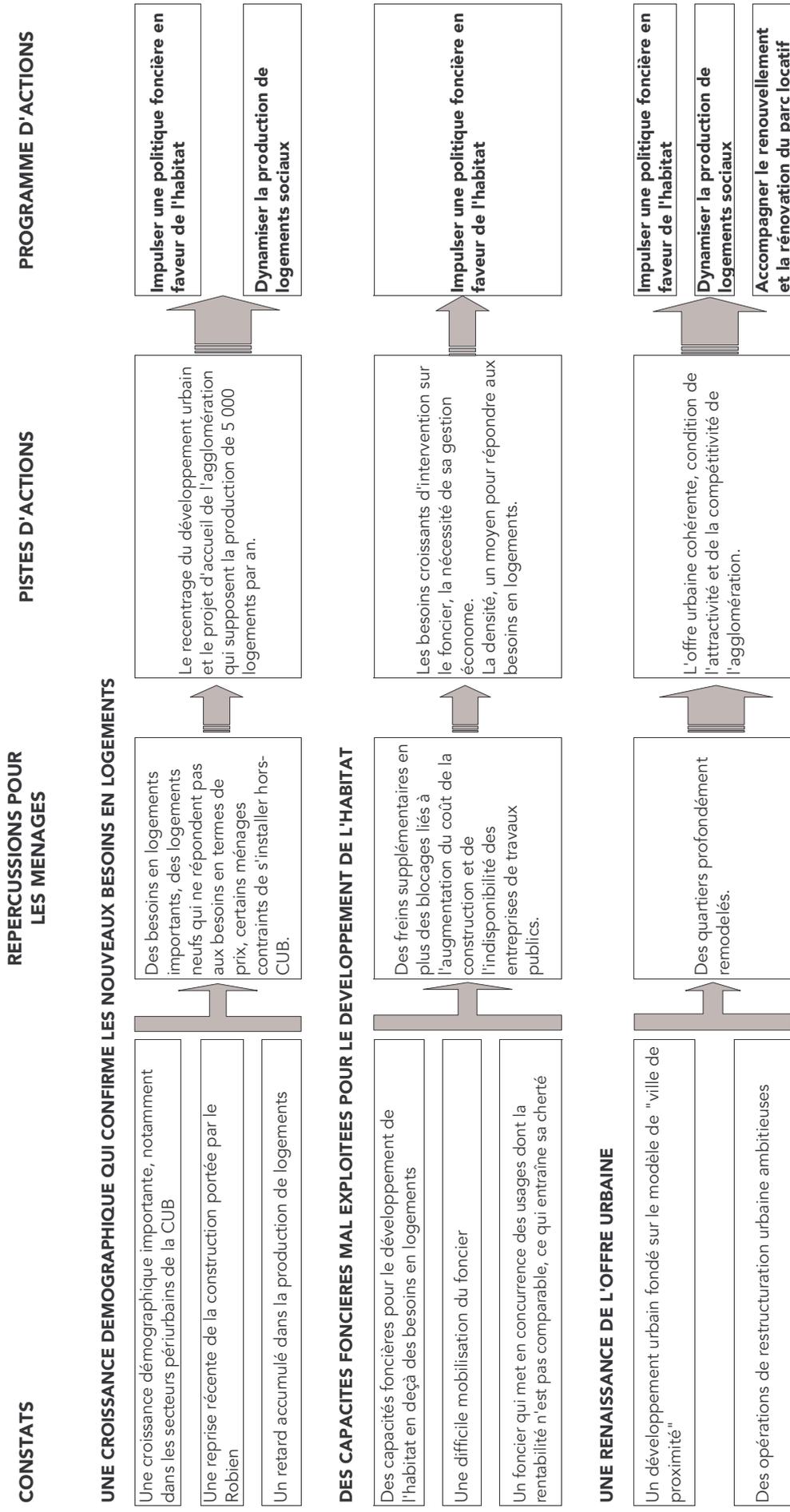


DIAGNOSTIC DU PLH

Des constats au programme d'actions



UN ACCES DIFFICILE AU PARC LOCATIF CONVENTIONNE

Une offre en logements locatifs conventionnés insuffisante (21% des résidences principales alors que ce parc répond potentiellement aux besoins de 90% des ménages)

En 2005, le nombre de logements locatifs conventionnés financés a doublé. Pour autant, le développement de l'offre en PLUS, PLAI et PLS a stagné et reste inférieur à l'objectif du PLH.

Des programmations de logements locatifs conventionnés contrastées suivant les communes

Une forte hausse de la demande de logements locatifs conventionnés sur tous les territoires

Une baisse de la rotation dans le parc social, alimentée par la priorité donnée aux relogements et les freins à la primo-accession

Des projets de démolition qui concernent plus de 4000 logements

Un accès au logement locatif conventionné très contraint.

La condition pour répondre aux besoins d'une grande partie des ménages : une production locative conventionnée suffisante (1 300 logements par an en offre nouvelle et 700 par an pour reconstituer ceux qui ont été démolis).

Dynamiser la production de logements sociaux

Accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social

UNE ACCESSION DE PLUS EN PLUS SELECTIVE DANS LES SECTEURS URBAINS

Une demande forte en accession

Une accession sociale encore peu développée

Des ménages contraints d'acheter ou de construire des logements plus petits ou plus loin des centres.

