

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 24 juin 2011  
(convocation du 14 juin 2011)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Quatre Juin Deux Mil Onze 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, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, 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. 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. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, 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. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, 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, 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. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, 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. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. DAVID Alain à M. TOUZEAU Jean à partir de 11h20  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe jusqu'à 10h25  
M. GELLE Thierry à Mme. BONNEFOY Christine  
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 10h05  
M. ROSSIGNOL Clément à M. JOANDET Franck à partir de 12h30  
M. BRUGERE Nicolas à M. BRON Jean-Charles  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme. BREZILLON Anne  
M. CAZENAVE Charles à Mme. COLLET Brigitte  
Mlle COUTANCEAU Emilie à Mme. BOST Christine  
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita  
Mme DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime à partir de 11h

M. EGRON Jean-François à M. DAVID Alain jusqu'à 11h20 et à Mme FAORO Michèle à partir de 11h20  
Mlle EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 11h  
M. MERCIER Michel à M. GUICHOUX Jacques  
M. MILLET Thierry à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane jusqu'à 10h25  
Mme PARCELIER Muriel à Mme TOUTON Elisabeth jusqu'à 11h  
M. PEREZ Jean-Michel à Mme. DIEZ Martine  
M. RAYNAL Franck à M. SOUBIRAN Claude  
M. RAYNAUD Jacques à M. RESPAUD Jacques  
M. SENE Malick à M. SOUBABERE Pierre  
Mme WALRYCK Anne à Mme DESSERTINE Laurence jusqu'à 10h

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Signature de la convention d'utilité sociale d'Aquitanis - Décision - Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**1 – Présentation des conventions d'utilité sociale (CUS) :**

La convention d'utilité sociale (CUS) est un contrat qui donne un caractère contractuel à la mission d'intérêt général que remplissent les organismes HLM. Directement issue des directives européennes sur le service public, la CUS est une obligation faite aux bailleurs pour justifier de leur mission de service public et ainsi être à même de percevoir différentes aides publiques (subventions, prêts bonifiés, garanties d'emprunts...).

Elles sont rendues obligatoires par la loi MOLLE (loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009 et doivent être signées le 30 juin 2011 au plus tard par l'ensemble des bailleurs.

Elles ont une durée de vie de 6 ans.

Les CUS doivent englober dans leur présentation, à la fois les plans stratégiques de patrimoine du bailleur et les attendus du Programme Local de l'Habitat.

Les EPCI dotés d'un PLH et délégataires des aides à la pierre peuvent être associés (et non pas signataires systématiques).

Ainsi, seuls les EPCI, dotés d'un PLH approuvé ou en cours de révision, peuvent être associés à ces contrats, mais seules les signatures de l'Etat et du Bailleur sont requises.

Toutefois, pour les organismes sociaux qui se rattachent à une collectivité, la collectivité est signataire des CUS concernés. La CUB est signataire du CUS d'Aquitanis.

#### **4 points essentiels sont à relever dans les CUS :**

- Le plan stratégique de patrimoine, désormais précisé au niveau législatif, doit au moins comprendre une analyse du parc existant (positionnement sur le marché local compris) et doit définir les évolutions de ce parc à moyen et long terme (réhabilitation, démolition, construction...),
- Le cahier des charges de gestion sociale devra désormais tenir compte des besoins des personnes en difficulté et des actions menées par l'organisme,
- La modulation des loyers peut être envisagée et doit permettre aux bailleurs, en fonction de la qualité de services rendus dans les résidences et de leur localisation de moduler les loyers à la hausse ou à la baisse pour un montant total des loyers perçus constants,
- Une modulation du supplément de loyer de solidarité peut être mise en place en fonction des tensions du marché (décret à paraître),

L'ensemble des thématiques intégrées dans les CUS est évalué par le biais de critères et d'objectifs.

Ces contrats, qui ont pour objectif de mettre à plat les enjeux des métiers des organismes HLM, est avant tout un document dont la lecture se fait à travers la question patrimoniale et demanderont aux bailleurs de positionner leur stratégie patrimoniale au regard d'objectifs quantifiés et soumis, s'il y a lieu, à des pénalités.

Les Conventions d'Utilité Sociale sont bien des documents essentiellement partagés entre l'Etat et le bailleur, puisque seul l'Etat en établira le premier bilan, prévu dans deux ans.

