventionnés sont programmés.

Pour la période 2009-2011, le volume de logements demandé est en légère diminution par rapport à la période 2008-2010.

Toutefois, la répartition des demandes laisse entrevoir un léger rééquilibre des PLS, même si la demande des organismes de logements sociaux et des promoteurs privés reste encore importante. La mise en place dans le PLU des Secteurs de Diversité Sociale, assorti de la charte de mise en œuvre de ce dispositif signée par les bailleurs et la Fédération des Promoteurs Constructeurs participe à cette évolution.

Par ailleurs, la programmation de logements PLUS et PLAI semble conforme aux objectifs assignés à notre Etablissement tant au titre du PLH que du Plan de Cohésion Sociale.

Concernant la répartition des PLS familiaux, la Communauté Urbaine souhaite maintenir pour 2009 les critères de répartition énoncés par la délibération n°2007/0457 du 22 juin 2007 et reprise dans la délibération n° 2008/297 du 30 mai 2008. Pour mémoire, l'affectation des agréments PLS s'inscrit dans les orientations suivantes :

- Orientation n°1 : Promouvoir les logements adaptés pour les personnes âgées ;
- Orientation n°2 : Favoriser le rééquilibrage de l'offre sociale et promouvoir la mixité sociale et urbaine ;
- Orientation n° 3 : Aider les communes déficitaires à atteindre leurs objectifs de production de logements locatifs conventionnés

Il faut noter que la programmation retenue est légèrement inférieure au volume d'agrément délégué par l'Etat.

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

- Réhabilitation des logements existants (PALULOS). Au titre de la programmation 2009, il est proposé de retenir le financement de la réhabilitation des 82 logements de la RPA « La Bérengère » 98 rue R. La vigne au Bouscat.
- Création de logements spécifiques. Cinq opérations sont retenues pour 2009. Il s'agit de :
 - la création à Bordeaux du foyer « Le Phare » de 45 logements. Cette opération sera financée en PLS;
 - la création de places dans des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Les Doyennés » et le « Sablonat » à Bordeaux et « rue du Parc des Sports » à Ambarès et Lagrave. Ces trois opérations sont financées en PLS, sur la base d'un agrément PLS pour deux places ;
 - la création de 9 places d'urgence avenue Paul Bert à Talence financées en PLAI ;
 - La création de 31 places en FJT « Le Levain » à Bordeaux financées en PLAI ;
 - La création de places en résidence sociale 40, rue Jules Guesde à Bordeaux financées en PLAI.
- Opération de démolition et reconstruction. La démolition de 127 logements locatifs sociaux sis Résidence « Les Pins » Mérignac est inscrite dans la programmation. Cette démolition doit être suivie de la reconstruction de 193 logements sur le même site.

- Construction de logements éligibles au dispositif de PSLA. 93 agréments ont été demandés pour 2009 et ont été retenus.
- Logement étudiant (PLS étudiant). 88 agréments ont été demandés au titre de la programmation 2009.
- La production de PLAI adapté au titre du Plan Départemental d'accès au logement des personnes défavorisées. Un objectif de 30 PLAI adaptés est recherché. La CUB a en programmation 5 PLAI adaptés programmés et 10 PLAI adaptés réservés en diffus au fur et à mesure des projets pour 2009.

Toutes les opérations programmées sont présentées dans les tableaux annexés à la présente délibération.

Compte tenu du caractère indicatif de la programmation présentée et du souhait de la Communauté Urbaine de pouvoir prendre en compte en fin d'année de nouvelles opérations susceptibles d'être présentées par les opérateurs, une délibération de recollement sera présentée au conseil de communauté lors du dernier trimestre 2009.

De même la CUB se réserve la possibilité de négocier si nécessaire un volume supplémentaires d'agrément sur l'enveloppe nationale.

2.2 – Les conséquences de la programmation 2009 pour la CUB :

La notification de ces objectifs s'accompagne d'une délégation de crédits Etat d'un montant total de 9.121.000 euros, surcharge foncière incluse.

Pour parvenir à une consommation raisonnée de l'enveloppe Etat, les aides aux PLUS/PLAI seront calculées jusqu'au 30 Septembre 2009 sur la base d'un pourcentage respectif de 1,5 % pour les PLUS et 15 % pour les PLAI, et ce conformément aux dispositions réglementaires, et à partir du 1^{er} octobre sur le forfait moyen soit 1500 €/PLUS et 14 000 €/PLAI. Une notification sera envoyée à tous les bailleurs en ce sens.

De plus, en application du plan de relance pour l'économie, et si les équilibres d'opération le nécessitent, la CUB financera sur l'enveloppe Etat, 1 000 € supplémentaires par logement et ce, avant le 30 juin 2009.

L'intégration de la décision d'agrément dans le système SISAL/Galion faisant foi.

A cet effet, une enveloppe complémentaire sera dans ce cas déléguée à la CUB en septembre 2009 représentant le montant des sur-financements accordés en vue de l'accélération des programmes des opérateurs.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, et si tel est votre avis, de bien vouloir :

DECIDER :

- D'approuver la programmation de logements ci annexée ;

AUTORISER :

- L'agrément d'opérations non encore identifiées à ce jour dans la limite du volume annuel d'agréments accordés par l'Etat ;
- La sollicitation d'agréments supplémentaires auprès de l'Etat si nécessaire ;
- Monsieur le Président à notifier cette programmation aux opérateurs de logements locatifs conventionnés ;
- Monsieur le Président à accorder et à verser les subventions de l'Etat aux opérateurs selon les règles définies dans la convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat du 31 janvier 2006 ;
- Monsieur le Président à accorder et à verser les aides propres de la Communauté Urbaine aux opérateurs concernés ;
- Monsieur le Président à payer les dépenses au moyen des crédits votés au budget 2009 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 29 mai 2009,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
8 JUIN 2009

PUBLIÉ LE : 11 JUIN 2009

M. VÉRONIQUE FAYET