

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 8 juillet 2011
(convocation du 27 juin 2011)

Aujourd'hui Vendredi Huit Juillet 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. 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. GAUZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, 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, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, 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. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, 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, M. LOTHAIRE Pierre, 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, Mme PARCELIER Muriel, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, 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. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel de 11 h 45 à 12 h 30
Mme BOST Christine à M. DOUGADOS Daniel à partir de 15 h 00
M. CAZABONNE Didier à M. MANGON Jacques à partir de 16 h 00
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 14 h 00
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe à partir de 14 h 00
Mme FAYET Véronique à M. BOUSQUET Ludovic à partir de 16 h 00
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard à partir de 15 h 00
M. GAUTE Jean-Michel à M. DELAUX Stéphan
M. GAUZERE Jean-Marc à M. BRON Jean-Charles à partir de 15 h 45
M. GELLE Thierry à Mme BONNEFOY Christine à partir de 14 h 00
M. SAINTE MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent de 10 h 30 à 14 h 50
Mme BALLOT Chantal à M. CHARRIER Alain à partir de 15 h 00
M. BAUDRY Claude à Mme. EWANS Marie-Christine
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne
M. CAZENAVE Charles à Mme SAINT ORICE Nicole à partir de 14h 00
Mme CHAVIGNER Michèle à M. JOUBERT Jacques
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. ANZIANI Alain de 14 h 00 à 14 h 30
M. DAVID Jean-Louis à M. DAVID Yohan de 14 h à 14 h 45
M. DANJON Frédéric à M. ROSSIGNOL Clément
Mme DELATTRE Nathalie à Mme COLLET Brigitte

Mme DESSERTINE Laurence à M. CAZENAVE Charles de 9 h30 à 12 h 55 puis à
Mme PARCELIER Muriel de 14 h à 17 h
M. DUPOUY Alain à M. DUCASSOU Dominique
Mme FOURCADE Paulette à M. TOUZEAU Jean
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. POIGNONEC Michel à partir de 14 h 40
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISON Serge
M. GUILLEMOTEAU Patrick à Mme EL KHADIR Samira de 9 h 30 à 12 h 55 et à M.
DUBOS Gérard à partir de 14 h 00
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. LOTHAIRE Pierre de 10 h 30 à 11 h M. JUNCA
Bernard à M. QUANCARD Denis à partir de 12 h 00
Mlle EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques à partir de 16 h 00
Mme LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien
M. MAURRAS Franck à M. HERITIE Michel à partir de 15 h 00
M. MERCIER Michel à M. RAYNAUD Jacques à partir de 15 h 00
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine à partir de 15 h 00
M. POIGNONEC Michel à M. GUICHEBAROU Jean-Claude à partir de 14 h 40
M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël
M. RESPAUD Jacques à M. ROUYEYRE Matthieu à partir de 15 h 00
M. SENE Malick à M. DAVID Alain
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne de 14 h 00 à 15 h 20

LA SEANCE EST OUVERTE

**Programmation 2011-2013 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 ;
- 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 (2011, 2012 et 2013), permet de donner des indications sur les capacités annoncées de production de logements locatifs conventionnés au regard des objectifs communautaires en matière d'habitat.

La présente délibération vise, d'une part, à présenter le bilan de la programmation de 2010 (objectifs et réalisations) et d'autre part à faire approuver la programmation triennale 2011 – 2013 de logements locatifs conventionnés, dans le cadre des moyens alloués par l'Etat. 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 2010.

La programmation pour l'année 2010 a été acceptée et approuvée par la délibération n°2010/0412 du 25 juin 2010.

L'enveloppe disponible pour l'ensemble de la programmation, pour le logement locatif social était de 10 164 000,00 €.

Au regard des dossiers instruits et approuvés par la CUB, les crédits engagés, d'un montant de 10 164 000 €, 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 2010

	Programmation 2010 prévue par l'Etat	Programmation 2010 notifiée	<i>Programmation notifiée (en %)</i>
PLUS	1 552	1 452	93,55 %
PLAI	653	575	
dont familial		363	88 %
structure		212	
PLS	300	644	
dont étudiant		182	214 %
EHPAD		146	
Total Annuel	2 505	2 671	106,6 %

2. Programmation 2011 - 2012 – 2013

2.1 – Présentation de la programmation :

A . Les intentions de programmation des opérateurs de logements locatifs sociaux :

Après consultation des opérateurs de logements sociaux et en concertation avec les communes supports de ces projets, il résulte les intentions de programmation suivantes, qui ne reprennent pas les opération ANRU (excepté les agréments PLS) :

Pour 2011 (à titre indicatif)

Nature du logement	Programmation triennale (2011-2013) agréments demandés en 2011
PLS (Prêt Locatif Social)	576
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	2 020
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	856
Total Annuel	3 452

Soit une production annoncée de 3 452 logements locatifs sociaux en 2011.

