

***DELEGATION DE Mme Elizabeth TOUTON***

D -20090220

Convention pour la mise en place d'un programme d'intérêt général parc privé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux. Renouvellement pour l'année 2009.  
Autorisation de signature.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

La Ville de Bordeaux soutient les objectifs du Programme Local de l'Habitat et notamment la promotion de la fonction sociale du parc privé et le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des ménages.

Par délibération du 25 mai 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé de mettre en place un « Programme d'intérêt général lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé » pour les années 2008 à 2010.

Ce PIG couvre l'ensemble du territoire communautaire exceptés les périmètres couverts par des dispositifs d'accompagnement territoriaux spécifiques.

Il vise quatre objectifs principaux :

- développer l'offre de logements à loyer maîtrisé au sein du parc locatif privé
- lutter contre les différentes formes de mal logement (logements insalubres, indécents et indignes)
- remettre sur le marché des logements vacants
- promouvoir de l'habitat durable.

Il cible :

- les **propriétaires bailleurs** qui peuvent bénéficier d'aides de l'ANAH majorées par des cofinanceurs, dont des collectivités, pour la remise à niveau de leurs logements s'ils les conventionnent à un prix inférieur au prix du marché.
- les **propriétaires occupants très modestes** qui peuvent bénéficier sous conditions de ressources de subventions par des cofinanceurs, dont des collectivités, pour la remise à niveau de leurs logements afin de s'y maintenir.

Selon le bilan du PIG 2008 fourni par la CUB, les résultats sur l'ensemble du territoire communautaire comme sur Bordeaux sont faibles : à Bordeaux les logements de 2 propriétaires occupants et de 19 propriétaires bailleurs ont bénéficié d'aides pour la rénovation. Parmi ces derniers 3 étaient en loyer intermédiaire et 16 en loyer conventionné social. 7 de ces logements locatifs précédemment vacants ont été remis en location.

*Séance du lundi 27 avril 2009*

La Ville de Bordeaux se propose de soutenir les objectifs du PIG pour 2009 comme suit :

THEME D'INTERVENTION PIG 2009	objectifs PIG sur CUB	objectifs PIG sur Bordeaux	objectifs de subventions ville de Bordeaux	modalités intervention CUB	estimation subvention CUB	modalités intervention Bordeaux	estimation subvention Bordeaux	montant total des aides
loyer intermédiaire conventionné	117	48	48	0%	0 €	0%	0 €	0 €
loyers conventionnés sociaux et très sociaux	65	26	26	10%	3 500 € *	10%	4 225 €	109 850 €
dont habitat indigne	46	26	26	forfait	2 500 €	forfait	2 500 €	65 000 €
dont vacant remis sur le marché	163	105	40	forfait	2 500 €	forfait	750 €	30 000 €
dont habitat durable	40	16	40	plafond	1 000 €	forfait	1 000 €	40 000 €
<b>TOTAL</b>								<b>244 850 €</b>

\* hypothèse par logement sur la base d'un 65m<sup>2</sup>, plafond de 650€ de travaux /m<sup>2</sup> subvention maximale de 3500€ pour la CUB

**Logements à loyer intermédiaire conventionné**

La ville et la CUB n'ont pas prévu d'aide particulière. En effet ce type de loyer n'est pas une priorité du PLH et bénéficie en plus des aides de l'ANAH d'un régime fiscal avantageux pour des tarifs locatifs situés à 20% environ en dessous du prix du marché.

**Logements à loyers conventionnés sociaux et très sociaux**

La ville encourage la production de loyers conventionnés sociaux et très sociaux en apportant une subvention de 10% sur un montant de travaux plafonnés à 650€ par m<sup>2</sup>. Le montant maximum de cette aide est de 3 500 € par logement pour la CUB. La ville a choisi de ne pas limiter ce montant afin d'inciter à l'amélioration du parc de moyens et grands logements destinés à favoriser l'accueil de familles. L'objectif de la ville est d'aider la réalisation de 26 logements.

**Habitat indigne**

La ville accompagne, comme la CUB, le traitement de logements indignes appartenant à des propriétaires occupants ou bailleurs par une prime de 2 500€. L'objectif de la ville est d'aider le traitement de 26 logements indignes.

**Logements vacants remis sur le marché**

La ville accompagne la remise sur le marché de logements vacants par une prime de 750€ en complément des aides de l'ANAH et de la CUB hormis dans les opérations en défiscalisation Loi Malraux. L'objectif de la ville est d'aider la remise sur le marché de 40 logements.

**Habitat durable**

La ville donne une écoprime de 1000€ pour améliorer la performance énergétique:

- des logements conventionnés classés en étiquette d'énergie D,E,F ou G avant travaux et en catégorie A, B ou C après travaux
- des logements de propriétaires occupants très modestes classés en D,E,F ou G avant travaux et qui obtiennent une baisse de consommation de 30% minimum après travaux.

L'objectif de la ville de Bordeaux est d'aider l'amélioration de la performance énergétique de 40 logements.

*Séance du lundi 27 avril 2009*

De plus, la Ville de Bordeaux souhaite, sur le périmètre du Centre Historique, objet de la convention publique d'aménagement passée avec InCité, conditionner ses aides au respect d'objectifs de :

- diversification de typologies de logements vers les types moyens et grands,
- mixité de loyers à l'immeuble avec la production de loyers sociaux,
- qualité des travaux
- maintien dans le centre historique de la population qui souhaite y demeurer grâce à un dispositif de relogement.

Des dispositions sont prévues à cet effet dans la convention ci jointe.

Cette convention pourra être actualisée par voie d'avenant en fonction des résultats validés par le Comité de pilotage du dispositif à la fin de l'année 2009.

Au vu des ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de :

- Autoriser Monsieur le Maire à signer la convention jointe pour la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général sur la Communauté Urbaine entre la Communauté Urbaine et la Ville de Bordeaux pour l'année 2009

## COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

CONVENTION POUR LA MISE EN PLACE D'UN  
PROGRAMME D'INTERET GENERAL SUR LA  
COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX  
ENTRE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX  
ET LA VILLE DE BORDEAUX  
RENOUVELLEMENT POUR L'ANNEE 2009

« LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT ET PROMOTION  
DES LOYERS MAITRISES ET DE L'HABITAT DURABLE  
AU SEIN DU PARC PRIVE »

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), habilité par décision du Conseil de Communauté \_\_\_\_\_ en date \_\_\_\_\_ reçue en Préfecture le \_\_\_\_\_

D'une part,

Et,

La ville de Bordeaux représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPE, autorisée aux présentes en vertu de la délibération du conseil municipal du \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ reçue en Préfecture le \_\_\_\_\_.

D'autre part.

Vu l'article R.353-34 du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant le conventionnement de logements améliorés par des aides de l'ANAH dans un périmètre défini par arrêté préfectoral,

Vu la circulaire UHC/IUH4/26 n°2002-68 du 8 novembre 2002 redéfinissant le cadre du Programme d'Intérêt Général,

Vu le décret n°2005-1449 du 25 novembre 2005 autorisant un EPCI délégataire à lancer un Programme d'Intérêt Général,

Vu la convention de délégation des Aides à la Pierre conclue entre la CUB et l'Etat le 31 janvier 2006,

Vu l'avenant n°1 à la délégation des Aides à la Pierre entre la CUB et l'Etat signé le 30 mars 2007,

Vu la délibération n°2007/0358 du conseil communautaire en date du 25 mai 2007 approuvant le principe de lancement d'un Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable »,

Vu la délibération n° 2007/0545 du conseil communautaire en date du 13 juillet 2007 approuvant la modification du Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération n°2008/154 du conseil communautaire en date du 28 février 2008 relative à l'avenant n°2 à la délégation des aides à la pierre,

Vu la délibération n°2008/0295 du conseil communautaire en date du 30 mai 2008 de la délégation des aides à la pierre - PST 2008,

Vu la délibération n°2008/0296 du conseil communautaire en date du 30 mai 2008 relative à l'avenant n°3 à la délégation des aides à la pierre,

Vu le protocole d'accord partenarial de cofinancement du PIG entre la CUB, la Préfecture, le Conseil Général de la Gironde, l'ANAH, la CAF, la SACICAP et le CIG pour la mise en place du dispositif, signé le 30 mai 2008,

Vu l'arrêté n° \_\_\_\_\_ du 31 mai 2008 portant création du Programme d'Intérêt Général sur le territoire de la CUB,

Vu la délibération n° \_\_\_\_\_ du conseil communautaire en date du \_\_\_\_\_ relative à la modification du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville portant la création d'une prime habitat durable dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de la CUB,

Vu la délibération de la commune en date \_\_\_\_\_ définissant les objectifs et sa participation financière dans le cadre du PIG,

Vu la convention publique d'aménagement du 25 juillet 2002 Bordeaux centre ville opération requalifiante

Vus les avenants n° 1 du 15 octobre 2004, n° 2 du 1er août 2007 et n° 3 du 13 octobre 2008 à la convention publique d'aménagement du 25 juillet 2002.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Préambule :**

Dans le cadre de la modification de son Programme Local de l'Habitat, la CUB s'est donnée pour objectif de promouvoir la fonction sociale du parc privé et de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des ménages.

Dans le même temps, au titre de la convention de délégation des Aides à la Pierre, la CUB s'est engagée à atteindre progressivement les objectifs très ambitieux du Plan de Cohésion Sociale au titre du parc privé.

Compte tenu de ces éléments, la Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil du 25 mai 2007, a décidé de mettre en place un dispositif opérationnel spécifique : le Programme d'Intérêt Général (PIG) « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

Cet outil spécifique a vocation à couvrir l'ensemble du territoire communautaire hors périmètres déjà couverts par une OPAH, et s'appuie sur un partenariat étroit avec les communes tant dans la déclinaison financière que dans la territorialisation des objectifs à atteindre.

Par ailleurs, sur le territoire du Centre Historique (voir périmètre joint) la Ville de Bordeaux a confié à InCité, par Convention Publique d'Aménagement, la réhabilitation de 2400 logements entre 2002 et 2014.

La Ville de Bordeaux souhaite que, sur le périmètre du territoire du Centre Historique défini dans la CPA, ses subventions soient conditionnées au respect des objectifs ci-avant.

*Séance du lundi 27 avril 2009*



## **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les objectifs et le montant de la participation financière de la C.U.B. et de la commune de Bordeaux pour le financement des travaux au profit de propriétaires s'inscrivant dans un projet de conventionnement de leur logement au titre du Programme d'Intérêt Général sur la commune de Bordeaux.

## **Article 2 : Déclinaisons opérationnelles : objectifs quantitatifs et financement du dispositif**

### **1 Les objectifs qualitatifs**

Quatre objectifs principaux seront poursuivis dans le cadre du PIG :

- développer l'offre de logements à loyer maîtrisé au sein du parc locatif privé
- lutter contre les différentes formes de mal logement (logements insalubres/indécents/indignes)
- remettre sur le marché le parc de logements vacants
- promouvoir l'habitat durable.

Ce dispositif s'adresse à deux types de publics :

- les propriétaires bailleurs : en contrepartie d'aides de l'ANAH, pouvant être majorées par d'autres co-financeurs dont les collectivités, pour la réalisation de travaux de remise à niveau de son ou ses logement(s) (qui peut comprendre des travaux de sortie d'insalubrité et de remise sur le marché de logement(s) vacant(s)), le propriétaire s'engage à conventionner son logement et à proposer un loyer inférieur au prix du marché. Trois types de conventionnement sont possibles : l'intermédiaire, le social et le très social. Les aides apportées par la collectivité varient en fonction du type de conventionnement et du niveau de loyers de sortie du logement.
- les propriétaires occupants très modestes : dans le cadre des aides de l'ANAH, pouvant être majorées par d'autres co-financeurs dont les collectivités, les propriétaires occupants très modestes peuvent bénéficier, sous condition de ressources, de subventions pour les travaux de réhabilitation de leur logement afin de leur permettre de s'y maintenir.

Sur le périmètre du centre historique la Convention Publique d'Aménagement entre la Ville et InCité fixe des objectifs qualitatifs supplémentaires de:

- diversification de typologies de logements vers les types moyens et grands,
- mixité de loyers à l'immeuble avec la production de loyers sociaux,
- qualité et de pérennité des travaux
- maintien dans le centre historique de la population qui souhaite y demeurer grâce à un dispositif de relogement.

## 2. Les objectifs quantitatifs

Les objectifs à l'échelle de la CUB :

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, l'Etat a assigné à la CUB des objectifs particulièrement ambitieux au titre du parc privé (loyers maîtrisés, lutte contre l'habitat indigne et remise sur le marché de logements vacants). Dans le cadre de son PIG, la CUB par souci de réalisme a décidé d'atteindre de manière progressive les objectifs du Plan de Cohésion Sociale comme suit :

<b>Objectifs PIG</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Taux de réalisation des objectifs PCS 2007	50%	60%	70%
Loyers maîtrisés	152	182	213
Habitat indigne	39	46	54
Vacant remis sur le marché	136	163	190

La déclinaison des objectifs à l'échelle de la Commune :

Les objectifs de la commune de Bordeaux pour la mise en œuvre du PIG en 2009 se décomposent comme suit :

<b>Objectifs PIG sur la Commune</b>	<b>2009</b>
Loyers intermédiaires conventionnés	48
Loyers conventionnés sociaux et très sociaux	26
Habitat Indigne	26
Remise sur le marché logement vacant	105

### **Article 3 : Détermination du montant de la participation communautaire**

Au-delà des aides de l'ANAH et des autres signataires du protocole d'accord du PIG (Etat, Conseil Général, CAF, SACICAP CIG), la participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux se traduit par une aide au financement des travaux pour les loyers conventionnés sociaux et très sociaux à hauteur de 10 % du montant des travaux subventionnables plafonné à 650 € par m<sup>2</sup>. Cette aide est plafonnée à 3500€ par logement pour la CUB.

L'octroi de cette aide est conditionné par le financement à parité de la commune de résidence du propriétaire.

La commune de Bordeaux accompagne le financement des travaux pour les logements conventionnés sociaux et très sociaux à hauteur de 10 % du montant des travaux subventionnables sans limite de surface afin d'encourager l'amélioration du parc de moyens et grands logements destinés à favoriser l'accueil des familles.

*Séance du lundi 27 avril 2009*

Pour l'année 2009, et au regard des objectifs de production retenus, les enveloppes annuelles à réserver par la CUB et la commune de Bordeaux pour le PIG sont les suivantes :

	<b>Objectifs logements sociaux et très sociaux</b>	<b>Subvention commune</b>	<b>Subvention CUB</b>
2009	26	109 850 €	91 000 €

La CUB et la Ville s'engagent également à octroyer aux propriétaires des primes en fonction des critères et selon les modalités ci après :

- Prime de sortie d'insalubrité : 2 500 € / logement par collectivité
- Prime de remise sur le marché de logement vacant de 2 500 € / logement pour la CUB et 750€ par logement pour la ville. La prime de la Ville ne concerne pas la remise sur le marché de logements vacants en opération de restauration immobilière en défiscalisation Loi Malraux.
- Prime habitat durable: une écoprime de 1 000 €/ logement
  - pour la CUB selon fiche annexe ci-jointe
  - pour la Ville :
  - pour les logements conventionnés classés en étiquette d'énergie D,E,F ou G avant travaux et en catégorie A, B ou C après travaux
  - pour les logements de propriétaires occupants très modestes classés en D,E,F ou G avant travaux et qui obtiennent une baisse de consommation de 30% minimum après travaux.

Le PACT réalise l'évaluation énergétique des logements avant et après travaux avec fourniture des étiquettes d'énergie dès que l'écoprime est sollicitée ou que les travaux dépassent 25 000 HT euros.

Pour les propriétaires occupants très modestes ces évaluations serviront à l'attribution de la prime.

Pour les propriétaires bailleurs l'évaluation avant travaux fournie par le Pact et le Diagnostic de Performance Energétique obligatoire réalisé par un expert indépendant à la charge du propriétaire bailleur après travaux serviront à serviront à l'attribution de la prime.

Ces aides thématiques ne sont pas conditionnées pour la CUB par une prime communale.

Tableau récapitulatif des aides complémentaires :

	<b>Objectifs PIG</b>		<b>Objectifs d'aides de la commune</b>	<b>Enveloppe CUB</b>	<b>Enveloppe commune</b>
2009	Sortie d'insalubrité	26	26	65 000 €	65 000 €
	Sortie de vacance	105	40	262 500€	30 000 €
	Habitat durable	16	40	16 000 €	37 000 €
Total 2009				343 500€	135 000 €

#### **Article 4 : Modalités d'octroi des subventions**

Conformément aux règles de l'ANAH, c'est le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, est souverain pour agréer les dossiers et octroyer les subventions de l'ANAH. Cette validation en tant que Président de la CLAH enclenchera de fait l'octroi des crédits CUB sur fonds propres.

La commune sera invitée à donner son accord pour l'octroi de sa subvention complémentaire à l'occasion du comité de co-financeurs réunissant des élus de la ville et de la CUB précédant la CLAH.

Sur le territoire du centre historique, il est convenu que le PACT, maître d'œuvre du PIG pour le compte de la CUB, saisisse systématiquement InCité, aménageur pour le compte de la Ville dans le cadre de la CPA, en amont du montage de dossiers de demande de subvention sur les conditions à respecter pour l'octroi de la subvention de la ville.

InCité transmettra ces conditions au PACT qui vérifiera leur prise en compte avant demande d'agrément par la Ville sur le dossier présenté, cet agrément conditionnant lui-même les aides de la CUB.

