

***DELEGATION DE Mme Elizabeth TOUTON***

**D -20080474**

**Pact Habitat et développement de la Gironde. Rapport d'activité et financier de l'exercice clos le 31 décembre 2007. Information.**

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

Mesdames, Messieurs,

**CONVENTION D'OBJECTIF** entre le PACT et la VILLE

La convention d'objectifs signée entre le PACT et la Ville de Bordeaux pour l'année 2007 met en exergue 6 activités :

Une présence permanente de l'association sur le territoire communal à travers sa vocation d'utilité sociale,

L'assistance au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,

Une participation à l'animation du pôle ressources habitat accessible en Gironde,

L'accompagnement social lié au logement dans des cas particuliers (immeubles en situation de péril ou d'insalubrité),

La contribution à une approche de la réhabilitation de l'habitat existant sous l'angle du développement durable,

La recherche d'une exemplarité du PACT sur le plan du développement durable.

Ces actions sont détaillées dans le rapport en annexe.

**LES COMPTES 2007**

Le PACT réalise en 2007 un déficit de 114 408 €, en amélioration par rapport aux prévisions 2007 (révisées au 31 mars 2007) : -163 821 €, mais dégradé par rapport à l'audit diligenté par l'ANPEEC. Sur la base d'un arrêté des comptes au 31.10.2007, le résultat projeté ressortait à -70 000 €.

Le chiffre d'affaires 2007 s'élève à 1 268 187 € et inclut les subventions des partenaires publics. Il est en baisse depuis 2003. Les produits d'exploitation ne couvrent plus les charges d'exploitation depuis 2004. Un effort a été consenti en 2007 sur les charges externes, en diminution de 29 408 € entre 2006 et 2007 (après réimputation de la TVA). Mais la masse salariale reste beaucoup trop élevée. Elle dépasse le million d'euros et obère toute tentative pour atteindre l'équilibre d'exploitation. Le poids des salaires ne devrait pas baisser car les améliorations préconisées dans le rapport d'activité nécessitent un contrôle de gestion et une comptabilité professionnalisés et induisent donc les recrutements adéquats.

Les mauvaises évaluations des coûts de revient des prestations réalisées par le PACT, associées à des dépassements systématiques non facturés, expliquent largement ce résultat déficitaire.

Ainsi, d'après l'analytique existante, le secteur « assistance technique et maîtrise d'œuvre » présente un déficit égal à 50 % du chiffre d'affaires généré. Le montant de la perte est équivalent au déficit total de l'association. De même « la gestion locative » fait perdre 40 000 € par an à l'association. Les autres secteurs ne permettent pas d'équilibrer (cf. : tableau ci-après).

Des difficultés de trésorerie découlent bien sûr de la non rentabilité de l'association et de ces pertes récurrentes. Sous le poids des déficits cumulés, la situation nette est devenue négative : -74 376€ au 31.12.2007.

### **LE REDEMARRAGE DU PACT (2007-2008)**

Devant le risque de cessation de paiement (impossibilité de payer les salaires à fin juin 2007), le PACT s'est alors adressé à l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC). Cette agence intervient dans la consolidation financière des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion quand la situation le nécessite.

La commission des opérations d'insertion de l'ANPEEC a versé le 28 juin 2007 une aide exceptionnelle, sous la forme d'un prêt court terme de 500 000 €. En six mois, la somme débloquée a été dépensée : la trésorerie, au 31.12.2007, permettrait juste de rembourser ce prêt. Il resterait alors un solde de 56 371 €, ne couvrant pas les sommes gérées par le PACT pour le compte de tiers et le plaçant donc à la merci de l'un d'entre eux.

Les collectivités locales les plus concernées, du fait de leur participation au Conseil d'administration du PACT et de l'importance de leurs relations financières, soit le Conseil Général, la Communauté urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux, ont été saisies directement par l'ANPEEC.

Par ailleurs, l'agence nationale a lancé une démarche partenariale associant, au sein d'un comité de pilotage ad hoc, aux collectivités précitées, l'Etat – Direction départementale de l'équipement –, la Caisse des dépôts et consignations, et, bien sûr, le PACT lui-même.

Une longue phase de diagnostic s'est ensuivie, portant aussi bien sur les aspects comptables et financiers de l'association PACT 33 Habitat et Développement, que sur les métiers et les missions de la structure.

Plus directement, la question s'est posée de savoir si l'association, que les collectivités ont dû aider deux fois déjà par le passé, devait survivre à ces nouvelles difficultés. Il apparaît en effet, à première analyse, que l'association n'a tiré ni profit, ni leçon de ses difficultés passées.

En examinant de plus près les différentes composantes de son activité, et en dressant un état des lieux objectif des forces et faiblesses de la structure, plusieurs conclusions se sont imposées aux parties :

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde joue un rôle singulier dans le département en matière d'insertion sociale autour du logement et son utilité à l'égard des collectivités publiques est réelle ;

Dans les zones les moins peuplées où les outils techniques sont rares, cette utilité est encore plus évidente.

Il est donc apparu nécessaire d'aider à nouveau le PACT à se relancer, sous réserve d'une évolution avérée de son fonctionnement. En effet, en l'absence de compétences internes adaptées, l'association n'a pas su, ni, sans doute, voulu caler le temps passé sur les missions qui lui ont été confiées, tant par les structures publiques que privées, avec les rémunérations attendues : plusieurs ont été déficitaires sans que le PACT ne cherche à compléter sa facture initiale.

L'opacité correspondante s'accompagne, dans l'esprit des personnes qui y travaillent, d'une confusion entre missions d'intérêt général, justifiant une subvention publique, et missions dites marchandes.

Il faut donc faire évoluer la gestion et le management de l'association, voire sa gouvernance, pour clarifier les objectifs, les processus et les méthodes.

Plusieurs pistes ont été évoquées, qui doivent être engagées d'ici à la fin de l'année 2008, parmi lesquelles :

La vente des ensembles immobiliers de Romagne et Bassens, qui dégagerait une plus value d'environ 180 000 € par rapport à leur valeur nette comptable et permettrait d'afficher un résultat exceptionnel qui devrait compenser les pertes attendues sur l'exercice.

L'ANPEEC envisage de transformer son prêt court terme en prêt long terme, calé sur les capacités de l'association à rembourser une charge supplémentaire chaque année, à l'issue du travail d'optimisation de la gestion aujourd'hui engagé. Il convient de préciser qu'un des objectifs, et une des contraintes fortes, du redressement consiste à préserver les emplois.

La création d'un comité de pilotage sur le long terme (cinq ans) associerait les collectivités à la conduite du changement de l'association : un protocole d'appui à la pérennisation du PACT est en cours d'élaboration.

Une convention cadre, identique pour chacune des collectivités publiques, manifestant ainsi l'intérêt public attaché à son existence, est en cours de rédaction ; cette convention fera l'objet d'une déclinaison locale par le biais d'une convention d'objectif et de gestion propre à chaque collectivité.

Une réflexion serait menée pour la mise en synergie à moyen terme des fonctions support de l'association par regroupement, au niveau régional, des fonctions aujourd'hui disséminées dans les départements.

Les collectivités peuvent en outre améliorer à la marge la situation de trésorerie sur une année en raccourcissant les délais de paiement pour limiter le décalage de trésorerie.

La vente du siège, cours de la Somme, un temps envisagée, a été abandonnée. Sa vente entraînerait la nécessité de reloger le PACT, sans apporter d'amélioration de fond.

Les collectivités n'ont pas été interrogées sur une aide financière exceptionnelle. En revanche, d'autres soutiens seront appelés, comme l'assistance technique sur des compétences inexistantes dans l'association, par exemple pour le développement d'un site Web. Le protocole précité reprendra ces différents éléments. Il sera, comme la

*Séance du lundi 29 septembre 2008*

convention cadre et tous documents y afférents, soumis à votre approbation d'ici à la fin de l'année en cours.

Au regard du rapport fourni en annexe, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir approuver le présent rapport d'activité.

*Séance du lundi 29 septembre 2008*

PACT H&D : PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES

Eléments financiers 2004 - 2007 (source bilans et comptes de résultat)

<b>Compte de résultat</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Chiffre d'affaires et autres produits	1 421 554	1 503 468	1 365 548	1 405 358
Subventions spécifiques	14 390	16 504	13 716	0
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>1 435 944</b>	<b>1 519 972</b>	<b>1 379 264</b>	<b>1 405 358</b>

Achats et charges	447 798	426 419	409 121	383 121
Personnel	1 092 139	1 139 391	1 099 773	1 073 884
Dotations	59 870	38 765	104 605	78 917
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>1 599 807</b>	<b>1 604 575</b>	<b>1 613 499</b>	<b>1 535 922</b>

<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-163 863</b>	<b>-84 603</b>	<b>-234 235</b>	<b>-130 564</b>
--------------------------------	-----------------	----------------	-----------------	-----------------

<b>Résultat financier</b>	<b>-3 236</b>	<b>-5 999</b>	<b>-11 206</b>	<b>7 938</b>
---------------------------	---------------	---------------	----------------	--------------

<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>59 360</b>	<b>5 447</b>	<b>14 471</b>	<b>8 218</b>
------------------------------	---------------	--------------	---------------	--------------

<b>Résultat net</b>	<b>-107 739</b>	<b>-85 155</b>	<b>-230 970</b>	<b>-114 408</b>
---------------------	-----------------	----------------	-----------------	-----------------

<b>Eléments du bilan</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Situation nette	189 756	271 010	40 030	-74 376
Endettement auprès de banques	199 686	177 755	105 486	626 355

*Séance du lundi 29 septembre 2008*

Estimation analytique de la rentabilité par secteur (source rapport d'activité 2007)

Détail par activité (En 2007)	Chiffre d'affaires	Résultat
Missions d'études	248 521	2 146
Animation d'actions	58 057	6 815
Assistance technique à MO	221 670	-113 522
Assistance admin. et financière	357 171	inconnu
Insertion par l'habitat	403 634	inconnu
Gestion locative	67 710	-41 632
TOTAL	1 356 763	-146 193

## C – Convention d'objectifs avec la Ville de Bordeaux

Une convention d'objectifs définit les conditions et les modalités de la participation financière de la Ville de Bordeaux au fonctionnement du PACT HD de la Gironde.

Selon les termes même de cette convention, « la participation financière de la Ville de Bordeaux est basée directement sur les activités fondamentales du PACT HD, à savoir :

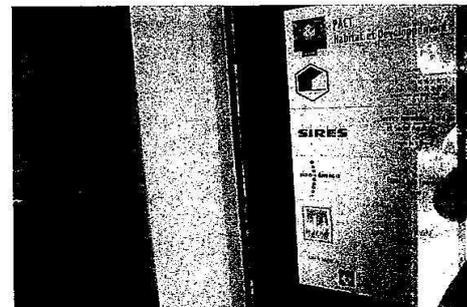
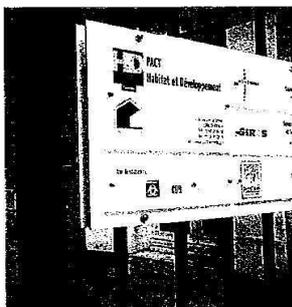
*La requalification des quartiers anciens, la réhabilitation du parc privé existant, la lutte contre l'insalubrité et l'adaptation des logements, sont autant d'objectifs contributifs à une réponse aux enjeux d'un renouvellement urbain en lien avec une action qualitative sur l'environnement urbain et une valorisation du patrimoine.*

*Le cadre social à mettre en place pour l'accompagnement des populations dans la transformation de leur cadre de vie et la conduite de leur parcours résidentiel. »*

La Convention met en exergue 6 compartiments d'activité :

- Une présence permanente de l'association sur le territoire communal à travers sa vocation d'utilité sociale ;
- L'assistance au maintien à domicile des personnes âgées et des personnes porteuses de handicap ;
- Une participation à l'animation du pôle ressources habitat accessible en Gironde ;
- L'accompagnement social lié au logement dans des cas particuliers (immeubles en situation de péril ou d'insalubrité)
- La contribution à une approche de la réhabilitation de l'habitat existant sous l'angle du développement durable ;
- La recherche d'une exemplarité du PACT HD 33 sur le plan du développement durable.

Avant d'aborder ces différents points, on mentionnera l'effort fait en 2007, pour améliorer la publicité du soutien apporté par la Ville de Bordeaux, que ce soit par une mention en couverture des documents et rapports rendus, mais aussi par la signalétique de ses locaux d'accueil du public, comme le montrent les photos ci-dessous.