Le développement de l'offre en accession sociale.

Favoriser une accession à la propriété abordable

UN PARC PRIVE CHER ET LA PERSISTANCE DE SITUATIONS D'INDIGNITE

Des loyers du parc privé en forte augmentation du fait de la flambée des prix plus que des requalifications qui compromettent l'accès et le maintien des populations modestes

Un parc de 23 000 logements potentiellement indignes occupé à 70% par des locataires

Des éléments de repérage des situations d'indignité qui restent ponctuels

Une fonction sociale du parc privé menacée.

Le développement d'une offre à loyer maîtrisé, la remise à niveau du parc de logements potentiellement indignes pour pérenniser son occupation dans des conditions décentes, la participation au dispositif régional d'observation de l'habitat indigne.

Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité

LES JEUNES ADULTES, UN GAGE D'ATTRACTIVITE DE L'AGGLOMERATION

40% des 19-29 ans en situation de fragilité économique

80% des jeunes vivant dans des logements autonomes sont logés dans le parc privé

Des logements de petite taille concentrés sur le cœur historique et le "corridor étudiant"

Des besoins en logements pour les jeunes adultes très différents selon leur degré d'autonomie financière et leur situation au regard de l'emploi.

Des modalités d'accès à un logement adaptées aux démarches personnelles d'autonomisation.

Favoriser le logement des jeunes

LES PERSONNES EXCLUES OU EN RUPTURE, DES PARCOURS A CONSTRUIRE

Une offre spécifique en foyers engorgée

Un dispositif global d'urgence sociale confronté à la diversité et à l'évolution des publics et aux difficultés d'accès au logement autonome

Une concentration des structures sur le cœur de l'agglomération

Une évaluation des besoins difficile

Des difficultés importantes pour trouver une réponse dans les dispositifs et les missions traditionnelles d'insertion par le logement.

Une offre locative adaptée pour désengorger les structures existantes par des sorties vers le logement autonome.
La participation à la connaissance des besoins.
La bonne couverture du territoire.

Accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie

LES GENS DU VOYAGE, LE DEFI DE L'ACCOMPAGNEMENT

Seulement 36% des places en aires d'accueil réalisées

Une évolution des modes de vie vers la sédentarisation

Des situations d'accueil et d'habitat insatisfaisantes.

La réalisation des aires d'accueil manquantes, la prise en compte des besoins en matière d'habitat des gens du voyage dans les dispositifs de droit commun et le traitement des sites d'habitat précaire.

Accueillir les gens du voyage

LES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES, LE PARI DE L'AUTONOMIE ET LE CHANTIER DE L'ACCESSIBILITE

Une accélération du vieillissement

Un retard dans la construction de logements adaptés

Un déficit de structures d'hébergement

Une obligation d'accessibilité généralisée de la loi

Le souhait de vivre et vieillir à domicile compromis.
Des parcours résidentiels contraints pour les personnes handicapées.

L'accompagnement de la perte d'autonomie et la prise en charge des plus dépendants.
Le développement d'une offre d'habitat adapté et adaptable, d'aménagements urbains et de services de proximité.
L'ouverture du chantier de l'accessibilité.

Développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées

CUB

POPULATION

RGP 1999	659 998 habitants	Estimation a'urba 2004	706 420 habitants	Evolution 1999-2004	9 284 habitants par an
----------	-------------------	------------------------	-------------------	---------------------	------------------------

Part des moins de 20 ans	23%	Taille moyenne des ménages	2,2
Part des plus de 60 ans	19%	Part des ménages de 1 personne	39%
RGP 99		Part des ménages de 4 personnes et +	17%

PARC DE LOGEMENTS

STRUCTURE DU PARC ET DES RESIDENCES PRINCIPALES

325 378 logements dont	31%	construits avant 1949	RGP 99	
Résidences principales en individuel	45%	Propriétaires-occupants	44%	
Résidences principales 1 et 2 pièces	26%	Locataires dans le parc privé	31%	
Résidences principales 4 pièces et +	51%	RGP 99		

OBJECTIFS DE PRODUCTION ET PRODUCTION RECENTE

Besoins en logements PLH/PLU initiaux PLH 2001	4 200 logements par an	Rappel production 1990-1999	4 686 logts par an
Besoins en logements PLH/PLU réévalués	5 100 logements par an	dont	
Construction 2000-2006	3 773 logements construits par an	desserrement ménages	50%
	38% en individuel	renouvellement du parc	17%
	5,7 logements construits par an pour 1 000 habitants	variation parc occupé	-3%
DOC - DRE		croissance ménages	37%
PLU estimation 2005-2015 capacités d'accueil habitat	39 900 logements	83%	dans les sites de projet (zones U et AU)

LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES

STRUCTURE DU PARC, OBJECTIFS DE PRODUCTION, PRODUCTION RECENTE ET PROGRAMMATION

Logements locatifs conventionnés en 2006	69 098	soit un taux de 21,1%
Situation au regard de l'article 55 de la loi SRU	10 916 logements locatifs conventionnés manquants	