Cet échange d'information se fera sur la base d'une fiche navette dont le contenu sera covalidé par la Ville et la CUB.

#### **Article 5 : Actualisation de la convention**

La convention est signée jusqu'au 31 décembre 2009. Cette convention sera actualisée par voie d'avenant pour l'année 2010 en fonction des premiers résultats validés par le comité de pilotage du dispositif à la fin de l'année 2009. Cette actualisation interviendra dans le cadre de l'avenant annuel.

#### **Article 6 : Modalités de résiliation**

Il sera possible de procéder à une résiliation par l'une ou l'autre partie, pour motif d'intérêt général, par lettre recommandée avec préavis de trois mois ou pour mauvaise exécution de la convention, par lettre recommandée avec préavis de un mois.

#### **Article 7 : Clause de publicité**

Le soutien apporté par la Communauté Urbaine et la Ville devra être mentionné sur les documents destinés au public.

#### **Article 8 : Juridiction compétente**

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis en tant que de besoin aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

**Article 9 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile à savoir :

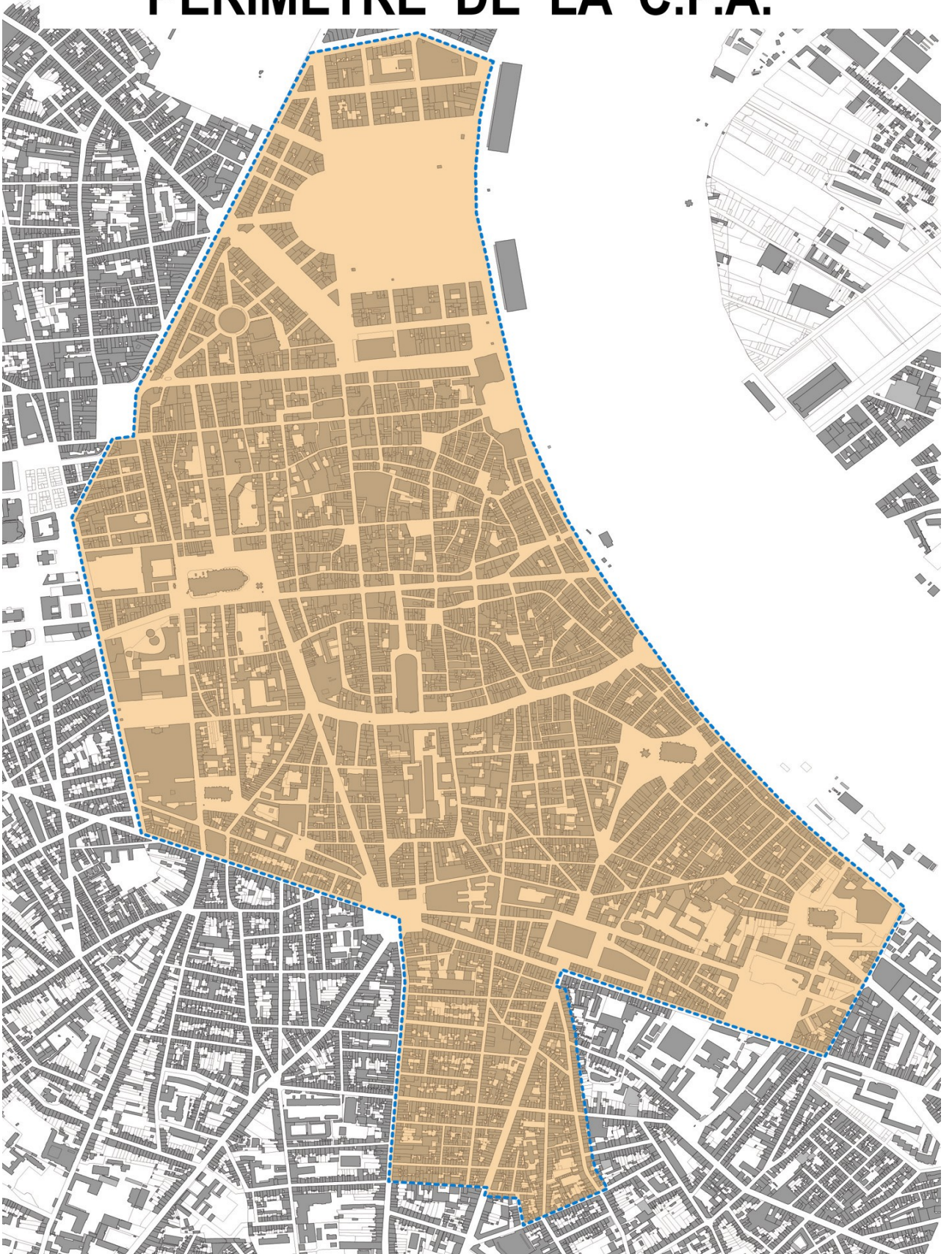
Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex

Pour la Ville de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, Place Pey Berland, 33000 Bordeaux

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de	la Communauté Urbaine de Bordeaux
Le Maire,	Le Président,

# PERIMETRE DE LA C.P.A.



## **Programme d'Intérêt Général**

### **« Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable**

#### **au sein du parc privé »**

#### **Prime habitat durable**

### **Aides apportées dans le cadre du Plan Climat communautaire**

La délibération du Conseil de Communauté du 13 juillet 2007 a validé le lancement d'une démarche de Plan Climat adaptée au territoire communautaire, en cohérence avec les objectifs de celui de la Région Aquitaine. Cette politique vise à la maîtrise des consommations énergétiques et de promotion des énergies renouvelables par le biais des compétences de la CUB dans les domaines des transports/déplacements, de l'aménagement et de l'urbanisme, du logement et des déchets.

Dans le cadre de la mise en place du Programme d'Intérêt Général « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » au sein du parc privé et en lien avec la politique de développement durable communautaire, il est proposé que la Communauté Urbaine verse une prime « habitat durable » aux propriétaires qui, à l'occasion des travaux de réhabilitation en vue du conventionnement de leur logement, adapteront leur logement aux énergies renouvelables et/ou à la maîtrise des charges énergétiques.

#### **Champ d'application géographique**

Cette mesure s'appliquera sur le territoire d'action du PIG, c'est-à-dire à toutes les communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux, à l'exception toutefois des périmètres couverts par une OPAH (OPAH RU de Bordeaux et OPAH Copropriétés dégradées de Talence et de Lormont). A l'expiration de ces dispositifs, le PIG s'appliquera sur ces territoires.

#### **Opérations éligibles**

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'accompagnement des projets de maîtrise des consommations énergétiques et de diminution des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère au titre du Plan Climat.

Il est ainsi proposé de se donner les objectifs suivants pour la durée du PIG :

- 2008 : 30 logements, soit une enveloppe prévisionnelle de 30 000 € ;
- 2009 : 40 logements, soit une enveloppe prévisionnelle de 40 000 € ;
- 2010 : 50 logements, soit une enveloppe prévisionnelle de 50 000 €.

Les opérations éligibles concernent les publics pouvant prétendre aux aides de l'ANAH (voir plafonds de ressources opposables aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs impécunieux au 1er janvier 2007) suivant les modalités d'intervention des aides de l'ANAH (voir fiches des modalités d'intervention au 1er janvier 2007).

Il s'agit d'une action d'incitation sur 3 ans.

### **Détail des primes (voir annexes détaillées)**

Les primes accordées ont pour objectif de traiter trois problématiques : économie d'eau, tri sélectif des déchets et isolation thermique et phonique.

#### **- La problématique économie d'eau**

Seront aidées les actions d'installation d'éléments permettant de réaliser des économies significatives d'eau dans le logement (pompe de douche, WC à commande double, mitigeur thermostatique pour baignoire et douche...).

*Le montant de l'aide accordée par logement peut varier de 130 € et 280 € selon le cas.*

#### **- La problématique déchets**

Seront aidées les démarches de mise en place de poubelles de tri sélectif pour les cuisines, dans le cadre du ramassage des ordures ménagères.

Le montant de l'aide accordée par logement peut varier de 50 € à 100 €.

#### **- La problématique isolation**

Seront aidées les actions de remplacement des vitres et huisseries permettant d'augmenter les performances énergétiques des logements (isolation thermique) et d'augmenter leur confort (isolation phonique).

Le montant de l'aide accordée par logement peut varier de 310 € à 820 €.

### **Conditions d'octroi d'une prime**

L'octroi de la prime habitat durable est conditionné :

- à un conventionnement du logement, s'agissant de travaux réalisés par un propriétaire bailleur ;
- à une sortie d'insalubrité pour un propriétaire occupant.

#### ***A noter***

Les aides mobilisables sus visées ne peuvent être accordées que si le logement fait l'objet d'un diagnostic précis réalisé par le bureau d'étude chargé de l'animation du dispositif de mise en œuvre du PIG. Les préconisations d'intervention ainsi que le montant des primes devront être ensuite validées par le comité technique de suivi du PIG.

La grille d'évaluation prédéfinie par l'ANAH constituera la base de ce travail de diagnostic.



Les trois primes correspondant aux problématiques « économie d'eau », « gestion des déchets » et « isolation thermique et phonique » sont cumulables entre elles, et s'ajoutent aux primes de l'ANAH.

***Pièces exigées***

- Fiche présentant le diagnostic de l'état du logement (grille ANAH),
- Justificatifs « économie d'énergie et respect de l'environnement »,
- Accord et agrément de la CLAH pour le conventionnement en social et très social du logement.

## Annexes

### 1) La problématique économie d'eau

- Aérateur économique pour évier et lavabo : 10 €
- Pomme de douche : 30 €
- WC commande double : 30 €
- Mitigeur thermostatique :
  - pour douche : environ 40 € supplémentaires
  - pour bain/douche : 120 € supplémentaires
  - pour lavabo : 100 € supplémentaires

Exemples :

*- Pour une salle de bain avec baignoire :*

	Nombre	Prime versée
<b>Aérateur économique</b>	<b>3</b>	<b>30 €</b>
<b>WC commande double</b>	<b>1</b>	<b>30 €</b>
<b>Équipement hydro économe :</b>		
- Pour douche	-	-
- Pour bain/douche	1	120 €
- Lavabo	1	100 €
<b>Total</b>		<b>Entre 180 et 280 €</b>

*- Pour une salle de bain avec douche :*

	Nombre	Prime versée
<b>Aérateur économique</b>	<b>3</b>	<b>30 €</b>
<b>Pomme de douche</b>	<b>1</b>	<b>30 €</b>
<b>WC commande double</b>	<b>1</b>	<b>30 €</b>
<b>Équipement hydro économe :</b>		
- Pour douche	1	40 €
- Pour bain/douche	-	-
- pour lavabo	1	100 €
<b>Total</b>		<b>Entre 130 et 230 €</b>

► Pour la problématique économie d'eau, l'aide peut donc varier de 130 à 280 €, le montant total dépendant du type du nombre d'équipement qu'il faut remplacer.

### 2) La problématique déchets

Utilisation de poubelles de tri sélectif pour les cuisines :

Pour une poubelle encastrable dans un placard : de **70 à 100 €**

Pour une poubelle encastrable : de **50 à 80 €**

► Pour la problématique déchets, le prix des poubelles pour le tri sélectif peut donc varier de **50 à 100€**

**A noter**

En cumulant les problématiques eau et déchets, nous nous situons dans une fourchette de prix allant de **180 à 380 €** L'aide restante pour la prise en compte de la problématique « Isolation » est comprise entre **620 € et 820 €**

**3) La problématique isolation**

**A noter**

La prime Habitat durable vient en complément des aides de l'ANAH portant sur l'isolation des murs.

Les choix les plus appropriés en ce qui concerne le remplacement de fenêtres (au niveau des performances énergétiques et de la qualité environnementale des matériaux utilisés) sont représentés sur fond bleu dans le tableau ci-dessous :

Type de vitrage	Description	Coefficient Ug (ou K) en W/m <sup>2</sup> °C	Surcoût au m <sup>2</sup>	Plafond des Subventions
Double vitrage standard	4/12/4 ou 4/16/4, c'est à dire composé de deux verres de 4 mm séparés par une lame d'air de 12 ou 16 mm. Par rapport à un simple vitrage, les pertes de chaleur sont réduites de 40 %.	2,85	-	50 %
Double vitrage faiblement émissif	Le double vitrage anti-émissivité comporte en face intérieure un revêtement spécial piégeant les rayonnements infra rouges à l'intérieur de la pièce. Par rapport à un double vitrage standard, les pertes de chaleur sont réduites de plus de 30 %. Très courant en Allemagne, il le devient également en France.	1,9 à 1,7	devenant modique	75 %
Double vitrage faiblement émissif à lame argon	Idem ci-dessus, mais la lame d'air est remplacée par une lame d'argon, gaz inerte améliorant encore les performances d'isolation thermique	1,5 à 1,3	tout à fait négligeable	100 %

*Séance du lundi 27 avril 2009*

Matériaux	Avantages	Inconvénients	Plafond des Subventions
Le PVC	Très bonnes performances en terme d'isolation thermique. Prix assez bon marché (à partir de 250€ pour 125x120)	Profilés plus épais que dans le cas du bois ou de l'aluminium (on parle de "clair de jour" moins grand en comparaison avec une fenêtre bois de même dimension). Durabilité souvent surestimée. Utilisation d'additifs toxiques par 30% des fabricants (selon le livre Eco-logis, la maison à vivre, éditions Könemann, 1999) : plastifiants dangereux pour la santé, stabilisants à base de métaux lourds toxiques responsables pour certains d'entre eux de troubles du système immunitaire et de la fécondité. Le PVC est un matériau assez peu écologique. En cas d'incendie, le PVC génère de l'acide chlorhydrique corrosif et surtout des dioxines extrêmement toxiques.	50 %
L'aluminium	Bonne durabilité, Grande gamme de choix.	Les menuiseries métalliques demeurent largement moins performantes en terme d'isolation thermique (tant en hiver qu'en été), et ce malgré l'apparition des systèmes à rupture de pont thermique. Dans tous les cas, il convient d'éviter absolument les modèles sans rupture de pont thermique.	75 %
Le Bois ou Mixte/Bois/Alu (bois certifié FSC ou PESCC)	Très bonnes performances en terme d'isolation thermique. Permet d'obtenir des fenêtres performantes et bon marché (moins de 170€ pour une fenêtre 125x120). Egalement adapté aux baies vitrées (avec utilisation de bois lamellé-collé). Produit naturel et recyclable, nécessitant peu d'énergie à sa fabrication.	L'inconvénient de l'entretien (peinture, lasure) est certes réel mais souvent surestimé.	100 %

► Pour une porte d'entrée, la gamme de prix s'étend de 400 € pour une porte bois "légère", à plus de 3000 € pour une porte aluminium très isolée et menuisée avec serrure 5 points.

► Pour le remplacement des fenêtres et de la porte d'entrée, la moitié de l'aide restante pourrait être utilisée soit entre 310 € et 410 €, le reste étant utilisé pour l'isolation extérieure de l'habitation.

Les aides concernant les 3 problématiques peuvent s'adapter selon l'état du logement et la plus ou moins bonne qualité des 3 problématiques dans le logement.

**MME TOUTON.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, la Communauté Urbaine a mis en place en 2007 un programme d'intérêt général visant à lutter contre le mal logement et à promouvoir des loyers maîtrisés et de l'habitat durable dans le parc privé.

La Ville de Bordeaux se propose comme l'an passé de soutenir les objectifs du PIG pour 2009 en apportant des aides complémentaires.

Pour la production de logements à loyer intermédiaire la Ville comme la CUB n'ont pas prévu d'aides dans la mesure où ce type de loyer n'est pas une priorité du PLH.

Par contre pour les loyers conventionnés sociaux et très sociaux la ville apportera une subvention complémentaire supérieure à celle de la CUB afin d'inciter à la rénovation de logements de taille moyenne ou grande.

Pour lutter contre l'habitat indigne une prime de 2500 euros sera accordée par la ville avec un objectif de 26 logements rénovés.

Concernant la lutte contre la vacance nous considérons qu'une partie des logements remis sur le marché le sont dans le cadre d'opérations de défiscalisation de type Malraux. Dans ce cas il n'y a pas lieu d'apporter d'aide. Aussi notre objectif sera de 40 logements auxquels seront attribués une prime de 750 euros.

Je vous rappelle que par ailleurs la ville a mis en place un dispositif de prise en charge de la garantie des risques locatifs afin d'inciter les propriétaires à louer leurs biens et donc à lutter contre la vacance.

Enfin la ville s'engage sur une aide de 1.000 euros pour un objectif d'amélioration des performances énergétiques de 40 logements, l'objectif de 16 logements fixé par la Communauté Urbaine nous paraissant faible.

Les logements classés avant travaux en étiquette d'énergie D.E.F. ou G devront après travaux répondre aux critères A, B, ou C

Pour les propriétaires occupants à faibles ressources une baisse de consommation énergétique devra être effective après travaux à hauteur de 30%.

Cette convention pourra être actualisée par avenant en fonction des résultats qui seront présentés lors des comités de pilotage organisés par la CUB.

Je vous demande d'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. MAURIN.

**M. MAURIN.** -

Si on ne peut que partager les 4 objectifs du programme d'intérêt général contre le mal logement, on voit bien les difficultés à le mettre en œuvre sur la Ville de Bordeaux comme sur la CUB d'ailleurs. En 2008 ce sont seulement 29 logements qui ont été rénovés dans ce cadre-là à Bordeaux.

Pour 2009 l'objectif, si j'ai bien relu les tableaux, est de 74. C'est évidemment très insuffisant quand on sait que le parc privé loge 55% des habitants de la ville.

