

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 31 mai 2013
(convocation du 21 mai 2013)

Aujourd'hui Vendredi Trente Et Un Mai 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. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick,
Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel,
M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc,
M. GELLE Thierry, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie
Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SOUBIRAN Claude,
M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, 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, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-
Marie, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-
Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mlle DELTIMPLE Nathalie,
Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique,
M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, M. FEUGAS Jean-Claude, 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. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard,
Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRES Pierre, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude,
M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel,
Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques,
M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE 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. EGRON Jean-François
M. CAZABONNE Alain à M. BONNIN Jean-Jacques à compter de 10h35
Mme CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice
M. CAZABONNE Didier à M. DUCASSOU Dominique
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. FREYGEFOND Ludovic à M. BENOIT Jean-Jacques
M. GELLE Thierry à Mme BONNEFOY Christine à compter de 10h35
M. GUICHARD Max à M. GALAN Jean-Claude
M. LABISTE Bernard à M. TURON Jean-Pierre
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 10h40
M. ROSSIGNOL Clément à M. CHAUSSET Gérard
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude jusqu'à 10h10 et à compter de 10h45
Mme DE FRANCOIS Béatrice à Mme TERRAZA Brigitte
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel
Mme BONNEFOY Christine à M. DUART Patrick à compter de 11h00
M. BOUSQUET Ludovic à Mme. FAYET Véronique
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 10h10
M. CAZENAVE Charles à M. LOTHAIRES Pierre
M. COUTURIER Jean-Louis à Mme LACUEY Conchita à compter de 10h45
M. DAVID Yohan à Mme COLLET Brigitte à compter de 11h00
M. DELAUX Stéphan à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. DOUGADOS Daniel à Mme BOST Christine
M. DUPOUY Alain à Mme TOUTON Elisabeth
Mlle EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
Mme FAORO Michèle à M. TOUZEAU Jean
Mme FOURCADE Paulette à Mme LIMOUZIN Michèle
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10h15
M. JOANDET Franck à Mme NOEL Marie-Claude
M. MANGON Jacques à M. RAYNAL Franck
M. MILLET Thierry à M. JOUBERT Jacques
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. PENEL Gilles à Mme. MELLIER Claude
M. PEREZ Jean-Michel à Mme. DIEZ Martine
Mme PIAZZA Arielle à Mme BREZILLON Anne à compter de 11h00
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel

LA SEANCE EST OUVERTE

Programmation 2013 - 2015 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 instruit pour le compte de l'État :

- La production de logements sociaux en neuf et en « acquis amélioré » pour le PLUS et le PLAI ;
- Les agréments pour le logement conventionné intermédiaire (PLS), et les logements en accession sociale (PSLA : Prêt Social Location Accession) ;
- Les opérations de réhabilitations de logements sociaux et les opérations de démolitions.

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

Parmi ces opérations, la Cub finance pour le compte de l'État les PLUS et PLAI en PNRQAD, et uniquement les PLAI hors PNRQAD.

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 2013– 2015 de logements locatifs conventionnés, dans le cadre des moyens alloués par l'État. 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 2012

La programmation pour l'année 2012 a été acceptée et approuvée par la délibération n°2012/0317 du 25 mai 2012 et complétée par la délibération n°2013/0029 du 18 janvier 2013.

L'enveloppe finale d'État, pour la programmation du logement locatif social, a été de 7 748 000€, ayant permis d'agréer 3126 logements conventionnés.

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

Nombre de logements	2010	2011	2012	Progression 2011/2012
Logements PLUS	1452	2043	1938	- 5,1%
Logements PLAI	575	711	766	+ 7,8%
Logements PLS	644	522	422	-19,0%
Total	2671	3276	3126	- 4,6 %

Le nombre global de logements financés a légèrement baissé par rapport à l'année 2011. Toutefois, l'augmentation du nombre de PLAI financés est un indicateur satisfaisant. En effet, les PLAI ont les niveaux de loyer les plus bas, correspondant aux ressources des ménages les plus modestes.

2. Programmation 2013-2015

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 2013	Agréments demandés pour 2014-2015
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	2196	4203
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	961	1468
PLS (Prêt Locatif Social)	1160	549

Soit une production proposée de **4317** logements locatifs sociaux **en 2013**, et un prévisionnel de 6220 pour les deux années suivantes. Ces propositions d'offre nouvelle sont en nette augmentation par rapport aux années antérieures. Il convient de signaler toutefois que chaque année la programmation réalisée est inférieure de 20 à 25 % à la programmation annoncée, du fait d'impondérables techniques et juridiques sur les dossiers.

2.1.2. Les moyens alloués par l'Etat

Les objectifs pour 2013 présentés par le Préfet au comité régional de l'habitat lors de sa réunion du 18 avril 2013 sont, sur le territoire de la CUB, de **5095 logements**, répartis comme suit :

- 2523 logements en PLUS (prêt locatif à usage social)
- 1204 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- 1368 logements PLS (prêt locatif social)

Soit respectivement une augmentation des objectifs de :

- + 30 % en PLUS
- + 57 % en PLAI
- + 224 % en PLS

Alors que seulement 5000 mises en chantier ont eu lieu sur la Cub en 2012, et que l'OAP habitat du futur PLU 3.1 évalue à 7600 logements annuels la production totale dont 3500 logements conventionnés sur la période 2014/2020, ces objectifs dépassent les intentions de programmation en négociation avec les communes.

