

Logement social : le nouveau chantier de la Cub

Notre pays est confronté à une crise historique dans le domaine de l'habitat et du logement : pénurie de logements, raréfaction du foncier disponible, déstabilisation du marché liée à la flambée des prix dans l'immobilier et aux pratiques spéculatives qui l'accompagnent... Dans ce contexte de crise qui n'épargne pas l'agglomération bordelaise, les élus de la Communauté urbaine ont souhaité poser les bases d'un véritable plan d'urgence pour l'habitat et la politique de la ville.

Ces premières décisions se placent dans la continuité des priorités affichées par M. le Président Alain Rousset en décembre dernier et du débat qui s'est déroulé au Conseil de Cub de février, les principaux maires de la Cub ayant à cette occasion acté l'urgence d'un nouveau train de mesures et reconnu la nécessité de mettre en place une véritable solidarité d'agglomération pour combler le déficit actuel de logements sociaux.

Les besoins sont en effet particulièrement criants dans ce domaine : une seule demande d'accès au parc locatif social sur dix est satisfaite. C'est donc sur ce terrain, dans un domaine où les problèmes s'expriment à la puissance dix, que la Cub portera ses efforts, avec une vision de solidarité d'agglomération, des objectifs de mixité sociale et une volonté de juste répartition de l'offre sur le territoire communautaire.

Mettre les bouchées doubles sur le dossier du logement social

Il a été décidé d'affecter 50 %, soit 4 M€, des recettes fiscales supplémentaires à l'habitat et la politique de la ville (+ 43 % par rapport au PPI 2005). Dans le même temps, la Cub confirme ses engagements antérieurs sur le GPV (16,77 M€ sur la période 2000 - 2006) ou relatifs à d'autres communes prioritaires du Contrat de Ville, notamment l'ORU de Bègles, ainsi que sa forte implication dans les opérations d'aménagement.

Les clés de répartition de la dotation supplémentaire de 4 M€

- Une enveloppe de 1,2 M€ est affectée aux communes déficitaires en logements sociaux pour les aider dans leurs projets (maîtrise foncière...), en coopération avec les bailleurs sociaux.
- une nouvelle ligne budgétaire est abondée à hauteur de 2,4 M€ à destination des communes prioritaires du Contrat de Ville, hors GPV (36 quartiers concernés) et pour donner un coup d'accélérateur à des projets prêts à démarrer (ORU de Bègles, Grand Caillou à Eysines, Saige à Pessac, Thouars à Talence, Sarcignan à Villenave d'Ornon). L'ORU de Bordeaux Saint-Jean est par ailleurs approuvée.
- Pour le Grand Projet de Ville, les dossiers finalisés sont approuvés (le Bousquet à Bassens, Carriet à Lormont, 8 mai 1945 à Cenon).
- Une enveloppe de 0,4 M€ est affectée à l'action foncière et aux aménagements en faveur des gens du voyage dans le secteur du Chay et des Ardilliers au Taillan-Médoc.

De nouvelles règles du jeu

- Inciter les communes déficitaires à construire des logements sociaux via de nouvelles clés de répartition des crédits, imposant pour les financements Cub, un minimum affecté à la production de logements d'autant plus important que le pourcentage de logements sociaux dans la commune sera faible.
- Favoriser la montée en puissance de la construction de logements dans les ZAC, opérations dans lesquelles la Cub intervient actuellement à hauteur de 23 M€ par an. Concrètement, les ZAC doivent contribuer à produire près du tiers des logements neufs sur la Cub contre près du quart aujourd'hui,
- Produire 25 % à 30 % de logements sociaux PLUS et PLAI dans les opérations sous maîtrise d'ouvrage Cub (ZAC principalement).
- Accélérer la réalisation des grandes opérations d'aménagement qui, en cumulé, devraient permettre de produire plus de 13 000 logements en appliquant ces nouvelles règles (le Tasta à Bruges, les Quais à Floirac, Bastide 2 à Bordeaux, Bassins à Flots à Bordeaux, Berges du Lac à Bordeaux, le Bourdieu à Saint-Médard-en-Jalles, Bébian à Saint-Aubin-du-Médoc, le Pontet à Pessac, Eysines, Villenave-d'Ornon...).
- élaborer une convention partenariale avec l'ANRU afin de coordonner les actions de l'ANRU avec la politique communautaire

- créer une « task force » (un groupe projet) à la Cub chargée de gérer tous les volets de la politique de la ville et de l'habitat, d'intervenir auprès des bailleurs sociaux et des acteurs concernés et d'apporter aux élus les moyens de suivi et de pilotage de ce dossier du logement.

De nouvelles pistes de réflexion

Au-delà de ces mesures immédiates, la Communauté urbaine souhaite lancer une réflexion approfondie sur ce dossier, l'objectif étant de jeter les bases d'une nouvelle politique communautaire de l'habitat plus ambitieuse en terme de production de logements sociaux, qui tienne également compte de la politique de l'Etat (aides à la pierre) et des capacités des bailleurs et des entreprises du BTP.

- créer les outils d'une véritable politique foncière sur la Cub,
- renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux qui constituent des acteurs clés du dispositif, notamment en s'appuyant sur l'article 48 de la loi Borloo (réforme de la gouvernance des entreprises sociales pour l'habitat, ex SA HLM),
- réfléchir aux actions et missions de l'OPAC Aquitanis,
- envisager l'extension des dispositifs existants pour les territoires non inclus dans le Contrat de Ville, mais éligibles au Développement Social Urbain.