Cela nous conforte donc à demander à l'Etat une plus forte participation pour le financement du parc de logements conventionnés publics, qui, comme vous l'avez rappelé tout à l'heure, Monsieur le Maire, permet par des constructions nouvelles de satisfaire au besoin de milliers de logements nécessaires sur l'ensemble de la ville. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Pas d'autres demandes de paroles ?

Mme TOUTON.

**MME TOUTON.** -

M. MAURIN je partage votre analyse concernant les objectifs qui sont fixés. Je crois que la Communauté Urbaine s'est donné un objectif ambitieux sur l'ensemble des 27 communes, ce qui fait que la part pour Bordeaux nous semble assez faible. C'est pourquoi nous sommes en train de monter un dossier d'OPAH n° 2 qui nous permettra de traiter d'autres logements privés et d'obtenir des loyers modérés.

Nous sommes aussi en train de monter un dossier pour être éligibles au programme national des quartiers anciens dégradés qui doit nous permettre là encore d'obtenir des aides de façon à rénover davantage de logements et de les offrir aux Bordelais avec des loyers maîtrisés.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Pas d'oppositions à cette délibération ? Pas d'abstentions ?

(Aucune)

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

**D -20090221**

**Procédure ANPEEC de redressement du pact habitat et développement de la gironde. Signature du protocole d'appui à la pérennisation du pact. Décision. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Créé en 1955, le PACT Habitat Développement de la Gironde est une association loi 1901 qui intervient dans les domaines du développement local et de l'habitat. Son activité se décline sur toute la chaîne du logement dans le cadre de missions de prestation de services auprès des particuliers et des collectivités locales dont la Ville de Bordeaux.

A compter de 2004, le PACT a vu ses résultats d'exploitation se dégrader fortement, pour aboutir à une perte cumulée de 442 000 € à fin 2006. Face à la gravité de cette situation de nature à compromettre la continuité de l'exploitation, le commissaire aux comptes a déclenché une procédure d'alerte le 24 avril 2007. Le conseil d'administration a immédiatement décidé lors de sa séance du 27 avril 2007 de solliciter l'inscription de l'association dans une procédure de redressement partenariale MOI, pilotée par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC) en lien avec la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC) et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

L'ANPEEC a dès lors rencontré les principaux partenaires du PACT sur le département, dont l'Etat, la CUB, le Conseil Général et la Ville de Bordeaux, afin de s'assurer de leur soutien à l'association et de leur volonté de l'accompagner dans son redressement.

Pour permettre au PACT de faire face à ses échéances et de maintenir sa trésorerie, l'ANPEEC a décidé dans l'urgence le 28 juin 2007 de lui accorder un prêt à court terme de 500 000 € plusieurs fois prorogé depuis, jusqu'à l'échéance du 28 mars 2009.

Vous avez été tenus informés de cette situation dans le cadre du compte rendu d'activité qui vous a été présenté lors de notre séance du 29 septembre 2008. Il était prévu alors de vous présenter un protocole d'accord avant la fin de l'année, mais sa rédaction n'a pu être finalisée que fin mars 2009 par l'ensemble des partenaires engagés dans le redressement du PACT : l'Etat, la CUB, le Conseil Général, la Ville de Bordeaux, la CDC, l'ANPEEC, le CILG, la FPACT.

La note en annexe rappelle le déroulement de la procédure de redressement ainsi que les principaux éléments du protocole soumis aujourd'hui à votre approbation, particulièrement les engagements des partenaires et ceux du PACT lui-même.

L'un des points importants du protocole porte sur l'avance de trésorerie de 500 000 € consentie par l'ANPEEC au PACT et sa transformation en prêt à long terme d'une durée de 20 ans au taux de 0,5 %, consenti par le CILG qui remboursera l'ANPEEC.

Pour sa part, la Ville de Bordeaux entend assumer une part significative dans le redressement de l'association en garantissant le remboursement de ce prêt auprès du CILG. L'engagement de la Ville est conditionné par l'obtention à son profit d'une inscription hypothécaire sur l'immeuble situé 211, cours de la Somme, propriété du PACT, dont la valeur est estimée à 800 000 € par les Domaines. La délibération correspondante vous est soumise par ailleurs.

Les mesures prévues par le protocole sont de nature à permettre un redressement effectif du PACT d'ici 2013. Néanmoins, les partenaires devront exercer une vigilance particulière dans l'analyse des indicateurs que le PACT s'est engagé à communiquer afin de pouvoir réagir immédiatement en cas de nouvelles difficultés.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- Autoriser le Maire à signer le Protocole d'appui à la pérennisation du PACT Habitat et Développement de la Gironde – Principes d'intervention des partenaires, joint en annexe



ANNEXE 1

## SYNTHESE DU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE REDRESSEMENT DU PACT ET DU PROTOCOLE D'APPUI A LA PERENNISATION DE SON ACTIVITE

Conformément à la procédure de redressement (MOI), la DDE a constitué un comité de pilotage composé de l'ANPEEC, de la CDC, du CILG, du PACT, de l'URPACT, de la FPACT, du Conseil Général, de la CUB et de la Ville de Bordeaux qui s'est réuni à plusieurs reprises d'octobre 2007 à octobre 2008.

Trois missions d'audit ont été engagées et financées par l'ANPEEC pour 65 K€ :

- audit financier,
- audit des contrats de prestations, élaboration d'un pré-bilan et de l'arrêté des comptes au 31/12/2007
- audit des procédures et du fonctionnement général

Ces études ont permis au PACT et à ses partenaires d'amorcer une réflexion sur les orientations de développement de l'association et les moyens à mettre en œuvre pour la pérenniser sur la base d'activités économiquement équilibrées. En effet, l'audit fait apparaître que, pour diverses raisons, une partie des missions a généré des pertes à terminaison en grande partie responsables de la situation financière actuelle de l'organisme. Il s'agit de missions d'urbanisme, de maîtrise d'œuvre, de gestion locative pour le compte de tiers, de certaines missions MOUS et d'une partie de la mission d'assistance auprès des propriétaires. Des missions conclues à des prix inférieurs à leur coût et un service rendu dépassant le cadre des interventions pour lesquelles l'association était rémunérée constituent les raisons principales des déficits d'exploitation constatés.

Le PACT se devait donc d'élaborer un projet d'entreprise définissant des objectifs de développement économiquement viables et de mettre en œuvre un contrôle de gestion efficace lui permettant d'évaluer la rentabilité de chacune de ses activités, mission par mission.

Au terme de cette réflexion, le PACT et ses partenaires sont convenus de signer un protocole définissant les engagements de chacun selon les modalités suivantes.

1 - Les mesures engagées pour favoriser la pérennisation de l'activité du PACT

Dans le contexte actuel, le PACT doit à la fois définir pour l'avenir les moyens à mettre en œuvre pour retrouver une activité financièrement équilibrée et pour l'immédiat faire face à ses engagements financiers, en particulier vis-à-vis du remboursement de l'avance de 500 K€ consentie par l'ANPEEC.

◆ ***Les contrats de prestation et les conventions d'objectifs d'intérêt général***

- Les contrats en cours :

La prestation de services constitue la principale activité du PACT mais une analyse conjointe du Conseil Général et de la DDE a révélé qu'une partie des contrats n'était pas rentable ou présentait des difficultés (contrats d'études d'urbanisme pour les PLU). En conséquence, certains d'entre eux ont été résiliés, d'autres ont pu être menés à bien grâce à un appui du Conseil Général.

- Les conventions d'objectifs :

Jusqu'en 2008 inclus, la CUB, le Conseil Général et la Ville de Bordeaux signaient chaque année avec le PACT des conventions d'objectifs dont il s'avère qu'elles portent sur des missions comparables. Les trois collectivités envisagent donc de s'associer dans une convention conjointe, pluriannuelle et privilégiant les missions d'intérêt général. Cette démarche devrait permettre aux trois collectivités d'exiger un niveau de transparence et de suivi plus qualitatif que celui qu'elles obtiennent séparément aujourd'hui, tout en soutenant le PACT dans son redressement. Ce travail permettra de définir les activités « d'intérêt général » du PACT reconnues par la loi de mobilisation pour le logement (article 2).

- La recherche de nouveaux contrats financièrement équilibrés :

Pour les nouveaux contrats, le PACT et ses partenaires s'attacheront à déterminer précisément leurs attentes respectives en matière de résultats et de rémunération des missions, en toute transparence quant à la rentabilité financière des actions engagées. Ceci passe obligatoirement par la mise en place au sein du PACT d'un contrôle de gestion performant.

◆ ***L'activité de gestion locative sociale :***

Le SIRES est un service de gestion locative sociale comparable à une agence immobilière à vocation sociale qui gère près de 200 logements, majoritairement propriété de particuliers. Il s'agit d'une activité structurellement déficitaire dont le PACT ne peut continuer à assumer la charge qui a pesé de manière significative sur son compte d'exploitation.

◆ ***La consolidation financière du PACT :***

Dans un premier temps, le PACT doit mettre en œuvre les moyens de faire face à ses besoins en trésorerie et notamment de rembourser l'avance de l'ANPEEC.

- La cession de patrimoine :

Outre son siège social cours de la Somme, le PACT possède deux autres immeubles, à Bassens et à Romagne, évalués par le service des Domaines à 243 K€ sur lesquels reste à solder un prêt de la CDC à hauteur de 51 K€. Leur gestion génère une perte annuelle constante.

Le PACT s'est donc engagé à céder ces deux immeubles à un bailleur social, à charge pour celui-ci de les réhabiliter, ou pour Romagne, de démolir et reconstruire. Le montage de cette opération est actuellement en cours d'étude par la SA d'HLM Domofrance.

- La trésorerie des fonds sous mandat :

L'assistance administrative et financière auprès des propriétaires constitue une part importante du chiffre d'affaires de l'association. A ce titre, elle gère des fonds par subrogation en percevant les subventions et en réglant les entreprises pour le compte des propriétaires. Le PACT a dû faire des avances sur sa trésorerie propre, nécessitant en 2007-2008 une demande de crédit à court terme auprès de l'ANPEEC et de la SACICAP de la Gironde.

Devant cette situation, le conseil d'administration a décidé de limiter strictement le recours à la subrogation aux cas les plus difficiles.

De plus, le soutien de la SACICAP de la Gironde au PACT pour la trésorerie sous mandat a pu être reconduit pour 2008-2009.

- La trésorerie du PACT :

En date du 19 décembre 2008, la commission des opérations d'insertion a émis un avis favorable à la prolongation de trois mois de l'avance de trésorerie de 500 K€ consentie par l'ANPEEC, soit une échéance au 28 mars 2009. Au-delà de cette date, la commission a également validé le principe d'une transformation de cette avance sans intérêt en un prêt à long terme.

♦ **Le projet d'entreprise associative :**

Les mesures évoquées précédemment doivent permettre au PACT de faire face au court terme et de résoudre ponctuellement ses difficultés de trésorerie. Mais la pérennisation de l'activité nécessite à la fois de remédier aux causes structurelles de déficit et de mettre en cohérence les attentes des partenaires avec le projet d'entreprise de l'association.

- Recentrage des activités du PACT sur les enjeux identifiés par les partenaires :

Conformément aux attentes des partenaires exprimées lors du comité de pilotage, le PACT réorientera ses missions sur les prestations suivantes :

- les activités d'intérêt général pour l'amélioration de l'habitat
- les activités de gestion locative sociale et d'intermédiation
- l'assistance aux familles en difficulté dans l'habitat précaire
- l'appui aux collectivités locales dans le traitement de l'insalubrité et des logements dégradés et la production de logements sociaux privés

- Mesures internes de suivi financier de l'activité :

Afin de maintenir une transparence financière et avec l'assistance de la FPACT, le PACT réorganisera l'ensemble de ses procédures de suivi des missions et de la comptabilité autour des tableaux de bord prévus par le dossier MOI, et ce pendant toute la durée du dispositif de consolidation élaboré par l'ANPEEC, soit de 2009 à fin 2013.

- Amélioration de la capacité technique du personnel et de l'outil de production pour un meilleur service rendu aux bénéficiaires :

La PACT adaptera son organisation au plan de charge prévisionnel pour permettre le retour à une exploitation équilibrée par :

- l'amélioration du fonctionnement et du suivi d'activité
- la mise en place d'une comptabilité analytique
- l'amélioration du contrôle interne
- la transparence financière et l'amélioration de la gestion

L'appui de la FPACT permettra de mettre en place les outils nécessaires en terme de comptabilité, de gestion, de formation, de veille économique...

## 2 – Les engagements des partenaires signataires du protocole

Au travers de la signature du protocole, les partenaires conviennent des principes suivants :

- soutenir le maintien de l'activité du PACT dans le cadre de missions équilibrées
- accompagner sa restructuration financière, compris la cession partielle de patrimoine
- faciliter la mise en œuvre du plan de développement de l'association

### ♦ *Les engagements de l'Etat :*

L'Etat s'engage à accompagner le rachat de l'immeuble de Romagne par un bailleur social selon les modalités financières actuellement à l'étude. La cession de l'immeuble de Bassens loué en PLAI pourra intervenir sans transfert comptable des subventions au repreneur.

L'Etat accompagnera également le PACT dans la finalisation de PLU en cours, en assurant un rôle d'interface entre l'association et les collectivités maîtres d'ouvrage.

### ♦ *Les engagements de l'ANPEEC :*

- Cession des immeubles de Romagne et Bassens :

L'ANPEEC s'engage à financer le CILG qui consentira au bailleur social les prêts nécessaires à l'achat et à la réhabilitation des logements. Le montant maximum de l'enveloppe accordée au CILG est de 264 270 € au taux de 0.5 % sur 30 ans. Les prêts consentis au bailleur au taux de 1 % sur une durée maximale de 30 ans ne pourront dépasser 60 % du prix de revient des opérations.

- Prêt à court terme de 500 K€ :

Ce prêt sans intérêt consenti par l'ANPEEC au PACT en juin 2007 est prorogé jusqu'au 28 mars 2009 dans l'attente de la signature du protocole. Il sera ensuite transformé en prêt à long terme au taux de 0.5 % pour une durée de 20 ans par avenant auquel participera le CILG. Le PACT remboursera le CILG qui remboursera l'ANPEEC. L'ANPEEC demande à obtenir du PACT une garantie de la Ville de Bordeaux au profit du CILG pour le montant total du prêt.

### ♦ *Les engagements de la Ville :*

La Ville s'engage à présenter au Conseil Municipal une demande de garantie de ce prêt de 500 000 € au taux de 0,5 % d'une durée de 20 ans, consenti par le CILG au PACT.

En contrepartie, la Ville bénéficiera d'une inscription hypothécaire à son profit sur l'immeuble appartenant au PACT situé 211, cours de la Somme, estimé par les Domaines à 800 000 €.

Par ailleurs, la Ville a engagé avec la CUB et le Conseil Général une démarche partenariale tendant à élaborer une convention unique avec le PACT dans un objectif de cohérence des politiques menées par les trois collectivités dans le domaine de l'habitat.

Cette convention cadre formalisera le soutien de la Ville au PACT à travers une adaptation pluriannuelle de sa durée et l'échelonnement de ses modalités de paiement.

### ♦ *Les engagements de la Caisse des Dépôts et Consignations :*

La CDC s'engage à financer les repreneurs pour les acquisitions amélioration des immeubles de Romagne et de Bassens selon ses règles d'éligibilité habituelles. Elle étudiera également les conditions de remboursement des soldes de prêts dus par le PACT sur ces deux immeubles et en particulier une remise totale des indemnités en cas de remboursement anticipé.

◆ **Les engagements de la CUB :**

La CUB, délégataire des crédits d'aide à la pierre, s'engage dans le respect des directives à appliquer les mêmes dispositions que celles de l'Etat susvisées, pour permettre la cession de l'immeuble de Bassens à un bailleur social.

◆ **Les engagements du Conseil Général :**

Concernant l'activité de gestion locative sociale (SIREs), le Conseil Général s'engage à soutenir financièrement le PACT dans le cadre du FSL, ainsi qu'elle le fait déjà pour d'autres organismes, notamment l'AIVS.

Lors de la cession de l'immeuble de Romagne, le Conseil Général s'engage à soumettre à la délibération de son Conseil la demande de subvention de l'acquéreur pour la réalisation d'un PLAI.

Le Conseil Général s'engage également à harmoniser sa convention cadre avec le PACT conformément au travail partenarial entrepris avec la Ville et la CUB.

Cette convention cadre formalisera le soutien du Conseil Général au PACT à travers une adaptation pluriannuelle de sa durée et l'échelonnement de ses modalités de paiement.

◆ **Les engagements du PACT :**

Dans le cadre de la procédure MOI, le PACT a déjà pris un certain nombre de mesures de nature à améliorer la transparence dans les choix stratégiques en matière de contractualisation des missions et de lisibilité financière de son activité. Le PACT confortera et développera les procédures mises en place en s'engageant à :

- définir le contenu quantitatif et qualitatif de ses missions standard ;
- revoir la procédure de passation des missions au profit des membres de sa gouvernance ou de ses financeurs ;
- clarifier les rapports juridiques avec le SIREs et établir une comptabilité d'activité spécifique concernant la mission SIREs ;
- renforcer sa capacité d'évaluation de la rentabilité par mission à travers une comptabilité analytique par dossier ;
- parfaire le dispositif d'évaluation des résultats par mission par une comptabilité budgétaire ;
- sécuriser la procédure de gestion des temps passés et définir une procédure de suivi des missions comparant les estimations budgétaires avec leur réalisation ;
- redéfinir profondément la fonction comptable ;
- et adapter progressivement la qualification du personnel aux missions qui seront développées.