Pour 2012 – 2013 (à titre indicatif)

Nature du logement	Programmation triennale (2011-2013) agréments demandés en 2012 et 2013
PLS (Prêt Locatif Social)	268
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	3 114
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	1 135
Total Annuel	4 517

Au total, sur la période 2011 – 2013, 7 969 nouveaux logements locatifs conventionnés sont proposés par les opérateurs de logement social. Pour la période 2011-2013, le volume de logements demandé est en augmentation de près de 10 % par rapport à la période précédente.

B. Les moyens alloués par l'Etat

Suite aux négociations avec l'Etat pour maintenir un niveau de production correspondant aux besoins du territoire, les objectifs pour 2011 ont été augmentés en Aquitaine et sur le territoire de la CUB, pour atteindre les niveaux suivants :

- 1 973 logements PLUS (prêt locatif à usage social)
- 590 logements en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- 387 logements PLS (prêt locatif social)

Pour la mise en œuvre de cette programmation, l'enveloppe financière consacrée par l'Etat au logement social sur la CUB, pour l'année 2011 est de **7 349 600 €** pour le parc public au titre des aides de droit commun, **dont 373 000 € font l'objet d'une mise en réserve**. Cette enveloppe n'a pas été revalorisée, contrairement aux objectifs.

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 2011. Par ailleurs, l'Etat réalisera à mi-parcours un bilan de l'engagement des crédits sur la base duquel il examinera les possibilités de redéploiement de nouveaux crédits et agréments, ce qui pourrait ouvrir de nouvelles opportunités.

2.2 – Les conséquences de la programmation 2011 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 les décisions d'agrément relatives à ces dossiers peuvent être signées dès que la délibération de la Communauté urbaine est exécutoire.

La notification des objectifs de la délégation des aides à la pierre s'accompagne d'une délégation de crédits Etat d'un montant total de **7 349 600 euros**, surcharge foncière incluse. Cette enveloppe, en baisse de près de 30%, répond à des objectifs de production en hausse. Aussi, après consultation des opérateurs, il est proposé de mobiliser prioritairement les crédits pour maintenir un bon niveau de financement sur les logements produits en PLAI, qui concernent les publics les plus sociaux, et sont plus difficile à financer. En revanche, cette concentration des crédits sur le PLAI se fait au détriment des PLUS.

Dans ces conditions :

- **l'aide au PLUS s'établit à 1 €** (pour mémoire, 1 500€ en 2010),
- **l'aide au PLAI s'établit à 11 200 €** conformément aux annonces faites en Comité Régional de l'Habitat, (pour mémoire 12 000€ en 2010).

Les opérations prévues dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés devront être financées prioritairement.

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

D'autre part, dans le cadre de la programmation, la CUB est sollicitée pour le financement d'opérations en usufruit locatif social.

Conformément aux articles L 253-1 et L253-2 du Code de la Construction et de l'Habitat le principe de l'usufruit social se fonde sur la dissociation temporaire de propriété :

- le droit d'usage, c'est-à-dire l'usufruit, est acquis par un bailleur social sur une durée de 15 ans, pouvant être prorogée de 5 ans.
- le droit sur le patrimoine, c'est-à-dire la nue propriété, est acquis par des épargnants.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) nous demande d'agréeer ces opérations uniquement en PLUS sans subvention d'Etat. Sur le principe, compte tenu qu'il ne s'agit pas d'une production de logements locatifs conventionnés pérenne, et qu'à terme se reposera la question du relogement des familles, la Communauté urbaine entend limiter à 2% de la production par commune l'usufruit social et n'accordera aucune subvention.

2.2.2- Les aides de la communauté urbaine :

Pour l'année 2011, 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 € (modulée en fonction du prix de revient et de la qualité des opérations, son taux moyen tend désormais à approcher le plafond de 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 communautaires, une évaluation de l'ensemble des aides communautaires en faveur de la réalisation du logement locatif social est menée.

En définitive, pour répondre aux besoins du territoire, la programmation 2011 de logements sociaux se fonde sur une augmentation de la production. Face à la nette réduction de l'enveloppe de l'Etat, la CUB se mobilise fortement en maintenant ses aides unitaires au même niveau qu'en 2010, sur un nombre total de logements plus élevé. Parallèlement, les opérateurs de logement social devront cette année mobiliser plus fortement leurs fonds propres, pour être en mesure de réaliser leurs opérations, cette situation qui ne pourra pas s'inscrire dans la durée sans porter préjudice à la quantité de logements produits pour les années à venir.

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,

Vu la délibération n°2010/0413 du 25 juin 2010, relative à la prise de délégation des aides aux logements de l'Etat, pour la période 2010-2016

Entendu le rapport de présentation,

Considérant les engagements pris par la Communauté urbaine dans la convention de délégation de compétence entre la Communauté urbaine et l'Etat,

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 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 5: 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°2010/0413.

Article 6 :

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 Républicains s'abstient
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 8 juillet 2011,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
3 AOÛT 2011

PUBLIÉ LE : 3 AOÛT 2011

Mme. VÉRONIQUE FAYET