Par ailleurs, les enveloppes de moyens consacrées par l'État au logement social en Aquitaine, pour l'année 2013 ont été annoncées. Pour la communauté Urbaine de Bordeaux cette enveloppe financière est de 6 324 607 € pour le parc public au titre des aides de droit commun (1), hors « surgel » budgétaire non mis à disposition (soit 1 519 453 €). Ce surgel pourrait être débloqué en fin d'année, en fonction de la bonne atteinte des objectifs.

À cette enveloppe, s'ajoute une surcharge foncière pour les opérations de construction neuve d'un montant de 836 665 €, à laquelle Action Logement apporte sa contribution à hauteur de celle de l'État, soit un total de 1 673 330 €.

La dotation totale mise à disposition en début de programmation est donc de **7 997 937 €**, ce qui correspond à une légère hausse de 3 % par rapport à la dotation définitive de 2012.

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 logements démolis, sauf dans les cas exceptionnels de nécessité avérée qui auront fait l'objet d'un débat préalable entre le bailleur, l'État 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'État. En revanche, sur ces secteurs la diversification reste possible (PLS et PSLA).

Par ailleurs, les opérations qui ne sont pas suffisamment avancées ne pourront bénéficier d'agréments et se verront reportées à l'année suivante, notamment celles ne faisant pas preuve d'une maîtrise foncière avérée. 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. Une enveloppe correspondant à 47 logements est réservée en 2013.
- 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,

(1) Dont 443 978 € de reliquat au titre de la dotation 2012

Concernant les opérations en PLS, sont prioritaires par ordre décroissant :

- les PLS étudiants (opération Campus)
- les PLS logements foyers pour personnes âgées ou personnes handicapées
- les PLS familiaux dans les communes fortement dotées en logements locatifs sociaux ou dans les quartiers de renouvellement urbain nécessitant une diversification, afin de favoriser le rééquilibrage de l'offre sociale et promouvoir la mixité sociale et urbaine, notamment en zone urbaine sensible
- les PLS familiaux dans les communes déficitaires afin de leur permettre d'atteindre leurs objectifs de production de logements locatifs conventionnés. L'objectif est de faciliter la production de logements sociaux dans des zones tendues où l'équilibre financier d'une opération s'avère difficile à assurer pour l'organisme de logement social.

Parmi ces PLS familiaux, ceux sollicités par des opérateurs autres qu'institutionnels (OPH, ESH, SEM), ici appelés PLS « investisseurs » ne seront acceptés qu'en dernier lieu, hormis pour les programmes se situant dans des parcelles soumises à des servitudes de diversité sociale.

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), 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.

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 compte 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 début 2014.

Cependant, pour des raisons de bonne fin d'instruction des dossiers, **la date butoir de dépôt par les opérateurs est fixée au 29 novembre 2013**. En cas de non atteinte des objectifs à cette date, les autorisations d'engagement non mobilisées pourront être retransférées à l'État aux fins de redistribution sur le territoire régional.

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

2.2 – Les conséquences de la programmation 2013 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 18 avril 2013, de la nécessité de réserver sur cette même enveloppe des crédits à hauteur de 530 000 € pour les opérations du PNRQAD qui bénéficient de subventions majorées (10 000€/PLUS et 16 000€/PLAI); l'enveloppe droit commun disponible est de 5 794 607 € :

- l'aide au PLAI hors PNRQAD s'établit à 6 500 € maximum. (contre 10 000 en 2012)
- aucune aide au PLUS hors PNRQAD ne sera délivrée.

Par ailleurs, l'enveloppe de surcharge foncière de 1 673 330 € permettra de compléter les dossiers au cas par cas, en cas de besoin avéré lié au dépassement de la valeur foncière. L'aide sera appliquée prioritairement aux opérations PLUS/PLAI situées en commune déficitaire, et démontrant une densité optimisée. Elle sera appliquée selon la formule de calcul réglementaire et avec un taux moyen de 40 %.

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.

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 2012 environ 23 423 k€ de fonds propres pour les aides à la pierre parc public.

Pour l'année 2013, la Communauté urbaine de Bordeaux adopte un dispositif transitoire en rendant fongible les aides en PLUS et en PLAI tout en maintenant en globalité le niveau de ses aides à l'équilibre des opérations :

- l'aide forfaitaire en PLUS/PLAI s'établit à 9 600 €,

Un nouveau dispositif est en cours de réflexion et sera proposé pour 2014 et les années suivantes.

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'État ;

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 31 mai 2013,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
24 JUIN 2013

PUBLIÉ LE : 24 JUIN 2013

Mme. VÉRONIQUE FAYET