Par ailleurs, le PACT s'engage à procéder à la cession des immeubles de Romagne et de Bassens, à un ou plusieurs organismes HLM, avant la fin de l'année 2009. Il s'engage lors de la cession à rechercher, auprès du repreneur de l'immeuble de Bassens, la garantie de maintien dans les lieux de l'occupant à des conditions inchangées.

Conformément à la décision prise par son conseil d'administration, le PACT s'engage également dans le cadre des missions relatives à l'assistance administrative et financière, à ce que le recours à la subrogation au profit des propriétaires occupants et des locataires soit réservé aux cas où cela s'avère indispensable.

Enfin, dans le cadre du comité de suivi pour la mise en oeuvre des engagements prévus au présent protocole et le suivi de l'évolution de sa situation économique et financière, le PACT s'engage pendant cinq ans à s'inscrire dans une transparence tant financière que stratégique envers les partenaires signataires du présent protocole. A cette fin, il s'engage à :

- mettre à jour et communiquer aux partenaires, chaque année et pendant cinq ans de 2009 à 2013, les tableaux de bord issus du dossier de synthèse ANPEEC ;
- mettre en oeuvre un système d'alerte financière ;
- communiquer annuellement aux partenaires le tableau de bord de suivi de ses activités (temps passé, budget, coût effectif, facturation) ;
- communiquer annuellement aux partenaires le suivi de trésorerie ;
- communiquer annuellement aux partenaires le suivi des effectifs ;
- communiquer annuellement aux partenaires l'évolution du plan d'entreprise.

Enfin, le PACT s'engage à élargir la réflexion sur son projet associatif aux aspects de la gouvernance de l'association en recherchant la cohérence de son projet avec les orientations de la Fédération sur la gouvernance des associations PACT.

### 3 – Le suivi du dispositif de consolidation de l'activité du PACT pendant cinq ans

A compter de la signature du protocole et pendant cinq ans, un comité de suivi composé de l'ensemble des signataires se réunira périodiquement à l'initiative de l'Etat, conformément à la procédure de l'ANPEEC.

Le PACT devra s'engager à une totale transparence vis-à-vis de ses partenaires et leur communiquer tous les éléments leur permettant de vérifier l'évolution de sa situation.

**PROTOCOLE D'APPUI A LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE  
DU PACT HABITAT ET DEVELOPPEMENT DE LA GIRONDE**

**PRINCIPES D'INTERVENTION DES PARTENAIRES**

Entre les partenaires désignés ci-après réunis au sein du comité de pilotage,

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de la Gironde, ci-après dénommé l'Etat,

Le Conseil Général de la Gironde, représenté par Monsieur Philippe MADRELLE, Président, ci après dénommé le Conseil Général,

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par Monsieur Vincent FELTESSE, Président, ci-après dénommée la Communauté Urbaine,

La Ville de Bordeaux, représentée par Monsieur Alain JUPPE, Maire, ci-après dénommée la Ville,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier ROLAND BILLERCART, Directeur Régional pour l'Aquitaine, ci-après dénommée la Caisse des Dépôts,

L'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, représentée par Monsieur Jean-Hervé CARPENTIER, Président, ci-après dénommée l'ANPEEC,

Le CILG, représenté par Monsieur Alain BROUSSE, Directeur, ci-après dénommé le CILG,

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde, représenté par Monsieur Etienne GUENA, Président, ci-après dénommé le PACT,

La Fédération des PACT, représentée par Monsieur Georges CAVALLIER, Président, ci-après dénommée la FPACT,

Il est convenu ce qui suit :

## **1. DIAGNOSTIC PARTAGE, INSCRIPTION DANS LA PROCEDURE MOI ET OBJECTIFS DU PROTOCOLE**

### *1.1. Présentation du PACT et de ses activités*

Le PACT est une association loi 1901, créée le 28 février 1955. Située à Bordeaux, elle réalise des actions en faveur du logement des plus démunis dans l'ensemble du département de la Gironde, notamment en conseillant les particuliers et les collectivités territoriales à monter leur projet d'amélioration de l'habitat à finalité sociale ou de réhabilitation des bourgs et quartiers anciens. Son budget annuel est de l'ordre de 1,6°M€. Elle est partenaire du Conseil Général, de la Communauté Urbaine, de la Ville et de l'Etat.

#### **La maîtrise d'ouvrage**

Le PACT contribue à la production de logements locatifs d'insertion communaux ou privés sociaux et à la réhabilitation de logements occupés par des publics à très faibles ressources. Le PACT réalise des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée auprès de collectivités locales. A ce titre, il gère des fonds sous mandats dont il fait partiellement l'avance.

Le patrimoine locatif du PACT se compose à fin 2008 de deux pavillons, situés à Bassens et à Romagne, dont seul le premier est loué. Ces pavillons ont été acquis en 1991 et 1992 à l'aide de financements d'Etat. Ils sont conventionnés à l'APL.

#### **La gestion locative pour le compte de tiers**

Le PACT assure la gestion locative sociale pour compte de tiers de près de 200 logements privés à travers le SIRES, association régionale dédiée à cette activité. Son action dans ce domaine est essentielle pour le logement des plus démunis, permettant l'accès au logement et le maintien d'un parc social privé, de fait et de droit, de fait en complément du parc de logements conventionnés HLM.

#### **Les contrats de prestations de services : activités du secteur marchand et activités d'intérêt général**

Le PACT conclut des contrats de prestation de service avec de nombreux partenaires institutionnels dans le département de la Gironde. Ces contrats représentent un chiffre d'affaire important pour le PACT. Ils peuvent être répartis en deux catégories : les contrats relevant de l'intérêt général et les contrats relevant du domaine commercial.

En ce qui concerne les contrats relevant du service d'intérêt général, le savoir faire du PACT est reconnu pour sa forte implication dans un travail social au service des plus démunis.

En ce qui concerne les contrats relevant du domaine commercial, le PACT a obtenu récemment plusieurs missions importantes, inversant ainsi une tendance antérieure peu favorable, tout en améliorant sa situation économique.

### *1.2. Le travail partenarial engagé dans le cadre de la procédure MOI*

L'article 5 de l'avenant du 11 octobre 2001 à la convention Etat - UESL du 14 mai 1997, prorogé par l'article 3.5.1 de la convention Etat - UESL du 20 décembre 2006, a défini les règles d'intervention de la PEEC pour les associations en difficultés financières réalisant des programmes de maîtrise d'ouvrage d'insertion. Le PACT connaissant depuis l'exercice 2004 des résultats d'exploitation négatifs dégradant fortement ses perspectives



économiques, a pris, lors de son conseil d'administration du 27 avril 2007, une délibération pour entrer dans la procédure partenariale MOI, sollicitant un accompagnement technique et financier pour la mise en place d'actions de pérennisation de son activité.

En effet, à fin 2006, le déficit cumulé s'élevait à 442 k€. Le PACT a mené dès lors un important travail d'analyse des difficultés financières pour la préparation du budget prévisionnel. Celui-ci faisait apparaître un nouvel exercice déficitaire, lié aux pertes à terminaison sur des missions dont la comptabilisation des coûts internes du PACT, liés au travail effectif réalisé, dépassait les possibilités de financement issues de la contractualisation des missions. Cet important travail d'analyse détaillé des contrats et des missions a ainsi fait ressortir la faible rentabilité, voire les déficits, de certaines missions engagées et parfois couvrant les exercices à venir.

Face à la situation récurrente de déficit, le commissaire aux comptes du PACT a déclenché une procédure d'alerte le 24 avril 2007, jugeant que la situation financière fragilisée était de nature à compromettre la continuité de l'exploitation du PACT. Par ailleurs en juin 2007, le PACT était en difficulté pour honorer ses engagements financiers (140 k€ dus dans le cadre du fonctionnement courant ne pouvaient être honorés, de même qu'une échéance salariale de l'ordre de 90 k€), ce qui nécessitait à court terme la mise en place de mesures d'urgence assurant la survie de l'association. A la fin du mois de juin 2007, le PACT ne pouvait faire face à son fonctionnement quotidien et au paiement des salaires.

Face à l'urgence de cette situation, l'ANPEEC a procédé par voie écrite à la consultation des membres de la commission de présélection. En date du 15 juin 2007, la DGUHC et la Caisse des Dépôts ont émis un avis favorable pour l'entrée de l'association dans la procédure MOI. Puis afin de soutenir le PACT, la commission des opérations d'insertion réunie le 28 juin 2007, a décidé de lui octroyer un prêt à court terme de 500 k€ dont la moitié pendant 4 mois et l'autre moitié pendant 9 mois. Le prêt de 4 mois pouvait être aligné sur la durée de l'autre, ce qui a été fait par avenant du 25 octobre 2007. Le concours de l'Agence a donc été maintenu dans sa totalité jusqu'au 28 mars 2008. Cette aide a été consentie au titre exclusif d'un soutien conjoncturel de la trésorerie dans le cadre de la procédure MOI, pour permettre au PACT de surmonter temporairement ses difficultés financières et de faire face à ses créanciers, à ses échéances et à son fonctionnement courant, étant donné l'importance des avances de trésorerie réalisées notamment au titre des fonds sous mandat.

Par ailleurs, la SACICAP de la Gironde a accordé au PACT une avance de trésorerie de 271 k€, au titre de l'avance des fonds ANAH à percevoir sur plusieurs opérations, ce qui a permis de limiter les avances du PACT et ainsi de stabiliser sa trésorerie.

Plusieurs comités de pilotage réunissant l'ensemble des partenaires du PACT à Bordeaux, se sont tenus d'octobre 2007 à octobre 2008. Le comité de pilotage réunit, sous l'égide de la DDE, les représentants : du Conseil Général, de la Communauté Urbaine, de la Ville, du CILG, de l'ANPEEC, de la Caisse des Dépôts, du PACT, de l'URPACT et de la FPACT.

Les partenaires ont souhaité d'un commun accord que des missions d'études soient menées rapidement, dès septembre 2007, afin de les éclairer sur la situation et de définir les éléments d'action susceptibles de replacer le PACT sur la voie de l'équilibre financier. Trois missions d'études ont donc été engagées et financées par l'ANPEEC :

- une mission d'audit financier, réalisée de juillet à septembre 2007, qui a accompagné la constitution du dossier de synthèse MOI 2006 ;

- une mission d'audit des contrats de prestations, d'élaboration d'un pré-bilan au 31/10/2007, puis d'élaboration des comptes annuels arrêtés au 31/12/2007, qui s'est déroulée d'octobre 2007 à février 2008 ;
- enfin, une mission d'audit des procédures et du fonctionnement général achevée en avril 2008.

L'engagement de l'ANPEEC sur ces missions s'élève à 65 k€ sous forme de subvention. Les missions d'audit financier et d'analyse des contrats ont permis :

- de distinguer au sein des prestations réalisées par le PACT, les actions commerciales des actions relevant d'un service d'intérêt général,
- de détecter les contrats bénéficiaires et les contrats déficitaires,
- et de définir l'origine des déficits structurels du PACT.

L'ensemble des études ont permis au PACT et à ses partenaires d'entamer ensuite une réflexion et un dialogue approfondis, concernant la pertinence de l'intervention du PACT sur les différents types de missions, sur la réorganisation et le cadrage des missions par les commanditaires, sur les possibilités de compensations financières pour les contrats en cours grevés de pertes à terminaison, ainsi que sur les gains de productivité possibles pour l'ensemble des missions contractuelles.

Pour l'année 2007, le PACT réalise à nouveau un résultat d'exploitation négatif, qui s'il est en deçà du déficit annuel envisagé lors du budget prévisionnel 2007, continue cependant d'alourdir la situation financière du PACT. A fin 2007 le déficit cumulé s'élève à 570 k€. Début 2008 le PACT connaît toujours des difficultés financières ne lui permettant pas de rembourser au 28 mars 2008 le prêt court terme consenti par l'ANPEEC. L'ensemble des partenaires mobilisés localement pour contribuer à la pérennisation des activités du PACT à travers les comités de pilotage, souhaite alors que les missions d'études concernant le PACT soient toutes achevées avant de se prononcer sur leurs engagements particuliers dans le cadre d'un redressement pérenne. Aussi, pour ne pas mettre en difficulté financière le PACT, dans une période d'échanges et de concertation locale importante sur les pistes communes de soutien à son développement, la commission des opérations d'insertion émet, le 12 mars 2008, un avis favorable à la prorogation temporaire pour une durée complémentaire de six mois (soit jusqu'au 28 septembre 2008), de l'avance de trésorerie de 500 k€ sous forme de financement à court terme consentie au PACT.

Malgré une situation financière en nette progression, le PACT continue de connaître courant toute l'année 2008, une pénurie de trésorerie. Au début du mois de juillet 2008 le PACT connaît quelques embarras pour assurer le versement des salaires du mois de juin. Cette situation de trésorerie critique a été générée par un concours de facteurs. D'une part, le PACT ne pouvait percevoir le versement des soldes des contrats de prestation 2007 avec les collectivités locales, faute d'avoir pu produire à cette date les éléments de bilan annuel sur ces contrats. D'autre part, le PACT n'avait pas encore pu contractualiser les financements 2008 avec les collectivités locales, alors qu'il maintenait la continuité de la réalisation des missions avec ses partenaires. Le problème de la mise en place trop tardive de ces conventions dans l'exercice, a été soulevé dans l'audit des risques réalisé dans le cadre de la procédure MOI, mais reste entier en 2008. La contractualisation tardive de ces partenariats financiers entraîne un important décalage dans la mise en place des fonds, absolument indispensables à la continuité de l'exploitation, et génère une importante ponction sur le fonds de roulement du PACT.

Par courrier en date du 9 juillet 2008, l'ANPEEC a alerté les partenaires du comité de pilotage sur l'approche de l'échéance de remboursement du prêt consenti au PACT, en

leur demandant de se positionner sur leurs engagements réciproques en vue de soumettre un projet de consolidation du PACT à l'avis de la commission des opérations d'insertion. Dans l'attente de la finalisation d'un plan d'affaires pluriannuel par le PACT et du protocole de partenariat entre les membres du comité de pilotage, la commission des opérations d'insertion du 22 octobre 2008, a émis un avis favorable à la prorogation, pour une durée complémentaire maximale de trois mois, de l'avance de trésorerie de 500 k€ sous forme de financement à court terme consentie au PACT, soit une prorogation jusqu'au 28 décembre 2008. Enfin en date du 19 décembre 2008, la commission des opérations d'insertion, a statué définitivement sur l'aide financière apportée par l'ANPEEC dans le cadre de la procédure MOI, pour permettre au PACT de consolider son activité et de développer ses actions.

### **1.3. Etat des lieux des études réalisées dans le cadre du comité de pilotage de la procédure MOI**

Trois missions d'études ont été réalisées entre juillet 2007 et avril 2008. Ces missions ont été confiées à deux prestataires extérieurs : les cabinets JMCC et ADEXI Etoile. Ce choix a été guidé dans un souci d'indépendance, d'impartialité et d'objectivité au regard des différents partenaires du PACT.

#### **L'audit financier**

La mission d'audit financier pour l'exercice 2006 a permis de définir l'origine des déficits structurels du PACT, tandis que la mission d'élaboration des comptes annuels 2007, a permis d'analyser l'évolution de l'activité sur une deuxième année.

Ces études ont conduit à établir le diagnostic suivant des difficultés rencontrées par le PACT :

Les résultats annuels de l'association ont présenté une série continue de déficits importants (entre 80 k€ et 230 k€) depuis 2004. Ces résultats négatifs ont fortement dégradé les perspectives d'équilibre économique du PACT.

L'analyse du compte de résultat 2006, notamment la décomposition du résultat annuel par nature, montre que l'origine des résultats négatifs tient au résultat d'exploitation. Par ailleurs à fin 2006, l'analyse du compte de résultat prévisionnel sur 5 années affichait des résultats négatifs constants, liés aux incertitudes importantes sur le résultat final des contrats et confirmant que la continuité de l'exploitation était compromise.

A fin 2007, le PACT est passé en situation nette négative. Les pertes cumulées (570 k€) sont supérieures au montant des fonds associatifs (495 k€), ce qui explique les difficultés de trésorerie ressenties depuis l'année 2006.

Les provisions pour risques et charges, représentant les pertes prévisionnelles à terme sur des contrats en cours, sont importantes. Certains types de missions du PACT génèrent un résultat déficitaire à terminaison, qui tient à l'importance des temps consacrés pour la réalisation de ces missions par rapport à leur rémunération.

L'actif circulant est constitué principalement par la trésorerie reçue des organismes financeurs pour le paiement des travaux des particuliers. Des avances ont été effectuées par le PACT pour le compte des particuliers, ce qui grève sa trésorerie. Par ailleurs, ces avances peuvent ne pas être recouvrées, c'est donc un risque financier potentiel.

### Séance du lundi 27 avril 2009

Le PACT exerce une activité d'intérêt général au service du logement social, au travers d'actions très diversifiées. La cartographie de ses activités est la suivante :

Types d'activités	En % du chiffre d'affaire 2006
Accueil et assistance administrative et financière	26,3 %
Actions d'insertion par l'habitat	25,8 %
Animation des OPAH	14,5 %
Etudes	14,5 %
Assistance technique et maîtrise d'œuvre	13,5 %
Gestion pour le compte de tiers	5,0 %
Gestion directe de logements	0,4 %
<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>

Le PACT est actuellement dans une situation financière dégradée, en grande partie liée à un portefeuille de missions en cours déficitaires.

