

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

**Programmation 2010-2012 du logement locatif conventionné dans le cadre de la
délégation des aides à la pierre - Décision**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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 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'Equipeement 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 ;
- De 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 (2010 – 2011 et 2012), 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'agréments 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 2009 (objectifs et réalisations) et d'autre part à faire approuver la programmation triennale 2010 – 2012 de logements locatifs conventionnés. Comme pour les années précédentes, une délibération complémentaire dite « de recollement » sera présentée lors du dernier trimestre afin d'actualiser la programmation initialement arrêtée.

1. Bilan de la programmation 2009.

La programmation pour l'année 2009 a été acceptée et approuvée par la délibération n°2009/0303 du 29 mai 2009. Cette délibération a précisé 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 tangentes en fonction de leur proximité du deuil des 20% (Cf. article 55 Loi SRU).

Pour 2009, l'enveloppe disponible pour l'ensemble de la programmation, pour le logement locatif social était de 10.121.000,00 €, à laquelle s'est ajoutée un complément de dotation de 400 000 € ainsi que 1,4 millions d'euros provenant du désengagement du projet du Foyer de jeunes travailleurs de Talence.

Au regard des dossiers instruits et approuvés par la CUB, les crédits engagés, d'un montant de 11.919.327,90 €, ont permis d'atteindre et de dépasser les objectifs de production de logements prévus dans la programmation.

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs, la programmation retenue et les opérations instruites pour 2009

Nature du logement	Programmation 2009 prévue	Programmation 2009 notifiée	Programmation notifiée (en %) (b/a)
PLS (Prêt Locatif Social)	397 + 88 étudiant	443 + 31 étudiant	98 %
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	1498	1542 +122 PLUS CD	103 %
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	379	372	98%
Total Annuel	2362	2510	106 %

2. Programmation 2010 - 2011 – 2012

2.1 – Présentation de la programmation :

Les enveloppes de moyens consacrées par l'Etat au logement social, pour l'année 2010 ont été notifiées pour l'Aquitaine lors du comité régional de l'habitat du 30 mars 2010. Pour la communauté Urbaine de Bordeaux cette enveloppe financière est de 10.164.000 € pour le parc public au titre des aides de droit commun.

Ainsi, en matière de production de nouveaux logements locatifs sociaux, les objectifs pour 2010 présentés par le préfet au comité régional de l'habitat lors de sa réunion du 30 mars 2010 sont, sur le territoire de la CUB, de :

- 653 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- 1 522 logements en PLUS (prêt locatif à usage social)
- 300 logements PLS (prêt locatif social)

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et d'un objectif de production visant, à terme, l'atteinte d'une agglomération millionnaire 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 logements locatifs sociaux programmée sera comprise entre 3 000 et 3 500 logements. Cette programmation indicative ne reprend pas les opérations ANRU excepté les agréments PLS.

Pour 2010 (à titre indicatif)

Nature du logement	Programmation triennale (2010-2012) agréments demandés en 2010
PLS (Prêt Locatif Social)	614
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	1 848
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	773
Total Annuel (hors PLS étudiant)	3 235

Pour 2011 – 2012 (à titre indicatif)

Nature du logement	Programmation triennale (2010-2012) agréments demandés en 2011 et 2012
PLS (Prêt Locatif Social)	475
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	2 791
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	746
Total Annuel (hors PLS étudiant)	4 012

Au total, sur la période 2010 – 2012, 7 247 nouveaux logements locatifs conventionnés sont programmés.

Pour la période 2010-2012, le volume de logements demandé est en légère augmentation par rapport à la période 2008-2010.

Toutefois, la répartition des agréments laisse entrevoir un déséquilibre persistant des demandes d'agréments en PLS (la demande des organismes de logement social et des promoteurs privés reste importante). Cette forte demande est une des conséquences de la mise en œuvre dans le PLU des Secteurs de Diversité Sociale, permettant ainsi aux opérateurs privés de produire des logements à loyers conventionnés. Seuls le PLS, s'ils n'ont pas trouvé de bailleur social ou si l'opération se révèle trop petite, leur sont ouverts. Par ailleurs, la programmation de logements PLUS et PLAI semble conforme aux objectifs assignés par notre Etablissement au titre du PLH.

