

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 26 juin 2009
(convocation du 15 juin 2009)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Juin 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. CAZABONNE Didier, 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. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, 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, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, 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. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, 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. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, 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, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel jusqu'à 10 h
M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas à partir de 11h30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISSON Serge à M. GUICHOUX Jacques
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
M. ANZIANI Alain à M. CHARRIER Alain
M. ASSERAY Bruno à Mme. FAYET Véronique
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. DELATTRE Nathalie
M. CAZENAVE Charles à M. DAVID Yohan
M. DAVID Jean-Louis à Mme DESSERTINE à partir de 10h15
Mlle. DELTIPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime

Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUPOUY Alain
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10h45
M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis à partir de 12h00
Mme. LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic
M. LOTHAIRE Pierre à M. PALAU Jean-Charles
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. SAINT-ORICE Nicole
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max à partir de 11h00
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. POIGNONEC Michel à M. GUICHEBAROU J-C à partir de 11h
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme. COLLET Brigitte
M. ROBERT Fabien à M. RAYNAL Franck à partir de 11h10
Mme. TOUTON Elisabeth à M. SOLARI Joël

LA SEANCE EST OUVERTE

Mise en oeuvre des aides CUB en faveur de l'accession abordable
☐ - **Décision - Autorisation -**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1 – Le contexte

La Communauté urbaine de Bordeaux développe depuis plusieurs années une politique du logement ambitieuse visant à permettre à tous nos concitoyens de se loger dans des conditions décentes.

Elle est devenue un acteur incontournable de la politique du logement tant par les moyens financiers qu'elle engage que par ses compétences propres en matière d'aménagement urbain.

Un accent particulier a naturellement été mis sur la production de logements sociaux et très sociaux (délégation des aides à la pierre, dispositif d'aides propres de la CUB, Programme d'intérêt Général, PLU, PLH...) et sur le renouvellement urbain.

Pour compléter ce dispositif, il vous est proposé d'adopter aujourd'hui un mode opératoire en faveur de l'accession sociale à la propriété.

S'il est illusoire de faire une France de propriétaires, l'accession reste une aspiration de la majorité des ménages et constitue une étape importante dans le parcours résidentiel des familles.

Or ce parcours résidentiel est aujourd'hui en partie bloqué du fait d'une augmentation excessive du coût du foncier et des coûts d'acquisition dans le neuf ou l'ancien qui a prévalu depuis de nombreuses années, encouragée entre autres par des mécanismes de défiscalisation.

De fait, pour un nombre croissant de ménages, l'accession à la propriété est difficile. Soit ces ménages excluent la possibilité même d'une acquisition ; soit ils doivent rechercher toujours plus loin un foncier abordable ce qui génère des coûts de transport importants et aggrave l'étalement urbain. Les ménages sont globalement fragilisés sur le long terme du fait d'un endettement trop important sur une durée excessive.

Au final, pour les familles sans patrimoine qui vivent avec leurs seuls revenus du travail, l'accession à la propriété est souvent devenue un objectif inatteignable.

Ce sont naturellement les jeunes ménages qui sont le plus concernés par le blocage de ce parcours résidentiel ainsi que les travailleurs les moins qualifiés mais également aujourd'hui de plus en plus de classes moyennes.

L'accession sociale ou abordable à la propriété constitue une réponse adaptée à cette nouvelle problématique en complément de notre priorité réaffirmée de soutien à la production de logements sociaux et très sociaux.

Elle s'adresse prioritairement à des familles dont le niveau de revenu est insuffisant pour accéder au marché libre sans aides et sans que l'équilibre du ménage soit mis en péril à la première difficulté (arrêt de travail de longue durée, chômage, séparation...) mais néanmoins suffisant, dans la mesure où la procédure est encadrée et sécurisée, pour envisager sur le long terme la gestion de son habitation (acquisition, charges, impôts, travaux...).

Tous les acteurs du logement s'accordent au moins sur un principe : la véritable accession sociale ou abordable ne peut se faire sans des aides publiques.

