

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 25 mai 2012
(convocation du 14 mai 2012)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Mai 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. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, 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, 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, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANJON Frédéric, 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. DUPOUY Alain, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, 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, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. POIGNONEC Michel, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à compter de 12h25	Mme. DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan
M. DAVID Alain à M. TOUZEAU Jean à compter de 12h25	M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à compter de 12h25
Mme. CARTRON Françoise à M. FELTESSE Vincent à compter de 12h	M. EGRON Jean-François à Mme. LIMOUZIN Michèle
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain	Mme EL KHADIR Samira à Mme DELTIMPLE Nathalie à compter de 12h
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe	M. GALAN Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10h45	M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas
M. PIERRE Maurice à Mme. FOURCADE Paulette à compter de 12h	M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 9h50
M. PUJOL Patrick à M. POIGNONEC Michel	M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme. LIRE Marie Françoise
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à compter de 11h30	Mme. HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre
Mme LACUEY Conchita à M. TURON Jean-Pierre à compter de 12h	M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément à compter de 12h15
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel à compter de 10h15	M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
Mme TERRAZA Brigitte à M. FREYGEFOND Ludovic à compter de 10h35	Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard	M. QUANCARD Denis à M. BOBET Patrick
Mme. BALLOT Chantal à M. GUICHOUX Jacques à compter de 12h	M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël jusqu'à 10h10
Mme BONNEFOY Christine à M. BONNIN Jean-Jacques à compter de 12h	Mme. SAINT-ORICE Nicole à Mme. TOUTON Elisabeth
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme. FAORO Michèle	M. SIBE Maxime à M. CAZENAVE Charles

LA SEANCE EST OUVERTE

Programmation 2012 - 2014 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), et les logements en accession sociale (PSLA : Prêt Social Location Accession).

Pour toutes ces opérations, la CUB délivre des agréments, conventionne les opérations et fixe les niveaux de loyers selon la réglementation en vigueur.

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 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 à faire approuver la programmation triennale 2012 – 2014 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 en fin d'exercice afin d'actualiser la programmation initialement arrêtée.

1. Bilan synthétique de la programmation 2011.

La programmation pour l'année 2011 a été acceptée et approuvée par la délibération n°2011/ 0525 du 8 juillet 2011 et complétée par la délibération n°2012/0081 du 17 février 2012.

L'enveloppe finale allouée par l'Etat, pour la programmation du logement locatif social a été après enveloppe complémentaire de décembre 2011, de 8 507 090,29 €, ayant permis d'agréer 3276 logements conventionnés.

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution de la programmation notifiée sur les 3 précédents exercices :

Nombre de logements	2009	2010	2011	Progression 2010/2011
Logements PLUS	1 544	1452	2043	+41%
Logements PLAI	369	575	711	+24%
Logements PLS	443	644	522	-18%
Total	2 356	2 671	3 276	+ 23%

2. Programmation 2012 - 2014

2.1 – Présentation de la programmation :

2.1.1. 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, hors opérations ANRU instruites par l'Etat (excepté les agréments PLS) :

Prévisionnel :

Nature du financement	Agréments demandés en 2012	Agréments demandés pour 2013-2014
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	2 511	3 811
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	984	1 402
PLS (Prêt Locatif Social)	839	315

Soit une production proposée de **4 334** logements locatifs sociaux **en 2012**, et un prévisionnel de 5 528 pour les deux années suivantes. Ces propositions d'offre nouvelle sont en très nette augmentation par rapport aux années antérieures, y compris 2011 qui a constitué un record de programmation sur le territoire.

2.1.2. Les moyens alloués par l'Etat

Les objectifs pour 2012 présentés par le Préfet au comité régional de l'habitat lors de sa réunion du 6 mars 2012 sont, sur le territoire de la CUB, de :

- 2 405 logements en PLUS (prêt locatif à usage social)
- 812 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- 632 logements PLS (prêt locatif social)

Il est à noter que 417 agréments supplémentaires ont été attribués suite à la demande de la CUB au Préfet courant avril. Ces 417 agréments n'étant pas accompagnés d'enveloppe financière seront affectés à des logements en PLUS.

Par ailleurs, les enveloppes de moyens consacrées par l'Etat au logement social en Aquitaine, pour l'année 2012 ont été annoncées. Pour la communauté Urbaine de Bordeaux cette enveloppe financière est de **8 365 588 €** pour le parc public au titre des aides de droit commun, hors réserve du Ministère des Finances (qui représente 5% de la dotation régionale). Cela correspond à une légère baisse de 1% par rapport à la dotation définitive accordée en 2011.