Loin de constituer un point de détail, ces mentions permettent aussi aux salariés du PACT HD de situer leur action quotidienne comme la résultante d'un partenariat à qui nous devons des comptes et non comme une simple auto saisine gérée en autonomie par l'association.

### **Présence sur le territoire communal**

Le PACT HD 33 accueille plus de 2000 personnes par an dans ses locaux bordelais, 211, cours de la Somme. Proches du centre, bien desservis par le bus et offrant des possibilités de stationnement automobile ainsi qu'un parc fermé pour les vélos, ces locaux sont un point d'ancrage fort de notre action sur le territoire communal. Dès l'été 2008, des supports extérieurs temporaires lisibles par les passants et automobilistes attireront l'attention sur les opérations en cours (PST, PIG, aides personnes âgées, etc...).

La présence sur le territoire communal, ce sont également les 73 logements locatifs sociaux du SIRES gérés pour le compte de propriétaires privés, les 20 accédants à la propriété aux ressources modestes s'installant à Bordeaux dans un logement ancien pour lesquels nous avons réalisé un diagnostic technique immobilier, les 29 locataires de logements très sociaux pour lesquels nous avons réalisé des diagnostics de performance énergétique, les 5 logements conventionnés que nous avons réhabilités dans le cadre d'un marché de maîtrise d'œuvre et de conduite de travaux, les 143 ménages bordelais conseillés dans le cadre de l'espace info énergie, et enfin les 5 logements locatifs très sociaux produits dans le parc privé dans le cadre du Programme Social Thématique départemental.

### **Assistance au maintien à domicile**

Bien que le PACT HD 33 en ce domaine soit tributaire des demandes qui lui sont faites, un effort particulier d'information a été engagé auprès des intervenants au contact des personnes âgées et / ou handicapées. Cet effort est à poursuivre, notamment au moyen de la diffusion d'un article dans le magazine municipal sur les aides et les appuis susceptibles d'être dispensés par le PACT et son partenariat. Toutefois, indirectement, la campagne promotionnelle importante engagée en 2008 dans le cadre du PIG de la CUB fait remonter des dossiers ne relevant pas du PIG mais bien de nos missions traditionnelles liées au maintien à domicile.

En 2007, 27 dossiers d'amélioration et d'adaptation de logements occupés par des personnes âgées et ou porteuses de handicap à Bordeaux ont été clôturés. Ce chiffre, qui ne porte que sur des dossiers entièrement achevés et payés, ne reflète pas notre activité réelle dans la ville, avec de nombreux dossiers « en file active » et des dossiers ayant suscité un travail mais interrompus (notamment par le décès de la personne aidée).

Les modalités de suivi de dossier mises en places dans le début de l'année 2008 permettront lors du prochain bilan d'activité de fournir une information beaucoup plus détaillée à la Ville de Bordeaux, et d'envisager en conséquence un ajustement plus fin des actions à mener.

Par ailleurs, 9 ménages bordelais ont fait l'objet de visites conseil qui leur ont permis de progresser dans un projet d'adaptation au handicap de logement ancien.

### **Pôle ressources habitat accessible**

L'année 2007 a constitué une année charnière pour notre projet de pôle ressources habitat accessible en Gironde. La première partie de l'année a été consacrée à la finalisation du site du pôle ressources, aujourd'hui pleinement opérationnel, mais non mis



en ligne. Ce travail a été mené en lien avec un prestataire informatique rémunéré par le PACT HD, et en coopération avec un groupe de travail national réuni sous l'égide de la FNC PACT ARIM qui nous a permis de confronter le dispositif aux réflexions en cours sur le même thème dans d'autres départements.

On peut consulter le site à l'adresse suivante : <http://www.habitat-accessible33.com.fr/softec.st/>. La partie « matching » (automatisation de la mise en adéquation offre demande) a nécessité un travail important.

#### Historique du projet

Le PACT Habitat et Développement de la Gironde et le GIHP Aquitaine sont deux associations aux activités complémentaires intervenant dans la vie à domicile des personnes âgées et handicapées.

Confrontées à un même type de demande, elles ont décidées de mettre en commun leur expérience et leurs moyens pour mieux répondre aux besoins des personnes en situation de handicap.

La demande croissante générée par le vieillissement de la population, cumulée à celle des personnes handicapées mal logées, met en évidence l'inadéquation entre offre et demande en logements adaptés.

En 2005 la Fondation de France a soutenu dans le cadre d'un appel à projet national en faveur du logement pour les handicapées, une démarche pré opérationnelle visant à constituer un pôle ressources relatif à l'accessibilité de l'habitat en Gironde.

En 2006, dans un cadre de continuité, la Fondation des Caisses d'Épargne a décidé d'aider à la création d'une bourse aux logements adaptés en Gironde. A l'issue de ces deux années, le PACT HD et le GIHP Aquitaine sont en mesure de mettre en ligne un site internet destiné aux personnes en situation de handicap pour les aider à trouver un logement correspondant à leur projet de vie

#### Caractéristiques du projet

Le projet de pôle consiste à créer un outil en capacité de répondre à trois objectifs essentiels :

- répondre au projet de vie de la personne en situation de handicap par rapport à son choix d'habitat
- mettre en relation l'offre et la demande en matière de logement adapté au handicap sur le territoire départemental
- assurer un accroissement de l'offre en logements adaptés

Ouvert à terme à tous les types de handicap, il s'attache dans un premier temps à répondre aux besoins des personnes handicapées physiques et sensoriels.

Les bénéficiaires constituent un public large : les demandeurs qui souhaitent vivre à domicile, qu'ils soient propriétaires occupants, en accession ou locataires, dans le parc public ou privé.

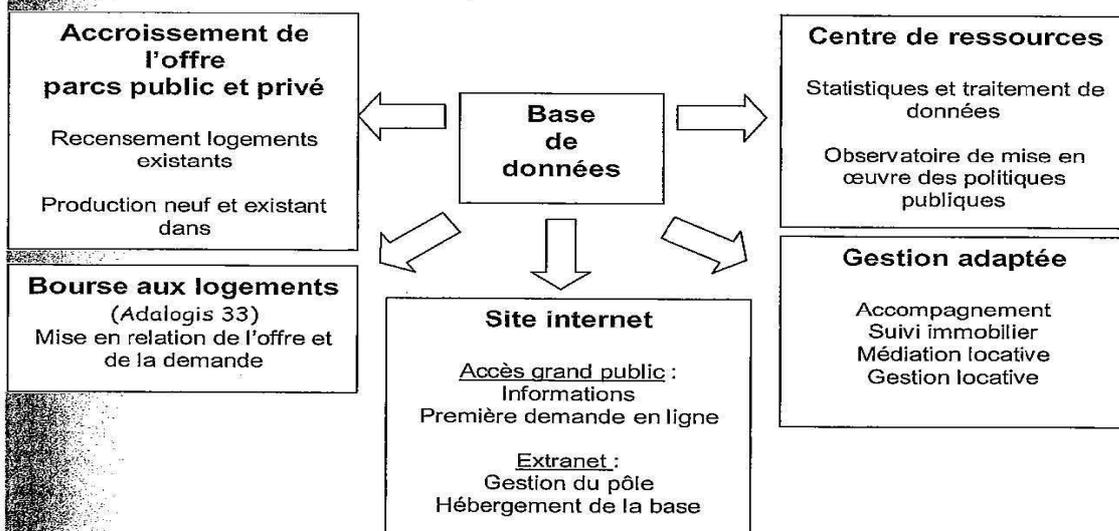
#### Un dispositif fédératif

Dans une démarche concertée avec les partenaires concernés et les associations, il a été mis en évidence l'impossibilité pour un seul acteur de traiter toute la dimension du problème. Dans ce contexte ce pôle ressources devient un fédérateur des connaissances et des énergies :

pour atteindre un objectif d'efficacité en apportant une réponse quantitative et qualitative à cette demande croissante  
pour donner une lisibilité de la situation du logement adapté en Gironde en direction des collectivités pour permettre d'orienter les politiques publiques.

Ce positionnement fédératif dans le cadre d'un large partenariat va permettre d'enrichir les ressources du pôle tout en tenant compte des pratiques de chacun des partenaires.

L'outil s'articule autour d'une base de données régulatrice des différentes fonctions du pôle dans le schéma suivant :



Le Pôle Ressources Habitat Accessible en Gironde s'inscrit dans la démarche ADALOGIS au niveau national, initiée par la Fédération Nationale des PACT ARIM, pour la création de bourses aux logements adaptés, via le support internet, sur les territoires départementaux.

La mise en ligne d'un formulaire de demande constitue la première étape de la recherche d'une solution adaptée pour répondre à un choix de vie à domicile de la personne en situation de handicap.

Dans le cadre d'Adalogis 33, la réalisation du site internet est achevée.

**Une nécessaire adhésion des bailleurs sociaux**

Une première démarche auprès des bailleurs sociaux en 2006 avait montré l'intérêt d'acquiescer une culture commune de la prise en compte du handicap dans l'accessibilité de l'habitat et l'aménagement des logements ;  
L'objectif, difficile à atteindre en période de crise du logement, vise à identifier de manière quantitative et qualitative leur parc en logements adaptés.

Cette démarche constitue un maillon majeur de l'accroissement de l'offre en logements adaptés, à partir de l'inventaire du parc existant sans pour autant négliger le recensement des logements qui sont construits désormais conformément à l'arrêté du 1er août 2006 sur l'accessibilité.

**Une particularité à prendre compte : le vieillissement**

Toutefois les enjeux du vieillissement démontrent la nécessité de porter une attention particulière à l'accessibilité de l'habitat, au-delà d'une réglementation visant essentiellement les personnes en fauteuil roulant et les handicapés sensoriels.

La technicité développée autour des besoins des personnes âgées a permis de construire une approche sur la base de critères spécifiques intégrés à la base de données. Cette dimension peut désormais concourir à une mise en relation de l'offre et la demande en logements adaptés pour tout public en recherche d'un logement correspondant à son handicap.

**La prochaine étape : l'ouverture du site internet avec le soutien des collectivités**

A la veille de la mise en ligne du site internet ; il apparaît urgent que les collectivités se mobilisent autour de deux objectifs principaux pour faire vivre ce dispositif :

- 1 - examiner les conditions de fonctionnement d'un tel dispositif pour que les deux associations puissent offrir un service efficace
- 2 - obtenir l'adhésion des bailleurs sociaux à la démarche par un référencement de leur patrimoine adapté non seulement aux personnes handicapées mais aussi aux personnes âgées.

Sur ce dernier point les deux associations se proposent d'accompagner les bailleurs dans la réalisation de leur inventaire à partir d'une grille de critères qui permettra par le biais de la base de données du pôle ressources de mieux articuler l'offre et la demande

**Clarification de la maîtrise d'ouvrage :**

Un devis de fonctionnement du dispositif a été présenté aux services du Conseil Général par les deux associations porteuses du projet. La seconde moitié de l'année 2007 a été consacrée à des échanges répétés avec le Conseil Général, mais aussi la Communauté Urbaine de Bordeaux, pour examiner les modalités de portage administratif et financier de ce dispositif à vocation départementale.

L'enjeu est l'appropriation d'un projet initialement spontané et privé par les collectivités pour en faire un véritable service public.

L'étape obligée semble à présent une rencontre tripartite Conseil Général – CUB – Ville.

### **Accompagnement social lié au logement**

L'accompagnement social lié au logement dans des cas particuliers (immeubles en situation de péril ou d'insalubrité), correspond à une attente forte de la Ville de Bordeaux, qui mène une politique volontariste à l'encontre des « marchands de sommeil ».

Toutefois, la première rencontre en vue de préciser ces attentes n'a eu lieu qu'en janvier 2008 entre le PACT HD 33 et Monsieur Christophe ERNOULT (Directeur général de la vie urbaine et de la proximité), accompagné de Madame Martine LEHERPEUR.

Les actions à engager feront d'onc l'objet de compte rendu dans le cadre de notre rapport d'activité 2008. Le PACT HD a notamment proposé l'intervention d'un expert réseau en ingénierie immobilière et sociale appliquée aux immeubles insalubres. Par ailleurs, début 2008, une personne expérimentée spécialiste du relogement a été recrutée.