Concernant la répartition des PLS familiaux, la Communauté Urbaine souhaite maintenir pour 2010 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

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 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 2010. De même la CUB se réserve la possibilité de négocier si nécessaire un volume supplémentaires d'agréments sur l'enveloppe nationale.

2.2 – Les conséquences de la programmation 2010 pour la CUB :

2.2.1- Présentation de la procédure pour les aides déléguées :

Le système d'instruction SISAL/GALION est mis à la disposition du service instructeur de la Communauté urbaine, par l'Etat, afin de commencer la pré_instruction des dossiers de financements des bailleurs.

En conséquence, si la Communauté urbaine reprend la délégation des aides à la pierre, les décisions d'agrément relatives à ces dossiers peuvent être signés parallèlement à la signature de la convention de la délégation par le président.

La notification de ces objectifs s'accompagne d'une délégation de crédits Etat d'un montant total de 10.164.000,00 euros, surcharge foncière incluse. Au regard des informations fournies lors du Comité Régional de l'Habitat du 30 mars 2010 :

- l'aide moyenne au PLUS s'établit à 1 500 €,
- l'aide moyenne au PLAI s'établira à 12 000 €.

Tout programme présentant une difficulté particulière fera l'objet d'un examen spécifique afin de trouver une solution financière optimale.

2.2.2- Les aides de la communauté urbaine :

Pour l'année 2010, la communauté urbaine de Bordeaux, confirme le niveau de ses aides à l'équilibre des opérations :

- l'aide maximum au PLUS s'établit à 12 000 €,
- l'aide forfaitaire au PLAI s'établit à 5 000 €

Il est rappelé que les aides de la CUB ne s'appliquent pas dans les ZAC ou dans toute opération que la CUB aurait soutenue moyennant la vente d'un foncier à prix minoré en faveur d'un opérateur.

Afin de renforcer l'effet de levier et de répondre au mieux aux orientations des aides déléguées de l'Etat, une évaluation de l'ensemble des aides communautaires en faveur de la réalisation du logement locatif social va être menée.

3. Mise à jour des fiches 3 et 4 du Règlement d'intervention de la CUB

Les aides de la CUB pour la production de logements conventionnés sont organisées par le Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville (Délibération n°2007/0122 du 23 février 2007). Les fiches 3 et 4 concernant le parc public de logement n'ont jamais été modifiées. La mise à jour, présentée en annexe, est nécessaire afin d'améliorer l'instruction des dossiers de l'aide à l'équilibre. Elles concernent essentiellement la production des pièces justificatives nécessaires à une bonne instruction des dossiers.

En tout état de cause, l'évaluation des aides communautaires permettra une remise à plat complète du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville.

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,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver la programmation de logements conventionnés ci annexée ;

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Président à notifier cette programmation aux opérateurs de logements locatifs conventionnés ;

Article 3 :

D'autoriser l'agrément d'opérations non encore identifiées à ce jour dans la limite du volume annuel d'agréments accordés par l'Etat ;

Article 4 :

D'autoriser la sollicitation d'agréments supplémentaires auprès de l'Etat si nécessaire ;

Article 5 :

D'autoriser Monsieur le Président à signer les conventions, à accorder et à verser les aides propres de la Communauté Urbaine aux opérateurs concernés selon les règles définies dans le règlement d'Intervention Habitat et Politique de la Ville ;

Article 6:

D'autoriser 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 conformément à la délibération n°2010/... se référant au rapport n°15950 de la commission d'urbanisme ;

Article 7 :

Les crédits correspondants sont imputés au chapitre 204 fonction 72 programme HC39 CRB 630.

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