

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 mai 2014  
(convocation du 14 mai 2014)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Mai 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHAUSSET Gérard, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, Mme JARDINE Martine, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. RAUTUREAU Benoit, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. DUPRAT Christophe à M. DUCHENE Michel jusqu'à 10 h 15  
M. MAMERE Noël à M. ROSSIGNOL Clément à partir de 11 h 15  
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin  
M. BRUGERE Nicolas à Mme BREZILLON Anne  
M. CAZABONNE Didier à Mme CAZALET Anne-Marie  
Mme CHABBAT Chantal à M. GARRIGUES Guillaume  
Mme CHAZAL Solène à Mme PIAZZA Arielle  
Mme COLLET Brigitte à M. DAVID Jean-Louis  
M. DELLU Arnaud à Mme JARDINE Martine

M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick  
M. LE ROUX Bernard à M. TRIJOLET Thierry  
Mme POUSTYNNIKOFF Dominique à M. RAYNAL Franck  
M. RAUTUREAU Benoit à Mme LOUNICI Zineb jusqu'à 11 h 00  
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain  
Mme THIEBAULT Gladys à M. MARTIN Eric  
Mme VILLANOVE Marie-Hélène à Mme WALRYCK Anne jusqu'à 10 h 15

**EXCUSES :**

M. REIFFERS Josy

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Programmation 2014-2016 du logement locatif conventionné dans le cadre de la  
délégation des aides à la pierre - Décision - Autorisation**

Monsieur TOUZEAU 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 ;

Pour toutes ces opérations, la Cub délivre des agréments, conventionne et fixe les niveaux de loyers selon la réglementation en vigueur. Elle finance pour le compte de l'État les PLAI, excepté pour les opérations éligibles au PNRQAD qui bénéficient, au titre de la convention, d'aides majorées forfaitaires au PLUS et PLAI.

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 comme chaque année l'ensemble des communes afin de connaître leur avis sur toutes les opérations recensées sur leur territoire. Les services communautaires ont notamment engagé les discussions avec les nouveaux exécutifs communaux pour ajuster si nécessaire les chiffres connus. 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 2014 - 2016 de logements locatifs conventionnés, dans le cadre des moyens alloués par l'État.

### 1. Bilan synthétique de la programmation 2013

La programmation pour l'année 2013 a été acceptée et approuvée par la délibération n°2013/0332 du 31 mai 2013. Pour mémoire, elle portait sur 4317 logements.

Des règles du jeu tardives, des reports ou annulations d'opérations en raison de freins rencontrés dans le montage des dossiers (foncier, PPRI, recours, etc.) ont caractérisé l'année 2013. Parallèlement, des projets nouveaux et non prévus lors de la programmation initiale ont pu être présentés, du fait d'opportunités foncières ou financières.

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution de la programmation notifiée sur les 4 précédents exercices :

<b>Nombre de logements</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Progression 2012/2013</b>
Logements PLUS	1 452	2 043	1 938	1 661	- 14,3%
Logements PLAI	575	711	766	905	+ 18,1%
Logements PLS	644	522	422	1 080	+ 155,9%
<b>Total</b>	<b>2 671</b>	<b>3 276</b>	<b>3 126</b>	<b>3 646</b>	+ 16,6 %

La progression de la production globale se poursuit en 2013, en cohérence avec les objectifs du territoire. Bien que s'effectuant au détriment de la production PLUS,

l'augmentation du nombre de PLAI financés (+18%) est un indicateur satisfaisant. En effet, les PLAI ont les niveaux de loyer les plus bas, correspondant aux ressources des ménages les plus modestes. La production globale de PLS est importante du fait d'une conjonction de grosses opérations EHPAD et étudiants, alors que le nombre de PLS familiaux baisse à hauteur de 335 logements, tendance conforme aux orientations communautaires sur ce produit, dont le loyer reste trop élevé pour la capacité financière d'une majorité de familles.

La liste des opérations programmées, annulées, modifiées ou ajoutées sur l'année 2013, est jointe en annexe I, ainsi qu'un extrait de l'observatoire de la délégation.

L'enveloppe finale d'État, pour la programmation du logement locatif social, a été de 7 032 200 €, dont 781 200 € de surcharge foncière, consommée dans sa totalité, elle a permis d'agréer 3646 logements conventionnés.

## 2. Programmation 2014-2016

### 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 en PLUS CD :

#### Prévisionnel :

Nature du financement	Agréments demandés en 2014	Agréments demandés pour 2015-2016
<b>PLUS</b>	2 120	3 783
<b>PLAI</b>	1 223	1 719
<b>PLS</b>	1 060	1 482
<b>TOTAL</b>	4 403	6 984

Soit une production proposée de **4403** logements locatifs sociaux **en 2014**, et un prévisionnel de 6984 pour les deux années suivantes. Ces propositions d'offre nouvelle sont dans la continuité de celles de 2013 ; il est rappelé toutefois que chaque année la programmation agréée 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 2014 présentés par le Préfet au comité régional de l'habitat lors de sa réunion du 6 mai 2014 sont, sur le territoire de la CUB, de 3899 **logements**, répartis comme suit :

- 2183 logements en PLUS (dont 1852 considérés comme « tranche ferme »)
- 936 logements PLAI (dont 794 considérés comme « tranche ferme »)
- 780 logements PLS

Ces objectifs sont inférieurs à ceux qui avaient été notifiés à la Cub en 2013, mais dépassent encore les objectifs communautaires du futur PLU (3000 à 3500 logements conventionnés), mais également les engagements de la convention de délégation (environ 3200 logements) et les capacités de production du territoire. Toutefois, l'apparition d'une tranche ferme cohérente avec lesdits objectifs communautaires est à signaler.