### **Réhabilitation durable**

La contribution du PACT HD 33 à une approche de la réhabilitation de l'habitat existant sous l'angle du développement durable a revêtu en 2007 des formes variées.

- Préparation au recrutement (intervenu en 2008) d'un ingénieur chef de projet mobilisé sur l'ensemble de nos opérations d'amélioration de l'habitat et chargé de capitaliser expériences et réflexions sur le sujet ardu du développement durable dans l'habitat existant et de la performance énergétique dans les logements réhabilités.
- Qualification et certification officielle de Monsieur Jean LABASSAT, technicien monteur d'opération expérimenté pour la réalisation de diagnostics de performance énergétique (DPE). Outre la réalisation de DPE, cette qualification, intervenue fin 2007, nous a d'ores et déjà permis de repenser nos logiques en matière de réhabilitation (exemple : l'isolation systématique des murs périmétriques au niveau du plenum, qui n'était pas prescrite auparavant) ;
- Participation au groupe de travail national HD-PUCA-ADEME sur la performance énergétique dans les opérations de réhabilitation de l'habitat existant ;
- Projet de recherche lauréat sur la précarité énergétique des ménages (dans le cadre de l'appel à projets ANAH, PUCA, ADEME), en lien avec la SAS « PratiCité » ;
- Réalisation de DPE pour la société DomoFrance à Bordeaux dans des logements d'insertion lui appartenant, ce qui aura à la fois permis des échanges directs avec les occupants, auxquels des conseils ont été dispensés, mais aussi l'édition de recommandations techniques en direction du bailleur allant dans le sens d'une meilleure efficacité énergétique et hiérarchisant les priorités de traitement.
- Conseils Info Energie dispensés à 143 ménages dans le cadre de l'Espace Info Energie du PACT HD 33 ;

## Exemplarité développement durable

Sous la conduite de Monsieur Jean-Jacques RANGER, ingénieur, chef de projet, un plan de développement durable d'entreprise est en cours de construction. Ce plan, approfondi, se développe comme suit :

### Connaître notre point de départ

#### Déchets

- Répertoire des types de déchets produits
- Inventaire des déchets spéciaux (toner, tubes fluo, etc.)
- Point sur la réglementation
- Point sur les possibilités de traitement (extérieur)
- Evaluation des coûts relatifs à la gestion actuelle des déchets

#### Eau

- Consommations, équipements
- Rejets d'eaux usées

#### Energie

- Réglementation
- Rassembler les factures
- Extraire les consommations et les coûts
- Etudier l'évolution des consommations

#### Politique d'Achats

- Inventaires des achats
- Ecolabels officiels

#### Bruit

- Répertoire des bruits intérieurs, extérieurs et des situations
- Evaluation des nuisances sonores
- Recensement des matériels bruyants

#### Air

- Contribution à la pollution atmosphérique
- Qualité de l'air intérieur

#### Déplacements

- Inventaire des déplacements professionnels
- Coût des déplacements professionnels
- Impact environnemental des déplacements professionnels
- Inventaire des déplacements domicile travail
- Coût des déplacements domicile travail
- Impact environnemental des déplacements domicile travail

#### Intégration Paysagère

- Point sur la réglementation
- Diagnostic Paysager

### Agir pour le développement durable

#### Définition des objectifs

#### Préparation du plan d'action

#### Sensibilisation et information du personnel

#### Mise à jour des informations

#### Valorisation de nos efforts auprès des clients et des partenaires

#### Déchets

- Réduction de la production à la source
- Réutilisation ou prolongation des durées d'utilisation
- Mise en place du tri
- Signalétique
- Valorisation des déchets
- Elimination des déchets spéciaux

#### Eau

- Réduction de la consommation d'eau
- Installation de systèmes économiseurs

Réduction des besoins  
Approvisionnement alternatif  
Diminution de la charge polluante des eaux usées

Energie  
Gestion des équipements et des consommations  
Diversification des sources d'énergie  
Optimisation des formules d'abonnement  
Plan d'action éclairage  
Plan d'action chauffage  
Plan d'action eau chaude sanitaire  
Plan d'action équipements électriques

Politique d'Achats  
Recours aux écolabels  
Mode d'achat et de livraison  
Critères d'achat

Bruit  
Tour d'horizon des techniques disponibles  
Amélioration des conditions de travail du personnel

Air  
Maintenance chaudière  
Plan d'action qualité de l'air intérieur  
Plan d'action déplacements

Déplacements  
Réduction et rationalisation des déplacements professionnels  
Choix des moyens de déplacement professionnels  
Mesures de réduction de la pollution des véhicules professionnels  
Prise en compte des déplacements « doux »  
Plan d'action déplacements domicile travail

Intégration paysagère  
Amélioration de l'accès à l'établissement  
Espaces verts et jardins  
Interventions sur les locaux

**Evaluer nos actions**

Déchets  
Inventaire et suivi des déchets produits

Eau  
Tableau de bord des consommations d'eau

Energie  
Tableau de bord et évolution des consommations d'énergie

Politique d'Achats  
Inventaire des achats

Bruit  
Questionnaire nuisances sonores  
Fichier des sources de bruit

Air  
Déplacements  
Suivi analytique longitudinal des déplacements professionnels par mode  
Questionnaire déplacements domicile travail  
Intégration Paysagère  
Questionnaire intégration paysagère

Le PACT HD 33 se tiendra à disposition de la Ville de Bordeaux pour procéder à un retour d'expérience sur cette démarche d'entreprise.

**MME TOUTON.** -

Le PACT et la Ville étant liés par une convention d'objectifs nous vous présentons chaque année le bilan d'activité et le bilan financier de l'exercice clos.

Concernant l'activité, le PACT a répondu aux objectifs que nous lui avons fixés. Vous les trouverez en annexe de ce rapport.

Par contre concernant le bilan financier, le PACT réalise en 2007 un déficit de 114.408 euros. Sa situation est très préoccupante. Son chiffre d'affaires est en baisse depuis 2003.

Ceci est dû à plusieurs facteurs :

A une masse salariale très élevée étant donné la multiplicité de ses missions.

A une mauvaise évaluation du coût de ses prestations.

Et à des difficultés de trésorerie qui découlent de la non rentabilité de l'association.

Face à cette situation et devant le risque de cessation de paiement le PACT s'est adressé à l'ANPEEC, l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction. L'ANPEEC intervient dans la consolidation financière de ce type d'organisme.

L'ANPEEC a versé en juin 2007 une aide exceptionnelle de 500.000 euros sous forme d'un prêt à court terme. Cette somme a été dépensée, mais la capacité à rembourser du PACT est insuffisante.

Les collectivités locales, Conseil Général, CUB, Ville ont été saisies par l'ANPEEC qui a aussi monté un comité de pilotage constitué de l'Etat, la DDE, la Caisse des Dépôts, les collectivités et bien sûr le PACT. S'en est suivie une longue phase de diagnostic portant aussi bien sur les aspects comptables et financiers que sur les métiers et les missions de la structure.

Plusieurs conclusions se sont imposées aux parties. Le PACT joue un rôle indéniable en matière d'insertion sociale autour du logement. Son utilité à l'égard des collectivités est réelle.

Aussi il nous est apparu nécessaire d'aider à nouveau le PACT à se relancer sous réserve de faire évoluer de façon importante sa gestion, son management, voire sa gouvernance, et de clarifier les objectifs, les processus et les missions.

Plusieurs pistes ont été évoquées qui doivent être engagées d'ici à la fin de l'année 2008, dont quelques-unes que j'évoque devant vous :

La vente de deux immeubles.

L'ANPEEC qui envisage finalement de transformer son prêt à court terme en prêt à long terme.

La création d'un comité de pilotage sur 5 ans pour mener la conduite des changements indispensables au sein de cette association.

Une convention cadre identique pour chacune des collectivités publiques.

Et la mise en synergie des fonctions qui sont aujourd'hui disséminées sur plusieurs départements.

Il n'a pas été demandé à ce jour aux collectivités d'aide financière exceptionnelle, mais nous aurons vraisemblablement une assistance technique importante à apporter.

Aussi, au regard du rapport fourni, nous vous demandons de bien vouloir approuver le présent rapport d'activité.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Mme DIEZ.

**MME DIEZ.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, j'ai bien pris note que cette délibération faisait état d'une information concernant le PACT Habitat et Développement de la Gironde.

Au Conseil Municipal du 22 octobre 2007 j'étais intervenue sur ce sujet m'étonnant qu'après le vote d'une enveloppe de fonctionnement de 143.000 euros nous soyons appelés à voter une subvention à deux mois de la fin de l'année d'un montant de 86.900 euros en ayant un échéancier qui était un tant soit peu particulier.

Il était fait état dans la réponse de M. DUCHENE que le PACT avait subi une série de difficultés financières et que la Ville et les autres collectivités allaient les aider.

Effectivement, la CUB et le Département ont été amenés à compenser ce déficit.

Il est fait état dans cette délibération que la masse salariale reste élevée dépassant le million d'euros, etc.

Le déficit de cette association montre une situation nette déficitaire de 74.376 euros, etc. Vous avez lu la délibération. Je ne vais pas aller plus loin.

Néanmoins je souhaiterais soulever un point bien spécifique pour rappeler que tenir une association, dans certains cas c'est aussi devenir gérant d'une entreprise. Ne devient pas gérant qui veut. Il y a lieu dans ce cas présent de former les responsables en intervenant tant sur la gestion que sur l'étude des devis, sur la connaissance des prix sur le marché, etc, etc.

Aujourd'hui nous aurions aimé avoir une évaluation du travail engagé par les différents intervenants pour essayer de redresser la barre.

La question que je me pose c'est de savoir jusqu'où nos collectivités, Mairie, CUB, Conseil Général, engageront-ils les deniers publics dans cette association ?

Nous savons que le marché du bâtiment entre dans une crise et que les entreprises les moins saines auront beaucoup de mal à tenir le cap. Dans le privé cette entreprise, si elle existait, aurait déposé le bilan depuis bien longtemps.

Se pose la question de la rentabilité de cette association dans les objectifs qu'elle est amenée à gérer et de la poursuite de nos collectivités à investir dans cette structure.

**M. LE MAIRE.** -

Pas d'autres interventions sur ce dossier ?

Mme TOUTON.

**MME TOUTON.** -

J'avoue que je partage une grande partie de ce que vous venez de nous dire. En effet, je crois que si elle avait été une entreprise privée elle aurait déposé le bilan.

Ceci étant, je crois qu'on ne peut pas nier le rôle indispensable que joue le PACT non seulement dans l'aide à certaines populations, mais aussi dans le tissu social de notre ville et du département d'ailleurs. C'est pour ça qu'il est apparu nécessaire de les aider.

A ce jour les collectivités, je vous l'ai dit, n'ont pas été sollicitées pour des aides complémentaires. Le comité de pilotage et l'ANPEEC va les aider à mettre en place une nouvelle forme de gestion. Je crois qu'ils ont besoin de se resituer très fortement en termes de gestion, de management, et surtout de recentrer leurs missions parce qu'à une époque ils se sont peut-être trop éparpillés sur des missions qui n'étaient pas les leurs.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Mme AJON.

**MME AJON.** -

Juste pour compléter les propos de Mme TOUTON qui vient de répondre un peu à mes questions sur le recentrage nécessaire des activités du PACT. Mais aussi en ce qui concerne le rôle des collectivités il ne faudrait pas toujours aller vers eux pour leur proposer de nouvelles missions complémentaires qu'ils se sentent obligés d'accepter, pour lesquelles ils doivent encore investir dans leurs charges.

**M. LE MAIRE.** -

Bien. Là encore c'est une information. Il n'y a pas de vote.

## **INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

D -20080475

**Centre historique d'agglomération. Convention publique d'aménagement. Avenant n° 3. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

Le 8 juillet 2002, le Conseil Municipal a adopté le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération pour une revitalisation globale du cœur de la métropole. Son volet résidentiel a été confié le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la société d'économie mixte InCité.

Il a fait l'objet d'un premier avenant le 5 juillet 2004 et d'un deuxième le 9 juillet 2007, qui comprend l'intégration du secteur Marne-Yser.