Décompte DDE SRU - logements publics et privés

Demandes de logements locatifs conventionnés

Demandeurs résidant dans la commune	30 430	soit 10,3 demandeurs pour 1 000 ménages
Nombre de ménages demandeurs	35 697	

DDE - fichier n° unique demande HLM

Besoins initiaux en développement de l'offre (PLH 2001)	de 950 à 1015 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an (parc public)
Besoins en développement de l'offre réévalués	de 1471 à 1537 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an (parcs public et privé)

4 231 logement(s) locatif(s) conventionné(s) démolis(s) ou dont la démolition est actée 2003-2008

2001-2005					Simulation taux de logements locatifs conventionnés 2011	21,6%
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI		
	717	39,9%	55,2%	4,9%	(dans l'hypothèse où, d'ici 2011, les besoins en logements globaux et en logements locatifs conventionnés publics et privés sont satisfaits)	
2006						
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI		
	1 080	33,0%	66,4%	0,6%		

Définition des éléments de la fiche et modalités de calcul : se référer au guide de lecture des fiches page 58

Sources : INSEE / DRE / DDE / a'urba - Traitement a'urba. 2007

Commune	Secteur PLU / PLH	Besoins en logements 2005-2015 par an réévalués	Objectif annuel réévalué en logements locatifs conventionnés publics et privés ⁽¹⁾	% de logements locatifs conventionnés (public + privé) janv. 2006 (source DDE)
Communes déficitaires⁽²⁾ : moins de 20 % de logements locatifs conventionnés				
Ambarès-et-Lagrave	Presqu'île	66	24	12,4 %
Artigues-près-Bordeaux	Rive droite	44	20	7,4 %
Bordeaux	Bordeaux	1 800	576	14,7 %
Bouliac	Rive droite	22	11	3,1 %
Carbon-Blanc	Presqu'île	44	10	18,5 %
Gradignan	Sud	176	66	13,3 %
Parempuyre	Nord-Ouest	55	22	5,2 %
Saint-Aubin-de-Médoc	Ouest	44	18	2,2 %
Saint-Médard-en-Jalles	Ouest	226	54	10,9 %
Le Taillan-Médoc	Ouest	61	41	3,3 %
Villenave-d'Ornon	Sud	204	89	15,6 %
Communes « tangentes »⁽³⁾ : 20 à 25 % de logements locatifs conventionnés				
Blanquefort	Nord-Ouest	121	31	23,9 %
Le Bouscat	Nord-Ouest	110	24	20,9 %
Bruges	Nord-Ouest	165	52	21,1 %
Le Haillan	Ouest	44	10	21,2 %
Mérignac	Sud-Ouest	605	182	26,1 %
Pessac	Sud-Ouest	352	77	23,0 %
Talence	Sud-Ouest	176	61	22,3 %
Communes bien dotées ou contraintes				
Ambès	Presqu'île	22	de 0 à 4	22,8 %
Bassens	Presqu'île	50	de 0 à 12	47,3 %
Bègles	Sud	275	59	32,1 %
Cenon	Rive droite	121	de 0 à 24	54,0 %
Eysines	Ouest	110	49	29,6 %
Floirac	Rive droite	110	de 0 à 9	48,4 %
Lormont	Rive droite	77	de 0 à 14	64,1 %
Saint-Louis-de-Montferrand	Presqu'île	11	de 0 à 2	0,5 %
Saint-Vincent-de-Paul	Presqu'île	11	de 0 à 1	4,5 %
CUB		5 100	I 471 à I 537	
(1) Développement de l'offre uniquement, la reconstitution étant en sus.				
(2) Au titre de l'article 55 de la loi SRU (hors Bouliac).				
(3) C'est-à-dire devant maintenir leur part de logements locatifs conventionnés dans leur parc de logements de manière à respecter l'article 55 de la loi SRU.				

