

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 14 février 2014
(convocation du 3 février 2014)

Aujourd'hui Vendredi Quatorze Février Deux Mil Quatorze 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. 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. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, 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, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, 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. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER 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. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle à partir de 11 h 30
M. DUPRAT Christophe à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12 h 20
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. QUERON Robert à partir de 10 h 55
M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 00
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 9 H 55
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 H 10
M. SOUBIRAN Claude à M. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 H 20
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BONNEFOY Christine
M. BOUSQUET Ludovic à Mme BREZILLON Anne
M. BRUGERE Nicolas à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10 H 10
Mme CAZALET Anne-Marie à M. MOGA Alain
Mme COLLET Brigitte à M. SOLARI Joël à partir de 12 H 20
M. DAVID Jean-Louis à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 25
Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique à partir de 12 H 05
M. DELAUX Stephan à M. DAVID Yohan à partir de 12 h 20

Mlle DELTIPLE Nathalie à M. BENOIT Jean-Jacques à partir de 11 H 05
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle à partir de 10 H 50
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 H 30
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 H 35
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme LIRE Marie-Françoise
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 11 H 40
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
Mme LAURENT Wanda à Mme PIAZZA Arielle
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à M. BRON Jean-Charles
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 H 15
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne
M. RESPAUD Jacques à M. ROUVEYRE Matthieu jusqu'à 10 H 15
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime

EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

LA SEANCE EST OUVERTE

**Plan d'actions pour l'Habitat Participatif
Décision - Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Donner à chacun la possibilité de se loger en fonction de ses choix et revenus est la finalité de la politique locale de l'habitat portée par la Communauté urbaine de Bordeaux qui par ailleurs souhaite promouvoir tous les modes d'habitat, du plus classique au plus innovant.

L'habitat participatif est un mode d'habitat longtemps resté discret, qui réémerge aujourd'hui de façon multiforme : coopérative d'habitants, autopromotion, locatif social participatif... par la volonté d'habitants soucieux de se réapproprier la fabrique de leur logement.

Le principe fondamental de l'habitat participatif est bien l'implication des futurs habitants dans la conception et la gestion de leur logement pour maîtriser les coûts de sortie et de gestion d'un bien immobilier parfaitement adapté à leur mode de vie.

L'habitat participatif s'inscrit pleinement dans le projet métropolitain....

L'habitat participatif se singularise par sa capacité à s'adapter aux besoins et moyens de chacun. Pour cela, les logements, conçus "sur-mesure" pour leurs occupants, sont dé-standardisés. Cette singularité est prise en compte par l'habitat participatif à travers une démarche participative et l'implication des coopérateurs dans la définition et la mise en œuvre de services partagés (échange de savoir-faire, de temps, de matériel, mise en place d'un potager collectif, d'une buanderie ou d'une salle commune, ou d'activités créatrices de lien social, etc). L'habitat participatif laisse libre cours à l'initiative collective des coopérateurs pour inventer des modes d'habiter dans une métropole singulière et sensible.

Aux valeurs traditionnelles de solidarité et de responsabilité sociale, s'ajoutent aujourd'hui dans les projets de coopératives les valeurs de l'écologie et du développement durable, qui sont donc intégrées à tous les niveaux de développement des projets.

... et dans le Programme Local de l'Habitat communautaire.

Plus largement, il apparaît que l'habitat participatif pourrait être une des réponses alternatives et complémentaires aux modes actuels de production de l'habitat car il répond aux besoins et usages des futurs habitants tout en proposant un modèle économique alternatif à la standardisation et à la spéculation immobilière.

Pour tenter de répondre à cette nouvelle demande citoyenne, la Communauté urbaine s'est engagée auprès d'autres territoires dans le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif par la signature de la Charte des valeurs de ce réseau (délibération du 13 juillet 2012). Ce dernier qui a beaucoup œuvré pour donner un statut juridique adapté à l'habitat participatif, s'est constitué en association en septembre 2013.

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en créant deux statuts juridiques possibles pour l'habitat participatif devrait dynamiser le nombre de projets.

L'habitat participatif apparaît par ailleurs comme l'un des nouveaux outils du volet HABITAT du PLU 3.1.

C'est pourquoi, afin de soutenir l'émergence d'un mode de production de logements adaptés et abordables de type participatif et coopératif, il est proposé un plan d'actions expérimentales, en plusieurs phases.

1/ Les aides financières pour faciliter le recours à l'ingénierie et l'accès au foncier.

Il est avéré que l'assistance à maîtrise d'ouvrage et à maîtrise d'œuvre est une condition indispensable pour l'aboutissement des projets dans des délais raisonnables.

La CUB se propose d'apporter une aide, aux groupes constitués en association, pour le financement de l'ingénierie nécessaire à la conduite du projet :

- dans la phase de finalisation du programme et d'étude de la faisabilité juridique, financière et technique du projet (assistance à maîtrise d'ouvrage),
- dans la phase opérationnelle de maîtrise d'œuvre (assistance à maîtrise d'œuvre)

Les critères d'éligibilité et les modalités d'intervention sont décrits dans la fiche n° 4 du Règlement d'intervention en faveur de l'Habitat (cf. document en annexe).

De plus, la difficulté pour accéder au foncier en raison de sa rareté et de sa cherté, est un véritable frein pour les groupes porteurs de projets participatifs.

La Communauté urbaine dispose de leviers pour faciliter l'accès au foncier :

- l'activation d'une décote sur le prix de vente en fonction de la nature sociale, solidaire et environnementale du projet.