#### Le diagnostic des contrats de prestation

La mission d'analyse des contrats a distingué au sein des prestations réalisées par le PACT, les actions commerciales des actions d'intérêt général, les contrats bénéficiaires des contrats déficitaires et défini l'origine des déficits structurels du PACT. La mission d'élaboration des comptes annuels 2007 a également permis de prévoir des modalités d'évolution des contrats déficitaires en cours. L'activité du PACT est principalement une activité de prestations de service. Les résultats négatifs cumulés au 31/12/2007 s'élèvent à 570 k€, dont une perte de 231 k€ pour l'exercice 2006. Ces deux exercices ont intégré des provisions importantes, évaluées début 2007 pour l'exercice 2006 et fin 2007 pour l'exercice 2007, pour tenir compte de pertes prévisionnelles à terminaison sur les contrats en cours.

La constitution du dossier de synthèse a permis de déceler des déficits importants pour certains types de missions. Il s'agit de missions d'étude d'urbanisme, de missions de maîtrise d'œuvre, de missions de gestion locative sociale pour le compte de tiers, de certaines missions d'assistance technique, sociale et financière (« MOUS ») et d'une partie des missions d'assistance technique et administrative aux propriétaires. Les provisions pour pertes sur des contrats, résultent de plusieurs facteurs. Certaines missions ont été contractées dès l'origine sur des bases économiques non viables (urbanisme, MOUS, maîtrise d'œuvre) : la rémunération de ces missions est trop faible pour atteindre les objectifs souhaités sans perte financière. Pour d'autres missions, la non maîtrise des délais de réalisation grève leur résultat, en y imputant plus d'heures que prévu en début de mission (procédures d'assistances aux collectivités locales). Pour d'autres missions, l'objet est mal défini et leur réalisation intègre des prestations qui n'ont pas été valorisées financièrement au départ (certaines études techniques pour les communes hors champ du logement social). Enfin, il existe certaines missions pour lesquelles le suivi d'activité n'a pas permis un dosage de l'implication du PACT à proportion des rémunérations perçues.

Le PACT est engagé sur des contrats dont la rentabilité n'est pas démontrée. Des mesures internes doivent être mises en place pour améliorer la visibilité financière et éclairer les choix stratégiques du PACT en matière de contractualisation des missions par la mise en place : d'une comptabilité analytique par projet permettant d'évaluer les coûts des contrats, d'une comptabilité budgétaire permettant d'estimer le résultat par mission et d'avoir une visibilité financière pour contracter de nouvelles missions, et par un suivi des

missions permettant de s'assurer que les estimations budgétaires concordent avec leur réalisation.

Il ressort de l'audit que les activités du PACT sont centrées sur des contrats d'objectifs avec les collectivités. Néanmoins, au cours des dernières années, le développement des activités s'est axé sur la recherche de chiffre d'affaires sans évaluer les capacités de production de l'association, ni les attentes économiques ou de services d'intérêt général. Par ailleurs au cours des dernières années, l'absence de critères économiques dans le choix des missions, conduit à constater des déficits tant au niveau des dossiers que des missions dans leur ensemble, d'où l'engagement d'opérations déficitaires. Les interventions dans le cadre de certains types de missions, sont allées bien au-delà d'une prestation normale et ont été sans rapport avec les rémunérations attendues.

En conséquence, le PACT doit définir sa stratégie de développement et de positionnement sur le territoire. Il doit également définir une procédure relative à la démarche de recherche de missions, en précisant quels sont les critères de choix des missions, y compris en matière de critères de rentabilité. Il doit également définir le contenu quantitatif et qualitatif de la mission «standard», de sorte que les interventions au titre de la prestation ne soient pas dépendantes de la qualité « sociale » de l'intervenant.

L'audit des procédures et du fonctionnement général

La mission d'approche par les risques de l'organisation et des procédures a fait apparaître la situation suivante.

**Projet associatif :**

Le PACT doit élaborer un véritable projet d'entreprise portant sur des objectifs d'activité et de développement validés au plan économique. Ce projet d'entreprise associative doit être décliné par une note stratégique de développement et de positionnement du PACT par rapport à ses activités actuelles et futures. Les objectifs doivent y être clairement énoncés.

Conduite des missions :

Le PACT doit définir le contenu quantitatif et qualitatif de la mission « standard » pour donner de la cohérence à la recherche d'une rentabilité retrouvée et limiter les dérives de la prestation « gratuite ». Il doit également préciser la démarche de recherche de missions nouvelles et les critères de choix à retenir : aspects économiques, aspects valorisants pour le PACT, attentes de la collectivité, etc.

**Suivi des temps et des budgets :**

Le PACT doit parfaire le dispositif récent d'évaluation des résultats par mission, à travers une véritable gestion des temps passés en cohérence avec les budgets et subventions négociés et la facturation réelle ou la compensation financière obtenue pour la nature du service rendu..

Gestion interne :

Il n'existe pas de comptabilité analytique par dossier, de sorte qu'aucune appréciation de la rentabilité et de l'équilibre des missions n'est possible a posteriori. L'évaluation de la rentabilité des dossiers est donc problématique. Il est nécessaire de créer une procédure de comptabilité analytique permettant d'obtenir une lisibilité financière.

La gestion financière de l'association doit être améliorée par la mise en place : d'une gestion budgétaire et de prévision de trésorerie, d'une procédure de contrôle des fonds

sur mandats et d'une procédure permanente de gestion des temps en relation avec le suivi budgétaire. Les modifications à apporter à la gestion comptable et financière du PACT, pour conduire à un contrôle de gestion efficace et une maîtrise des aspects financiers, nécessitent une redéfinition profonde de la fonction comptable actuelle qui apparaît exclusivement comme une fonction d'exécution.

Par ailleurs, certaines situations à risque doivent être résolues. Il est nécessaire de clarifier les rapports juridiques PACT – SIRES dans le contexte d'une activité structurellement déficitaire, ainsi que les conditions de passation des missions d'interventions, au profit des membres de la gouvernance ou des financeurs du PACT.

**Risques financiers :**

L'audit a relevé que l'engagement financier des collectivités pour les conventions d'objectif est trop tardif. Il est intervenu en milieu d'année les années précédentes, et fin octobre - début novembre en 2007. Cette situation entraîne un retard de trésorerie sur des missions déjà en cours de réalisation. Ce risque financier doit être mieux circonscrit en revoyant la procédure de passation des conventions avec les collectivités. Il conviendrait de signer les conventions avant ou en tout début d'exercice.

Par ailleurs, les opérations réalisées en mandat génèrent également un risque. Le PACT anticipe l'obtention des fonds ce qui génère un risque de trésorerie pour le PACT et un risque de pertes non couvertes.

Enfin, de manière générale, l'ensemble de ces mesures est essentiel pour remobiliser le personnel qui traverse une phase d'incertitude et d'asphyxie sur le traitement des dossiers anciens à rentabilité négative et peu valorisants.

**2. LES MESURES ENGAGEES POUR FAVORISER LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE DU PACT**

Si les difficultés du PACT sont d'ordre financier et organisationnel, la nature même de l'activité du PACT sous forme de contrats de prestations et de conventions d'objectifs (au-delà des deux éléments de patrimoine), montre que le fait de combler le déficit ne peut pas résoudre la situation financière de l'association de façon pérenne. Il a donc fallu mettre en œuvre des actions de pérennisation du développement de la structure à travers ses activités, amener plus de transparence sur les coûts réels des missions, équilibrer financièrement la réalisation des missions par une adéquation des charges et des produits, pour ensuite proposer une solution durable de soutien de la trésorerie et d'amélioration de la situation financière. Il convient enfin d'adapter progressivement la qualification du personnel aux missions qui seront développées : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique...

Les contrats de prestation et les conventions d'objectifs d'intérêt général

Le PACT a su démontrer la pertinence et la spécificité de son positionnement dans les missions qu'il réalise. S'il a pu le faire, c'est à travers un positionnement véritablement social, sur des domaines relevant du service social lié au logement social, qui a permis de conjuguer une démarche contractuelle rémunératrice et un travail collaboratif au service de l'intérêt général. Ce rôle spécifique a permis d'éclairer et de valoriser sous l'angle social, l'action de ses partenaires à travers les missions qu'il réalise. Pour pouvoir continuer à jouer ce rôle, face à l'importance des besoins, le PACT doit trouver les moyens d'équilibrer et de mieux rémunérer ses interventions. Les partenaires, sensibles aux besoins particuliers des populations les plus démunies, considèrent que le PACT

conserve une légitimité d'intervention dans ce champ et souhaitent qu'il puisse continuer à y œuvrer.

*2.1.-1 Les contrats et les conventions en cours*

Les partenaires ont convenu de mettre en œuvre les moyens de tarir au plus vite les sources de perte et de risques sur les contrats et conventions en cours. Il a été réalisé une analyse des difficultés concernant les contrats d'études d'urbanisme (PLU) avec l'appui des services du Conseil général, sous l'égide de la DDE. Cette analyse a permis de résilier l'un des contrats avec une commune, sur la base d'un abandon partiel de rémunération. Les contrats avec sept autres communes se sont poursuivis, grâce à un appui technique et financier (20K€) du Conseil Général qui a permis de mobiliser des moyens complémentaires pour boucler ces dossiers.

*2.1.-2 Les conventions d'objectifs*

Un travail avec le Conseil Général, la Communauté Urbaine et la Ville a été engagé sur les conventions d'objectifs. Les perspectives reposent principalement sur une mise en cohérence des trois conventions. Actuellement en cours, ce travail doit permettre une sécurisation du soutien par les collectivités et augmentera le niveau d'exigence de ces dernières en matière de transparence et de suivi. L'équipe du PACT est d'ores et déjà à l'oeuvre sur les outils de suivi (meilleur suivi qualitatif, plus d'éléments d'activité faisant l'objet d'un suivi, plus de fréquence d'actualisation). Enfin, ce travail permettra de dessiner le contour des activités « d'intérêt général » du PACT, reconnues par la loi de mobilisation pour le logement (article<sup>o</sup>2).

Dans le même temps, les partenaires et le PACT s'engagent à se concerter afin de clarifier les objectifs et les moyens de la réalisation de ces contrats et conventions. Les partenaires et le PACT définiront et préciseront leurs attentes réciproques, notamment en ce qui concerne les objectifs et les limites des missions réalisées, ainsi que la façon dont le PACT rend compte de la réalisation de ces missions.

*2.1.-3 La recherche de nouveaux contrats rentables*

Afin de rechercher de nouveaux contrats de prestation rentables, le PACT s'engage dans une démarche interne permettant de communiquer auprès des partenaires, en toute transparence financière, sur l'équilibre ou le déséquilibre de ses activités et des missions qui lui sont confiées. En effet, les conditions de contractualisation des nouvelles missions doivent permettre au PACT d'améliorer sa situation économique de façon durable.

Ainsi le PACT, en liaison avec ses partenaires contractuels, doit décrire et déterminer en terme quantitatif et qualitatif, le contenu des missions, afin de limiter les dérives de prestation « gracieuse » ou inefficace. Sur cette base et afin d'obtenir une lisibilité financière, le PACT s'engage à renforcer sa capacité d'évaluation de la rentabilité par mission, à travers une comptabilité analytique par dossier. Il s'engage également dans la mise en place d'un suivi renforcé de ses missions, à travers une gestion permanente et précise des temps passés, en relation avec les budgets négociés et la facturation émise.

D'autre part, les partenaires conviennent de soutenir la démarche interne du PACT, conduisant à améliorer la visibilité financière de son activité et permettant la recherche de nouvelles missions dont l'équilibre financier sera assuré.

### **L'activité de gestion locative sociale**

Le PACT a recherché avec le Conseil Général, quelles pouvaient être les modalités de soutien à l'activité de gestion locative sociale pour le compte de tiers (SIRES) ; activité importante et néanmoins déficitaire. Le SIRES est un service de gestion locative sociale pour le compte de tiers (de type Agence Immobilière à Vocation Sociale), qui gère près de 200 logements pour des particuliers en très grande majorité. La gestion de ce patrimoine étant structurellement déficitaire, le PACT ne peut continuer à assumer les pertes afférentes. La démarche du Conseil Général, via les fonds du FSL, est d'harmoniser le soutien financier apporté au PACT, au regard du soutien apporté à d'autres organismes exerçant des missions similaires. Ce dossier est particulièrement sensible pour les équilibres d'exploitation du PACT.

### **La consolidation financière du PACT**

Face à l'importance des besoins de trésorerie, le PACT doit trouver les moyens de faire face à ses engagements financiers, notamment concernant le remboursement de l'avance de trésorerie de 500 k€ consentie par l'ANPEEC.

#### *2.3.-1 La cession de patrimoine*

Le PACT est propriétaire de deux immeubles situés à Bassens et à Romagne. Le pavillon situé à Bassens est loué. Il a été évalué en février 2008 par le service des Domaines à 168 k€. L'immeuble situé à Romagne est inhabité. Il a été évalué en février 2008 par le service des Domaines à 75 k€. L'activité de gestion directe de ces logements affiche une perte annuelle constante.

Les partenaires ont convenu que ce patrimoine sera cédé à un ou plusieurs opérateurs. Le PACT s'engage à procéder à la cession de son patrimoine à un organisme HLM afin de conserver ces logements dans le parc conventionné. La cession du patrimoine du PACT respectera un principe : les bailleurs sociaux s'engageront à effectuer une réhabilitation durable de ce patrimoine, et/ou une acquisition – reconstruction pour Romagne, afin de le ramener aux normes du logement social. Le PACT pourra assurer une mission de gestion locative adaptée voire d'accompagnant social pour le parc transféré. Le PACT s'engage, lors de la cession, à obtenir auprès du repreneur, la garantie de maintien dans les lieux de l'occupant à des conditions inchangées. La vente à la valeur globale de cession déterminée visée ci-dessus doit essentiellement permettre au PACT de contribuer à retrouver une situation économique confortée en haut de bilan de façon à permettre la poursuite de l'activité dans des conditions économiques satisfaisantes à moyen et long terme.

Un opérateur social est pressenti pour racheter ces deux éléments de patrimoine. La valeur de cession s'élève à 243 k€ au profit du PACT, dont il faut retrancher le remboursement des capitaux restant dus, soit 51 k€. Le PACT rembourse sur le patrimoine à céder, des prêts de la Caisse des Dépôts ayant notamment servi à l'acquisition des logements. La soulte issue de cette vente doit permettre au PACT de doter les fonds associatifs pour retrouver une situation économique confortée en haut de bilan et permettre la poursuite de l'activité dans des conditions économiques satisfaisantes.



### *2.3.-2 La trésorerie des fonds sous mandat*

Les missions du PACT relatives à l'assistance administrative et financière aux propriétaires occupants et aux locataires représentent une part importante de son chiffre d'affaire. Par ailleurs, le PACT recourt systématiquement depuis plusieurs années à la subrogation, en percevant des subventions en lieu et place des bénéficiaires sur des comptes de fonds sous mandat et en réglant directement les entreprises. Ainsi le PACT avance, au détriment de sa trésorerie propre et au profit d'artisans et de bénéficiaires, des sommes à verser par les financeurs des programmes concernés. Il en résulte un déséquilibre de trésorerie, qui a justifié la demande d'une avance de fonds à court terme auprès de l'ANPEEC et auprès de la SACICAP de la Gironde. Conformément à la décision prise par son conseil d'administration, le PACT s'engage à l'avenir à ce que le recours à la subrogation au profit des propriétaires occupants et des locataires soit réservé aux cas où cela s'avère indispensable.

Enfin, le travail partenarial entre le PACT et la SACICAP de la Gironde, a permis de reconduire pour 2008-2009 sur des bases actualisées, le soutien accordé en 2007-2008 à la trésorerie des fonds sous mandat, sur la base du préfinancement de dossiers ANAH de particuliers.

### *2.3.-3 La trésorerie du PACT*

Face à la situation de trésorerie tendue du PACT et dans le cadre des besoins actuels d'avance de trésorerie au titre de la subrogation, pour les dossiers déjà engagés et pour les dossiers à venir où cela s'avèrerait indispensable, la commission des opérations d'insertion en date du 19 décembre 2008, a statué définitivement pour permettre au PACT de faire face sur le long terme au remboursement de l'avance de trésorerie de 500 k€ consentie en juin 2007. La commission des opérations d'insertion a émis un avis favorable à la prorogation de trois mois maximum, de l'avance de trésorerie arrivant à échéance le 28 décembre 2008, dans l'attente de la finalisation du présent protocole d'accord. Elle a conjointement émis un avis favorable, à l'issue de cette période de prorogation, pour la transformation de l'avance sans intérêt en financement long terme.

### **Le projet d'entreprise associative**

Compte tenu de la situation de l'association, de la décision de vente du patrimoine et du contexte urbain, social et immobilier, le dépassement de la période de difficultés que traverse le PACT doit lui permettre d'une part de résoudre ses difficultés financières liées à des causes structurelles, et d'autre part de mettre en cohérence les besoins de l'environnement, son positionnement, son projet global et son organisation.

#### **2.4.-1 Recentrage des activités du PACT sur les activités de service social lié au logement social et sur les enjeux territoriaux identifiés par les partenaires avec un souci d'impact quantitatif des actions**

Le PACT s'est engagé dans l'élaboration d'un projet d'entreprise associative qui lui permettra de se repositionner sur les activités où il apporte une valeur ajoutée, en cohérence avec la politique locale de l'habitat et avec les orientations stratégiques des autres partenaires, garantissant ainsi la pérennité de son activité. Ainsi le PACT a d'ores et déjà engagé une réflexion à ce sujet et entend recentrer son activité sur les prestations qui suivent:

- Activité d'intérêt général pour l'amélioration de l'habitat ;
- Activités de gestion locative sociale et d'intermédiation
- Assistance aux familles en difficulté dans l'habitat précaire ;

Appui aux collectivités locales dans le traitement de l'insalubrité et des logements dégradés et la production de logements sociaux privés.