Cette convention prévoit la mise en œuvre d'actions et opérations entre 2002 et 2010 dont :

- des études et la mise en œuvre d'outils d'urbanisme opérationnel (périmètre de restauration immobilière, resorption de l'habitat insalubre, OPAH ...)
- l'acquisition d'immeubles et de logements pour les revendre avant ou après réhabilitation lourde et remembrement, ou les démolir pour aérer les cœurs d'îlots
- la recherche de foncier pour réaliser du logement social public
- la production de 300 places de stationnement
- l'aménagement de 5000 m<sup>2</sup> de locaux communs et d'activités
- l'aménagement d'espaces publics et équipements.

La Convention Publique d'Aménagement, qui a débuté en juillet 2002, se termine en juillet 2010.

Or, les missions confiées à l'aménageur ne pourront être achevées à cette échéance.

En effet divers facteurs ont conduit à allonger les délais nécessaires à la réalisation des objectifs:

- les délais d'élaboration des projets et d'exécution des travaux dans les immeubles en notification de travaux sur le secteur Saint Eloi - Salinières sont beaucoup plus longs que prévus, du fait d'un temps de préparation et de négociation indispensables avec les propriétaires et co-propriétaires concernés
- les délais nécessaires à la mise en œuvre des démolitions en cœur d'îlots qui comprennent une phase d'acquisition puis des études techniques lourdes

- le coût du foncier rend plus difficile et plus lente la mise en œuvre du programme d'acquisitions-reventes destinées au logement social public et à l'accèsion à la propriété,

- la mise en oeuvre de l'opération a dû être retardée du fait d'une modification de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Par ailleurs, les études pré-opérationnelles sur les secteurs Saint Michel/Sainte Croix, Sainte Catherine (périmètre de restauration immobilière délimités le 24 septembre 2007) et Marne Yser, ont permis de préciser les objectifs sur ces quartiers qui présentent un bâti dense et de qualité médiocre.

L'expérience accumulée et les études réalisées après 6 ans de mise ont permis d'évaluer financièrement les missions restant à accomplir et la durée nécessaire à leur mise en œuvre.

Il est donc proposé conformément à l'article 20.4 de la convention publique d'aménagement d'apporter les modifications suivantes à cette convention:

- La prorogation de la durée de la Convention Publique d'Aménagement jusqu'en 2014

Pour atteindre les objectifs de requalification urbaine et en particulier de production de logements locatifs et en accession, il est proposé une prorogation de la CPA jusqu'en 2014, à l'exclusion de la mission d'animation d'OPAH achevée en 2008 (cf. ci après).

#### **- L'actualisation du programme**

L'action de restauration immobilière sur les nouveaux secteurs étudiés (Saint Michel/Sainte Croix, Sainte Catherine et Yser Marne), les acquisitions-reventes de logements, la réhabilitation de logements en diffus et la volonté de créer du logement social vont se traduire dans des objectifs quantitatifs plus ambitieux.

L'étude préopérationnelle réalisée par InCité en vue d'une nouvelle OPAH RU et présentée en juin 2008 a proposé les objectifs de production de logements locatifs aidés en réhabilitation et leur ventilation en loyer libre, intermédiaire, conventionné et en programme social thématique.

L'engagement de la procédure n'est pas encore acté par l'ensemble des partenaires et la mission d'animation fera l'objet d'une mise en concurrence.

La réalisation de logements sociaux publics est portée de 212 à 250 logements.

De plus, la Ville travaille avec les services de l'Etat en vue de lancer un nouveau projet de requalification sur les quartiers anciens dont un des objectifs sera d'accroître encore la production de logements sociaux privés et publics.

*Séance du lundi 29 septembre 2008*

<b>ETAT D'AVANCEMENT QUANTITATIF</b>	<b>obj. CPA avenant 2</b>	<b>obj. CPA avenant 3 *</b>	<b>Réalisé à fin 2007</b>	<b>% /obj.</b>	<b>% /obj.*</b>
	2002-2010	2002-2014	2002-2007	2002-2010	2002-2014
logements publics et privés réhabilités*	1992	2400	1267	64%	53%
accession et occupants	447	505	188	42%	37%
accession par acquisition revente	283	300	102	36%	34%
accession via action en diffus	100	100	58	58%	58%
propriétaires occupants	64	105	28	43%	27%
locatif	1545	1895	1079	70%	57%
locatif libre	1000	**	689	69%	**
intermédiaire	107	**	95	89%	**
conventionné	155	**	129	83%	**
programme social thématique	71	**	49	69%	**
locatif privé	1333	1645	962	72%	
social public	212	250	117	55%	47%

activités économiques	4 400 m2	4 400 m2	756 m2	17%	17%
locaux communs	600 m2	700 m2	483 m2	81%	69%
unités	84	100	69	82%	
stationnement	330	330	106	32%	32%
vacance	350	500	406	116%	81%

\* nouveaux objectifs tels qu'ils ressortent de l'avenant n°3 à la convention

\*\*la ventilation a été proposée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de juin 2008 et reste à valider par les partenaires de la collectivité

**- La modification des conditions de rémunération de l'aménageur :**

La CPA prévoit actuellement que la rémunération de l'aménageur est composée d'un montant annuel forfaitaire de 1.045.000€ (dont 30.000 € pour le concierge de rue), incluant la mission de suivi animation d'OPAH-RU 2003-2008.

Compte tenu de l'achèvement de la mission d'animation de l'OPAH-RU fin 2008, il est proposé, à partir de 2009, de revoir à la baisse la rémunération annuelle de l'aménageur de 1.045.000€ à 895.000€.

Le montant global serait donc porté de 7.091.736 € sur la période 2002-2010 à 9.465.439€ sur la période 2002-2014.

Le nouveau Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2002-2013

Compte tenu de l'actualisation du programme, le Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2002-2013 joint en annexe (le 1er semestre de 2014 étant consacré aux opérations de clôture de l'opération) présente un nouveau coût d'opération de 68 305 386€, le précédent montant étant de 49 614 246€.

Cette hausse s'explique par des variations sur les postes suivants :

***Dépenses :***

- les acquisitions foncières, revalorisées pour prendre en compte la hausse du coût de l'immobilier multiplié par 2 à 2,5 depuis 2002, les nouvelles acquisitions sur les secteurs Sainte Croix, Marne Yser et sur les pieds d'immeubles commerciaux et ensembles immobiliers comme Alice cours V. Hugo et l'îlot St Julien à la Victoire

- le coût et le volume des travaux de restructuration urbaine sur les immeubles avant revente

- le poste de conduite d'opération du fait de la prorogation de la CPA jusqu'en 2014

- les frais financiers du fait de l'effort sur les acquisitions et des temps de portage entre achat et vente.

***Recettes :***

- une augmentation des cessions foncières d'immeubles, de parkings et de commerces en volume et en coût

- une hausse de la participation de la ville de 4 407 M€ (10,4M€ à 14,8M€, soit 1,29M€ à verser chaque année de 2009 à 2013).

**- La participation de la collectivité**

La participation de la ville représente cependant 21% du budget de l'opération pour 36% prévus initialement. La participation complémentaire est motivée par l'augmentation globale du budget d'opération et par la volonté de la Ville d'apporter un soutien financier à la production de logements sociaux et la primo accession via des prix de vente modérés.

*Séance du lundi 29 septembre 2008*

Ce montant maximum pourra être diminué par les participations de l'Etat, de la CUB et d'autres collectivités ou institutions dans le cadre du projet urbain sur les quartiers anciens précédemment cité.

En conséquence, Mesdames, Messieurs, nous vous demandons de bien vouloir:

**AUTORISER** Monsieur le Maire de Bordeaux à signer l'avenant n° 3 ci-joint à la Convention Publique d'Aménagement.

# CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DU 8 JUILLET 2002 AVENANT N°3

## **Entre d'une part**

La Ville de Bordeaux représentée par M. Alain JUPPE habilité par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2008 (délibération n°.....)

Et d'autre part

InCité Bordeaux-la CUB, Société anonyme d'économie mixte locale au capital de 234 000 €, inscrite au RCS de Bordeaux sous le numéro B 775 584 219 et dont le siège social est à Bordeaux, représentée par M. Alain de Chilly, son Directeur Général, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du .....2007

## **Il a été exposé ce qui suit :**

La Ville de Bordeaux a confié à InCité par Convention publique d'aménagement une opération de requalification urbaine sur l'ensemble du centre historique d'agglomération.

Cette convention, conclue après délibération du Conseil municipal en date du 8 juillet 2002 et devant s'achever le 31 décembre 2010, a fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 5 juillet 2004 puis d'un avenant n°2 en date du 1er août 2007.

In Cité s'est notamment vu confier, dans le cadre cette convention, la mission de mise en œuvre, d'animation et de gestion de la convention d'OPAH RU conclue sur la période 2003/2008, dont les opérations de clôture interviendront à la fin de l'année 2008.

A la lumière du bilan d'activités sur le périmètre de la CPA, ainsi qu'à l'issue d'études complémentaires engagées par l'aménageur conformément aux articles 1.2 et 3.1.1 de la CPA, il apparaît que ne pourront être mené à bien le programme d'actions et atteints les objectifs quantitatifs à l'échéance du 31 décembre 2010, compte tenu, notamment, des délais nécessaires à la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière et de restructuration urbaine initiées dans le cadre des PRI, tant dans leur volet négociation que procédural.

Il est donc apparu nécessaire, afin de permettre le bon achèvement de ce projet d'intérêt général initié et porté par la Ville de Bordeaux, de réexaminer, conformément aux dispositions de l'article 6 de la convention, le délai nécessaire à la mise en œuvre de l'opération, de préciser certains objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés dans la Convention et dans ses avenants n°1 et 2 et, conformément aux dispositions des articles 19 et 20 de la Convention, d'actualiser les éléments du bilan prévisionnel, tant en dépenses qu'en recettes, afin, en particulier de tenir compte des évolutions du marché immobilier.

L'objet de la CPA et les missions confiées à InCité restent inchangés.

**Il a été convenu ce qui suit :**

**Article 1 - Durée de la convention**

Compte tenu des délais nécessaires à la mise en œuvre des missions relatives à la restauration immobilière, à la réhabilitation avec les organismes de logement social et à la production de logements en accession à la propriété ainsi que des travaux d'aménagement telles que définies aux articles 1.2 et 3 de la CPA, afin de permettre la réalisation des objectifs définis dans la Convention et ses avenants n° 1 et 2, conformément aux dispositions de l'article 6 de la CPA, la durée de la CPA est prorogée au 30/06/2014.

**Article 2 – Rémunération de l'aménageur**

Afin de tenir compte de l'achèvement de la mission d'animation de l'OPAH RU au 31/12/2008, la rémunération annuelle et forfaitaire de l'aménageur, telle que définie aux articles 3.2.2 à 3.2.4 de la CPA sera diminuée à compter de l'exercice 2009.

Elle sera portée de 1 015 000 € à 865 000 €.