Par ailleurs, les enveloppes de moyens consacrées par l'État au logement social en Aquitaine pour l'année 2014 ont été annoncées. La dotation sur le territoire comprend 6 978 164 € dont 7,3 % sont conservés en réserve, soit un montant ferme mis à disposition de 6 447 824 €, dont 5 596 385 € de droit commun, le solde étant affecté au traitement de surcharge foncière. Les montants gardés en réserve (ou « tranche conditionnelle ») pourront être déclenchés si la Cub atteint les objectifs de la « tranche ferme ».

### 2.1.3. Les règles générales de la programmation

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 dérogation exceptionnelle des services 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'agrément 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 39 logements soit 468 000 € est ainsi réservée en 2014, sur l'enveloppe globale de 6 447 824 €,
- résidences sociales ou structures d'hébergement, dont deux projets sont à réaliser chaque année selon la délégation des aides à la pierre.

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. Toutefois il est rappelé que la loi SRU limite à 30 % la production de logements sociaux financés en PLS en commune déficitaire.

Parmi ces PLS familiaux, ceux sollicités par des opérateurs autres qu'institutionnels (OPH, ESH, SEM), appelés PLS « investisseurs » ne seront acceptés qu'en dernier lieu.

D'autre part, dans le cadre de la programmation, la CUB est sollicitée pour 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, et ne peut être utilisé pour répondre à des obligations sociales (SMS / SDS) ou au sein d'opérations d'aménagement, ceci afin de garantir la pérennité du parc social.

#### 2.1.4. Les évolutions en cours d'année

Toutes les opérations proposées et expressément validées par les communes sont présentées dans le tableau annexé à la présente délibération (annexe II).

Toutefois, compte tenu du caractère indicatif de la programmation présentée, des ajustements possibles liés au renouvellement des exécutifs communaux 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 récolement sera proposée au conseil de communauté début 2015, pour ajuster la liste des opérations réellement agréées.

Pour des raisons de bonne fin d'instruction des dossiers, **la date butoir de dépôt par les opérateurs est fixée au 28 novembre 2014**. 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 que les services de l'Etat réalisent en juin et septembre des bilans d'engagement des crédits sur la base desquels il examinera les possibilités d'une nouvelle répartition infrarégionale des crédits et agréments (actuels ou à venir le cas échéant).

## **2.2 – Les modalités de la programmation 2014 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 mai 2014, de la nécessité de réserver sur cette même enveloppe des crédits à hauteur de 468 000 € pour les opérations du PNRQAD qui bénéficient de subventions majorées (10 000 €/PLUS et 16 000 €/PLAI) :

- l'aide au PLAI hors PNRQAD s'établit à 6 500 € maximum (comme en 2013)
- aucune aide au PLUS hors PNRQAD ne sera délivrée

Par ailleurs, l'enveloppe de surcharge foncière précitée 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 constructibilité optimisée. Sont exclues de surcharge foncière les opérations dont la maîtrise foncière date de plus de 5 ans, et les opérations en VEFA.

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, des exigences des normes, etc.), il est indispensable de veiller au bon emploi des deniers publics. La Cub veillera notamment à la recherche par les opérateurs du meilleur équilibre des opérations compte tenu des hypothèses économiques arrêtées par l'Etat (note technique du 15/04/2014), 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 présente délibération de la Communauté urbaine sera exécutoire.

### 2.2.2- Pour les aides de la Communauté urbaine :

La Communauté urbaine a engagé en 2013, 23 117 000 € de fonds propres pour les aides à la pierre sur le parc public.

Elle a adopté par la délibération n°2014/0110 du 14 février 2014, un nouveau règlement d'intervention qui s'appliquera aux opérations PLUS / PLAI proposées à l'agrément à partir de 2014.

Ce règlement prévoit :

- Une aide socle de 8 000 € pour les PLUS / PLAI
- Une prime de 2 000 € pour les PLAI dès que l'opération en comporte plus de 30 %
- Une prime de 1 500 € pour les logements en commune déficitaire quand la commune apporte une aide au projet
- Une prime de 1 000 € aux logements en acquisition – amélioration, dont le coût est objectivement plus élevé (notamment pour les opérations en renouvellement urbain, nécessitant de lourds travaux).
- Enfin une prime de 800 € par logement pourra être étudiée pour des opérations expérimentales ou innovantes.

Les opérations éligibles à la convention PNRQAD ne bénéficient pas d'aides à la pierre communautaires, de même que les opérations situées dans des ZAC relevant du régime antérieur à 2014 (prix de cession foncière minoré et forfaitaire).

**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 rappelées dans la présente délibération ;

**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 et les modalités décrites dans la présente délibération ;

**Article 7 :**

Les dépenses correspondantes sont imputées :

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

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

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 mai 2014,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
26 MAI 2014**

**PUBLIÉ LE : 26 MAI 2014**

M. JEAN TOUZEAU