

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 25 juin 2010
(convocation du 14 juin 2010)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Juin Deux Mil Dix 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, M. BOBET Patrick, 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, M. LAMAISON Serge, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Yohan, 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, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, 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, Mme PARCELIER Muriel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. FELTESSE Vincent
Mme CARTRON Françoise à M. TOUZEAU Jean jusqu'à 10 h 00
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain jusqu'à 11 h 30
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 55
Mme LIRE Marie Françoise à M. BOUSQUET Ludovic
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. TURON Jean-Pierre à M. PIERRE Maurice de 09 h 50 à 12 h 30
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. MAURRAS Franck à M. HERITIE Michel jusqu'à 11 h 10
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme SAINT-ORICE Nicole
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Jean-Louis à Mme COLLET Brigitte

Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique
M. DELAUX Stéphan à Mme DESSERTINE Laurence
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 45
M. JOUBERT Jacques à M. SOLARI Joël à cpter de 12 h 20
M. LOTHAIER Pierre à M. DUPOUY Alain
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. PENEL Gilles à Mme ISTE Michèle
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
Mme WALRYCK Anne à Mme TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

**Prise de la Délégation des aides aux logements de l'Etat - Autorisation -
Décision**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La présente délibération présente la délégation et les objectifs affichés pour la période 2010-2016 en matière de production de logements conventionnés aussi bien public ou privé ainsi que les objectifs de production pour l'année 2010.

Liminaire :

La Communauté Urbaine de Bordeaux a mené une négociation avec l'Etat qui vise à la signature d'une deuxième convention de délégation des aides à la pierre pour 6 ans, dans les conditions prévues par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Cette délégation s'inscrit dans la politique locale de l'habitat, portée par la Communauté Urbaine de Bordeaux. Elle constitue un outil important et participe ainsi à la mise en oeuvre du programme local de l'habitat de la CUB.

Ainsi la première délégation a permis des avancées positives en matière de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat : PLH renforcé en 2007, un dialogue permanent entre la CUB et les communes, des enveloppes financières en hausse constante permettant de suivre une production de logements aidés en forte croissance.

L'ensemble des bailleurs a par ailleurs reconnu que l'apport de la CUB dans la production de logements aidés ces dernières années a permis de maintenir une production de qualité et conséquente sur le territoire bordelais dans un contexte difficile.

En mars 2009, la loi Mobilisation pour le Logement oblige toutes les collectivités ou EPCI à mettre en révision leur PLH si sa durée est supérieure à 6 ans, et dans ce cadre, devra, être intégré dans le PLU communautaire et proposer un programme d'actions par commune.

La CUB a anticipé certains aspects de la loi Mobilisation pour le Logement en lançant une réflexion globale sur la création de fiches programmatiques par commune. Ces fiches programmatiques seront annexées à la future délégation de gestion des aides à la pierre.

Parallèlement, la CUB souhaite soutenir un projet de développement d'envergure où les questions de l'habitat, des déplacements, de l'emploi et de l'environnement sont totalement associées et imbriquées. Ce projet de développement pose comme objectif la création d'une agglomération millionnaire avec pour pendant en terme d'habitat d'offrir une palette de logements accessibles au plus grand nombre.

Cette perspective demandera en terme de production de logements un effort important qui se traduit quantitativement par un besoin estimé de 8 à 9 000 logements par an dont à terme 3 000 à 3 500 logements sociaux. Leur localisation doit être prioritairement fléchée sur les opérations d'aménagements engagées ou à venir et autour des axes structurants de transports.

Cette agglomération millionnaire demandera de penser une agglomération plus solidaire, plus compacte permettant à chacun de disposer de la meilleure qualité de service.

Cette nouvelle délégation a été élaborée sur la base du PLH modifié de Juillet 2007 qui reste d'actualité. Pour mémoire les enjeux ciblés dans le PLH 2007 mettent en exergue les défis suivants :

Défi n°1 : Promouvoir un habitat durable et solidaire

- recentrer le développement urbain sur le cœur de l'agglomération
- garantir l'équilibre urbain et social de l'agglomération et de ses quartiers

Il s'agit pour la CUB de veiller à une utilisation économe et équilibrée des espaces et à la préservation de la qualité des ressources, tout en veillant à développer les solidarités, territoriales et sociales.

Défi n°2 : Accompagner le projet de développement et d'accueil de l'agglomération

- considérer l'habitat comme un moteur de croissance avec pour corollaire le développement d'une agglomération millionnaire d'ici 2020
- articuler le développement urbain et opérationnel à la programmation de logements et renforcer la ville multi-fonctionnelle.