**Article 3 – Bilan prévisionnel des dépenses et recettes de l'opération**

Le bilan prévisionnel des dépenses et recettes de l'opération est actualisé, conformément aux dispositions des articles 19 et 20 de la convention, afin de tenir compte de :

l'évolution des valeurs du marché immobilier

l'actualisation des prévisions de travaux d'aménagement

la modification de la rémunération de l'aménageur à partir de 2009

la prorogation de la convention au 30 juin 2014

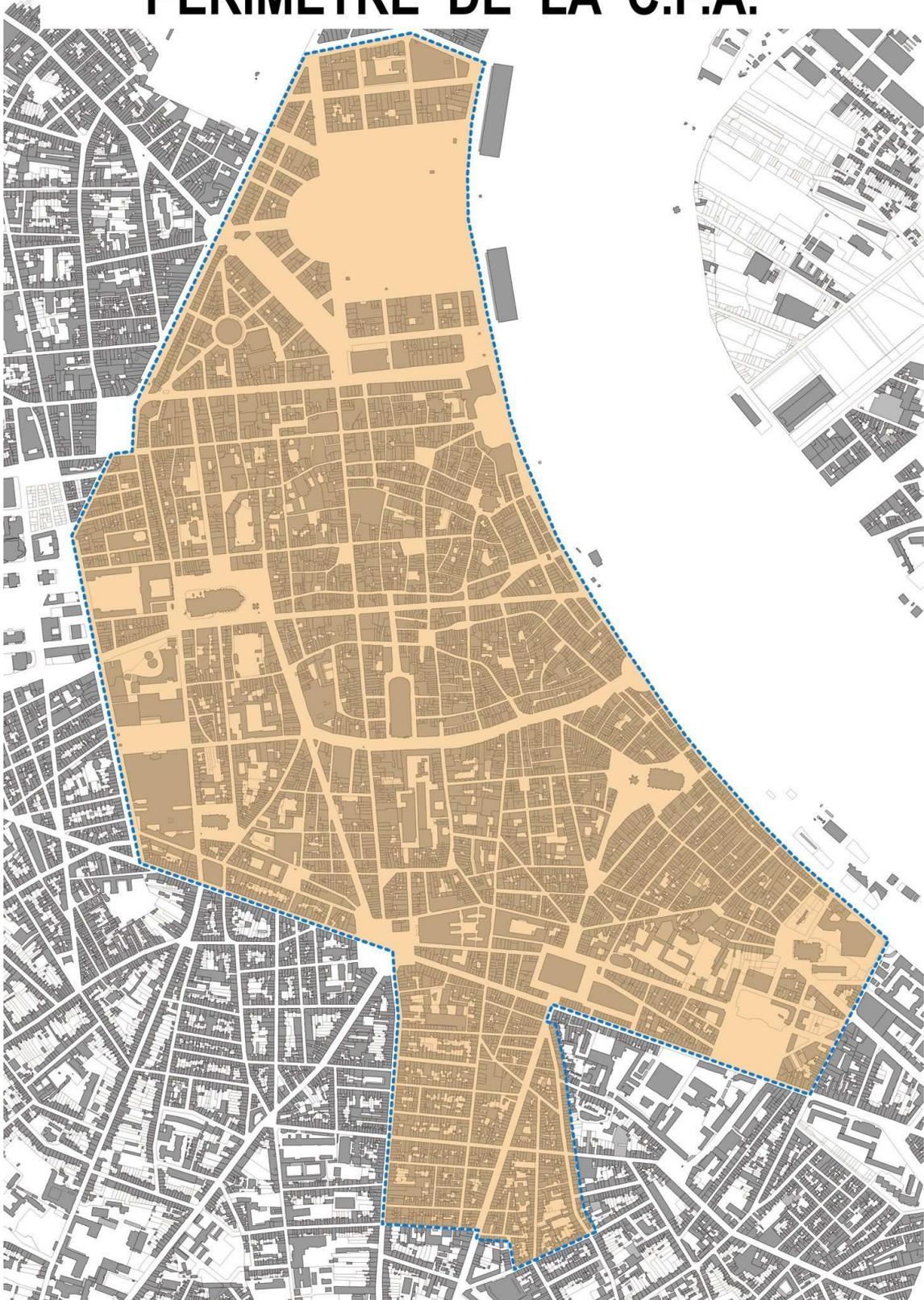
Le bilan actualisé et les objectifs de production actualisés sont annexés aux présentes.

L'ensemble des autres dispositions de la Convention publique d'aménagement du 8 juillet 2002 et de ses avenants n°1 et 2 reste inchangé.

Fait à Bordeaux le :

Pour InCité	Pour la Commune
Le Directeur Général	Le Maire
Alain de Chilly	Alain Juppé

# PERIMETRE DE LA C.P.A.



## ANNEXE 1

### OBJECTIFS DE LA CPA SUR 2002/2014

Logements requalifiés ou construits dans le périmètre :	2 400
Logements restructurés par acquisition-revente par l'aménageur :	575
Logements sociaux publics créés :	250
Aide à l'accession à la propriété :	400
Logements réhabilités avec aides de l'ANAH :	1 250
Aménagement d'espaces collectifs ou de locaux d'activités	5 100 m <sup>2</sup>
Création de stationnement résidentiel	330 places

Nb : ces objectifs ne s'additionnent pas

## ANNEXE 2

### ETAT PREVISIONNEL DES DEPENSES ET RECETTES ACTUALISE

OPERATION :

Centre Historique d'Agglomération

<b>COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL ACTUALISE - de 2002 à 2013</b>			
	BUDGET € H.T.	T.V.A.	BUDGET € T.T.C.
Ventes immeubles	39 301 361	664 391	39 965 752
Ventes A.S.T.	284 960	55 852	340 812
Parkings + divers	5 660 652	253 961	5 914 613
Gestion temporaire	2 165 539	166 413	2 331 952
Subvention diverses	2 270 389	270 656	2 541 045
Participation au bilan	17 883 888		17 883 888
Produits financiers	738 598		738 598
TVA reversée	0		0
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>68 305 386</b>	<b>1 411 273</b>	<b>69 716 660</b>
Etudes opérations	1 042 407	192 053	1 234 460
Acquisitions foncières	46 555 715	155 516	46 711 231
Relogement	848 506	14 244	862 750
Travaux	5 680 697	281 894	5 962 591
Frais de commercialisation	60 137	11 080	71 217

*Séance du lundi 29 septembre 2008*

Conduite d'opération	9 465 439		9 465 439
Divers	2 050 412	96 482	2 146 894
Frais financiers	2 448 290		2 448 290
T.V.A. non récupérable	153 784		153 784
T.V.A. à décaisser		660 004	660 004
			0
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>68 305 386</b>	<b>1 411 273</b>	<b>69 716 660</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**ADOPTE A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE MME TOUTON, MM. J.L. DAVID , ROBERT, MOGA,  
MAURIN, ROUYEYRE

D -20080476

Centre Historique d'agglomération. Convention publique d'aménagement. Compte-rendu d'activité à la collectivité 2007. Approbation.

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

Mesdames, Messieurs,

Le 8 juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération. Ce projet vise la revitalisation globale du cœur de la métropole et notamment de sa fonction résidentielle. Ce volet a été confié le 25 Juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la société d'économie mixte InCité.

Conformément à l'article 20 de la CPA, InCité a transmis le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (cf. document annexé) sur l'opération en 2007.

De mi 2002 à fin 2007, le bilan de l'opération s'établit comme suit :

ETAT D'AVANCEMENT QUANTITATIF	obj. CPA	obj. CPA*	réalisé	annuel	% /obj.	% /obj*
	2002-2010	2002-2014	2002-2007	2007	2002-2010	2002-2014
logements publics et privés réhabilités*	1992	2400	1267	198	64%	53%
accession et occupants	447	505	188	77	42%	37%
accession par acquisition revente	283	300	102	12	36%	34%
accession via action en diffus	100	100	58	0	58%	58%
propriétaires occupants	64	105	28	7	43%	27%
locatif	1545	1895	1079	121	70%	57%
dont locatif privé	1333	1645	962	121	72%	
locatif libre	1000	**	689	71	69%	**

*Séance du lundi 29 septembre 2008*

intermédiaire	107	**	95	2	89%	**
conventionné	155	**	129	36	83%	**
programme social thématique	71	**	49	12	69%	**
<b>dont locatif social public</b>	<b>212</b>	250	117	<b>0</b>	<b>55%</b>	47%
activités économiques	<b>4 400 m2</b>	4 400 m2	756 m2	<b>526 m2</b>	<b>17%</b>	17%
locaux communs	<b>600 m2</b>	700 m2	483 m2	<b>35 m2</b>	<b>81%</b>	69%
unités	<b>84</b>	100	69	<b>5</b>	<b>82%</b>	
stationnement	<b>330</b>	330	106	<b>52</b>	<b>32%</b>	32%
vacance	<b>350</b>	500	406	<b>87</b>	<b>116%</b>	81%

\* nouveaux objectifs tels qu'ils ressortent de l'avenant n°3 à la convention

\*\*la ventilation a été proposée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de juin 2008 et reste à valider par les partenaires de la collectivité

L'année 2007 se caractérise par :

Le développement de l'accession à la propriété avec la préparation ou la réalisation de 58 logements à prix plafonné et le financement de 9 Prêts à Taux Zéro Centre historique (SACICAP).

La réalisation de logements locatif privés en loyer intermédiaire, conventionné ou en programme social thématique qui est pleinement satisfaisante au regard des objectifs.

Une stagnation de la production de logements sociaux publics, malgré la politique de surcharge foncière. Le coût du foncier, la petite taille des opérations et leur complexité handicapent la poursuite des objectifs.

Les opérations d'urbanisme par :

- La réalisation ou l'engagement de travaux sur 163 des 356 logements notifiés en Déclaration d'Utilité Publique de travaux sur le périmètre de restauration immobilière Saint Eloi – Salinières

- La délimitation de nouveaux périmètres de restauration immobilière sur les secteurs Saint Michel Sainte Croix et Sainte Catherine (conseil municipal du 9 juillet 2007)

- L'actualisation des études sur les secteurs Faures, Gensan et Fusterie pour une déclaration de travaux d'utilité publique

- L'étude et l'extension du périmètre de la CPA sur le secteur « Marne Yser »

## *Séance du lundi 29 septembre 2008*

- Le lancement d'une étude pour une procédure d'accompagnement de type OPAH RU pour 2009/2014.

La maîtrise foncière à fin 2007 de 61 immeubles, 51 logements et un terrain destiné à réaliser 74 logements .

La revente de foncier pour la réalisation de 167 logements : 51 en locatifs privés, dont 22 sociaux, 64 en accession et 52 sociaux publics .

La lutte contre l'insalubrité sur 2 immeubles en insalubrité irrémédiable avec une ordonnance d'expropriation et le relogement de leurs 15 locataires occupants.

Le relogement définitif de 78 ménages dont 79% en centre historique (38% dans les logements sociaux de l'OPAH) et le relogement temporaire de 28 ménages en attente de solution définitive.

Le stationnement et la création de locaux communs par le financement de 84 locaux communs, de 71 places de stationnement et l'acquisition/location de locaux d'activité à loyer maîtrisé à de jeune entreprises ou associations .

La lutte contre la vacance a permis de remettre sur le marché plus de 400 logements pour 350 en objectif initial.

Le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité fait apparaître pour l'année 2007

- un montant de dépenses s'élevant à 8 385 347 €

- un montant de recettes s'élevant à 1 916 318 €

Les différences entre le bilan prévisionnel et réalisé 2007 s'expliquent surtout du fait d'acquisitions moins importantes que prévues.

L'année 2008 est l'occasion de:

> poursuivre les opérations en Déclaration d'Utilité Publique de travaux engagées (secteur Victor Hugo) ou en préparer de nouvelles (îlots Fusterie et Gensan et secteurs Saint Michel-Sainte Croix et Sainte Catherine).

> terminer l'OPAH en ciblant les logements locatifs conventionnés et/ou les logements locatifs, de propriétaires occupants et commerces en obligation de travaux grâce à des aides spécifiques.

> poursuivre de l'étude pour une procédure d'accompagnement de type OPAH RU pour 2009/2014.

> développer le programme d'achat et de revente de foncier par :

- des acquisitions pour l'aération des cœurs d'îlots en DUP et sur les quartiers Saint Michel, Sainte Croix et Marne Yser

- une prospection auprès des propriétaires de logements vacants ou d'immeubles abandonnés

- l'acquisition par Incité des deux immeubles en insalubrité irrémédiable

- la prospection pour la production de logement social
- la production directe par Incité de logements en accession en résidence principale, logement social public et privé.
- > accompagner le relogement grâce au droit d'attribution en OPAH RU négocié par Incité

Une évaluation sur la qualité des relogements et de l'accompagnement social.

- > accélérer le programme de redynamisation commerciale en pied d'immeuble

La prorogation de la durée de la CPA de 2002-2010 à 2002-2014 pour achever les missions confiées et l'évolution de la rémunération d'Incité sont explicitées par l'avenant n° 3 à la CPA proposé par ailleurs à l'approbation du conseil municipal.

Elles se traduisent par un Compte de Résultat Prévisionnel d'Opération 2002-2013 (le 1er semestre de 2014 étant consacré aux opérations de clôture de l'opération).

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

- APPROUVER le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité 2007 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique

**MLLE JARTY.** -

Délibération 475 et 477. Non participation au vote de MM Jean-Louis DAVID, ROBERT, MOGA, ROUYEYRE, MAURIN et de Mme TOUTON.

**M. LE MAIRE.** -

Mme TOUTON va néanmoins présenter les dossiers.

**MME TOUTON.** -

La délibération 475 vous propose de prolonger la convention publique d'aménagement que nous avons signée en juillet 2002 avec InCité.

Cette convention a pour objet la mise en œuvre du volet résidentiel de notre projet de renouvellement du centre historique. Elle était prévue sur une période allant de 2002 à 2010. Nous souhaitons allonger cette période jusqu'en 2014. Pourquoi ?

