



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

SEANCE DU 21 JANVIER 2008

PRESENTS : M. BOROTRA, Président ; MM. GRENET, VILLENAVE, Michel VEUNAC, Jacques VEUNAC, Vice-Présidents ; MM. ABEBERRY, MASSÉ, GRENADE, CHASSERIAUD, LOZANO, MOREL, Lucius MILLET-BARBÉ, Mme DARRASSE, MM. ETCHEGARAY, Christian MILLET-BARBÉ, POMMIEZ, Mmes GENTILI, DEQUEKER, M. ARANDIA, Conseillers Titulaires ; Mme DUFRENE, MM. ITHURBIDE, SAUSSIÉ, Mme CHEVREL, M. JUSSAN, Mmes TURCAT, CAPDEVIELLE, Conseillers Suppléants.

ABSENTS OU EXCUSES : MM. LAMASSOURE, LABAYLE, Vice-Présidents ; MM. GIMON, CAMBLONG, BRISSON, Conseillers Titulaires ; MM. JOCOU, DUFAU, Mme CONTRAIRES, M. POUETS, Mme DAVID-LASSERRE, Conseillers Suppléants.

PROCURATIONS : M. LAMASSOURE à M. ITHURBIDE ; M. LABAYLE à M. ETCHEGARAY ; M. GIMON à M. Michel VEUNAC ; M. CAMBLONG à Mme TURCAT ; M. BRISSON à M. GRENADE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme DEQUEKER.

O/J N° 4 - URBANISME - COMMUNS.
OPERATIONS PUBLIQUES D'AMENAGEMENT ET EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT.

Monsieur Michel VEUNAC présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

En prenant la compétence « équilibre social de l'habitat », la Communauté d'Agglomération a été amenée à intervenir, depuis 2000, dans la programmation et le financement du logement dit social, ou, de façon plus générale, dans la production de logements, en locatif ou en accession, destinés aux couches défavorisées et moyennes de la population de ce territoire. Rappelons ici que 8 familles sur 10 sont éligibles au logement aidé, dans un contexte de marché immobilier très tendu, porteur d'un risque de ségrégation sociale.

La mise en œuvre de politiques publiques en faveur de ce large segment de la population revêt donc une importance cruciale.

Concrètement, la Communauté d'Agglomération a apporté sa contribution selon plusieurs axes complémentaires :

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire.

Transmis à la Sous-Préfecture

de Bayonne le 25 JAN. 2008

Affiché le 25 JAN. 2008



P/Le Président,
Le Conseiller délégué,

Pierre GRENADE

- une politique foncière concrétisée par des acquisitions amiables et des préemptions ;
- la programmation, avec notamment l'adoption de Programmes Locaux de l'Habitat, et l'intégration dans les P.L.U. de mesures incitatives ;
- le financement du logement social, conforté par la prise de délégation pour l'attribution des aides de l'Etat ;
- l'engagement d'opérations d'aménagement.

A ce dernier titre, on peut citer les Z.A.C. en régie d'Arrousets à Bayonne et de Hausquette à Anglet.

Dans un contexte de plus en plus contraint en matière de financement, il apparaît aujourd'hui nécessaire de préciser les conditions d'intervention financière de l'intercommunalité dans ces opérations. Ces interventions sont de trois ordres :

- des cessions de réserves foncières à des prix inférieurs à ceux du marché ;
- des contributions à l'équilibre des opérations ;
- des subventions et garanties, pour le financement de la construction de logements sociaux.

Dans le cas d'opérations en régie, ces contributions sont consolidées à l'intérieur d'un budget global. Dans le cas d'opérations sous responsabilité municipale, l'adoption de modalités précises d'intervention financière permettra de clarifier les enjeux et de faciliter les montages opérationnels.

Les aides directes apportées aux opérateurs sociaux répondent déjà à des règles détaillées qui s'inscrivent dans des démarches partenariales (par exemple, le Plan d'Urgence Logement).

Les « moins-values » foncières et les subventions d'équilibre aux budgets des opérations répondent à la nécessité économique de produire du foncier moins cher et donc accessible. Il s'agit, en l'occurrence, de réduire le gap entre le marché foncier dit libre et le foncier social. Cet effort « à la source » permettra d'injecter dans les opérations des valeurs de terrains compatibles avec les critères applicables au logement social.

Le mode d'intervention proposé ici est celui d'une contribution de la Communauté d'Agglomération au financement des opérations publiques d'aménagement dont elle n'aurait pas la responsabilité directe, opérations produisant du logement social, locatif ou en accession, tel que défini dans les Codes de l'Urbanisme et de la Construction. Cette contribution serait calculée en fonction des surfaces (m² S.H.O.N.) de logements sociaux intégrés à la programmation, et graduée selon le caractère plus ou moins social de ces divers logements (P.L.A.I., P.L.U.S., P.L.S., P.S.L.A., accession sociale).

Ces contributions intégreraient également les éventuelles moins-values foncières consenties par la Communauté (différence entre le prix de cession et l'évaluation des services fiscaux) et les contributions financières à l'équilibre budgétaire des opérations, dans la limite de cet équilibre.

La Communauté d'Agglomération participera, par ailleurs, et de façon complémentaire au financement des constructions de logements sociaux, selon les dispositions déjà en vigueur.

Dans la logique, dorénavant éprouvée, des compétences partagées, ce dispositif permettra à chacune des Collectivités de choisir, en connaissance de cause, le montage opérationnel le mieux à même d'atteindre l'objectif fondateur d'équilibre social de l'habitat.

Le Conseil Communautaire est invité à adopter le principe d'intervention ainsi proposé, dont les modalités pratiques, notamment financières, seront définies ultérieurement, à partir d'une analyse précise des opérations et du contexte économique et réglementaire du territoire.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