Géographie préférentielle pour l'accueil de l'Habitat

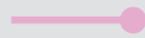
Mise en oeuvre du PLH 2006 - 2011

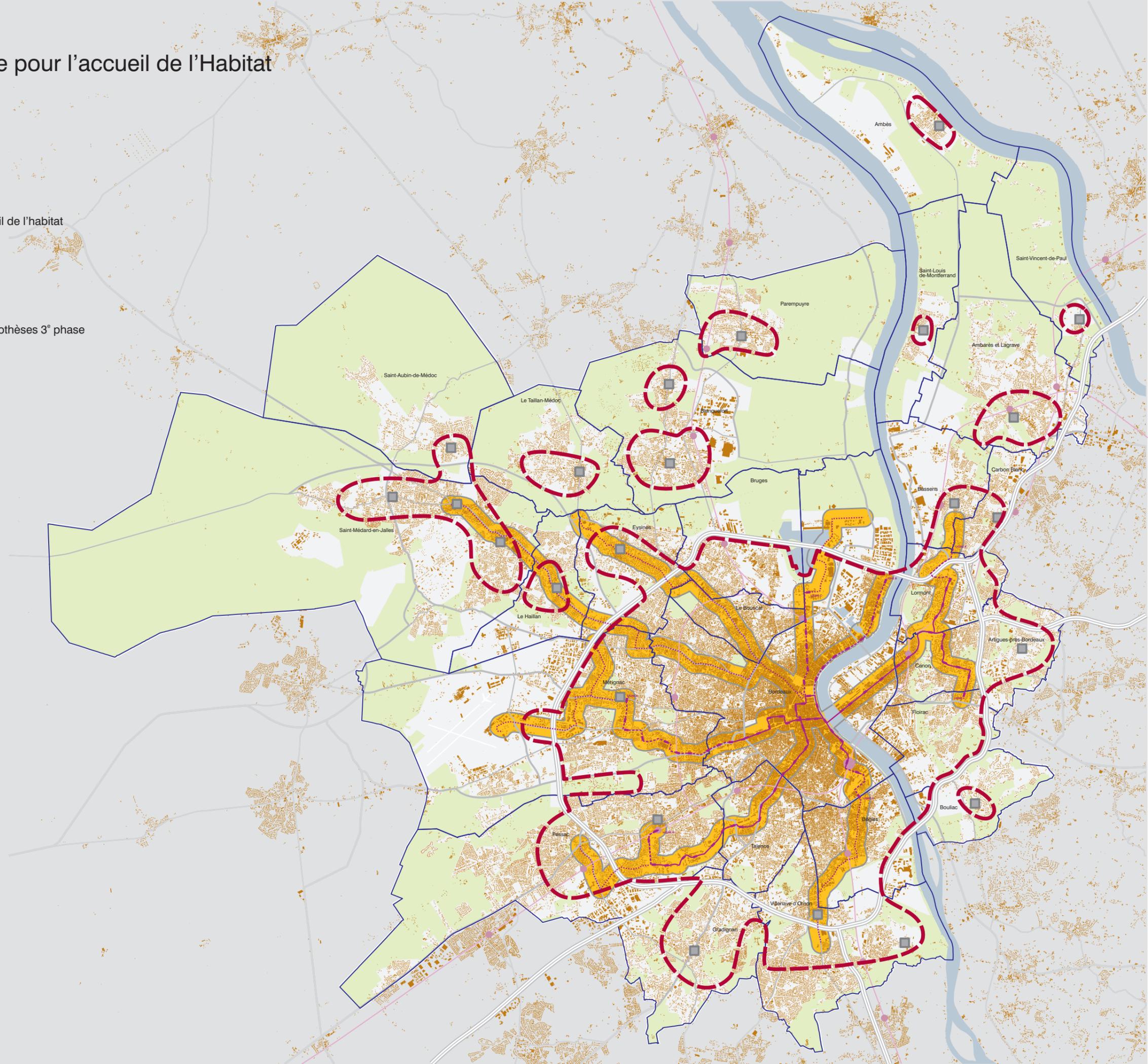
 Limites communales

 Espaces préférentiels pour l'accueil de l'habitat

 Centralités

 Tramway / Station / 2^e phase / Hypothèses 3^e phase

 Réseau ferré / Gare

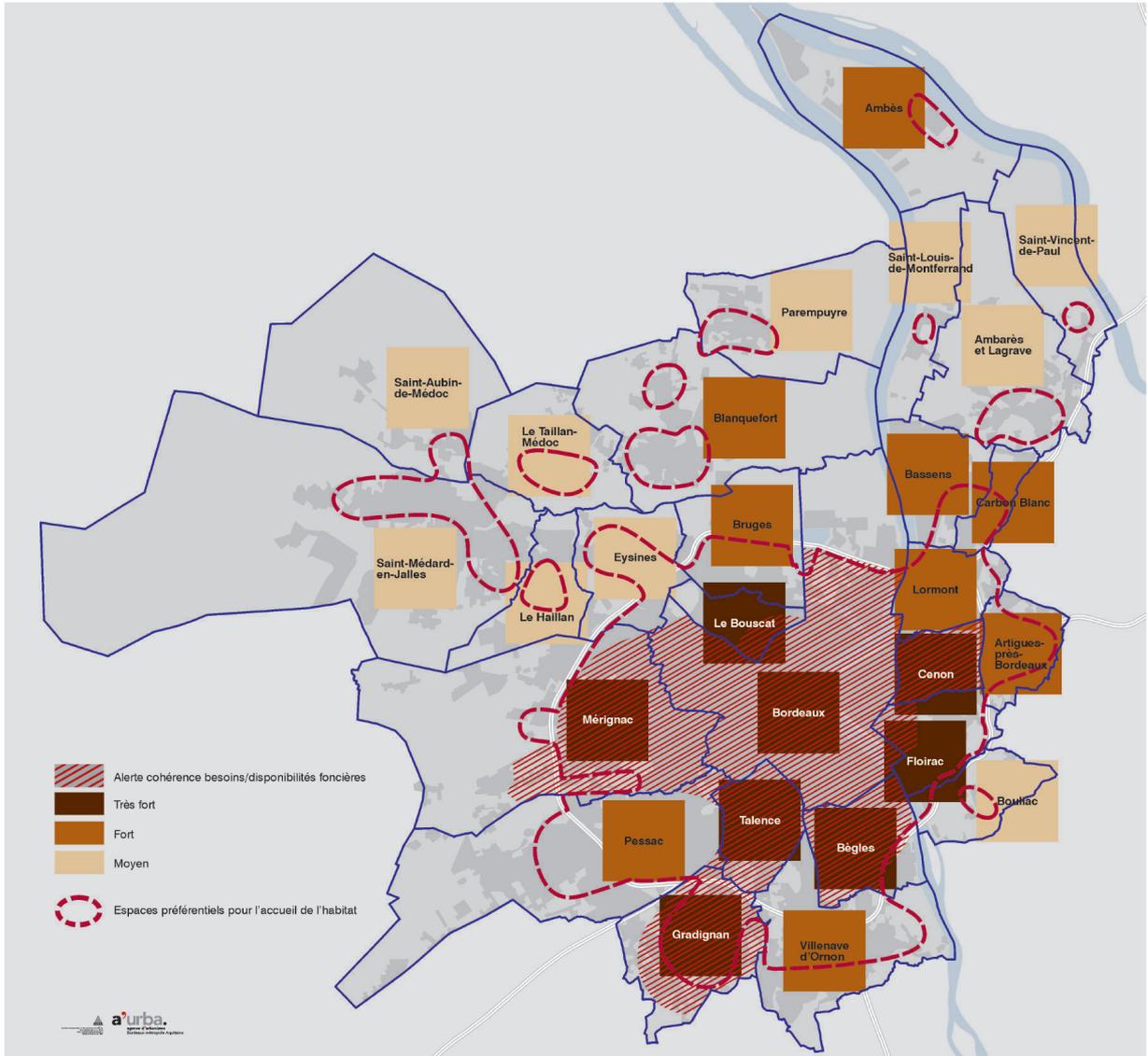


3.A

La géographie préférentielle : où porter l'effort ?

Carte de synthèse

Effort de mobilisation foncière et immobilière pour les besoins en logements





Bordeaux, le 01 juin 2007

Direction
Départementale
de l'équipement
de la Gironde

Avis de l'Etat sur le Programme Local de l'Habitat de la CUB

Service de l'Habitat,
de la Ville,
et des Quartiers
Etudes et Politique
de l'Habitat

Par courrier du 13 avril 2007, la CUB a adressé le projet de PLH communautaire modifié aux membres du comité de pilotage du PLH pour avis.

Le **projet de PLH modifié** de la CUB prend en compte de façon dynamique l'ensemble des grands enjeux identifiés sur le territoire communautaire.

Il propose autour de 9 thèmes essentiels un programme d'actions conséquent, pour lesquelles sont systématiquement précisés les partenaires et le rôle concret de la CUB en tant que chef de file de la politique habitat sur le territoire communautaire.

Les grands objectifs de production de logements et de logements sociaux sont quantifiés et mis en regard des gisements fonciers de façon pertinente. La géographie préférentielle pour l'accueil de l'habitat qui est proposée est cohérente avec les grands objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de mixité sociale partagés par l'Etat.

Un développement est apporté sur les champs de l'observation et du suivi à travers une série de dispositifs à poursuivre ou à créer (annexe 1).

Enfin, la CUB met utilement l'accent sur une méthode de mise en oeuvre du PLH à la hauteur de ses ambitions qui se traduira notamment par la signature de conventions d'objectifs et de moyens avec ses différents partenaires (communes, bailleurs,...).