Parce que les actions et les opérations que nous avons confiées à InCité ne seront pas totalement achevées en 2010. A cela plusieurs raisons.

D'abord les délais d'élaboration des projets et de réalisation des travaux par les propriétaires dans les immeubles en notification sont plus longs que prévu. Il en est de même pour les démolitions en cœur d'îlot.

Ensuite le coût du foncier qui a été multiplié par deux, voire deux et demi, depuis 2002 rend beaucoup plus lent le rythme des acquisitions / reventes destinées au logement social.

De plus, du retard a été pris du fait de modifications du PSMV sur certains secteurs et du PLU.

Il vous est donc proposé, conformément aux articles 19 et 20 de la CPA de prolonger la durée de cette convention, en fonction de quoi le programme, lui aussi, est réactualisé, et les conditions de rémunération de l'aménagement sont revues.

Concernant la réactualisation du programme :

L'action est étendue aux nouveaux secteurs qui ont déjà fait l'objet d'études : Saint-Michel Sainte Croix, Sainte Catherine, Marne Yser.

Le nombre d'acquisitions / reventes de logements, de réhabilitations de logements et de logements sociaux est augmenté.

Le nombre total de logements réhabilités passe de 1992 à 2400, dont 447 en acquisition / revente, et 1895 pour 1545 en locatif.

La ventilation n'est pas encore arrêtée pour le locatif privé par l'ensemble des partenaires. Nous avons un comité de pilotage de l'OPAH en juin. Nous attendons un certain nombre de validations pour répartir les différents financements de locatif privé.

Pour les autres locaux nous avons maintenu l'objectif de 4.400 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux à traiter et de 330 places de stationnement étant donné les difficultés rencontrées pour les réaliser.

Par contre nous avons augmenté le nombre de locaux communs et le nombre de logements vacants à remettre sur le marché, qui passe de 350 à 500.

Par ailleurs, je souhaite signaler que la Ville travaille actuellement avec les services de l'Etat en vu de lancer un nouveau projet sur les quartiers anciens qui permettra d'aider la production des logements conventionnés privés.

La prorogation du délai jusqu'à 2014 amène aussi à une modification de la rémunération d'InCité.

Compte tenu de l'achèvement de la mission d'animation de l'OPAH-RU qui s'est achevée en juillet 2008, il est proposé de revoir à la baisse la rémunération annuelle de l'aménageur qui passe ainsi de 1.045.000 euros par an à 895.000 euros.

Le compte de résultat prévisionnel de l'opération ainsi prolongé jusqu'en 2014 passe de 49.614.000 euros à 68.305.000 euros afin de tenir compte de l'évolution des valeurs du marché immobilier, de l'actualisation du prix des travaux, de la baisse de la rémunération de l'aménageur et de l'augmentation du délai de la convention.

La participation de la Ville représente 21 % de ce nouveau budget, pour 36% prévus initialement, soit une augmentation de 4.407.000 euros.

En conséquence nous vous demandons d'autoriser Monsieur le Maire à signer cet avenant.

**M. LE MAIRE.** -

Je suppose que ça vaut un peu présentation du compte rendu d'activité 2007. Il eut été plus logique de commencer par là. Non ?

**MME TOUTON.** -

Oui, sauf que le compte rendu d'activité s'appuie aussi sur cette délibération.

**M. LE MAIRE.** -

Ah bon. Alors on peut peut-être le présenter rapidement.

**MME TOUTON.** -

Présentation de la convention d'aménagement.

InCité nous a transmis, conformément à la convention publique d'aménagement, son compte rendu d'activité 2007.

Je ne reviendrai pas sur l'ensemble de l'état d'avancement quantitatif, mais sur les éléments les plus caractéristiques de l'année 2007 et les perspectives sur l'année en cours.

En 2007 l'accession à la propriété a bien progressé avec 58 logements à prix plafonné, et le financement de 9 Prêts à Taux Zéro.

Par contre, la production de logements sociaux publics, malgré la politique de surcharge foncière, est faible. Les bailleurs ne veulent pas investir dans de petites opérations souvent complexes et onéreuses.

Les opérations initiées par InCité telles que Saint-Julien / Victoire ne verront le jour qu'en 2009.

Sur les périmètres de restauration immobilière 163 logements sur les 356 notifiés sont engagés dans des travaux.

De nouveaux périmètres de restauration ont été délimités. On les a évoqués tout à l'heure : Saint Michel Sainte Croix, Sainte Catherine, et de plus le périmètre de la convention publique d'aménagement a été étendu au secteur Marne Yser.

InCité a acquis à fin 2007, 51 immeubles, plus 51 logements et un terrain destiné à la réalisation de 60 logements.

167 logements ont été revendus avec des programmations précises permettant de réaliser des logements locatifs privés, dont 22 sociaux, 75 logements en accession, 52 logements sociaux publics.

Les immeubles en insalubrité irrémédiable ont été rénovés. Il y en avait 2. Il n'y en a pas eu cette année. Mais 100 logements insalubres ont été identifiés et ont fait l'objet de travaux. Ils ont permis la production de 60 logements dont 55 en loyers sociaux.

L'action sur le relogement des ménages continue, avec 79 ménages relogés définitivement et 28 ménages en relogement temporaire en attente d'une solution définitive.

400 logements vacants ont été remis sur le marché.

Les objectifs pour 2008 sont pour l'essentiel :

De poursuivre les opérations de déclaration d'utilité publique.

De terminer l'OPAH, qui s'est achevée en juillet dernier.

De faire un travail étroit en liaison avec la Ville et les services de l'Etat pour développer de nouvelles aides de financement.

Il est prévu aussi de développer le programme d'achat et de vente du foncier afin d'atteindre nos objectifs de logements sociaux.

Et enfin de continuer le relogement toujours dans des conditions de grande attention pour chaque cas et en négociant avec les propriétaires privés pour obtenir des attributions de logement.

Vous avez joint à ce bilan le tableau des acquisitions et des cessions, ainsi que le budget prévisionnel.

Au vu de ces éléments je vous demande de bien vouloir approuver ce compte d'activité.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. J'ai plusieurs demandes de parole.

D'abord M. MAURIN.

**M. MAURIN.** -

Sur ces deux dossiers : la convention publique d'aménagement...

**M. LE MAIRE.** -

Si vous voulez bien globaliser vos observations...

**M. MAURIN.** -

Ça va aller très vite, Monsieur le Maire.

Dès le départ de l'opération nous avons pointé l'insuffisance de la part de logements sociaux sur cette opération, certes très complexe, avec une procédure assez compliquée, notamment concernant le bâti existant.

Aujourd'hui la délibération pointe de manière assez objective la reconnaissance de la stagnation de la production de logements sociaux publics malgré la politique de surcharge foncière. Le coût du foncier la petite taille des opérations et leur complexité handicapent la poursuite des objectifs.

Sur ces objectifs, en particulier de logements sociaux publics nous ne sommes qu'à 55% sur 2002 / 2010 et 47% sur l'objectif 2002 / 2014.

Donc je voulais ici attirer l'attention sur le fait que malgré nos grandes orientations, en particulier les obligations du Programme Local de l'Habitat Communautaire, nous avons des difficultés à avancer sur ce dossier du centre historique.

Deuxième observation rapide. Sur le relogement définitif des ménages j'observe que 21% des ménages qui auraient dû être relogés n'ont pas été relogés sur le centre historique. C'est également un petit point qui me paraît difficile dans l'opération. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Mme NOËL.

**MME NOËL.** -

Juste un mot, Monsieur le Maire. Je ne vais pas intervenir sur le programme lui-même, nous l'avons fait assez largement, et comme l'a rappelé Mme TOUTON, une actualisation du programme va être engagée dans le cadre d'une OPAH RU qui reste à engager.

Je voulais simplement m'exprimer sur le volet information / communication. Pas tant sur le volet information grand public qui est décrite dans le compte rendu du CRAC et qui est somme toute assez traditionnelle. Il y a des panneaux de chantiers, des journaux d'information, des réunions, des possibilités d'information dans le cadre du centre, mais plus sur la relation qui est instaurée par InCité avec les propriétaires qui sont concernés par les opérations du centre historique.

Je le dis d'autant plus qu'on va rentrer dans une période de montée en puissance des opérations qui relèvent des PRI, des périmètres de restauration immobilière.

Peuvent être engagées des opérations assez lourdes de restructuration d'immeubles, d'interventions publiques un peu plus massives. Je pense qu'il faudrait qu'InCité développe un autre mode d'échange avec les propriétaires que celui qui consiste à envoyer des courriers extrêmement administratifs et peu précis sur ce qu'ils attendent des propriétaires.

Il faudrait, je pense, qu'ils développent plus un aspect partenarial. C'est-à-dire que les propriétaires se sentent partie prenante d'une opération qui est intéressante parce qu'elle a des objectifs de réimplantations de familles, etc.

J'ai beaucoup de retours de propriétaires extrêmement inquiets qui s'interrogent beaucoup. Je pense vraiment que ce volet est à travailler différemment.

**M. LE MAIRE.** -

Mme AJON.

**MME AJON.** -

Monsieur le Maire, nous nous interrogeons sur comment nous pouvons voter un avenant à une convention alors que celle-ci n'est pas capable de nous exposer les objectifs ventilés sur les produits du locatif privé, sans connaître qu'elle sera la part réservée au

programme social thématique ou au locatif libre, et donc de connaître si la mixité sociale sera bien réelle sur la suite de cette opération.

**M. LE MAIRE.** -

M. MOGA a demandé la parole.

**M. MOGA.** -

Monsieur le Maire, en tant qu'administrateur d'InCité je ne participerai pas au vote, comme mes autres collègues.

Par ailleurs je voulais signaler que je suis tout à fait satisfait qu'InCité ait augmenté son périmètre de restauration immobilière sur les secteurs de Sainte Croix et notamment celui d'Yser Marne qui en a bien besoin.

Sachez donc que je soutiens tout à fait la volonté et l'action d'InCité afin que cette société développe son programme jusqu'en 2014 dans ces secteurs du quartier 6 de Bordeaux Sud.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROUVEYRE.

**M. ROUVEYRE.** -

En tant qu'administrateur d'InCité je ne prendrai pas non plus part au vote.

Simplement, j'ai déjà eu l'occasion de le dire en Conseil d'Administration d'InCité, je crois qu'il n'y a pas de quoi se réjouir quand on sait que sur 2007, et encore tous les travaux n'ont pas été réalisés, on a 12 PST et 22 PLS. Je trouve que c'est très très insuffisant.

Au Conseil d'Administration d'InCité on avait pu voir aussi des chiffres très intéressants sur le taux d'occupation de ces logements, mais aussi sur le profil des locataires. On pouvait notamment s'apercevoir que les locataires nécessaires n'étaient pas les premiers à occuper ces logements. Je crois que - Mme TOUTON me rectifiera - moins de 4% d'entre eux étaient bénéficiaires de l'ACAPEL(?),

Cela donne le sentiment qu'en termes de mixité sociale il y a évidemment beaucoup à faire.

**M. LE MAIRE.** -

Mme TOUTON.

**MME TOUTON.** -

Je vais d'abord répondre à M. MAURIN.

Vous avez évoqué en particulier les relogements. Effectivement, 21% des personnes qui sont relogées ne le sont pas sur le centre historique, mais c'est à leur demande qu'ils ne le sont pas. Chaque habitant qui demande à rester sur le centre historique y est maintenu. Cela avait été dit au comité du pilotage lors de l'ancien mandat, nous faisons très attention à ce que chaque demande soit prise en compte et à reloger les personnes dans

le quartier qu'elles souhaitent. C'est vrai que dans certains cas des personnes demandent à être relogées sur d'autres secteurs.

Concernant les logements sociaux publics, en ce qui concerne les pourcentages par rapport à 2014 nous sommes à 47%. Nous avons indéniablement des difficultés à faire réaliser des logements sociaux par les bailleurs. C'est ce que j'expliquais tout à l'heure, ils ont du mal à s'engager dans des opérations qui sont disséminées dans la ville de 3 ou 4 logements, voire 5 ; des opérations qui en plus sont coûteuses et complexes dans le centre historique.

Nous arriverons à obtenir ces logements sociaux dans le cadre d'accession par InCité et de revente. C'est le cas pour l'opération Saint Julien Victoire où 30 logements sociaux sont faits et 30 accessions sociales.