Une attention particulière au volet environnemental sera demandée aux porteurs de projet. Il s'agit d'une extension du droit commun appliqué aux opérations mixtes (PLUS, PLAI et Accession sociale) dont les conditions sont décrites au Règlement d'intervention en faveur de l'Habitat et qui s'appliquera aussi aux opérations d'habitat participatif dans les conditions et modalités décrites dans la fiche n° 4 du Règlement d'Intervention (cf. document en annexe).

Des clauses anti-spéculatives seront associées à la décote pour toute mutation à titre onéreux.

Des montages fonciers permettant d'alléger la charge foncière de l'opération, tel le recours éventuel au démembrement du droit de propriété pourront également être étudiés.

Ces aides à l'ingénierie et au foncier sont opérationnelles rapidement.

2/ L'organisation d'un appel à projets

L'organisation d'un appel à projets sur du foncier communautaire fléché et réservé à l'habitat participatif est le deuxième levier dont dispose la Cub pour faciliter l'accès au foncier pour des groupes d'habitants non professionnels de la promotion immobilière.

Cet appel à projets, promouvant les valeurs de solidarité, de l'écologie et du développement durable portées par la Cub, pourrait intervenir dans l'année 2014 lorsque des terrains susceptibles d'accueillir un projet de logements auront été réservés.

Afin de mobiliser/sensibiliser la population à l'habitat participatif, de faciliter la constitution de groupes d'habitants, la définition d'un projet de vie partagé et de les accompagner dans la réponse à l'appel à projets, la Communauté urbaine pourra se doter d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage professionnelle.

3/ La sécurisation du projet et l'accès au crédit bancaire

Le montage juridique et financier des projets participatifs ne correspondant pas aux standards traditionnels des accédants à la propriété, il leur est souvent très difficile d'accéder aux dispositifs de garanties en matière de construction et aux prêts bancaires.

C'est pour cela que plusieurs structures œuvrant dans le domaine de la finance citoyenne et de l'habitat coopératif, ont décidé de s'impliquer directement dans la création d'une société à double caractère, financier et foncier ayant pour but de lever un certain nombre d'obstacles à la réalisation concrète d'opérations d'habitat participatif mixte. Cette société à dominante financière et foncière vient accompagner la démarche réglementaire en cours visant à renforcer la démarche participative, la souhaitant constitutive d'une revitalisation du tissu social, qu'il soit urbain ou rural.

Cette société propose des outils financiers d'accompagnement et de sécurisation des différentes phases du projet, par des financements relais notamment.

Parmi les parties prenantes de la Société Civile d'Intérêt Collectif (SCIC) « Cofinçons notre Habitat - Coopérative financière de l'habitat participatif » figure l'URPACT Sud Ouest qui a sollicité la Communauté urbaine pour entrer au capital de cette coopérative.

La Communauté urbaine, dans le cadre de son implication dans le double champ de l'Economie Sociale et solidaire et de l'Habitat, étudiera la possibilité d'abonder le capital de la SCIC « Cofinçons notre Habitat ».
Cela fera l'objet d'une délibération complémentaire.

4/ L'adhésion au Réseau National des collectivités pour l'habitat participatif

Afin de pérenniser et de structurer l'action et l'expertise du Réseau, plate-forme d'échanges d'expériences, outil opérationnel et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, ce dernier s'est constitué en association en septembre 2013.

Les signataires de la Charte d'orientation, que la Cub a signé en 2012, deviendront membres actifs de cette association moyennant une adhésion annuelle calculée au prorata de la population.

Il est proposé à la Communauté urbaine de s'acquitter d'une adhésion de 3 000 € (cf. documents en annexe).

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 des collectivités territoriales,

VU la délibération communautaire n° 2001-1186 du 14/12/2001 approuvant le PLH,

VU la délibération communautaire n° 2003-0133 du 28/02/2003 adoptant l'avenant PLH,

VU la délibération communautaire n° 2007-0545 du 13/07/2007 approuvant la modification du PLH,

ENTENDU le rapport de présentation,

Considérant que le plan d'actions expérimentales pour l'habitat participatif est de nature à favoriser l'atteinte des objectifs de la politique communautaire en matière d'habitat en soutenant l'émergence d'un mode de production de logements diversifiés, adaptés au mode de vie de chacun et abordables au plus grand nombre, de type participatif et coopératif.

DECIDE

Article 1 : d'adopter le plan d'actions expérimentales pour l'habitat participatif,

Article 2 : d'autoriser la dépense de 3 000 € correspondant à l'adhésion au Réseau National des collectivités pour l'habitat participatif pour l'année 2014,

Article 3 : d'imputer la dépense correspondante à l'adhésion au compte Chapitre 011, Article 8241, Fonction 6281, Opération 05 P 006 O002 "Dépenses Fonctionnement Habitat" , CRB UE00, crédits à prévoir au budget supplémentaire.

Article 4 : d'imputer les dépenses d'aide à l'ingénierie au Chapitre 204, Fonction 72, Compte 20422 CRB UE00.

Article 5 : d'imputer les dépenses d'aide au foncier sur une ligne à créer sur le budget de la direction de l'habitat.

Article 6 : d'autoriser le président ou son représentant à signer tous les documents visant à mettre en œuvre le dispositif d'aides financières et l'appel à projets.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 14 février 2014,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 27 FÉVRIER 2014</p> <p>PUBLIÉ LE : 27 FÉVRIER 2014</p>
--

Mme. VÉRONIQUE FAYET