Au regard de ces éléments, la principale limite du projet de PLH réside dans **le niveau de précision** de la définition des actions envisagées, des objectifs fixés à des échéances données et des indicateurs de résultat correspondants (au-delà des simples volumes de production de logements, de logements sociaux et d'urgence et d'interventions de l'ANAH sur le parc privé qui reprennent les objectifs déjà prévus dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre en cours).

Les commentaires ci-dessous portent dans cet esprit sur les **précisions** qu'il serait utile d'apporter, soit dans le cadre de la **présente modification du PLH**, soit à travers un **dispositif de synthèse** des contractualisations ou réflexions ultérieures permettant de consolider les avancées thématiques ou opérationnelles au fur et à mesure de leur mise en place.

Cité administrative
Rue Jules Ferry – BP 90
33090 Bordeaux Cedex
téléphone :
05 56 24 84 13
télécopie :
05 57 57 41 51
mél. shvq.dde-33
@equipement.gouv.fr

● **Thème 1 : dynamiser la production de logements locatifs sociaux**

L'objectif quantifié total correspond à la contractualisation établie avec l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre en 2006 pour le développement de l'offre, et aux besoins liés à la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des opérations de rénovation urbaine. Par contre, la territorialisation ne porte que sur une partie de l'objectif (le volet développement de l'offre). Il en résulte que le total des objectifs « territorialisés » est inférieur à l'objectif global de production de logements sociaux.

Il est souhaitable que la déclinaison par commune établie pour le développement de l'offre prenne globalement en compte les besoins en logements sociaux en y intégrant la reconstitution de l'offre démolie (sans la distinguer a priori). A défaut, la territorialisation de la production de logements sociaux reste incomplète, alors même que le PLH doit permettre de retrouver une relecture globale de la production de logements sociaux (que ce soit pour le développement ou pour la reconstitution de l'offre).

Par ailleurs, l'inscription dans le PLU des servitudes pour la réalisation de logements locatifs sociaux pourrait être formulée de façon plus précise, pour conforter la modification actuellement envisagée du PLU.

● **Thème 2 : impulser une politique foncière en faveur de l'habitat**

Ce thème est effectivement au cœur des enjeux de réussite de la politique de l'habitat sur la CUB.