Le comité de pilotage mis en place permet de faire le point sur les besoins des partenaires afin de permettre au PACT de positionner ses activités dans les domaines d'intervention répondant aux attentes des partenaires.

#### *2.4.-2 Les mesures internes de suivi financier de l'activité*

Le PACT devra compléter la réorganisation en cours : des procédures, du travail collaboratif, du suivi et de l'exposé du résultat des missions, de la comptabilité, et rendre durable la transparence financière par une approche analytique comptable. Pour assurer la continuité de la transparence financière, le PACT utilisera les tableaux de bord issus du dossier de synthèse MOI et en assurera la mise à jour régulière avec l'assistance de la FPACT, en tant que de besoin et pendant toute la durée du dispositif de suivi de la consolidation de l'activité du PACT, soit de 2009 à 2013. Ces tableaux de bord seront régulièrement mis à jour et un système d'alerte sera instauré, basé sur l'analyse, mission par mission des résultats, et globalement par les bilans annuels simplifiés mettant en perspective les ratios économiques et financiers issus du dossier de synthèse.

#### *2.4.-3 Amélioration de la capacité technique des personnels et de l'outil de production pour un meilleur service rendu aux bénéficiaires*

Le PACT devra adapter son organisation et ses effectifs au plan de charge prévisionnel de ses différentes activités, lui permettant ainsi un retour à une exploitation équilibrée en 2008 et une consolidation sur les cinq années suivantes. Cette adaptation se fera au travers de mesures internes visant à :

- une amélioration de son fonctionnement et du suivi de l'activité,
- la mise en place d'une comptabilité analytique des activités,
- une amélioration du contrôle interne,
- une transparence financière et une optimisation des conditions générales de gestion.

Ces mesures exigent un renforcement du secteur financier de la structure actuelle et en particulier de son encadrement. Pour réaliser cette adaptation, le PACT recevra l'appui des services de la FPACT notamment concernant la mise en place d'outils comptables et de contrôle de gestion (Actipact), la formation du personnel, la veille économique, etc.

### **3. LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES**

Les partenaires signataires du présent protocole sont convenus de retenir les principes qui suivent :

- d'une part, soutenir le maintien de l'activité du PACT sur la base de missions clarifiées et financièrement équilibrées ;
- d'autre part, appuyer la restructuration financière qui en découle, incluant la cession de patrimoine de l'association ;
- enfin, accompagner la mise en œuvre du plan de développement du PACT en lui permettant de mettre en cohérence les besoins de l'environnement, son positionnement, son projet global et son organisation.

Les engagements des partenaires signataires du présent protocole répondent à ces principes.

#### **Les engagements de l'Etat**

L'État s'engage à accompagner le rachat de l'immeuble de Romagne par un bailleur social selon les modalités financières actuellement à l'étude. Il autorisera la cession du logement financé en PLAI sans transfert comptable des subventions au repreneur. La convention APL existante s'imposera de plein droit au repreneur en application de l'article L 353-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'Etat s'engage par ailleurs, dans un rôle actif d'interface entre les collectivités maîtres d'ouvrage et le PACT, à accompagner la finalisation des Plans Locaux d'Urbanisme en cours (La Réole, Cadarsac, Mongauzy, Saint Quentin de Baron, Camarsac et Cenac), qu'il soit mis fin aux missions contractuelles du PACT ou qu'elles soient menées à leur terme. Cette intervention est estimée à 10 K€

#### **Les engagements de l'ANPEEC**

A ) Dans le cadre de la cession par le PACT des deux logements de Bassens et Romagne, la commission des opérations d'insertion de l'ANPEEC, par décision en date du 19 décembre 2008, s'est engagée à financer le CILG pour prêter à un ou plusieurs bailleurs sociaux afin d'acquérir et de réhabiliter ces logements.

Afin d'évaluer l'intervention de l'ANPEEC au profit du ou des acquéreur(s), la SA d'HLM Domofrance pressentie pour racheter ces deux éléments de patrimoine, a estimé le prix de revient des opérations après travaux : à 249,9 k€ pour Romagne et à 190,5 k€ pour Bassens. L'intervention de l'ANPEEC aura lieu dans le cadre des dispositions de la procédure d'instruction des dossiers de refinancement des opérations d'insertion. Une enveloppe, d'un montant maximal de 264.270 euros, réservée sur les fonds « 1/9ème » disponibles à l'Agence, est mise à disposition du CILG, au taux de 0,5°% pour une durée maximale de 30 ans, pour financer un ou plusieurs organismes qui se porteront acquéreurs des logements de Bassens et Romagne. La durée du prêt consentie au CILG par l'ANPEEC sera alignée sur celle consentie par le CILG au repreneur.

Parallèlement, les conditions financières des prêts auprès du ou des bailleurs, seront réalisées sur la base d'un prêt au taux de 1% et d'une durée maximale de 30 ans. Le montant maximum des prêts ne pourra dépasser 60% du prix de revient final de chaque opération d'acquisition – amélioration. Conformément aux esquisses d'évaluation de prix de revient transmises par la SA HLM Domofrance, le montant maximum des prêts a été évalué globalement pour les deux opérations à 264 270 euros. La durée du financement de chaque opération sera déterminée par le CILG en fonction du plan de financement validé par l'Etat.

B ) Face à la situation de trésorerie tendue, la commission des opérations d'insertion de l'ANPEEC, par décision en date du 19 décembre 2008, s'est engagée à permettre au PACT de faire face sur le long terme au remboursement de l'avance de trésorerie qu'elle lui a accordé. L'intervention de l'Agence aura lieu dans le cadre de la réglementation de la PEEC et de la procédure MOI. Le prêt court terme sans intérêt, d'un montant total de 500 000 euros, accordé par l'ANPEEC au PACT en juin 2007, est prorogé jusqu'au 28 mars 2009, dans l'attente de la mise en signature du présent protocole d'accord.

A l'issue de cette période de prorogation, l'ANPEEC s'engage à transformer l'avance sans intérêt, en prêt long terme au taux de 0,5 % pour une durée de 20 ans. L'avance de trésorerie sera transformée par avenant au contrat initial auquel participera le CILG. Le PACT remboursera les annuités au CILG qui remboursera l'ANPEEC. La première échéance de remboursement du prêt interviendra en 2010. Le PACT a apporté en garantie du financement initial, une promesse d'inscription hypothécaire à première demande sur son siège social (valorisé par France Domaines à hauteur de 800 k€). Cette promesse d'inscription hypothécaire à première demande sera abandonnée lors de la transformation de l'avance de trésorerie en prêt long terme. En contrepartie, l'ANPEEC demande à obtenir du PACT, au profit du CILG, une garantie de la Ville de Bordeaux, pour le montant total du prêt.

#### **Les engagements de la Ville de Bordeaux**

Dans le cadre de la transformation par l'ANPEEC, de l'avance de trésorerie en prêt long terme, la Ville s'engage à présenter à son Conseil Municipal une demande de garantie communale pour le prêt de 500 000 euros, d'une durée de 20 ans, au taux de 0,5 %, consenti par le CILG au PACT. Elle demandera une inscription hypothécaire à son profit en contrepartie.

Par ailleurs, la Ville s'engage à harmoniser sa convention cadre avec le PACT, conformément au travail partenarial engagé avec les autres collectivités territoriales (la Communauté Urbaine et le Conseil Général). L'harmonisation doit permettre aux collectivités publiques de mettre en cohérence leurs conventions particulières. Cette convention cadre doit permettre de formaliser le soutien de la Ville au PACT, notamment à travers une adaptation pluriannuelle de sa durée et l'échelonnement de ses modalités de paiement.

#### **Les engagements de la Caisse des Dépôts**

Dans le cadre du rachat des logements de Bassens et Romagne, par un ou plusieurs bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts s'engage à intervenir, après analyse des dossiers au cas par cas et selon leur éligibilité, pour le financement d'opérations d'acquisition – amélioration auprès des repreneurs.

Par ailleurs, lors de la réalisation de la vente des deux logements par le PACT, la Caisse des Dépôts s'engage à étudier, soit le remboursement anticipé par le PACT des capitaux restant dus sur ces logements, soit le transfert des encours du PACT au repreneur. Dans le cas d'un remboursement anticipé des capitaux restant dus par le PACT, la Caisse des Dépôts s'engage à étudier une remise totale des indemnités de remboursement anticipé.

#### **Les engagements de la Communauté Urbaine**

Dans le cadre de la cession par le PACT de son patrimoine, la Communauté Urbaine, délégataire des crédits d'aide à la pierre, s'engage, dans le respect des directives, pour l'immeuble de Bassens, situé sur son territoire, à appliquer les mêmes dispositions que celles de l'Etat susvisées.

#### **Les engagements du Conseil Général**

Dans le cadre de l'activité de gestion locative sociale pour le compte de tiers (SIREs), le Conseil Général s'engage à accompagner et à soutenir financièrement le PACT, dans le cadre du FSL, au même titre qu'il apporte son soutien à d'autres organismes exerçant des

missions similaires d'intermédiation et de gestion locative sociale, notamment l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

Lors de la cession par le PACT de son patrimoine, le Conseil Général s'engage pour l'immeuble de Romagne, à soumettre à la délibération de son Conseil, une demande de subvention présentée par l'acquéreur, dans le cadre de la réalisation de cette opération en PLAI.

Par ailleurs, le Conseil Général s'engage à harmoniser sa convention cadre avec le PACT, conformément au travail partenarial engagé avec les autres collectivités territoriales (la Communauté Urbaine et la Ville). L'harmonisation doit permettre aux collectivités publiques de mettre en cohérence leurs conventions particulières. Cette convention cadre doit permettre de formaliser le soutien du Conseil Général au PACT, notamment à travers une adaptation pluriannuelle de sa durée et l'échelonnement de ses modalités de paiement.

### **Les engagements du PACT**

Afin d'améliorer la lisibilité financière et d'éclairer les choix stratégiques en matière de contractualisation des missions, le PACT a pris un certain nombre de mesures internes au cours de la procédure MOI. Celles-ci doivent être confortées et développées. Ainsi, le PACT s'engage à :

- définir le contenu quantitatif et qualitatif de ses missions standard ;
- revoir la procédure de passation des missions au profit des membres de sa gouvernance ou de ses financeurs ;
- clarifier les rapports juridiques avec le SIREs et établir une comptabilité d'activité spécifique concernant la mission SIREs ;
- renforcer sa capacité d'évaluation de la rentabilité par mission à travers une comptabilité analytique par dossier ;
- parfaire le dispositif d'évaluation des résultats par mission par une comptabilité budgétaire ;
- sécuriser la procédure de gestion des temps passés et définir une procédure de suivi des missions comparant les estimations budgétaires avec leur réalisation ;
- redéfinir profondément la fonction comptable ;
- et adapter progressivement la qualification du personnel aux missions qui seront développées.

Par ailleurs, le PACT s'engage à procéder à la cession des immeubles de Romagne et de Bassens, à un ou plusieurs organismes HLM, avant la fin de l'année 2009. Il s'engage lors de la cession à rechercher, auprès du repreneur de l'immeuble de Bassens, la garantie de maintien dans les lieux de l'occupant à des conditions inchangées.

Conformément à la décision prise par son conseil d'administration, le PACT s'engage également dans le cadre des missions relatives à l'assistance administrative et financière, à ce que le recours à la subrogation au profit des propriétaires occupants et des locataires soit réservé aux cas où cela s'avère indispensable.

Enfin, dans le cadre du comité de suivi pour la mise en oeuvre des engagements prévus au présent protocole et le suivi de l'évolution de sa situation économique et financière, le PACT s'engage pendant cinq ans à s'inscrire dans une transparence tant financière que stratégique envers les partenaires signataires du présent protocole. A cette fin, il s'engage à :

- mettre à jour et communiquer aux partenaires, chaque année et pendant cinq ans de 2009 à 2013, les tableaux de bord issus du dossier de synthèse ANPEEC ;
- mettre en œuvre un système d'alerte financière ;
- communiquer annuellement aux partenaires le tableau de bord de suivi de ses activités (temps passé, budget, coût effectif, facturation) ;
- communiquer annuellement aux partenaires le suivi de trésorerie ;
- communiquer annuellement aux partenaires le suivi des effectifs ;
- communiquer annuellement aux partenaires l'évolution du plan d'entreprise.

Enfin, le Pact s'engage à élargir la réflexion sur son projet associatif aux aspects de la gouvernance de l'association en recherchant la cohérence de son projet avec les orientations de la Fédération sur la gouvernance des associations PACT.

#### **Les engagements de la Fédération des PACT**

Dans le cadre du comité de suivi pour la mise en oeuvre des engagements prévus au présent protocole et le suivi de l'évolution de la situation économique et financière, la FPACT s'engage pendant cinq ans à assister le PACT pour mettre à jour et communiquer aux partenaires les tableaux de bord issus du dossier de synthèse ANPEEC. La FPACT s'engage également à assister le PACT pour mettre en œuvre un système d'alerte financière et une action de soutien à la réflexion sur la gouvernance de l'association.

#### **4. SUIVI DU DISPOSITIF DE CONSOLIDATION DE L'ACTIVITE DU PACT PENDANT CINQ ANS**

A compter de la signature du présent protocole, il est créé un comité de suivi pendant cinq ans sous l'égide de l'Etat, pour la mise en oeuvre des engagements prévus au présent document et le suivi de l'évolution de la situation économique et financière du PACT. Ce comité de suivi est composé des partenaires signataires ou des représentants de l'Etat, du Conseil Général, de la Communauté Urbaine, de la Ville, de la Caisse des Dépôts, de l'ANPEEC, du CILG, du PACT, de l'URPACT et de la FPACT.

Les modalités d'organisation de ce comité devront être conformes à la procédure d'instruction des dossiers de refinancement des opérations d'insertion de l'ANPEEC (art.5) produite en annexe 1. Le comité de suivi du dispositif de consolidation de l'activité du PACT est réuni à l'initiative de l'Etat qui en assure le secrétariat, ou à la demande d'un de ses membres. La périodicité de ses réunions est fonction des besoins. Toutefois, le délai entre deux réunions ne pourra excéder six mois pendant les deux premières années. Une seule réunion annuelle sera considérée comme un minimum pour les trois dernières années et se tiendra dans le mois suivant la certification des comptes annuels qui seront présentés au comité de suivi.

*Séance du lundi 27 avril 2009*

Le PACT devra s'inscrire dans une transparence tant financière que stratégique envers les partenaires du comité de suivi. Il devra notamment leur communiquer :

- les tableaux de bord mis à jour, issus du dossier de synthèse ANPEEC, en veillant à la mise en œuvre d'un système de contrôle de gestion. Il recevra pour ce faire l'assistance de la FPACT ;
- le tableau de bord de suivi des activités (temps passé, budget, coût effectif, facturation...) ;
- le suivi de trésorerie ;
- le suivi des effectifs ;
- l'évolution du plan d'entreprise associative.

A l'issue des cinq années, une lettre de clôture sera envoyée à l'organisme par le représentant de l'Etat.

Fait en neuf exemplaires, le

Pour l'Etat,  
Monsieur le Préfet de la  
Gironde

Pour le Conseil Général,  
Monsieur Philippe MADRELLE

Pour la Communauté Urbaine,  
Monsieur Vincent FELTESSE

Pour la Ville,  
Monsieur Alain JUPPE

Pour la Caisse des Dépôts,  
Monsieur Xavier ROLAND  
BILLERCART

Pour l'ANPEEC,  
Monsieur Jean-Hervé  
CARPENTIER

Pour le CILG,  
Monsieur Alain BROUSSE

Pour le PACT,  
Monsieur Etienne GUENA

Pour la FPACT,  
Monsieur Georges CAVALLIER

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

D -20090222

**Pact habitat et développement de la gironde emprunt de 500 000 euros accorde par le CILG. Garantie de la ville. Décision. Autorisation.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Par délibération séparée, il vous est proposé d'autoriser la signature du protocole d'appui à la pérennisation de l'activité du PACT Habitat et Développement de la Gironde. Dans le cadre de ce protocole, il est prévu que l'avance de trésorerie de 500 KE, consentie sans intérêt par l'ANPEEC (Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) le 28 juin 2007 pour aider le PACT à faire face à ses besoins de liquidité, se transforme en un prêt long terme.

Ce prêt, amortissable sur 20 ans, est accordé à un taux de 0.5% l'an par le CILG qui remboursera l'ANPEEC. Compte tenu d'un différé d'amortissement d'un an, la 1<sup>ère</sup> échéance de prêt devrait être fixée au 31 janvier 2011 ; le PACT s'acquittant toutefois du paiement des intérêts intercalaires en janvier 2010.

Conformément à l'article 3 du protocole portant sur les engagements des différents partenaires, il est requis de la Ville de Bordeaux qu'elle apporte sa garantie pour cet emprunt accordé au PACT par le CILG. Compte tenu du caractère d'intérêt général de cette association oeuvrant en faveur du logement des plus démunis, cette garantie porte sur l'intégralité du capital emprunté, augmenté des intérêts sur la période.

Le PACT avait apporté en garantie du financement initial de l'ANPEEC une promesse d'inscription hypothécaire à première demande sur son siège social (valorisé par France Domaine à 800KE). Cette promesse sera abandonnée par l'ANPEEC à l'occasion de la transformation de l'avance en emprunt. Concomitamment, la ville de Bordeaux, afin de préserver ses intérêts, demandera en contrepartie de sa garantie une inscription hypothécaire en sa faveur.