Pour répondre à Mme NOEL, nous sommes conscients des difficultés que présentent les notifications de travaux pour les propriétaires occupants, pas pour tous, mais pour un certain nombre qui n'ont pas des capacités importantes pour engager les travaux.

C'est vrai que dans un premier temps c'était des contacts avec InCité. Nous nous sommes rendu compte que ça ne suffisait pas. Notre chef de projet Catherine Chimits a reçu en début de mois tous les propriétaires occupants pour qui il y avait des problèmes de réalisation des travaux, un par un, de façon à ce qu'on établisse un diagnostic pour chacun de ce qui pouvait poser blocage. Nous allons voir avec chacun comment nous pouvons les sortir de ces difficultés.

Il n'y en a pas tant que ça. Une douzaine de cas pour le moment. Mais il est vrai que les PRI s'étendant, on risque d'être confronté à cette question. C'est moi-même qui mènerai les débats avec eux au fur et à mesure. Je m'y engage.

Pour répondre à Mme AJON, c'est ce que je vous ai dit tout à l'heure, nous n'avons pas mis les objectifs ventilés dans la mesure où l'OPAH est terminée. Cette OPAH nous permettait de savoir comment aider à financer ces logements conventionnés, intermédiaires ou PST.

Nous sommes en train de monter un projet avec l'Etat pour avoir un nouvel outil qui va nous permettre d'inciter et de financer ces logements locatifs privés. En fonction de cet outil, et évidemment avec l'accord de nos autres partenaires, puisque nous ne sommes pas seuls à décider de cette ventilation, nous établirons la ventilation des logements locatifs avec un soin particulier pour les logements conventionnés et PST.

**M. LE MAIRE.** -

M. ROBERT.

**M. ROBERT.** -

J'avais quelques éléments, mais Mme TOUTON vient de les donner.

Simplement sur les relogements, comme elle le disait, certaines personnes ne veulent pas être relogées. Et puis il y a aussi certains relogements qui ne sont pas définitifs parce qu'il faut rénover le logement pour ensuite revenir dans le centre historique. Ça arrive. Donc forcément immédiatement le taux ne peut pas être de 100%, bien qu'il s'en approche par la suite.

Et puis concernant le problème des propriétaires occupants, ou parfois non occupants mais qui se sont endettés lourdement pour acheter leur immeuble ou leur logement, effectivement, quand les demandes de travaux arrivent c'est avec beaucoup d'humanité qu'il faut les accompagner. On en a parfaitement conscience. On le fait dans un maximum de cas. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Lorsque nous avons lancé cette opération au début de la précédente mandature avec Hugues MARTIN nous savions que ce serait long et difficile. Il y a peu d'opérations de ce type dans les centres villes qui se soient déroulées sans inconvénients majeurs. C'est le cas ici.

Je voudrais vraiment féliciter les responsables successifs et aujourd'hui Elizabeth TOUTON qui maîtrise parfaitement ce dossier et qui le fait avec beaucoup d'humanité. Je voudrais également remercier Hugues MARTIN qui dès le départ était impliqué dans tout ça.

Les résultats sont plutôt encourageants. Je trouve qu'effectivement 80% de personnes relogées sur place ça montre bien qu'il n'y a pas de déportation, comme on l'a dit ici ou là.

Ce que dit Fabien ROBERT est vrai. C'est un taux provisoire. Mais on constate aussi que lorsque les gens sont relogés bien, parfois ils préfèrent rester là où ils sont relogés plutôt que de supporter les frais d'un deuxième déménagement. Donc c'est à prendre en compte.

Deuxièmement, en ce qui concerne la vacance je vois que les objectifs sont atteints à 100% et même au-delà. C'était quand même un des fléaux de ce quartier. Il a disparu.

Il n'y a pas assez de logements sociaux mais on va monter en puissance.

Enfin une petite suggestion. Dans les relations avec les propriétaires à qui on enjoint de faire des travaux, c'est souvent une question de style. Si on pouvait leur écrire gentiment et pas de manière comminatoire, en leur disant cher Monsieur, chère madame, avec une formule de politesse aimable, ça changerait beaucoup de choses.

Parfois le style administratif est... (Inachevé) Oui... ça a l'air un peu superficiel mais ça change beaucoup de choses, parce qu'ils ont le sentiment qu'ils sont pris en considération.

Il faudrait peut-être revoir les lettres types, indépendamment de l'action individuelle que vous menez qui est je crois très efficace.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

NON PARTICIPATION AU VOTE DE MME TOUTON, MM. J.L. DAVID , ROBERT, MOGA, MAURIN, ROUYEYRE

D -20080477

Société Incité. Emprunt de 9.000.000 d'euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Garantie de la Ville. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du renouvellement du Centre Historique d'agglomération, la Ville de Bordeaux et Incité ont conclu le 1<sup>er</sup> août 2002 une convention publique d'aménagement. Cette convention, initialement prévue de 2002 à 2008, a été prorogée par avenant n°3 jusqu'au 30 juin 2014.

Par courrier en date du 28 Août 2008, la société Incité, dont le siège social est situé 101, cours Victor Hugo 33074 BORDEAUX CEDEX, a sollicité la garantie de la Ville de Bordeaux à hauteur de 80%, soit 7 200 000 euros, d'un prêt d'un montant de 9 000 000 euros que la société se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer les acquisitions d'immeubles dans le cadre de la convention publique d'aménagement du Centre Historique d'agglomération.

Les caractéristiques du prêt GAÏA à court terme consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Durée totale du prêt	5 ans
Echéances	annuelles
Différé d'amortissement	4 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	4,60 %
Taux annuel de progressivité	0 %

Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Compte tenu de l'intérêt de ce projet pour notre collectivité, nous vous proposons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir répondre favorablement à la requête qui vous est présentée, et d'adopter les termes de la délibération suivante :

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général de Collectivités Territoriales

**Article 1** : La Ville de Bordeaux accorde sa garantie à la société Incité, pour le remboursement à hauteur de 80 %, soit 7 200 000 euros, d'un emprunt de 9 000 000 euros que cette société se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

**Article 2** : Les caractéristiques de ce prêt sont les suivantes :

Montant du prêt	9 000 000 euros
Durée du prêt	5 ans
Différé d'amortissement	4 ans
Progressivité des échéances	0 %
Indexation	Livret A
Taux actuariel annuel	4,60 %

La révisabilité des taux d'intérêt et de l'amortissement est fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

La garantie de la Ville de Bordeaux est accordée pour la durée totale du prêt soit 5 ans, à hauteur de 80 % de la somme, soit 7 200 000 euros, en principal et intérêts.

**Article 3** : Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Ville de Bordeaux s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements.

**Article 4** : Le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

**Article 5** : Le Conseil Municipal autorise le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur, à signer la convention à intervenir entre la Ville de Bordeaux et la Société InCité réglant les conditions de la garantie.

## CONVENTION

Entre

**La VILLE DE BORDEAUX**

Et

**INCITE**

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 A. DE CHILLY, Directeur Général de InCité, dont le siège social est situé 101 cours Victor Hugo 33074 BORDEAUX CEDEX, habilité aux fins des présentes par le conseil d'administration du

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1 :**

La Ville de Bordeaux accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 7 200 000 euros, représentant 80 % d'un emprunt d'un montant de 9 000 000 euros que InCité se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer les acquisitions d'immeubles dans le cadre de la convention publique d'aménagement du Centre historique.

### **Article 2 :**

Les caractéristiques du prêt GAÏA à court terme consenti par la caisse des dépôts et consignations sont les suivantes :

Durée totale du prêt	5 ans
Echéances	annuelles
Différé d'amortissement	4 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	4,60 %
Taux annuel de progressivité	0 %

Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente convention.

**Article 3** :

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune s'engage à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**Article 4** :

Le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoins, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

**Article 5** :

Le Conseil Municipal autorise le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

**Article 6** :

La Ville de Bordeaux sera mise en possession, dès leur établissement, des tableaux d'amortissement du prêt fixant les dates et le montant des échéances d'intérêt et d'amortissement.

InCité 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 son lieu et place.

Les décaissements ainsi faits par la Ville de Bordeaux seront imputés à un crédit ouvert à cet effet.

Ils seront remboursés par la société InCité dès que celle-ci sera en mesure de le faire. Elle devra donc prendre toutes dispositions utiles pour apurer sa dette dans les moindres délais tout en assurant l'équilibre de son exploitation.

**Article 7** : Les opérations poursuivies par la société InCité, au moyen des emprunts qu'elle réalisera avec la garantie précitée, seront retracées dans des comptes spéciaux ouverts dans la comptabilité existante, et arrêtés à la fin de chaque année.

**Article 8** : Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la société InCité,

Il comportera :

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

*Au débit* : le montant des remboursements effectués par la société InCité.

**Article 9** : A toute époque, la société InCité devra mettre à la 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 la société, ainsi que les budgets et comptes, devront être adressés chaque année, dès leur approbation par la société InCité 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 la société, d'après les comptes rendus moraux et financiers, le bilan de l'année écoulée, et le projet de budget en cours.

**Article 10** : L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts qui en font l'objet, et s'il y a lieu, jusqu'à ce que le compte d'avances soit soldé.

**Article 11** : Tous les droits ou frais auxquels pourra donner lieu la présente convention sont à la charge de la société InCité.

Fait à Bordeaux, le

**Pour la Ville de Bordeaux**

L'Adjoint au Maire

**Pour InCité Bordeaux**

Le Directeur Général

**MME TOUTON.** -

La société sollicite de notre part une garantie d'emprunt à hauteur de 80% d'un prêt d'un montant de 9.000.000 d'euros.

Ce prêt doit être contracté auprès de la Caisse des Dépôts. Il est destiné à financer des acquisitions d'immeubles dans le cadre de la convention d'aménagement.

**M. LE MAIRE.** -

Pas d'opposition ?

(Aucune)

**ADOpte A L'UNANIMITE**

NON PARTICIPATION AU VOTE DE MME TOUTON, MM. J.L. DAVID , ROBERT, MOGA, MAURIN, ROUYEYRE

**D -20080478**

**Etude pré opérationnelle d'aménagement du secteur Deschamps.  
Demande de subvention. Autorisation.**

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

Mesdames, Messieurs,

En prolongement de l'étude Fortier / Desvigne réalisée en 2005 relative à l'ensemble du territoire de la rive droite, la Ville de Bordeaux a souhaité engager une réflexion approfondie sur l'aménagement urbain du secteur Deschamps à la Bastide.

Cette étude pré opérationnelle a pour objet de préciser le parti général d'aménagement du secteur Deschamps au regard des objectifs de développement, de dégager des principes et des schémas d'organisation, d'identifier les éléments de programme, de définir une stratégie opératoire et les moyens nécessaires de mise en œuvre, d'évaluer les coûts d'aménagement et d'élaborer des bilans prévisionnels.

Compte tenu de son intérêt, cette étude d'un montant de 210.526 € HT, est susceptible d'être cofinancée par l'Union européenne (FEDER 2007-2013), selon le plan de financement suivant :

Financiers	Montant	%
Union Européenne / FEDER	58.947,28 €	28%
CUB	75 789,36 €	36%
Ville de Bordeaux	75 789,36 €	36%
<b>TOTAL HT</b>	<b>210.526,00 €</b>	

Si ce cofinancement était moindre, la Ville prendra à sa charge la différence.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs de bien vouloir autoriser, Monsieur le Maire :

à solliciter le cofinancement mentionné ci-dessus,

signer la convention y afférant,

et encaisser ce cofinancement.

**MME TOUTON.** -

Il s'agit d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter un cofinancement de l'Union Européenne pour l'étude engagée pour l'aménagement du secteur Deschamps à La Bastide.

Cette étude a pour objet de préciser les parties générales d'aménagement, les éléments de programme, la stratégie à mettre en œuvre et évaluer les coûts.

Le montant sollicité au titre du FEDER est de 58.947 euros.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Il sera peut-être utile, Madame l'Adjointe, que lors d'une prochaine réunion de commission vous présentiez les premières idées sur le secteur Deschamps qui ne sont pas encore du tout finalisées.

**MME TOUTON.** -

Je pense qu'on pourra les présenter en fin d'année quand l'étude de définition sera complètement terminée.

**M. LE MAIRE.** -

Merci. Pas de remarque ?