Il s'agit de développer la mobilisation publique de terrains pour l'habitat et l'habitat social, en complément de la prospection courante effectuée par les bailleurs et professionnels sur le marché. ***Cet enjeu mérite l'explicitation d'objectifs quantifiés et territorialisés, à différentes échéances, en tenant compte de l'analyse développée sur le niveau de contrainte de la mobilisation foncière sur les différents secteurs et des éléments de programmation d'ores et déjà disponibles (ZAC, secteurs de projet...). Ces objectifs quantifiés devraient pouvoir faire référence aux différents outils mobilisables (production en ZAC, utilisation du droit de préemption urbain,...), afin de déterminer les moyens nécessaires et de permettre la construction d'un programme d'actions foncières opérationnel sur le thème de l'habitat. Au-delà de ces grands objectifs quantitatifs, certains objectifs qualitatifs mériteraient d'être pris en compte (par ex préemption pour production de PLAI dans le diffus, mobilisation de foncier pour les terrains de grand passage des gens du voyage, ...).***

Par ailleurs, l'utilisation des outils fiscaux créés par la loi Engagement National pour le Logement (majoration de taxation sur la TFPNB,...) pourrait utilement être citée comme une réflexion à explorer.

S'il n'a pas été possible de définir un programme d'actions précis sur ce champ dans le temps de l'élaboration du PLH, il reste souhaitable de définir dès maintenant une échéance pour l'aboutissement de ce plan et des points d'étape, qui seront à confirmer à cette occasion, pour la montée en régime de l'action publique sur ce champ (en rappelant par exemple le point de départ en terme de volume de production sur

« foncier ayant fait l'objet d'une intervention publique » sous ces diverses formes, et des objectifs à confirmer sur le développement de ces volumes).

En amont des dispositifs opérationnels permettant d'organiser la mobilisation du foncier constructible se pose la question de la prise en compte des besoins habitat dans le document d'urbanisme. Or, de ce point de vue, le travail effectué de mise en relation avec le PLU indique un fort risque de difficultés sur de nombreuses communes, et plus particulièrement sur celles précisément situées dans la géographie préférentielle de développement de l'habitat.

COMMUNE	Besoin en logements PLH/PLU par an réévalués	Estimation 2005-2015 capacité d'accueil habitat exprimée en moyenne annuelle
33003 - Ambarès-et-Lagrave	66	251
33004 - Ambès	22	26
33013 - Artigues-près-Bordeaux	44	48
33032 - Bassens	50	41
33039 - Bègles	275	190
33056 - Blanquefort	121	136
33063 - Bordeaux	1800	830
33065 - Bouliac	22	64
33069 - Le Bouscat	110	68
33075 - Bruges	165	209
33096 - Carbon-Blanc	44	50
33119 - Cenon	121	86
33162 - Eysines	110	191
33167 - Floirac	110	171
33192 - Gradignan	176	45
33200 - Le Haillan	44	116
33249 - Lormont	77	130
33281 - Mérignac	605	276
33312 - Parempuyre	55	63
33318 - Pessac	352	175
33376 - Saint-Aubin-de-Médoc	44	122
33434 - Saint-Louis-de-Montferrand	11	57
33449 - Saint-Médard-en-Jalles	226	213
33487 - Saint-Vincent-de-Paul	11	27
33519 - Le Taillan-Médoc	61	162
33522 - Talence	176	54
33550 - Villenave-d'Ornon	204	189

En effet, à la lecture des fiches par commune jointes en annexes il apparaît que sur certaines communes l'estimation en moyenne annuelle des capacités d'accueil habitat dégagées par le PLU est inférieure aux besoins annuels moyens de production de logements. Les communes concernées (Bordeaux, Bègles, le Bouscat, Gradignan, Mérignac, Talence, Pessac, Cenon) concentrent de plus une part importante des objectifs de production. Certes, les cartes d'analyse du foncier laissent entendre qu'un foncier suffisant est disponible (sans marge toutefois dans certains cas), mais cette vision optimiste s'explique notamment par l'emploi d'échéances temporelles

différentes (besoins en logements sur 6 ans comparés à un foncier mobilisable sur une durée supérieure). On peut d'ailleurs lire la carte de la façon suivante : sur certaines des communes (par exemple Bordeaux), il faudrait consommer en 6 ans l'ensemble du foncier mobilisable, et être en capacité à l'issue de ces 6 ans d'en reconstituer un volume probablement comparable.

Si le rapprochement est fait entre PLH et PLU, les conséquences restent à en tirer au plan de l'urbanisme, tant sur l'évolution à moyen terme du document d'urbanisme que sur la nécessité impérieuse d'utiliser, dès maintenant, au maximum les droits à construire ouverts sur les secteurs de la géographie préférentielle, et de conduire à cet effet les actions d'information et de pédagogie nécessaires sur la question de la densité. Les bilans à 3 ans de la réponse aux besoins en habitat prévus par la loi ENL dans le cadre de l'animation du document d'urbanisme et du PLH permettront d'apprécier les résultats obtenus.

- **Thème 3 : accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social**

Un rappel synthétique des différents projets de rénovation urbaine en cours permettrait de rendre plus parlant ce chapitre au regard d'une réalité locale conséquente et véritablement opérationnelle sur la période de PLH.