Il s'agit pour la CUB de donner à chacun la possibilité d'habiter l'agglomération pour un projet d'accueil accessible à tous au plus proche des transports et des emplois

Défi n°3 : Permettre un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins

- développer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins
- favoriser la fluidité des parcours résidentiels des ménages
- promouvoir la fonction sociale du parc privé

Il s'agit de proposer à chacun un projet résidentiel adapté à ses capacités contributives.

Défi n°4 : Construire une politique de l'habitat communautaire partagée

Il s'agit pour la CUB de se positionner clairement comme chef de file de l'habitat en étant garante de l'articulation des autres démarches de développement et de planification sur son territoire. Cela passe par un partenariat fort avec l'ensemble des acteurs de l'habitat de son territoire.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, la CUB souhaite se construire un panel d'outils aux effets leviers reconnus.

La délégation apparaît bien comme un levier important pour développer une offre en logement équilibrée en s'appuyant parallèlement sur tout projet d'aménagement d'envergure relevant de politique nationale (OIN, PNRQAD, ANRU) ou locale (« 50 000 logements », ZAC...).

Cette délégation continuera de s'appuyer sur les outils mis en œuvre par la CUB dont les aides à l'équilibre mises en place en 2006. Ainsi pour la période 2010-2016, la CUB s'engage sur un montant de 159 millions d'euros correspondant à une montée en puissance de la production locale de 2500 logements à ce jour à 3500 à terme (pour mémoire, les engagements de l'Etat se monteront à 90 millions d'euros).

La mise en relation de tous ces outils est bien du ressort de la CUB en tant que chef de file d'une politique locale de l'habitat qui permettra d'inscrire au niveau de la Gironde, une décennie bordelaise en matière du logement, ambition partagée à travers cette délégation par la CUB et l'Etat.

1. Les objectifs généraux de la délégation des aides à la pierre pour la période 2010-2016 :

Dans le projet de délégation, l'Etat souhaite que la déclinaison territoriale et la mise en œuvre par la CUB des politiques prioritaires de l'Etat en matière d'habitat, de droit au logement répondent aux objectifs suivants :

- une programmation pluri-annuelle territorialisée des logements locatifs conventionnés mise à jour chaque année,
- la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de la performance énergétique dans le parc privé,
- une déclinaison, sur le territoire communautaire, des objectifs du Plan Départemental Au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du *Plan Départemental Accueil d'Hébergement et d'Insertion* (PDAHI),
- un accompagnement de la CUB afin de permettre une résorption des squats ainsi que la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage,

- la mise en œuvre des conventions d'utilité sociales inscrites dans la loi de Mobilisation pour le Logement et la lutte contre l'exclusion. Ces conventions doivent être signées par l'Etat et chaque organisme HLM d'ici fin 2010. Elles doivent indiquer les projets des organismes HLM dans tous leur domaines d'activité. La Communauté urbaine sera obligatoirement signataire de la convention de l'office qui lui est rattaché : Aquitanis.
- la mise en œuvre des contrats de mixité sociale signés entre l'Etat et certaines communes déficitaires au regard de l'article 55, c'est-à-dire ayant un taux de logements locatifs conventionnés inférieur à 20% et destinés à permettre aux communes de rattraper ce retard ;

Les grands principes de la convention de la délégation s'articulent en outre avec les objectifs exprimés par la Communauté urbaine au travers de son Plan Local de l'Habitat (PLH) :

- Le développement d'une offre nouvelle suffisante et de qualité au travers des objectifs de production globaux pour enrayer notamment l'étalement urbain ;
- Le rééquilibrage et le renforcement de la production de logements locatifs conventionnés sur la période de 2010 – 2016 avec un besoin de production d'au moins 2.600 logements locatifs conventionnés par an,
- Le développement d'une offre relevant du Plan Départemental pour le Logement des Plus Démunis (PDALPD) ;
- Le renforcement de l'accession sociale, 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 :
 - o Le traitement des copropriétés et lotissements dégradés ;
 - o Le logement des jeunes ;
 - o Le logement des personnes âgées ou handicapées ;
 - o L'habitat et l'accueil des gens du voyage.

Le projet de convention insiste :

- sur la priorité donnée au financement des opérations réalisées au titre de l'opération nationale (OIN) Bordeaux Euratlantique et du plan national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) sur le centre ancien de Bordeaux et inscrites dans le cadre du programme Eco-Cités.
- sur la production de 30 % de PLAI chaque année

Une instance de pilotage technique est proposée chaque trimestre ainsi qu'une rencontre annuelle entre le président de la Communauté urbaine et le préfet.

Enfin, la résiliation peut être demandée par chaque partie lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie.

2. Le bilan de la délégation 2006-2009 :

2.1 Le logement social :

Les objectifs globaux de production contractualisés avec l'Etat dans le cadre de la première convention des aides de 2006 à 2009 sont de 4053 logements soit 427 PLS, 854 PLUS et 70 PLAI.

