

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 16 mars 2012
(convocation du 5 mars 2012)**

Aujourd'hui Vendredi Seize Mars Deux Mil Douze 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. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, 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, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme COLLET Brigitte, 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. EGRON Jean-François, 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. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, Mme MELLIER Claude, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain à partir de 11h25	M. DUPOUY Alain à M. MOGA Alain
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard	Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GAUTE Jean-Michel à Mme. PARCELIER Muriel	M. GUICHOUX Jacques à M. TRIJOLET Thierry
M. GAÜZERE Jean-Marc à M. DUPRAT Christophe	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10h30
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert	M. GUYOMARC'H Jean-Paul à Mme LIRE Marie-Françoise à partir de 12h
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas	M. JOUBERT Jacques à M. GARNIER Jean-Paul
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10h15	M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle à partir de 10h	M. LAGOFUN Gérard à M. HERITIE Michel
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine	M. LOTHAIER Pierre à M. DUCASSOU Dominique
M. BOUSQUET Ludovic à M. MANGON Jacques	M. MAURIN Vincent à M. GUICHARD Max
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10h	M. MERCIER Michel à M. PAILLART Vincent
Mme. CHAVIGNER Michèle à M. DUART Patrick	M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck jusqu'à 10h50
Mlle. COUTANCEAU Emilie à Mme. BOST Christine	M. POIGNONEC Michel à M. GUICHEBAROU Jean-Claude
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. LACUEY Conchita	M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël
M. DAVID Yohan à M. SOUBIRAN Claude à partir de 10h	M. ROBERT Fabien à Mme. FAYET Véronique
Mlle. DELTIPLE Nathalie à M. BENOIT Jean-Jacques	Mme. SAINT-ORICE Nicole à Mme. COLLET Brigitte

LA SEANCE EST OUVERTE

**Le Taillan Médoc - Chemin de Milavy et avenue de Germignan - construction
d'une opération de logements sociaux par l'O.P.H. GIRONDE HABITAT -
Subvention complémentaire - Décision - Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de sa compétence Habitat, la CUB a développé depuis plusieurs années une politique de dynamisation de la production de logements sociaux, dans un contexte local particulièrement tendu où l'offre en logements, tout particulièrement sociaux, ne suffit pas à répondre aux besoins des habitants du territoire. Cette nécessité est accrue dans la perspective d'une agglomération millionnaire à l'horizon 2025 – 2030.

Cette volonté se traduit dans le Plan Local de l'Habitat, en cours de révision, qui décline les différents axes d'intervention et les outils mobilisés par la CUB pour mettre en adéquation offre et demande, quantitativement et qualitativement, en prenant en compte tous les publics potentiels, et en rééquilibrant l'offre territorialement. C'est également dans cette perspective que la CUB a souhaité depuis 2006 exercer la délégation de compétence des aides à la pierre pour le compte de l'Etat.

Contexte de l'opération

La loi SRU impose à toutes les communes de plus de 3500 habitants, de disposer de plus de 20 % de logements sociaux, sous peine de pénalités. La commune du Taillan Médoc, comptant en 2010, 7,3 % de logements locatifs sociaux, est donc déficitaire au sens de la loi SRU et s'est engagée, accompagnée par la CUB, dans un processus de rattrapage de son taux de logements sociaux et une amélioration de la mixité sociale et urbaine sur son territoire.

Une opportunité foncière permettant d'envisager la maîtrise d'un îlot a conduit la commune à solliciter de la CUB l'exercice de son droit de préemption sur 4 parcelles situées au Bourg de Germignan, pour la réalisation d'une opération de logement social. Cette maîtrise foncière a nécessité 2 préemptions successives sur 3 puis 1 parcelle en 2010. La valeur vénale des biens bâtis a fait l'objet par le juge d'une estimation différente pour les 2 préemptions, et plus particulièrement pour la 2^{ème}, à 2550 € par m² bâti, située dans la fourchette haute du marché de la commune.

