

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 22 mars 2013
(convocation du 11 mars 2013)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Mars Deux Mil Treize 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, 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. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, 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. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS 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. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BENOIT Jean-Jacques à M. GUILLEMOTEAU Patrick à partir de 12h15
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard
M. FLORIAN Nicolas à M. FAVROUL Jean-Pierre à partir de 12h00
M. GAÜZERE Jean-Marc à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12h00
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard
M. OLIVIER Michel à M. GUICHARD Max
M. ROSSIGNOL Clément à M. JOANDET Franck à partir de 12h45
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
Mme LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean à partir de 12h15
M. BAUDRY Claude à M. TRIJOLET Thierry à partir de 12h15
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARNIER Jean-Paul
M. BOUSQUET Ludovic à M. MANGON Jacques à partir de 12h30
Mme BREZILLON Anne à Mme LIRE Marie-Françoise jusqu'à 10h30
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BONNEFOY Christine
Mme CHAVIGNER Michèle à M. DUART Patrick
M. COUTURIER Jean-Louis à M. EGRON Jean-François
M. DAVID Jean-Louis à Mme WALRYCK Anne à partir de 11h45
M. DAVID Yohan à Mme COLLET Brigitte
Mme DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan à partir de 11h50
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime
Mme DIEZ Martine à M. RESPAUD Jacques
M. DUCASSOU Dominique à M. DUPRAT Christophe

M. DUPOUY Alain à Mme DESSERTINE Laurence
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard
Mme FOURCADE Paulette à Mme LIMOUZIN Michèle
M. GALAN Jean-Claude à Mme MELLIER Claude
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. SOUBIRAN Claude à partir de 12h00
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10h20
M. HURMIC Pierre à Mme NOEL Marie-Claude
M. JOUBERT Jacques à M. LABARDIN Michel à partir de 12h00
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h15
Mme LAURENT Wanda à M. GELLE Thierry
M. LOTHAIRE Pierre à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. MOGA Alain à M. ROBERT Fabien
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à Mme WALRYCK Anne jusqu'à 10h00
M. PEREZ Jean-Michel à M. ROUYEYRE Matthieu
Mme PIAZZA Arielle à Mme BREZILLON Anne à partir de 10h40
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. QUERON Robert à M. QUANCARD Denis
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 12h00
M. REIFFERS Josy à M. GAÜZERE Jean-Marc
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime
Mme TOUTON Elisabeth à M. BRON Jean-Charles

LA SEANCE EST OUVERTE

**Blanquefort - Projets de la SEMI Blanquefort - Subventions complémentaires -
Décision - Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Contexte des opérations

Dans le cadre de sa politique Habitat, la ville de Blanquefort vise à obtenir une mixité sur l'ensemble de son territoire. Pour ce faire, elle met en place avec les bailleurs sociaux des opérations classiques de logement social, qu'elle complète par des micro projets sur des petites emprises foncières généralement issues de délaissés de voirie. Elle propose en général à son opérateur privilégié, la SEMI, de prendre en charge ces petits projets.

C'est dans ce cadre que la SEMI de Blanquefort souhaite réaliser 3 opérations de logements locatifs sociaux pour 8 logements individuels sur des terrains communautaires situés respectivement :

- rue Deris
- 44/46 avenue de l'Europe
- rue Galochet

La problématique soulevée est celle de la charge foncière admissible pour équilibrer le projet. En effet, s'agissant de petits projets disséminés sur des délaissés de voirie communautaires, qui se voient ainsi valorisés, les contraintes de construction liées aux terrains et aux projets pour lesquels ils ont été acquis, rendent les équilibres d'opération difficiles, si l'on se base sur les prix de foncier estimés par France Domaine.

Il est important de traiter dans une approche globale les projets proposés ici, qui relèvent tous de la politique citée plus haut et permettent de compléter une offre en collectif de taille supérieure, par une offre en individuel permettant l'intégration dans un milieu pavillonnaire sur ces micro unités foncières.

Par conséquent, dans le cadre de l'approche globale, il est proposé de porter la plus grande attention aux coûts et notamment de rechercher la mutualisation des projets en termes de coût de construction, et par ailleurs de travailler dans le sens d'une mobilisation à juste mesure des fonds propres de la SEMI de Blanquefort.

Les trois projets relèvent de cette stratégie et il est proposé qu'ils fassent l'objet d'un traitement unique dans le cadre de cette délibération.