Compte tenu de ces éléments financiers et du choix qui a été fait de participer au protocole d'appui à la pérennisation de l'activité du PACT Habitat et Développement de la Gironde, je vous propose, Mesdames et Messieurs, de répondre favorablement à la requête qui vous est présentée, et d'adopter les termes de la délibération suivante :

**Article 1 :**

La Ville de Bordeaux accorde sa garantie à hauteur de 100 %, pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts, intérêts de retard, au titre du contrat de prêt contracté par le PACT Habitat et Développement de la Gironde d'un montant principal de 500.000 d'euros. Ce prêt, amortissable sur 20 ans auprès du CILG, est financé au taux fixe de 0.50% l'an.

La première échéance interviendra en janvier 2010 pour le paiement des intérêts intercalaires et en janvier 2011 pour la première échéance en capital et intérêts (dernière échéance janvier 2030).



**Article 2 :**

La Ville de Bordeaux déclare que cette garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

**Article 3 :**

Au cas où le PACT Habitat et Développement de la Gironde, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par elle aux échéances convenues, ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la ville de Bordeaux s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande du CILG adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais pouvoir opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Afin de protéger les intérêts de la Ville, dans le cas d'une mise en jeu de cette garantie, une hypothèque serait prise sur le siège social du PACT Habitat et Développement de la Gironde situé 211 cours de la Somme à Bordeaux.

**Article 4 :**

La Ville de Bordeaux s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer en cas de besoin des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

**Article 5 :**

Monsieur le Maire de Bordeaux est autorisé à intervenir au nom de la dite Ville, au contrat d'emprunt à souscrire par le PACT Habitat et Développement de la Gironde, et à signer la convention à intervenir entre la Ville et l'organisme précité, réglant les conditions de la garantie.

## CONVENTION

Entre

**La VILLE DE BORDEAUX**

Et

**LE PACT HABITAT ET DÉVELOPPEMENT DE LA GIRONDE**

Entre les soussignés :

Monsieur le maire de la Ville de Bordeaux agissant au nom de ladite Ville de Bordeaux, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal de Bordeaux en date du , reçue par Monsieur le Préfet de la Gironde le

d'une part,

Monsieur Etienne GUENA, Président du PACT Habitat et Développement de la Gironde, dont le siège social est situé au 211 Cours de la Somme à Bordeaux, habilité aux fins des présentes par

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1 :**

La Ville de Bordeaux accorde sa garantie pour le remboursement en capital et intérêts à hauteur de 100% d'un emprunt de 500.000 € que le PACT Habitat et Développement de la Gironde se propose de contracter auprès du CILG.

Ce prêt conclu dans le cadre du protocole d'appui à la pérennisation de l'activité du PACT est destiné à la transformation de l'avance de trésorerie consentie par l'ANPEEC (Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'effort de Construction).

La garantie est conditionnée à la prise d'une hypothèque sur le siège social de l'association.

Les conditions financières de ce prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	500.000€
Durée totale du prêt	21,5 ans
Durée de l'amortissement	20 ans
Différé d'amortissement	1 an
Echéances annuelles	
Première échéance	janvier 2010
Taux d'intérêts actuariel annuel	0.50%

**Article 2 :**

Les conditions d'exercice de la garantie sont fixées ainsi qu'il suit :

La Ville de Bordeaux sera partie au contrat de prêt à intervenir avec le PACT Habitat et Développement de la Gironde Elle sera mise en possession, dès son établissement, du tableau d'amortissement du prêt fixant les dates et le montant des échéances d'intérêts et d'amortissement.

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde s'engage à prévenir le Maire de Bordeaux deux mois au moins à l'avance, de l'impossibilité où elle se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une des échéances, et lui demander de les régler en ses lieu et place.

Les décaissements ainsi faits par la Ville de Bordeaux seront imputés sur un crédit ouvert à cet effet. Ils seront remboursés par le PACT Habitat et Développement de la Gironde dès que celle-ci sera en mesure de le faire. Elle devra donc prendre toutes les dispositions utiles pour apurer sa dette dans les moindres délais tout en assurant l'équilibre de son exploitation.

Afin de protéger les intérêts de la Ville, dans le cas d'une mise en jeu de cette garantie, une hypothèque sera prise sur le siège social de l'association situé 211 Cours de la Somme à Bordeaux.

La garantie de la ville de Bordeaux sera accordée à hauteur de 100% du montant du prêt réalisé par l'association.

**Article 3 :**

Un compte d'avance communale sera ouvert dans les écritures de le PACT Habitat et Développement de la Gironde. Il comportera :

au crédit : le montant des versements effectués par la Ville de Bordeaux en vertu des articles 1 et 2, majoré des intérêts calculés sur la base du taux des emprunts consentis par la Caisse des Dépôts aux département et communes, au jour où lesdits versements ont été effectués.

au débit : le montant des remboursements effectués par le PACT Habitat et Développement de la Gironde

**Article 4 :**

A toute époque, le PACT Habitat et Développement de la Gironde devra mettre à disposition de représentants désignés par le Maire de Bordeaux, toutes pièces justificatives et livres comptables permettant d'effectuer l'examen de sa comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la régularité de ses opérations.

Le rapport annuel sur la situation de cet organisme ainsi que les budgets et comptes, devront être adressés chaque année, dès leur approbation, à Monsieur le Maire de Bordeaux.

Les représentants du Maire de Bordeaux procéderont, au moins une fois par an, à la vérification des opérations et des écritures de le PACT Habitat et Développement de la Gironde d'après les comptes rendus moraux et financiers, le bilan de l'année écoulée, et le projet de budget en cours.

**Article 5 :**

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt qui en fait l'objet, et s'il y a lieu, jusqu'à ce que le compte d'avances soit soldé.

**Article 6 :**

Tous les droits et frais auxquels pourra donner lieu la présente convention sont à la charge du PACT Habitat et Développement de la Gironde

Fait à Bordeaux en deux exemplaires, le

Pour la Ville de Bordeaux	Pour le PACT Habitat et Développement de la Gironde
L'Adjoint au Maire,	Le Président
	Etienne GUENA

**MME TOUTON.** -

La délibération 221. Lors de la présentation du compte rendu d'activité du PACT en septembre dernier je vous avais informés de la situation dans laquelle se trouve cette association.

Pour rappel, ces dernières années sa situation s'est fortement détériorée, ce qui a abouti en 2007 à la mise en place d'une procédure de redressement partenarial pilotée par l'ANPEEC, l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction.

Tous les partenaires se sont mobilisés : l'Etat, le Conseil Général, la CUB, la Caisse des Dépôts, le CILG, et bien sûr la Ville.

Un comité de pilotage a été mis en place pour tout d'abord établir un audit global de la situation et ensuite trouver des solutions pour pérenniser l'activité du PACT.

Ces mesures font l'objet aujourd'hui d'un protocole d'appui qui vous est présenté, qui détermine les actions à entreprendre et les engagements de chaque partenaire.

L'un des points importants du protocole porte sur l'avance de trésorerie de 500.000 euros qui a été consentie par l'ANPEEC au PACT et sa transformation en prêt à long terme accordé par le CILG pour une durée de 20 ans au taux de 0,5%.

La ville voulant s'engager de façon significative dans le redressement de cette association vous propose de garantir ce prêt. Cette garantie est conditionnée par l'obtention au profit de la ville d'une inscription hypothécaire d'un immeuble situé 211 cours de la Somme, qui est la propriété du PACT, qui est estimé par les Domaines à 800.000 euros.

Il est à noter qu'à compter de la signature du protocole et pendant 5 ans un comité de suivi piloté par l'Etat et composé de l'ensemble des signataires vérifiera l'évolution de la situation du PACT.

En conséquence je vous demande de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à signer ce protocole de pérennisation, et par délibération séparée de l'autoriser à garantir le prêt accordé par le CILG pour une durée de 20 ans.

**M. LE MAIRE.** -

Pas de questions ?

On connaît la situation du PACT. Des mesures de redressement ont été prises. J'attache beaucoup d'importance au travail de ce comité de suivi de manière qu'on ait des informations régulières sur la remise en ordre de la gestion du PACT.

Pas d'oppositions ?

(Aucune)

**ADOpte A L'UNANIMITE**

D -20090223

## Projet de Décret portant sur la création de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. Validation du périmètre. Décision.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

La métropole bordelaise est au 39<sup>ème</sup> rang dans le classement des métropoles européennes. Le projet Bordeaux - Euratlantique sera un des atouts essentiels lui permettant de progresser sensiblement dans ce classement.

L'effet TGV est un levier pour le développement de la métropole, de ses fonctions et de son attractivité. En 2016, Bordeaux sera à 2h de Paris en TGV et en 2020, Bordeaux à 1h de Toulouse, et à la porte de la péninsule Ibérique. Avec l'offre complémentaire de l'aéroport, Bordeaux deviendra un carrefour de transport et d'échanges du sud-ouest européen.

Le projet d'Opération d'Intérêt National proposera une stratégie de développement économique, urbain et métropolitain sur son périmètre. Démarrant en pied de gare Saint Jean et couvrant un périmètre d'impact sur la rive gauche et la rive droite, il englobera une partie des 3 communes de Bordeaux, Bègles et Floirac.

A partir de ce point fort, l'enjeu est aussi de faire profiter l'ensemble du territoire de l'effet TGV.

Ce projet complexe englobe la réalisation d'un centre d'affaires à vocation internationale, d'aménagements urbains, d'infrastructures de transports, de commerces, d'équipements structurants culturels et de loisirs, de logements.

Les avantages d'une Opération d'Intérêt National sont multiples :

- une compétence partagée de l'Etat et des collectivités pouvant faire effet d'accélérateur sur les décisions en matière d'urbanisme dans le cadre d'une gouvernance partagée,
- une gestion foncière facilitée dans la négociation sur les terrains appartenant aux établissements publics ferroviaires et par l'apport en nature de terrains propriété de l'Etat,
- la possibilité de faire partager le risque financier des opérations par l'État,
- une image facilitée en matière de marketing territorial.

Le périmètre O.I.N. tel qu'il vous est proposé, comporte 738 ha: 262 ha sur Bordeaux rive gauche, 129 ha sur Bordeaux rive droite, 131 ha sur Floirac et 216 ha sur Bègles.

Pour Bordeaux, le périmètre comprend en rive gauche les quartiers Belcier et Carle Vernet au sud de la gare, et au nord les tissus en frange de la rue Amédée St Germain et de l'îlot St Jean, intègre le site de Santé Navale et le secteur des équipements publics de Ste Croix-Renaudel. En rive droite, le périmètre comprend les quartiers de la Benaige en partie, de Deschamps et du quai de la Souys.

Lors du Comité de Pilotage portant sur le projet Bordeaux Euratlantique, en date du 20 mars dernier, et réunissant le Préfet, le Président du Conseil Régional, le Président du Conseil Général, le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, les Maires des villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, il a été convenu que les trois communes et la

*Séance du lundi 27 avril 2009*

CUB soumettent le projet de décret portant sur le périmètre O.I.N. au vote de leurs instances délibératives en avril 2009.

Il vous est demandé d'approuver le projet de décret portant sur la création d'une Opération d'Intérêt National et de son périmètre tel que défini dans l'article L 121-9 du Code de l'Urbanisme.

Ce projet de décret après avoir obtenu l'accord de notre collectivité, celui de la Communauté Urbaine et celui des Villes de Floirac et Bègles sera soumis par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire au Conseil d'Etat.

La publication du décret créant l'O.I.N. devrait intervenir vers mi 2009.

Ce Décret inscrira l'Opération d'Intérêt National Bordeaux - Euratlantique dans la liste des Opérations d'Intérêt National au titre de l'article R 121-4-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les prochains mois, un projet de décret portant sur la création d'un Etablissement Public d'Aménagement (E.P.A.) vous sera soumis. Cet Etablissement Public aura pour mission de mettre en oeuvre l'Opération d'Intérêt National.

Dans ces conditions, il vous est demandé de bien vouloir:

- Donner un avis favorable au projet de décret inscrivant l'opération de Bordeaux – Euratlantique parmi les opérations d'intérêt national et définissant son périmètre.

**PROJET**

Décret n° ... du ...2009

**Inscrivant les opérations d'aménagement de Bordeaux, Bègles et Floirac  
parmi les opérations d'intérêt national.**

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, Ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-9 et \*R 121-4-1 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

**DECRETE :**

**Article 1er**

L'article \*R. 121-4-1 du code de l'urbanisme est complété par un m ainsi rédigé :

« m) L'aménagement de Bordeaux, Bègles et Floirac dans le périmètre défini par décret en Conseil d'Etat. »

**Article 2**

Le périmètre des opérations mentionnées au m de l'article \*R. 121-4-1 du code de l'urbanisme est délimité dans le plan au ... joint en annexe (1).

OU (s'il y a plusieurs plans) :



Le périmètre des opérations mentionnées au m de l'article \*R. 121-4-1 du code de l'urbanisme est délimité par le plan au ..., détaillé par les trois plans au ... joints en annexe (1).

**Article 3**

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le

Par le Premier ministre :

(1) Le plan annexé peut être consulté à la Préfecture de la Gironde, dans les mairies de Bordeaux, Bègles et Floirac et à la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Code de l'urbanisme

- Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat
  - Livre Ier : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme
    - Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme
      - Chapitre Ier : Dispositions générales communes aux documents d'urbanisme
        - Section II : Projets d'intérêt général et opérations d'intérêt national.

Article R\*121-4-1

Modifié par Décret n°2009-248 du 3 mars 2009 - art. 1

Sont opérations d'intérêt national, au sens de l'article L. 121-9, les travaux relatifs :

- a) Aux agglomérations nouvelles régies par le livre III de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales, dans leur périmètre d'urbanisation défini en application des articles L. 5311-1 et L. 5311-2 de ce code ;
- b) A l'aménagement de la Défense, dans un périmètre défini par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme à l'intérieur du périmètre de compétence de l'Etablissement public pour l'aménagement de la Défense ;
- c) Aux domaines industrialo-portuaires d'Antifer, du Verdon et de Dunkerque, dans les périmètres respectifs des ports autonomes du Havre, de Bordeaux et de Dunkerque ;
- d) A l'aménagement de la zone de Fos-sur-Mer, dans un périmètre défini par décret en Conseil d'Etat ;
- e) A l'opération d'aménagement Euroméditerranée dans la commune de Marseille dans le périmètre de compétence de l'Etablissement public d'aménagement Euroméditerranée ;
- f) A l'opération d'aménagement de Nanterre dans le périmètre de compétence de l'Etablissement public d'aménagement de Seine-Arche à Nanterre ;
- g) A l'aménagement et au développement des aéroports de Paris-Charles-de-Gaulle, de Paris-Orly et de Paris-Le Bourget, à l'intérieur des périmètres délimités, pour l'application de l'article L. 251-3 du code de l'aviation civile, par le cahier des charges d'Aéroports de Paris ;
- h) A l'aménagement de Saint-Etienne, dans le périmètre défini par décret en Conseil d'Etat ;
- i) A l'aménagement du secteur du Mantois-Seine aval, dans les périmètres définis par décret en Conseil d'Etat ;

*Séance du lundi 27 avril 2009*

j) A l'aménagement du secteur d'Orly-Rungis-Seine amont, dans les périmètres définis par décret en Conseil d'Etat ;

k) Aux opérations d'aménagement de la Plaine du Var, dans le périmètre défini par décret en Conseil d'Etat (1) ;

l) Aux opérations d'aménagement du Plateau de Saclay, dans le périmètre défini par décret en Conseil d'Etat (2).

NOTA:

(1) Le périmètre des opérations mentionnées au k est délimité dans le plan au 1/25 000 qui peut être consulté à la préfecture des Alpes-Maritimes, centre administratif départemental des Alpes-Maritimes, route de Grenoble, BP 3003, 06286 Nice Cedex 3, conformément à l'article 2 du décret n° 2008-229 du 7 mars 2008.

(2) Le périmètre des opérations mentionnées au l est délimité par le plan au 1/40 000, détaillé par les vingt-sept plans au 1/5 000 qui peuvent être consultés à la préfecture des Yvelines, 1, rue Jean-Houdon, 78000 Versailles, et à la préfecture de l'Essonne, boulevard de France, 91000 Evry.