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) a accru les objectifs de réalisation du plan de cohésion sociale sur les années 2007 à 2009.

a) Objectifs (y compris DALO):

Nombre de logements	2006	2007	2008	2009
Logements PLUS et PLAI	924	918	1 354	2 034
Logements PLS	577	884	570	600
Total	1 501	1 802	1 924	2 634

b) Réalisation de la première délégation :

Nombre de logements	2006	2007	2008	2009
Logements PLUS et PLAI	1 493	657	1 304	2 036
Logements PLS	916	1 270	703	474
Total	2 409	1 927	2 007	2 510

c) Financements de la première délégation : (en K€)

Budget	2006	2007	2008	2009
Etat	4 255	4 420	9307	11 920*
Communauté urbaine subventions	7 571	6084	11749	11 624

* Ce montant comprend l'enveloppe disponible pour la programmation : 10 121 000€ auquel s'est ajouté 1,4 millions d'euros provenant du désengagement du projet du Foyer de jeunes travailleurs de Talence, ainsi qu'un abondement de 400 K€ de l'Etat.

Au regard des résultats indiqués dans les tableaux précédents, il est démontré la capacité de la CUB à porter une action forte en matière de production de logement conventionné.

2.2 Le logement privé :

Tableau des objectifs

Nombre de logements parc ancien	2006	2007	2008	2009
Loyers maîtrisés	304	304	304	246
Logements vacants	271	271		
Logements indignes	77	77	77	75

Tableau des réalisations

Nombre de logements parc ancien	2006	2007	2008	2009
Loyers maîtrisés	95	65	97	114
Logements vacants	15	55	44	71
Logements indignes	67	7	22	50

Tableau des financements : (en K€)

Budget	2006	2007	2008	2009
ANAH	3 276	2 984	3 177	3 420
Communauté urbaine subventions	225	273	308	391

3. Les objectifs et les moyens pour 2010 :

Les objectifs chiffrés et les engagements financiers pour 2010 sont précisés dans le projet de convention et seront revus chaque année au travers de la signature d'un avenant.

3.1 le parc public :

Au plan national, l'enveloppe de subvention pour le logement social répartie dans les régions au titre de la loi de finances initiale de 2010 est en forte baisse.

Pour la Communauté urbaine, les objectifs en terme de nombre de logements à financer pour l'année 2010 sont de :

- 653 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- 1 552 logements en PLUS (prêt locatif à usage social)
- 300 logements PLS (prêt locatif social)

Les enveloppes financières à engager seront de 10,164 millions d'euros pour le logement locatif social.

3.2 Le parc privé :

La mise à disposition des services de l'ANAH pour l'instruction et la gestion des aides du parc privé figure dans la convention. De plus la prise de la délégation par la CUB et le Conseil Général entraîne la mise en place de 2 commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat. Il est proposé de maintenir le dispositif prévalant dans la précédente délégation :

- Tenue des deux commissions l'une après l'autre le même jour, au même endroit, avec simplement changement de présidence
- La composition actuelle de la CLAH est conservée par la CUB :

Pour la CUB, il est proposé que le Président délègue la présidence à la Vice-présidente chargée de l'Habitat en qualité de suppléante.

Les objectifs proposés pour 2010 sont les suivants

- Logements à loyers maîtrisés : 150
- Logements indignes à traiter : 50

Les enveloppes financières à engager seront de 4,006 millions d'euros pour l'habitat privé (ANAH).

En tout état de cause les enveloppes proposées par l'Etat au regard des objectifs de production assignés à la CUB nécessiteront des enveloppes complémentaires.

Pour autant la gestion de la délégation par la CUB lui permettra d'accompagner sa politique locale en matière d'habitat et d'être en même temps l'un des effets leviers important de l'atteinte des objectifs locaux.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

Vu la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Entendu le rapport de présentation,

Considérant l'opportunité de prendre la délégation.

Considérant qu'il n'apparaît par opportun de prendre la gestion du contingent préfectoral.

Considérant que la CUB n'a pas la compétence du logement étudiant.

DECIDE

Article 1 :

D'approuver la convention cadre relative à la convention de délégation de compétence entre l'Etat et la Communauté urbaine pour décider de l'attribution des aides à la pierre et procéder à leur notification aux bénéficiaires en application de l'article L 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2010-2016

Article 2 :

D'autoriser le Président à finaliser et à signer les conventions et tout avenant afférant aux dites conventions pour le parc privé et le parc public avec l'Etat et tous les actes s'y rapportant, dans la mesure où les clauses de réserve prudentielle de bon sens que la CUB introduit, sont prises en compte,

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 25 juin 2010,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
29 JUIN 2010

PUBLIÉ LE : 29 JUIN 2010

M. VÉRONIQUE FAYET