(Aucune)

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D -20080479**

## **Etudes urbaines sur le quartier Saint-Augustin.**

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

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil municipal a été amené, par délibération n° 20070622 du 17 décembre 2007, à se prononcer favorablement sur le lancement d'une étude urbaine sous maîtrise d'ouvrage CUB pour le quartier Saint Augustin et à approuver les modalités de constitution du groupement de commande permettant aux différents partenaires publics de s'associer dans le cadre de ce marché.

Comme indiqué par délibération n°20070622 en date du 17 décembre 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux lance une étude urbaine sur le quartier de Saint Augustin.

Pour mémoire, cette étude comporte deux volets :

Le premier vise à élaborer un plan guide programmatique du site hospitalo-universitaire,

Le second vise à proposer une affectation future des parcelles repérées dans le quartier Saint Augustin en lien avec le développement du site et à esquisser le projet de quartier sur le volet de la vie urbaine.

A la suite du renouvellement du conseil municipal, la Communauté Urbaine a demandé que l'on procède à nouveau, à l'élection, au sein des membres ayant voix délibérative de la Commission d'Appel d'Offres permanente de la Ville de Bordeaux, du représentant à la Commission d'Appel d'Offres du groupement et de son suppléant,

Dans ces conditions, il vous est demandé Mesdames et Messieurs, et après en avoir délibéré, de bien vouloir :

Approuver la désignation du représentant de la Ville au sein de la Commission d'Appel d'Offres du groupement de commande :

Membre titulaire : Monsieur le Maire.

Membre suppléant : l'Adjoint au Maire chargé du logement, de l'aménagement urbain et des transports.

**MME TOUTON.** -

Etudes urbaines de Saint-Augustin. Ce sont des études qui seront financées dans le cadre d'un groupement de commandes.

La Communauté Urbaine nous demande de désigner à nouveau des représentants de la Ville.

On propose de vous désigner, Monsieur le Maire, en tant que membre titulaire, et de désigner l'adjoint en charge du logement et de l'aménagement en tant que membre suppléant.

**M. LE MAIRE.** -

Pas de problème

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

D -20080480

## Opération de rénovation urbaine Saint-Jean. Charte locale d'insertion.

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

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la charte nationale d'insertion de l'ANRU, il est prévu – au titre IV de la convention du projet de rénovation urbaine de l'îlot Saint-Jean – que les signataires s'engagent à mettre en oeuvre les dispositions permettant de répondre aux besoins d'insertion économique des habitants du quartier. La présente charte constitue le plan local d'application de cette charte nationale d'insertion de l'ANRU.

Dans cette optique, les travaux d'investissement qui font l'objet du projet de rénovation urbaine, mais également les actions de gestion quotidienne du quartier doivent être une occasion d'embaucher des populations résidentes du quartier.

A cet effet, et conformément à la charte nationale d'insertion de l'ANRU, l'exécution des marchés liés à l'Opération de Rénovation Urbaine Saint-Jean est assortie d'une clause d'insertion sociale et professionnelle rendue obligatoire pour toutes les entreprises qui interviennent dans le quartier.

L'objectif d'insertion est fixé dans la présente charte à 5 % du nombre total d'heures travaillées dans le cadre de l'ensemble des opérations financées par l'Agence, soit un total de 27 161 heures.

Outre un diagnostic de territoire et les objectifs d'insertion précités, la charte précise le public visé, l'information donnée aux habitants et le dispositif prévu pour son suivi opérationnel.

La coordination et la mise en oeuvre des actions nécessaires, en particulier auprès des entreprises sont assurées par une structure opérationnelle qui rassemble :

la Ville de Bordeaux,

la Société Domofrance, maître d'ouvrage de l'opération,

la Maison de l'Emploi de Bordeaux qui assure la coordination du dispositif,

le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi de Bordeaux,

l'ANPE,

la Mission Locale de Bordeaux,

le Conseil Général de la Gironde (Antenne Girondine de Bordeaux).

Cette structure s'est déjà réunie plusieurs fois depuis la signature de la convention en avril 2005. En effet, le dispositif d'insertion est déjà actif sur le quartier, avec à ce jour

environ 25% de l'objectif réalisé. L'ampleur des travaux qui restent à accomplir, tant sur le volet démolition que dans le cadre de la reconstitution de l'offre à l'échelle de la ville, devrait permettre d'atteindre l'objectif fixé dans la présente charte.

A la signature de la présente Charte, un comité de pilotage sera mis en place sous l'égide de la Ville et du Préfet, pour assurer un contrôle de la bonne mise en œuvre des objectifs de la charte.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser le Maire à:

- signer la charte locale d'insertion de la convention du projet de rénovation urbaine de l'îlot Saint-Jean conformément à la charte nationale d'insertion de l'ANRU.

**MME TOUTON.** -

Nous vous présentons dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain Saint-Jean une charte d'insertion qui constitue le plan local d'application de la charte nationale d'insertion de l'ANRU.

Les travaux d'investissement qui font l'objet du projet de rénovation urbaine, mais également les actions de gestion quotidienne du quartier doivent être une occasion d'embaucher des résidents du quartier.

L'objectif d'insertion est fixé à 5% du nombre total d'heures travaillées.

La coordination et la mise en œuvre des actions nécessaires sont assurées par une structure qui rassemble :

La Ville de Bordeaux,

La société Domofrance,

La Maison de l'Emploi,

Le PLIE,

L'ANPE,

La Mission Locale,

Le Conseil Général.

Cette structure s'est déjà réunie plusieurs fois car le dispositif d'insertion est déjà actif. 25% de l'objectif est réalisé.

Après signature de cette charte un comité de pilotage sera mis en place sous l'égide de la Ville et du Préfet pour assurer la bonne mise en œuvre de objectifs.

**M. LE MAIRE.** -

Pas de question ? Pas d'opposition ?

**ADOPTE A L'UNANIMITE**

D -20080481

**Convention entre la Ville de Bordeaux et la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Demande de subvention. Autorisation. Décision.**

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

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'élaboration du PLU communautaire, la Ville de Bordeaux consciente de l'impérieuse nécessité de mieux définir le règlement d'urbanisme, a initié un recensement du paysage architectural et urbain portant sur 1400 ha, soit près de 46 000 bâtiments.

Le recensement constitue une base de données exploitée au moyen du système d'information géographique et répond aux exigences du Code de l'urbanisme pour la justification de l'intérêt historique et culturel du patrimoine urbain à protéger. Cette base de données sera à terme partiellement consultable par le public via le portail internet de la Ville.

Dans cette optique, une équipe de professionnels de l'architecture sensibilisée à l'histoire urbaine et à l'histoire de l'art travaille au repérage et à l'évaluation du patrimoine bâti ou paysager depuis septembre 2004.

Parallèlement, est menée depuis janvier 2006, une démarche de documentation historique qui produit une connaissance approfondie des documents d'archives, de l'histoire du développement urbain et des caractères de l'architecture locale. Elle a pour objectif d'éclairer et d'étayer l'argumentaire des motifs de protection du patrimoine urbain.

Lors des comités scientifiques du 18 juin 2008, les résultats de ce travail ont été présentés aux experts, en présence des représentants de la DRAC et du service régional de l'Inventaire qui ont exprimé leur satisfaction quant aux conclusions établies pour le secteur étudié. L'intérêt de ce travail pour l'élaboration du PLU communautaire est validé et doit être étendu sur l'ensemble du périmètre de la « ville de pierre ».

Reconnaissant la richesse de ce travail, non seulement pour le PLU communautaire mais aussi par les nombreuses exploitations qu'il rend possible, la DRAC souhaite poursuivre la Convention de partenariat avec la Ville de Bordeaux en 2009 et renouveler son soutien financier à la réalisation du recensement du paysage architectural et urbain.

Pour ce faire, la Ville sollicite la Direction régionale des affaires culturelles Aquitaine pour le versement d'une subvention de 25 000 euros destinée à financer pour une période d'un an, la poursuite de ce travail ainsi que sa valorisation et renforcer en 2009 les actions engagées sur le plan de la communication technique scientifique et culturelle.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

Adopter les conclusions et mesures qui précèdent

Autoriser Monsieur le Maire à solliciter la DRAC

Autoriser l'encaissement de la subvention de 25 000 euros

**MME TOUTON.** -

481. La Ville a initié et réalisé un recensement du paysage architectural et urbain portant sur 1400 ha. Ce recensement constitue une base de données qui permet de faire évoluer le PLU et permet d'étayer des argumentaires pour la protection du patrimoine urbain.

Les résultats de ce travail ont été présentés à la DRAC et aux représentants de l'inventaire. Ils reconnaissent la richesse de ce travail et souhaitent poursuivre la convention de partenariat en nous renouvelant leur soutien financier par une subvention de 25.000 euros.

**M. LE MAIRE.** -

Voilà une bonne nouvelle.

Mme NOËL.

**MME NOËL.** -

Juste un mot là-dessus. Pour l'instant on a intégré 20% de ce secteur qui fait l'objet d'une analyse architecturale poussée.

Avant d'intégrer le reste je souhaiterais qu'on fasse un examen précis de ce qui pourra être construit une fois que cet inventaire sera finalisé.

En d'autres termes, il ne faudrait pas que l'aspect patrimonial prenne trop le pas sur les besoins de la ville en logements, pour augmenter la population, etc.

Donc d'accord pour avoir des visées patrimoniales importantes. Je sais qu'on m'a expliqué que les capacités étaient plus grandes que quand c'était le PLU ou le POS tout seuls. Mais je souhaiterais que ça soit vérifié. Et même si c'est plus important ce n'est peut-être pas suffisant quand même.

Donc je souhaiterais que l'agence fasse un travail précis là-dessus.

**M. LE MAIRE.** -

Très bien. Est-ce qu'il y a des oppositions à la convention ? Des abstentions ?

(Aucune)

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**D -20080482**

**Aliénation par la SA d'HLM DOMOFRANCE de logements situés 8, rue Foy. Accord de la commune. Décision.**

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

Mesdames, Messieurs,

La SA d'HLM DOMOFRANCE est propriétaire d'un immeuble situé 8, rue Foy à Bordeaux qui comprend un local à usage de bureaux en rez-de-chaussée et cinq logements. L'organisme désire mettre en vente les logements, le local restant sa propriété.

Il s'agit de logements loués, mais non conventionnés du fait de leur financement en PLI (Prêt locatif intermédiaire). Ils ne constituent donc pas des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU.

L'article L. 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation autorise la vente des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11, mais un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Si celui-ci ne souhaite pas devenir propriétaire il demeurera locataire sans aucune modification de sa situation.

La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Celle-ci est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques ayant accordé des garanties d'emprunt pour l'opération.

L'accord de la commune est donc nécessaire pour permettre la cession des cinq logements par la SA d'HLM DOMOFRANCE, à savoir

deux logements de type 5 d'une surface de 128 m<sup>2</sup>

un logement de type 4 d'une surface de 88,60 m<sup>2</sup>

deux logements de type 2 d'une surface de 60 m<sup>2</sup>

Le prix de vente prévisionnel proposé par l'organisme se situe entre 2 200 et 2 500 €/m<sup>2</sup> mais sera ajusté en fonction de l'évaluation des domaines.

Comme indiqué précédemment, ces logements seront proposés aux locataires en place qui resteront libres d'acquiescer ou non.

La cession envisagée est en adéquation avec les objectifs du PLH et constitue pour les locataires une réelle opportunité dans un contexte où l'accession à la propriété se révèle impossible pour la très grande majorité des ménages.

En considération de ces éléments, je vous propose donc de donner un avis favorable à la demande de cession sollicitée par la SA d'HLM DOMOFRANCE.

**MME TOUTON.** -

Domofrance souhaite mettre en vente des logements qui sont avec financement en Prêt Locatif Intermédiaire. Ils ont besoin de l'accord de la Ville pour mettre en vente ces logements.

Le prix de vente prévisionnel proposé par l'organisme se situe entre 2.200 et 2.500 euros.

Ces logements sont bien sûrs proposés aux locataires en place qui resteront libres d'acquérir ou non.

J'ajoute premièrement que Domofrance s'engage à racheter le bien en cas de difficultés financières, familiales ou professionnelles des locataires, et deuxièmement que la vente d'un logement permet d'injecter des fonds propres pour la production de nouveaux logements locatifs sociaux.

**M. LE MAIRE.** -

On connaît les positions des uns et des autres sur ces opérations, donc on ne va pas les rappeler.

Pas d'opposition ?

(Aucune)

**ADOpte A L'UNANIMITE**