#### **2 – Présentation de la CUS d'Aquitanis (Cf. document joint)**

Le document remis à la CUB et à l'Etat concernant la CUS d'Aquitanis permet, d'une part de présenter la politique sociale de notre bailleur à travers notamment les conditions d'occupation et de peuplement dans son parc ou bien de présenter ses engagements sur la qualité de service au sein de ses résidences, et d'autre part de mener une première réflexion sur les conditions de suivi et de gestion de son patrimoine (remise en ordre des loyers).

Un certain nombre d'annexes est prévu dans la CUS qui permet de définir les indicateurs de suivi des actions engagées par le bailleur, notamment en termes de production, d'exploitation et de maintenance des logements mais aussi en termes de dépenses ramenées au logement ou d'indices de satisfaction des locataires.

Cette première CUS présente donc ces indicateurs à valeur « zéro », l'objectif à terme est donc de suivre leurs évolutions et ainsi mieux comprendre le fonctionnement de notre bailleur.

La CUB avait fait part à l'ensemble des bailleurs des points sensibles à traiter lors de l'élaboration de leurs CUS, notamment sur la remise en ordre des loyers et sur leur stratégie patrimoniale (construction, démolition et réhabilitation).

Pour Aquitanis, il a été convenu, que notre bailleur engagerait une convention CUS strictement conforme aux décrets d'application en vigueur.

## 2-1 – Les principaux axes de la CUS :

- La stratégie d'intervention d'Aquitanis

La séquence historique de Renouvellement Urbain arrive à son terme. Elle aura permis de transformer un vaste territoire d'habitat social sur quatre communes de l'agglomération bordelaise. Cette séquence pèse sur le développement net de l'offre nouvelle puisque de 1999 à 2008 l'office a mis en service en moyenne 230 logements par an (1,6% de son parc).

S'ouvre maintenant pour Aquitanis une nouvelle phase faite à la fois de requalification, de maintenance et de développement quantitatif et qualitatif d'une offre nouvelle :

- Requalification de grands sites urbains situés sur la commune de Bordeaux où Aquitanis est très présent : Les Aubiers, le Grand Parc, la Benauge, Carle Vernet, concernés à des titres différents par le développement de la ville.

Il faudra aussi, en lien avec la ville de Bordeaux, définir une nouvelle stratégie pour des sites comme ceux de la cité Claveau et de la cité Paul Boncour ;

- Maintenance du patrimoine dans la logique des exigences du Grenelle de l'environnement ;
- Développement qualitatif (en termes de qualité d'usage, architecturale, urbaine et paysagère) d'une offre nouvelle contribuant essentiellement à l'enjeu de l'agglomération millionnaire mais aussi au développement d'une offre sociale nécessaire sur le bassin d'Arcachon.

Jusqu'en 2008, les conditions financières étant favorables, les équilibres d'opérations ne nécessitaient en moyenne, que 3 % de fonds propres, Aquitanis est désormais dans une « impasse financière » (rapport MILOS de 2009) au regard des besoins en réinvestissement. L'effet ciseau est indéniable à l'horizon 2017 entre une impérieuse nécessité de mettre à niveau le patrimoine existant dans le cadre d'une programmation à moyen/long terme sans soutien financier de l'Etat (disparition de la PALULOS) et l'ardente obligation de s'engager dans le développement d'une offre nouvelle nette exigeant en moyenne 12% de fonds propres par opération. A cela vient s'ajouter le prélèvement de l'Etat au titre du Prélèvement sur le potentiel financier à hauteur de 1,3 millions d'euros par an soit l'équivalent en fonds propres de 70 à 80 logements.

La Communauté Urbaine affirme une ambition forte au service de laquelle l'ensemble des acteurs se mobilise.

A ce titre, elle souhaite accompagner son OPH, afin de lui permettre de participer pleinement à ce projet de développement, tout en maintenant le parc de logement existant en bon état.

La Convention de programmation entre la CUB et Aquitanis signée pour la période 2011-2016 concrétise un engagement financier permettant de produire annuellement 300 logements familiaux neufs en complément de la production inscrite au PSP et de permettre la réhabilitation d'un certain nombre de résidences sur cette durée.

Les objectifs inscrits dans la présente CUS prennent en compte ces données.