2.1.3. Les règles générales de la programmation

- Il est rappelé que la programmation a pour but le développement de l'offre nouvelle et à ce titre ne doit pas financer la reconstruction de logement démolis, sauf dans les cas exceptionnels de nécessité avérée qui auront fait l'objet d'un débat préalable entre le bailleur, l'Etat délivrant les autorisations de démolition, et la communauté urbaine.

- Les opérations situées en périmètre ANRU et ZUS ne peuvent être financées en PLUS et PLAI par les crédits délégués, sauf dans certains cas, qui sont à argumenter auprès de l'Etat. En revanche, sur ces secteurs la diversification reste possible (PLS et PSLA). Une négociation sur les opérations concernées par ces zonages est en cours avec les bailleurs.
- Par ailleurs, les opérations qui ne sont pas suffisamment avancées ne pourront bénéficier d'agrément et se verront reporter à l'année suivante. Les opérations susceptibles d'être concernées par le zonage de risque inondation ne seront pas examinées.
- Conformément à la convention de délégation, une attention particulière devra être portée aux opérations suivantes :
 - Opérations situées sur les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU,
 - Opérations relevant du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) qui sont prioritaires dans la convention de délégation des aides à la pierre. Du fait de l'incertitude de l'aboutissement en 2012 sur certaines opérations, une enveloppe correspondant à 70 logements est réservée en 2012, une demande complémentaire de 200 000 € a été effectuée auprès du Préfet.
 - résidences sociales ou structures d'hébergement, dont deux projets sont à réaliser chaque année dans le cadre de la délégation des aides à la pierre,

2.1.4. Les évolutions en cours d'année

Toutes les opérations proposées sont présentées dans le tableau annexé 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 et correspondant à ses orientations stratégiques, une délibération de recollement sera présentée au conseil de communauté lors du dernier trimestre 2012.

Enfin, il est rappelé par Monsieur le Préfet de Région que l'Etat réalisera en juin et septembre des bilans d'engagement des crédits sur la base desquels il examinera les possibilités de re répartition infrarégionale des crédits et agréments (actuels ou à venir le cas échéant).

2.2 – Les conséquences de la programmation 2012 pour la CUB

2.2.1- Pour les aides déléguées :

Compte tenu des moyens alloués par l'Etat lors du Comité Régional de l'Habitat du 6 mars 2012, de la nécessité de réserver sur cette même enveloppe des crédits pour les opérations du PNRQAD qui bénéficient de subventions majorées (soit 10 000€/ PLUS et 16 000€/ PLAI) :

- l'aide au PLUS hors PNRQAD s'établit à 0 €,
- l'aide au PLAI hors PNRQAD s'établira à 10 000 € maximum.

Compte tenu de la raréfaction des moyens, à mettre en corrélation avec le durcissement du contexte économique rencontré par les opérateurs de logement social (augmentation du coût de revient, de la TVA à taux réduit, etc), il est indispensable de veiller au bon emploi des deniers publics. La Cub veillera notamment à la recherche par les opérateurs du meilleur l'équilibre des opérations compte tenu du coût du foncier, de l'utilisation des droits du sol, etc.

D'autre part, dans le cadre de la programmation, la CUB est sollicitée par le financement d'opérations en usufruit locatif social. Compte tenu de la durée limitée du conventionnement des logements financés dans ce cadre (15 à 20 ans) et de la limitation des agréments, ce dispositif n'est absolument pas prioritaire et ne pourrait être délivré que pour des financements PLS, sans aucune subvention. En tout état de cause il sera limité à 2 % des logements par commune.

Les décisions d'agrément relatives aux opérations de logement social pourront être délivrées dès que la délibération de la Communauté urbaine sera exécutoire.

2.2.2- Pour les aides de la Communauté Urbaine :

A titre d'information la Communauté Urbaine a engagé en 2011 environ 24M€ de fonds propres pour les aides à la pierre parc public soit près de 25% d'augmentation, en corrélation avec l'augmentation de la production.

Pour l'année 2012, 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.

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,

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 et sa priorisation;

Article 2 :

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

Article 3 :

D'autoriser l'agrément des opérations du tableau, ainsi que 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, accompagnée des financements correspondants, 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°2010/0413.

Article 7 :

Les dépenses correspondantes sont imputées :

Chapitre 204 fonction 72 compte 204172 programme HPU 39 CRB UE00 (organismes privés)

Chapitre 204 fonction 72 compte 20422 programme HPU 39 CRB UE00 (organismes publics).

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 mai 2012,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
11 JUIN 2012**

PUBLIÉ LE : 11 JUIN 2012

Mme. VÉRONIQUE FAYET