Par ailleurs, le diagnostic du PLH rappelle que des réflexions démarrent ou se poursuivent sur d'autres quartiers ; *l'accompagnement de ces réflexions doit trouver sa place dans les actions contribuant à l'attractivité générale de l'agglomération et à sa cohésion.*

Une plus grande lisibilité sur les projets en question, et sur leurs impacts au plan de l'habitat (que ce soit en terme de valorisation du patrimoine existant dans une perspective de maintien de ce patrimoine, ou si cela s'avère nécessaire en terme de construction démolition) est nécessaire pour assurer l'articulation entre les politiques patrimoniales des bailleurs et la politique territoriale conduite par les collectivités. C'est également une façon de faire le lien entre PLH et politique de la ville lorsqu'il s'agit de projets sur des quartiers identifiés dans le cadre des CUCS ; Enfin, cette lisibilité sera également nécessaire dans le cadre de la future convention de délégation des aides à la pierre (pour les opérations hors ZUS) pour accompagner les éventuels projets à prendre en compte sur ce point.

● **Thème 6 : accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie**

Le PLH fait état d'un paysage institutionnel en forte évolution, aussi bien en terme de rôle des acteurs que d'expression des objectifs. La loi DALO, votée pendant les travaux de modification du PLH, a affirmé des objectifs de résultat en terme d'accès au logement des personnes défavorisées, et de renforcement de l'offre accessible à ces publics.

L'art 2 de la loi prévoit une augmentation des capacités d'accueil des personnes les plus démunies en redéfinissant les obligations fixées aux communes et en instaurant à compter du 1^{er} janvier 2009 un mécanisme de « sanction » en 2 temps en cas de non atteinte des objectifs.

Sur la CUB, la transcription des objectifs (une place par tranche de 1 000 habitants) est la suivante :

COMMUNE	Population sans doubles comptes 1999	Obligations en nombre de places d'hébergement imposées par la loi DALO (1 hébergement / 1000 hab. pour les communes > 3500 hab. et EPCI > 100 000 hab.)
33003 - Ambarès-et-Lagrave	11 206	12
33004 - Ambès	2 824	- (<3500 hab.)
33013 - Artigues-près-Bordeaux	5 984	6
33032 - Bassens	6 978	7
33039 - Bègles	22 475	23
33056 - Blanquefort	13 901	14
33063 - Bordeaux	215 363	216
33065 - Bouliac	3 248	- (<3500 hab.)
33069 - Le Bouscat	22 455	23
33075 - Bruges	10 610	11
33096 - Carbon-Blanc	6 620	7
33119 - Cenon	21 283	22
33162 - Eysines	18 407	19
33167 - Floirac	16 157	17
33192 - Gradignan	22 193	23
33200 - Le Haillan	8 133	9
33249 - Lormont	21 343	22
33281 - Mérignac	61 992	62
33312 - Parempuyre	6 613	7
33318 - Pessac	56 143	57
33376 - Saint-Aubin-de-Médoc	4 990	5
33434 - Saint-Louis-de-Montferrand	1 864	- (<3500 hab.)
33449 - Saint-Médard-en-Jalles	25 566	26
33487 - Saint-Vincent-de-Paul	1 055	- (<3500 hab.)
33519 - Le Taillan-Médoc	7 885	8
33522 - Talence	37 210	38
33550 - Villenave-d'Ornon	27 500	28
Total	659 998	662

- Les 5 autres thèmes sont développés par rapport au précédent PLH, les actions projetées devront concourir à une meilleure approche des besoins et par conséquent à *une définition plus fine des objectifs et à leur territorialisation*.

L'appréciation des besoins par l'observatoire du PLH, et une réflexion plus fine sur l'organisation de la réponse à l'échelle intercommunale à ces besoins doivent permettre la définition d'une politique qualitative et territorialisée, au-delà de la simple transcription mécanique des objectifs issus de la loi et rappelée ci-dessus.

Cette politique devrait permettre de s'appuyer sur une vision stratégique pour revoir les objectifs de la délégation de compétence des aides à la pierre, déterminés préalablement à la loi sur le Droit Au Logement Opposable.

Les travaux actuels de révision du PDALPD mettent l'accent sur la nécessaire articulation entre PLH et PDALPD qui doit, au delà de la cohérence et de la complémentarité des deux documents, se traduire par une organisation institutionnelle adaptée. Dans cette perspective, il pourrait être proposé une convention d'application du PDALPD pour la CUB, dont la mise en oeuvre serait suivie et animée par un comité de pilotage décentralisé, instance locale du PDALPD.

- Enfin, sur l'ensemble des thèmes, le décret prévoit que *le PLH comporte l'estimation des moyens financiers* nécessaires à sa mise en oeuvre. La mise en place d'un suivi sur ce point sera utile pour permettre aux principaux cofinanceurs d'évaluer les enveloppes effectivement nécessaires à l'atteinte des objectifs partagés, y compris dans la perspective de la nouvelle convention de délégation succédant en 2009 à celle en cours pour la période 2006 – 2008. C'est aussi une condition nécessaire à son opérationnalité.