Taxe professionnelle unique : taux inchangé pour la neuvième année consécutive

Remarquable dans la durée, la performance s'inscrit aussi dans un contexte de montée en puissance des investissements : la Cub choisit, pour la neuvième année consécutive, de maintenir inchangé son taux de taxe professionnelle.

Il s'établit en 2005 à 25,52 % en moyenne sur l'agglomération, sans changement depuis le passage en 2001 au régime de Taxe Professionnelle Unique (pour mémoire, l'harmonisation est prévue sur douze ans et, pendant cette durée les taux appliqués dans chaque commune continuent à évoluer pour atteindre au final le taux intercommunal moyen).

Pour 2005, le produit fiscal attendu de la TP devrait s'élever à plus de 290 M € Pour faire face à d'éventuels «trous d'air » financiers, il est proposé au Conseil de Cub de mettre en réserve, pour trois ans, le droit à majoration du taux de TP non utilisé cette année (0,06 point) auquel s'ajoute celui mis en réserve en 2004 (0,33 point).

Taux constant pour la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Le Conseil de Cub décide de maintenir les taux de taxe d'enlèvement des ordures ménagères votés en 2004 : respectivement 6,61 % pour le secteur 1 et 8,26 % pour le secteur 2*. En tenant compte de la variation des bases, le produit de cette taxe devrait s'élever à plus de 60 M€ soit une progression d'environ 2,75 % par rapport à 2004. La Cub serait ainsi en mesure de couvrir les charges du service à hauteur de 90 %.

* Le secteur 2 (2 collectes par semaine) englobe les communes d'Ambès, Ambarès, Saint-Vincent-de-Paul et Saint-Louis-de-Montferrand sur la rive droite, ainsi que Blanquefort, une partie d'Eysines, Parempuyre et Saint-Médard-en-Jalles sur la rive gauche. Pour les autres communes de la Cub, regroupées dans le secteur 1, il faut tabler sur des fréquences de l'ordre de 3 à 6 ramassages par semaine.

Carte Modalis : convention avec le Conseil général

La carte Modalis va arriver en avril et c'est une petite révolution pour les usagers des transports en commun actuellement appelés à jongler entre différents réseaux et les titres de transports qui y sont liés. Modalis permettra dorénavant de passer du tramway et des bus du réseau TBC aux lignes Trans-Gironde et, prochainement aux TER. Une convention entérinant le passage à un titre unique va donc être signée entre la Cub, Connex, le Conseil général, les transporteurs du réseau Trans-Gironde. A relever que trois types d'abonnement sont proposés dans ce cadre : un abonnement annuel pour les scolaires, un abonnement hebdomadaire « tout public » et un abonnement mensuel « tout public ».

Prochaine mise en ligne d'un intranet d'agglomération

Les services de la Communauté urbaine sont chargés de coordonner la mise en place d'un intranet d'agglomération, pensé comme un plus pour le service public local. Le développement technique de cet outil s'appuiera sur l'usage d'un logiciel libre expérimenté par le Conseil général du Lot et Garonne, avec un recours voulu à des solutions légères et peu coûteuses. Onze mairies travailleront à l'unisson à la mise en œuvre d'un premier prototype, il s'agit d'Ambarès et Lagrave, Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Gradignan, Le Bouscat, Mérignac, Pessac, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Médard-en-Jalles et Talence.

Le premier étage de la fusée, impliquant les onze mairies pilotes, devrait être opérationnel en octobre prochain, alors qu'il faudra attendre mai 2006 pour un développement plus conséquent de ce projet. Dans un horizon de 6 à 9 mois, cet outil devrait proposer une fonction annuaire (coordonnées des élus et agents mairies ou Cub, entrées sur d'autres administrations...), un village des métiers (dans lequel les acteurs pratiquant les mêmes métiers pourront échanger des études, des rapports ou rédiger à plusieurs mains divers documents), la consultation des documents des assemblées et aider au traitement des études de voirie. A relever que la mise en place de ce prototype ne devrait pas coûter très cher, puisqu'elle est actuellement estimée à 226 000 €

Trois marchés pour l'extension des lignes du tramway

Le Conseil de Cub est appelé à entériner la signature de trois marchés relatifs à l'extension des lignes du tramway, ce qui donne en cumulé un investissement global de plus de 20,7 M€:

- Ligne B - Bordeaux quais rive gauche : réalisation d'un parking de compensation rue Achard et travaux de voirie sur 3,1 km quai Louis XVIII, quai des Chartrons, quai de Bacalan, quai du Sénégal, quai du Maroc et rue Achard. Ce marché, d'une durée de 18 mois, est attribué au groupement APPIA/SATTANINO/DLE/EFA pour un montant de 7,455 M€HT,
- Ligne A - de Cenon à Floirac : aménagement de voirie de façade à façade sur environ 1,7 km, de la station La Morlette (Cenon) à Dravemont (Floirac), plus réalisation d'un pôle d'échange bus et d'un parking de proximité sur Floirac. Prévu sur 15 mois, ce marché de 9,289 M€HT est attribué au groupement CMR/STR/GUINTOLI.
- Ligne B - construction d'une trémie à Pessac : il s'agit de réaliser l'infrastructure nécessaire au franchissement de la ligne SNCF Bordeaux/Hendaye, entre la rue Chaumet et la rue Dulout. Les deux trémies permettront le passage conjoint de la plate-forme tramway et d'une piste cyclable de 2,50 m de large. Ce marché d'une durée de 16 mois est attribué à DV Construction. Coût : 3,975 M€HT.