C'est bien dans le contexte local défini lors du dossier initial (juin 2010) et complété de ces données (Prélèvement sur le potentiel financier et Convention de programmation avec la CUB en mars 2011) que la stratégie et les programmes d'action qu'Aquitanis se donne dans la Convention d'Utilité Sociale ont été établis ; aussi les engagements sont pris au regard des dispositions réglementaires et financières de juin 2010. A chaque évaluation, l'organisme ne pourra être tenu responsable du non-respect des engagements qui ne seraient pas de son fait.

## ② Vingt-six indicateurs :

Ces indicateurs (détail en annexe), définis par Décret en Conseil d'Etat, portent sur :

- Le développement de l'offre
- La dynamique patrimoniale et développement durable
- La mise en vente de logements
- L'occupation sociale
- La qualité de service rendu aux locataires.

Pour chaque indicateur, l'objectif est fixé annuellement sur la période 2011-2016.

## ③ Le cahier des charges de gestion sociale :

- Il rappelle le fonctionnement d'Aquitanis en matière d'accès au logement, d'accueil des publics spécifiques, de conditions d'occupation et de peuplement, de parcours résidentiels, de prévention des expulsions et de maintien dans le logement.
- Il décrit les engagements de qualité de service : traitement des réclamations, amélioration de la propreté dans les résidences, renforcement de l'entretien courant du patrimoine, démarche de projets de gestion de site.
- Il précise les sites susceptibles d'accueillir les populations dérogeant aux plafonds de ressources dans la limite de 30% afin de préserver la mixité sociale (ces dispositions se substituent à l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2001 qui permettait des déplaçonnements pouvant atteindre 200%).
- Il prévoit la remise en ordre des loyers maximaux du patrimoine conventionné avant 2005.

Actuellement, l'écart moyen entre la masse totale des loyers maximaux issus des conventions en vigueur et la masse totale des loyers pratiqués est de 6.5%.

Cependant, cette moyenne cache une répartition inégale selon les résidences : les loyers pratiqués sont très sensiblement inférieurs aux loyers maximaux des conventions sur les opérations les plus anciennes (jusqu'à 60%), et ajustés aux loyers maximaux sur les opérations les plus récentes. Cela conduit à une répartition inégale des hausses annuelles, défavorisant les opérations accueillant en majorité les ménages les plus fragiles.

L'objectif de la remise en ordre des loyers maximaux, effective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), est de favoriser l'équité sociale lors des révisions annuelles des loyers par une redistribution du différentiel « *loyer maximal / loyer pratiqué* », préservant ainsi la mixité sociale en conservant un niveau de loyer attractif sur le parc le plus accessible.

La remise en ordre obéit à une contrainte stricte, respectée par AQUITANIS dans son projet de CUS : après redistribution le niveau en masse de la somme des loyers maximaux ne doit pas excéder son niveau antérieur.

Pour opérer la remise en ordre des loyers maximaux, AQUITANIS s'est appuyé sur le classement du patrimoine réalisé en fonction de la qualité du bâti et de la localisation des résidences (cf. chapitre 4 de la CUS).

Concomitamment à la remise en ordre des loyers maximaux, les loyers de 10 323 logements actuellement calculés à la surface corrigée, le seront à la surface utile. Le changement interviendra au cours du quatrième trimestre 2011. Cette opération, totalement neutre sur les loyers pratiqués, facilitera la réalisation de travaux d'amélioration envisagés sur le patrimoine concerné (améliorations de confort, adaptation des logements pour les personnes âgées et à mobilité réduite...).

La signature de la CUS engage la CUB dans l'atteinte des objectifs.

A cet égard, la convention de programmation 2011-2016 délibérée le 25 mars dernier est un des outils partenarial pour ce faire.

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** le Code des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitat,

**VU** la loi MOLLE du 25 juin 2009,

**VU** la convention ci-jointe.

ENTENDU le rapport de présentation

## **DECIDE**

**Article unique** : Monsieur le Président est autorisé à signer la convention d'utilité sociale proposée par Aquitanis et tout document et annexe technique permettant sa bonne mise en œuvre.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.  
Le groupe des élus Communistes et Républicains vote contre  
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 24 juin 2011,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
la Vice-Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
6 JUILLET 2011**

**PUBLIÉ LE : 6 JUILLET 2011**

Mme. VÉRONIQUE FAYET