Parmi elles, le Pass Foncier avec sa récente extension au logement collectif devrait permettre à de nouvelles familles d'envisager une accession sur le territoire communautaire conforme à notre volonté de lutter contre l'étalement urbain et de concentrer l'habitat sur les territoires bien desservis en TCSP afin de limiter les déplacements automobiles.

Ce dispositif est un mécanisme d'accession populaire à la propriété, permettant une accession en deux temps, d'abord par l'achat de la maison, puis du terrain. Les accédants bénéficient d'une TVA à 5,5 %, du portage du foncier par le 1 % logement et de l'aide d'une collectivité dont le montant minimum varie de 3 000 à 5 000 € selon les zones. L'aide de la collectivité rend éligibles les futurs accédants au Prêt à Taux Zéro (PTZ) majoré.

L'aide de la collectivité par l'effet levier qu'elle induit, permet de réduire le taux d'effort des ménages en le ramenant dans des proportions supportables.

Au-delà de l'aide financière, le Pass Foncier permet aussi une double sécurisation du ménage pendant la durée de remboursement du prêt principal construction pour faire face notamment aux accidents de la vie, allant jusqu'à la garantie de relogement si le projet doit être abandonné.

2 - De l'intérêt de porter une politique en faveur de l'accession

La mise en œuvre d'une politique en faveur de l'accession pour tous doit permettre :

- d'apporter sur certains territoires, fortement dotés en logement locatif social et peu attractifs pour des programmes d'accession classique, une diversité de l'offre en logements,

- d'offrir la possibilité à des acheteurs et notamment les résidents des parcs HLM, de bénéficier d'un parcours résidentiel de qualité (les programmes sont neufs et souvent soutenus par les communes),
- de garantir aux accédants la prise de risque la plus faible en apportant des aides permettant souvent de réduire de manière importante le reste à charge.

3 – La proposition de la CUB

La CUB a donc souhaité s'inscrire dans un programme d'aide à l'accession sociale. A cet effet, le PPI a intégré une première enveloppe de 2 millions d'euros sur 5 ans. La CUB réserve pour l'année 2009, une enveloppe de 400 000 € destinée à prendre en charge la part des Collectivités Locales au titre du Pass-Foncier 2009

Au regard des nouvelles possibilités offertes en faveur de l'accession sociale et notamment sur le Pass Foncier, la CUB souhaite accompagner les communes et des opérateurs intéressés entre autres, par ce nouveau dispositif.

Il vous est donc proposé de mettre en place, à titre expérimental, un dispositif financier d'aide à l'accession abordable avec une participation financière plafonnée à 5 000 € par logement et 200 000 € par opération. Les modalités de fonctionnement sont décrites en annexe de la présente délibération.

La CUB respectera les obligations légales (ressources des candidats, prix de vente des logements....) en matière d'accession abordable.

Il sera demandé aux communes et aux opérateurs de s'assurer que les futurs propriétaires ont au moins eu une information neutre sur leur futur projet, notamment à travers le réseau de l'ADIL. Cette exigence est essentielle car elle constitue une assurance pour les ménages concernés de bien appréhender les conséquences de leur engagement et donc de sécuriser plus encore l'accession à la propriété. Elle offrira un temps supplémentaire dans le processus de décision des ménages.

Aussi, au regard de ces éléments et si tel est votre avis, il vous proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Décider la mise en œuvre des aides CUB en faveur de l'accession sociale pour l'année 2009,
- Sur décision du Comité d'engagement, autoriser le versement direct des crédits communautaires aux communes après production des justificatifs.

- Imputer cette dépense sur les crédits ouverts au Budget Principal de l'exercice en cours : chapitre 204 – article 20414 – fonction 42 – CRB D630.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des élus Communistes et apparentés s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 juin 2009,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
9 JUILLET 2009**

PUBLIÉ LE : 9 JUILLET 2009

M. VÉRONIQUE FAYET