Rue Deris : 4 logements

Ce projet était prévu dans le cadre de la programmation 2012 pour 4 maisons financées en PLS. Inscrit dans le périmètre du projet urbain du centre ville de Blanquefort, la cession de ce foncier est réalisée conformément aux termes de la délibération n° 2010/0119 du 26 mars 2010 qui prévoit un prix de cession de 133,92 €/m SHON pour les PLUS. En contre partie le projet initial de réaliser 4 PLS est transformé en 4 PLUS, davantage compatibles avec les besoins et ressources des ménages. Ce prix de cession exclut l'aide à l'équilibre de la Cub.

	En €	En %
Prix de revient prévisionnel	601 061,80	100,00
Subvention Etat	0,00	0,00
Subvention Cub droit commun	0,00	0,00
Subvention commune	0,00	0,00
Prêt CDC	540 000,00	89,84
Fonds propres	61 061,80	10,16

44/46 avenue de l'Europe : 3 logements

Ce projet comporte 3 maisons individuelles accolées (2 PLUS et 1 PLAI), sur un terrain estimé à 120 000 € HT par France Domaine, ce qui ne permet pas d'équilibrer l'opération compte tenu des contraintes.

Agréé en 2010 il ne peut faire l'objet de modification de montage. Dans ce cadre, l'optimisation des coûts de construction devra être recherchée par la SEMI notamment par le biais de mutualisation des chantiers si cela est possible, ainsi qu'une mobilisation des fonds propres, afin que l'effort soit partagé entre la collectivité et l'opérateur. Il est ainsi proposé d'apporter une subvention complémentaire exceptionnelle et maximale de 60 000 €, au-delà des aides à l'équilibre de droit commun.

	En €	En %
Prix de revient prévisionnel	592 630,58	100,00
Subvention Etat	15 000,00	2,53
Subvention Cub droit commun	29 000,00	4,89
Subvention Cub exceptionnelle	60 000,00	10,12
Subvention commune	0,00	0,00
Prêt CDC	440 000,00	74,25
Prêt Action Logement	18 000,00	3,04
Fonds propres	30 630,58	5,17

Avenue Galochet : 1 logement

Le délaissé de voirie du carrefour Galochet / rue Alcide Lançon permet de réaliser après démolition du bâti existant une maison T2, qui doit être financée en PLAI, à destination des ménages les plus modestes. Le terrain est estimé à 46 000 € par France Domaine, et l'équilibre d'opération ne permet à la SEMI d'apporter que 10 000 € pour le foncier. Il est donc demandé à la CUB d'apporter une subvention complémentaire de 36 000 € s'ajoutant à la subvention de droit commun de 5 000 € / PLAI, et aux frais de démolition du bâti existant.

Une participation de la ville a été sollicitée. Dans l'attente des suites apportées par la ville, le plan de financement prévisionnel est le suivant :

	En €	En %
Prix de revient prévisionnel	200 148,00	100,00
Subvention Etat	10 000,00	5,00
Subvention Cub droit commun	5 000,00	2,49
Subvention Cub exceptionnelle	36 000,00	17,99
Subvention commune	0,00	0,00
Subvention CG	3 000,00	1,50
Prêt CDC	110 000,00	54,96
Fonds propres	36 148,00	18,06

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° 2001/1186 du 14/12/2001, modifié par les délibérations n° 2003/0133 du 28/02/2003 et 2007/05 45 du 13/07/2007, et en cours de révision depuis la délibération n°2010/0142 du 09/03/2010

VU la délibération n°2010/0119 du 26 mars 2010 relative au projet urbain de Blanquefort

VU la délibération n° 2012/0317 du 25/05/2012 portant programmation des opérations de logement social sur le territoire communautaire

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que les opérations répondent aux objectifs de la Communauté Urbaine en matière de logement social et très social

DECIDE

Article 1

Une subvention complémentaire maximale de 96 000 € est accordée à la SEMI de Blanquefort pour la réalisation des opérations de logement social précitées, en plus des aides à l'équilibre de droit commun, pour les logements PLUS / PLAI.

Article 2

Le prix de cession de la délibération relative au projet urbain de Blanquefort, est appliqué pour le projet de la rue Derris, à hauteur de 133,92€/m²

Article 3

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

Article 4

Les crédits afférents sont imputés au budget principal chapitre 204 fonction 72 compte 20422, CRB UE00, programme HPU39

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 mars 2013,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
15 AVRIL 2013**

PUBLIÉ LE : 15 AVRIL 2013

Mme. VÉRONIQUE FAYET