Cite:

Code de l'aviation civile - art. L251-3

Code de l'urbanisme - art. L121-9

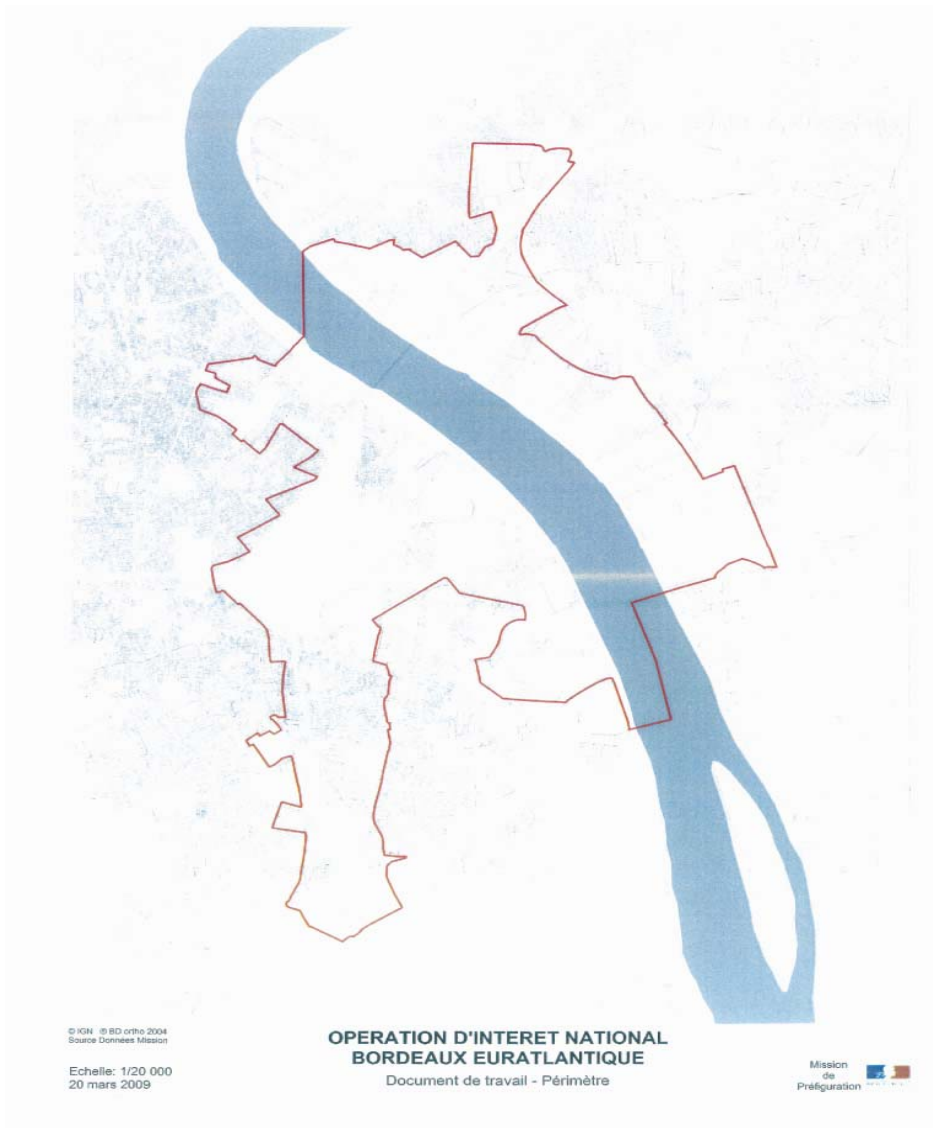
Code général des collectivités territoriales - art. L5311-1

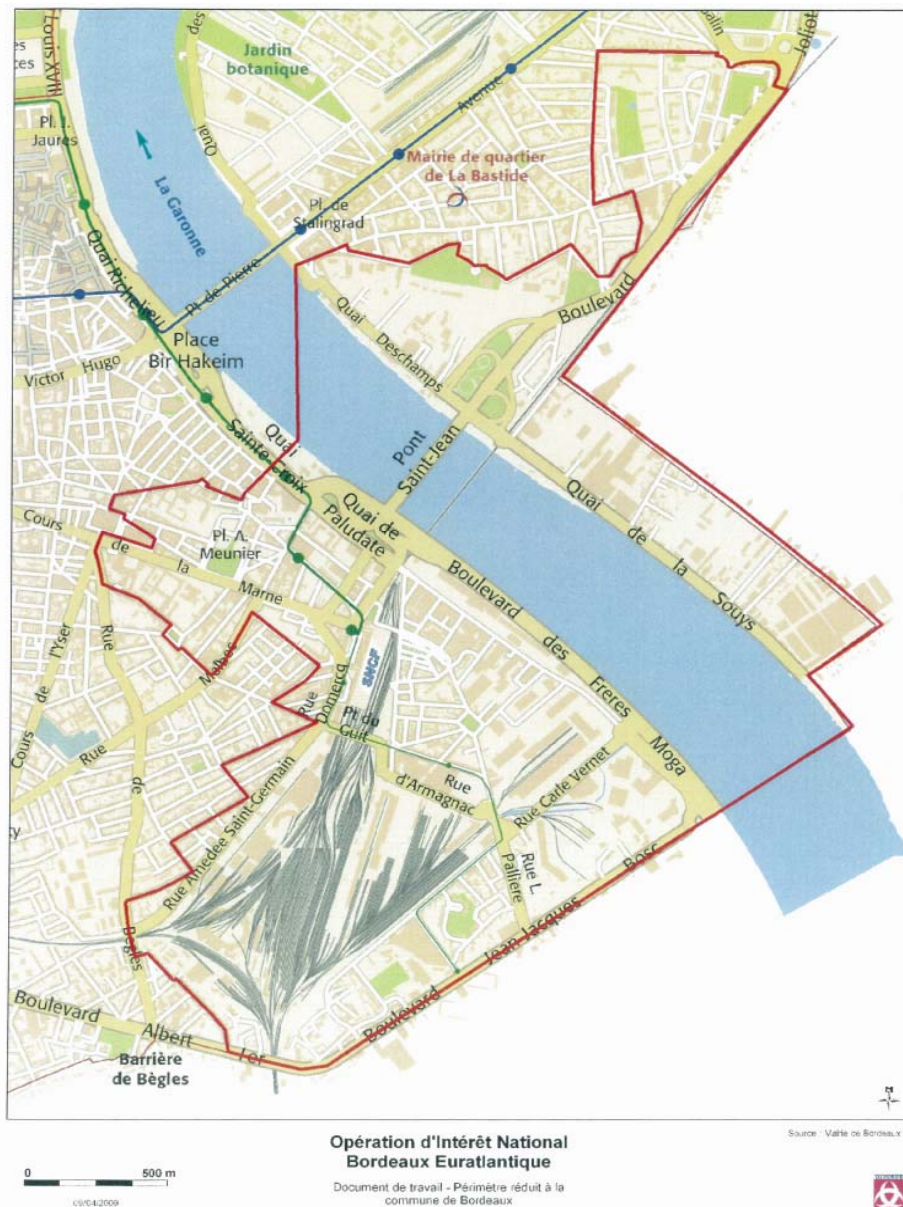
Code général des collectivités territoriales - art. L5311-2

Cité par:

Décret n°2008-229 du 7 mars 2008 - art. 2 (V)

Décret n°2009-248 du 3 mars 2009, v. init.





### MME TOUTON. -

Il s'agit du projet de décret portant sur la création de l'OIN et de son périmètre.

L'arrivée de la LGV mettant Bordeaux à 2 heures de Paris, 1 heure de Toulouse et à la porte de l'Espagne est un levier exceptionnel pour le développement et l'attractivité de notre métropole. Mais il faut nous y préparer.

L'opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique nous permettra d'avoir une stratégie de développement économique et urbain sur ce territoire.

Le projet prévoira la réalisation d'une centre d'affaires international, des aménagements urbains, des infrastructures de transport, des équipements publics, des logements et des commerces.

Cette Opération d'Intérêt National présente de multiples avantages :

Une compétence partagée de l'Etat et des collectivités ;

Une gestion foncière facilitée ;

Une possibilité éventuelle de partage des risques financiers par l'Etat ;

Une image facilitée en termes de marketing du fait de la forte implication de l'Etat.

Le périmètre concerné par l'OIN qui vous est présenté aujourd'hui s'étend sur 3 communes et 738 ha, dont 263 sur Bordeaux rive gauche et 129 sur Bordeaux rive droite.

Après approbation par les 3 communes et la Communauté Urbaine du projet de décret sur la création d'une OIN et de son périmètre, celui-ci sera soumis au Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, et la publication du décret devrait intervenir mi-2009.

Dans les prochains mois un projet de décret portant sur la création d'un Etablissement Public d'Aménagement vous sera soumis.

Dans ces conditions il vous est demandé de donner un avis favorable au projet de décret et à son périmètre.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. MAURIN.

**M. MAURIN.** -

Très rapidement, nous avons eu un long débat au Conseil de Communauté Urbaine du 10 avril. Simplement pour prendre acte de l'évolution de ce dossier du point de vue de sa visée économique et sociale.

Nous serons donc très attentifs à la définition précise de projets de mixité fonctionnelle où l'économique ne serait pas constitué que d'un pôle d'affaires et que d'emplois tertiaires.

Nous serons attentifs à ce que le développement durable ne reste pas simplement un vœu dans l'air du temps et que notamment dans le cadre de l'intermodalité des transports urbains la ligne de ceinture SNCF puisse jouer un rôle nouveau.

De même nous insisterons toujours sur une réflexion afin de mieux utiliser l'atout que représente la Garonne en termes également de déplacements et de transports de personnes ou de marchandises. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

M. RESPAUD.

**M. RESPAUD.** -

Je crois que l'effet TGV, comme ça vient d'être dit par le rapporteur est un levier pour le développement de la métropole, de ses fonctions et de son attractivité.

Dans le projet d'Opération d'Intérêt National on nous propose un cadre de stratégie de développement économique urbain et métropolitain. Moi j'aurais choisi un cadre plus restreint, mais je crois que ce n'est pas très gênant. C'est vrai que là on a un cadre assez large qui peut entraîner une certaine dispersion, mais en même temps éviter un certain nombre de projets immobiliers.

Par exemple, qu'est-ce qui va se passer sur le site actuel de Santé Navale dans les prochaines années ? Que va-t-on faire de ce site exceptionnellement placé ?

Donc je crois que ce n'est pas très gênant, il y a le choix d'un périmètre large que nous prenons en compte.

Par contre on exercera une certaine vigilance sur ce qui sera fait dans le cadre de cette Opération d'Intérêt National. Je l'ai dit, déjà on va accentuer les explications auprès de nos concitoyens sur la sur-densification du terrain d'Armagnac qui aurait mérité un autre traitement sur sa partie sud,

Egalement une vigilance sur toutes les autres opérations, notamment sur les aménagements de la gare elle-même, son insertion dans les quartiers, notamment pour la partie sud, et d'autre part les parcs de stationnement qui sont nettement insuffisants dans le secteur.

Pour nous, la création de places de stationnement supplémentaires doit précéder la mise en place d'un stationnement payant.

Pour le moment on a peu d'éléments sur le développement du stationnement qui sera pourtant une donnée essentiellement si le TGV arrive sur Bordeaux en 2 heures. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Mme TOUTON.

**MME TOUTON.** -

Quelques mots concernant l'intervention de M. RESPAUD.

Je crois qu'effectivement la nature même de ce périmètre est de prendre en considération des sites opérationnels, mais aussi des secteurs qui sont en frange. Vous avez cité Santé Navale ou le quartier Belcier. Nous devons exercer en effet sur ces secteurs-là une surveillance particulière, être vigilants sur la façon dont se dérouleront les éventuelles mutations.

C'est pour ça que nous avons choisi de prendre un périmètre de secteur assez vaste pour pouvoir surveiller et être attentifs à tout ce qui se déroulera autour des véritables sites opérationnels. Il est évident que le développement du stationnement fera partie des études qui seront proposées par l'Etablissement Public d'Aménagement dès qu'il sera constitué.

**M. LE MAIRE.** -

Merci Madame de ces précisions. On avance bien. Le Chef de projet est à l'œuvre. Le projet de décret portant le périmètre de l'OIN pourra sortir, je l'espère, avant l'été. On prépare le deuxième projet de décret que vous avez évoqué. Et la mission de préfiguration est en train d'élaborer les premières esquisses financières de cette opération.

De notre côté, en revanche, je crains fort qu'on ne soit plantés. Je veux parler de la réalisation de la Ligne à Grande Vitesse. Je le redis une fois encore, on est bloqué puisque l'Etat estime que seul un tiers à peine du financement attendu des collectivités territoriales est pour l'instant réuni puisque beaucoup d'entre-elles ont délibéré négativement, ou positivement mais avec des conditions.

Une mission a été confiée au préfet coordinateur dans les deux mois pour essayer de trouver une solution. On verra. Je suis de plus en plus inquiet sur le respect du calendrier qui devait permettre d'arriver en 2 heures de Paris en 2015 /2016. Ça va commencer à devenir un tour de force.

Quand l'Etat négocie avec 57 collectivités territoriales face à lui ça ne peut pas marcher. C'est bien évident. Il y a un tel émiettement des collectivités que ça ne peut pas marcher.

Tout le monde est d'accord sur ce projet de décret, je l'ai bien noté.

**ADOPTE A L'UNANIMITE**



**D -20090223.BIS**

**Subvention Arc en rêve. Signature de la convention partenariale 2009.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du Budget Primitif voté en conseil municipal le 22 décembre 2008, vous avez autorisé Monsieur le Maire à réserver, au titre des subventions votées en faveur des associations bordelaises, une enveloppe de 633 570 euros pour l'association Arc en rêve

Une convention a été établie afin de définir les modalités de cette convention de partenariat ainsi que les conditions de versement de cette subvention :

- l'Association s'engage, pour l'exercice 2009, à réaliser des expositions, conférences et animation en milieu scolaire. Elle devra mentionner le soutien de la Ville de Bordeaux dans ses documents de communication.
- En contrepartie la Ville de Bordeaux versera une subvention de 633 570 € en une seule tranche sur l'exercice budgétaire 2009.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- Autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat entre la Ville de Bordeaux et l'association Arc en rêve.

## CONVENTION

Entre

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Alain Juppé, habilité aux fins des présentes par une délibération en date du.....et reçue en Préfecture le.....

Et

Monsieur François Barré, Président de l'Association Arc en Rêve, sise 7 rue de Caudéran, 33000 Bordeaux autorisé par délibération du Conseil d'administration du.....

### **Exposé**

La politique générale de la Ville de Bordeaux d'aide aux associations fait objet de conventions de partenariat qui définissent les conditions matérielles et financières de l'aide apportée par la Ville ainsi que les engagements des deux parties, pour la réalisation d'objectifs définis.

### **Considérant**

Que ladite association, dont les statuts ont été approuvés le 16 novembre 1999 et dont la déclaration de création a été reçue en Préfecture de Gironde le 12 juin 1980 exerce l'activité suivante : diffusion culturelle de l'architecture contemporaine, de l'urbanisme et du design, activité entrant dans le champ des compétences pour lesquelles la Ville de Bordeaux est en droit d'intervenir.

**Il a été convenu :**

### **Article 1 : Activités et projets de l'Association**

L'Association s'engage, au cours de la période du 01/01/2009 au 31/12/2009 à réaliser les activités suivantes : animation en milieu scolaire et dans les quartiers, organisation d'expositions et de conférences.

### **Article 2 : Mise à disposition de moyens**

La Ville de Bordeaux s'engage à mettre à disposition de l'Association une subvention de 633 570 € versée en une seule tranche, pour l'année civile 2009.

**Article 3 : Conditions de l'utilisation de l'aide**

L'association s'engage à utiliser les moyens mis à disposition par la Ville dans les conditions suivantes :

- Utilisation de la subvention : subvention complémentaire de fonctionnement global pour le développement du programme d'action mené par l'association.
- Locaux ou moyens municipaux éventuellement mis à disposition : divers espaces au sein du bâtiment sis 7 rue Ferrère et autres prestations, conformément à la convention de mise à disposition séparément conclue.

**Article 4 : Conditions générales**

L'Association s'engage :

- A pratiquer une liberté d'adhésion et d'éligibilité de l'ensemble de ses membres à ses instances dirigeantes.
- A déclarer, sous trois mois, à la Ville, tous changements intervenus dans son Conseil d'administration.

A rappeler sur l'ensemble de ses outils d'information ou de communication et sur tous les supports qu'elle estimera les plus adaptés, l'aide que lui apporte la mairie, soit sous la forme de la présence du logo municipal, soit sous la forme du texte suivant :

**« Association soutenue par la Mairie de Bordeaux »**

Le logo est à retirer à la Direction de la Communication qui devra également être destinataire de la totalité des éléments de communication ou d'information externe de l'association (affiches, plaquettes, dossiers de presse...).

**Conditions de renouvellement**

La présente convention ne donnera lieu à aucun renouvellement automatique. Son exécution donnera lieu à une évaluation portant notamment sur la réalisation des objectifs assignés.

Seule une nouvelle convention signée par les deux parties serait de nature à prolonger dans le temps des effets de cette convention.

**Article 6 : Conditions de résiliation**

En cas de non-respect par l'Association de l'une des dispositions prévues par la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par la Ville de Bordeaux.

**Article 7 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, il est ait élection de domicile

Pour la Ville de Bordeaux, en l'hôtel de Ville

Pour l'Association, à son siège social, 7 rue de Caudéran, 33000 Bordeaux.

Fait à Bordeaux en trois exemplaires, le 10 avril 2010.

Pour la Ville de Bordeaux	Pour l'Association
Le Maire	Le Président

**MME TOUTON.** -

Ce dossier concerne la subvention que la Ville verse comme chaque année à l'association Arc en Rêve qui est d'un montant de 633.570 euros. Celle-ci a été votée lors du Budget Primitif.

Notre partenariat avec Arc en Rêve fait l'objet d'une convention qui est jointe à cette délibération dans laquelle l'association s'engage à réaliser des expositions, conférences et animations en milieu scolaire dans le cadre de son rôle de diffusion de l'architecture contemporaine, de l'urbanisme et du design.

**M. LE MAIRE.** -

Tout le monde se réjouira de l'octroi de cette subvention dont je voulais quand même souligner le montant considérable. C'est une des plus importantes de toutes celles que nous attribuons. Elle est bien utilisée.

Je souhaiterais qu'on ait tous les ans un rapport d'activité d'Arc en Rêve présenté au Conseil, comme ça doit être la règle dans ce genre de cas, pour bien apprécier le travail qui est fait par cette belle association.

Pas d'oppositions ?

(Aucune)

**ADOPTE A L'UNANIMITE**