L'opération portée par l'O.P.H. Gironde Habitat, comprend donc une charge foncière élevée, qui doit également intégrer les frais de démolition des bâtis existants, le total représentant 35 % de l'opération, ce qui excède largement la moyenne en la matière (environ 25 % au niveau national).

Enfin, compte tenu de la configuration du bourg, le stationnement d'un véhicule par logement doit également être intégré au projet et obère ainsi l'assiette foncière disponible pour le logement et par conséquent l'équilibre financier de l'opération.

C'est ainsi que l'O.P.H. Gironde Habitat a sollicité une minoration pour le rachat de la 4^{ème} parcelle préemptée par la CUB, les 3 premières ayant été rétrocédées par la CUB au prix de l'achat (incluant les frais administratifs). Ces rétrocessions ont fait l'objet des délibérations 2011/0309 du 29/4/2011 et 2011/0944 du 16/12/2011.

Pour autant, Gironde Habitat n'est toujours pas en mesure d'équilibrer financièrement cette opération.

Demande de subvention complémentaire

Dans ces conditions, compte tenu des sujétions particulières (stationnement, hauteur limitée de la future construction qui doit s'intégrer dans le paysage urbain avoisinant,...), l'O.P.H. Gironde Habitat a apporté à l'opération une part importante de fonds propres, excédant nettement la moyenne (25 % contre 10 à 12 % habituellement).

La part de l'opération restant à financer après application du droit commun des aides à la pierre (Etat, CUB, CG, commune) se monte à 50 000 €.

Au regard de la situation de la commune par rapport aux exigences de la loi SRU, de l'effort financier réalisé par Gironde Habitat et la commune (à hauteur de 40 000 €), de l'avancement de ce projet, présenté et négocié avec les habitants riverains de l'opération, et de la mixité que le projet permet d'introduire dans ce quartier du Taillan Médoc, il est proposé que la CUB donne suite à cette demande exceptionnelle, avec le concours du Conseil Général (au-delà de son règlement d'intervention).

Cette aide doit être considérée comme exceptionnelle, unique et exclusivement liée aux contraintes particulières attachées à cette opération, le montant de 50 000 € constituant un plafond de l'intervention communautaire.

Un projet de convention visant à préciser les modalités de mise en œuvre de cette subvention au-delà du droit commun est joint à la présente délibération.

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 Général des Collectivités Territoriales

VU la loi SRU du 13 décembre 2000

VU le PLH communautaire, adopté par délibération n° 2 001/1186 du 14/12/2001, modifié par les délibérations n° 2003/0133 du 28/2/2003 et 2007/0545 du 13/7/2007, et en cours de révision depuis la délibération n° 2010/0142 du 9/3/2010

VU les délibérations n° 2011/309 du 29/4/2011 et 2011/0944 du 16/12/2011, portant rétrocession des parcelles préemptées à l'O.P.H. Gironde Habitat

VU la délibération 2011/0525 du 8 juillet 2011 portant programmation des opérations de logement social sur le territoire communautaire, ajustée par délibération 2012/ du 17 février 2012

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'opération Milavy portée par Gironde Habitat répond aux objectifs de la politique communautaire en matière de logement social, et de rééquilibrage territorial de la production au profit des communes les moins dotées, et plus particulièrement Le Taillan Médoc.

DECIDE

Article 1 :

Une subvention exceptionnelle d'équilibre, plafonnée à 50 000 €, est accordée à l'O.P.H. Gironde Habitat pour la réalisation de l'opération Milavy au bourg de Germignan au Taillan Médoc.

Article 2 :

Monsieur le Président est autorisé à signer la convention annexée et toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Article 3 :

Les crédits afférents sont imputés au budget principal chapitre 204, fonction 72 compte 204172, CRB UE00, programme HC 39.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 16 mars 2012,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
30 MARS 2012**

PUBLIÉ LE : 30 MARS 2012

Mme. VÉRONIQUE FAYET