Eléments de référence pour l'analyse du projet de PLH

Le présent avis de l'Etat est établi au regard notamment :

- de la prise en compte des enjeux liés à l'habitat soulignés dans le Porter A Connaissance de l'Etat transmis par courrier du 29/09/2006 à la CUB,
- du respect du décret du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat, qui définit le cadre renouvelé des PLH sur lequel sont fondées les délégations des aides à la pierre.

Le **décret** prévoit que le PLH comprend, au-delà du diagnostic du fonctionnement du marché local de l'habitat et d'un document d'orientation général, « *un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci* ».

« Art. R. 302-1-3. - Le programme d'actions indique :

« a) *Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;*

« b) *Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;*

« c) *La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*

« d) *La description des opérations de rénovation urbaine envisagées, en précisant les modalités de reconstitution de l'offre de logement social liée à ces opérations ;*

« e) *Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.*

« *Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.*

« *Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.*

Le **PAC** transmis par l'Etat souligne les enjeux locaux en terme de besoins en logement et plus particulièrement en logements locatifs sociaux, d'interventions sur l'habitat privé et la lutte contre l'habitat indigne, de prise en compte des personnes défavorisées ou des populations à besoins spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes ou étudiants, gens du voyage notamment). Il insiste tout particulièrement sur le souci d'opérationnalité du PLH :

« *L'enjeu essentiel de la mise en conformité du Programme Local de l'Habitat de la CUB est de le rendre encore plus opérationnel au travers d'un programme d'actions territorialisé qui viendra préciser les objectifs et résultats attendus, les leviers et moyens mobilisés, ainsi que les engagements des différents acteurs concernés (intercommunalité, communes,...) et leur coordination.* »

Modification du PLH de la CUB

Proposition de consolidation des objectifs de création de logements locatifs conventionnés - version du 7 juin 2007

(développement de l'offre nouvelle et reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre des conventions ANRU)

Communes	Situation SRU	RO - programmation 2007-2011			Besoins annuels PLH Dvt Offre LLC	Base de calcul répartition RO		2007-2011		Répartition annuelle			Besoins en logements 2005-2015 par an réévalués	Part des besoins en LLC *
		sur commune	hors commune - offre déjà localisée	hors commune - reste à localiser				Répartition besoins Dvt offre LLC+ RO hors commune (déjà et à localiser)	Besoins création LLC (Dvt offre + RO totale)	Besoins création LLC parc public	Besoins création LLC parc privé	Besoins création LLC parcs public et privé		
33003 - Ambarès-et-Lagrave	1		123		22	22	2,0%	125	125	25	2	27	66	38%
33013 - Artigues-près-Bordeaux	1				18	18	1,7%	103	103	21	2	22	44	47%
33063 - Bordeaux	1	250	51		523	523	48,6%	2 979	3 229	646	53	699	1 800	36%
33096 - Carbon-Blanc	1		30		9	9	0,8%	51	51	10	1	11	44	23%
33192 - Gradignan	1		10		60	60	5,6%	342	342	68	6	74	176	39%
33312 - Parempuyre	1				20	20	1,9%	114	114	23	2	25	55	41%
33376 - Saint-Aubin-de-Médoc	1		25		16	16	1,5%	91	91	18	2	20	44	41%
33449 - Saint-Médard-en-Jalles	1				49	49	4,6%	279	279	56	5	61	226	25%
33519 - Le Taillan-Médoc	1		32		37	37	3,4%	211	211	42	4	46	61	70%
33550 - Villenave-d'Ornon	1		35		81	81	7,5%	461	461	92	8	100	204	45%
33056 - Blanquefort	2				28	28	2,6%	159	159	32	3	35	121	26%
33065 - Bouliac	2				10	10	0,9%	57	57	11	1	12	22	52%
33069 - Le Bouscat	2				22	22	2,0%	125	125	25	2	27	110	23%
33075 - Bruges	2				47	47	4,4%	268	268	54	5	58	165	32%
33200 - Le Haillan	2				9	9	0,8%	51	51	10	1	11	44	23%
33281 - Mérignac	2		60		182	0	0,0%	910	910	182	0	182	605	30%
33318 - Pessac	2		16		70	70	6,5%	399	399	80	7	87	352	23%
33522 - Talence	2				55	55	5,1%	313	313	63	6	68	176	36%
33032 - Bassens	3				0	0	0,0%	0	0	0	0	0	50	0%
33039 - Bègles	3	148			59	0	0,0%	295	443	89	0	89	275	32%
33119 - Cenon	3	85			0	0	0,0%	0	85	17	0	17	121	14%
33162 - Eysines	3		14		45	0	0,0%	225	225	45	0	45	110	41%
33167 - Floirac	3	307			0	0	0,0%	0	307	61	0	61	110	56%
33249 - Lormont	3	596			0	0	0,0%	0	596	119	0	119	77	155%
33004 - Ambès	4				4	0	0,0%	20	20	4	0	4	22	18%
33434 - Saint-Louis-de-Montferrand	4				2	0	0,0%	10	10	2	0	2	11	18%
33487 - Saint-Vincent-de-Paul	4				1	0	0,0%	5	5	1	0	1	11	9%
CUB		1 386	396	352	1 369	1 076	100,0%	7 593	8 979	1 796	109	1 905	5 100	35%

* sans compter les PLS étudiants et la reconstitution de l'offre sociale démolie hors convention ANRU