

Programme d'action territorial 2007

La Politique locale de l'habitat privé sur la communauté urbaine de Bordeaux

Liminaire : le présent programme d'actions territorial a pour objet de situer la politique de l'habitat privé dans le contexte de la CUB et de définir les priorités que la CUB, l'ANAH et l'Etat s'assignent d'un point de vue quantitatif et qualitatif pour atteindre les objectifs inscrits au titre de la délégation des aides de la pierre, signée entre ces trois partenaires en 2006. Ainsi ce document, tout en rappelant la philosophie en matière de politique de l'habitat privé portée par la CUB, l'ANAH et l'Etat, présentera les moyens réglementaires mobilisés pour accompagner sa mise en oeuvre concrète.

1 – Le contexte

1 – 1 Présentation de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Forte de 600 000 habitants, la communauté urbaine de Bordeaux rassemble 27 communes sur un territoire de 55 188 hectares. C'est la 7^{ème} agglomération de France.

La CUB a souhaité axer son action autour de quatre grands domaines :

- La promotion du développement durable,
- L'organisation des déplacements de demain,
- La gestion d'un environnement durable,
- L'amélioration de l'habitat et du développement urbain.

La question de l'habitat est au centre des préoccupations de la CUB qui en prenant entre autres la délégation des aides à la pierre entend doter son territoire d'une offre en logement diversifiée, de qualité et accessible à tous.

Dans le cadre de la modification de son Programme Local de l'Habitat, la CUB inscrit un nombre de ses actions prioritaires les interventions sur le parc privé, l'enjeu du prochain PLH étant bien de garantir sur son territoire un parc privé de qualité, répondant aux exigences des nouvelles normes de développement durable tout en proposant une offre locative abordable.

C'est pourquoi, elle s'est engagée à travailler sur le champ du parc privé, en accompagnant des actions destinées à la fois à améliorer les logements des propriétaires occupants modestes et à promouvoir du logement locatif privé répondant au mieux aux normes d'habitabilité actuelles et présentant des loyers compatibles avec les ressources du plus grand nombre.

1 – 2 Le parc privé : Etat des lieux (d'après le bilan PLH réalisé par l'A'URBA en novembre 2006)

Le parc locatif privé loge aujourd'hui 35% des ménages de la CUB et 55 % des ménages de la ville de Bordeaux. Il représente 1/3 du parc des résidences principales.

C'est le segment de l'offre qui se développe le plus sur l'agglomération, il joue un rôle indispensable dans la mobilité des ménages.

80 % des ménages présents dans le parc privé ont des revenus inférieurs au plafond du PLUS. Ainsi, 21% de ces ménages ont un revenu inférieur à 30% du PLUS soit pour une personne seule, moins de 400 € pour vivre par mois.

En raison de cette faiblesse de ressources, l'accession à la propriété est de plus en plus difficile pour eux, et les contraint pour certains à s'éloigner de plus en plus du cœur de l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété.

Mais à l'heure actuelle, les loyers du parc privé sont en forte augmentation, ce qui place Bordeaux dans la catégorie des agglomérations les plus chères de France. Les loyers moyens se situent à 7,3€/m² et les loyers à la relocation à 8,8 €/m². Pour mémoire, le loyer moyen en PLUS est de 5,32€/m² et le loyer en PLS à 7,32 €/m².

L'arrivée sur le marché de produits d'investissement de Robien qui a dopé la production de logements locatifs privés, ne répond que très partiellement aux attentes des ménages.

Le développement de petits logements qui ne correspondent plus aux demandes des ménages et des loyers relativement élevés induisent une rotation plus forte que dans les autres strates du parc privé. Il faut noter qu'une partie des investisseurs de Robien disposent souvent eux-mêmes de revenus modestes comme l'a analysé l'ADIL de la Gironde dans le cadre de ses entretiens avec des futurs investisseurs (73% des projets d'investissement ne concernent qu'un seul logement d'une taille inférieure à un T3 et plus de la moitié des investisseurs a un revenu inférieur à 2500 €/mois).

La CUB est confrontée à la question de la maîtrise des loyers dans le parc privé et au maintien dans les lieux dans les meilleures conditions possibles aussi bien du locataire que du propriétaire.

1-3 Le parc privé : une fonction sociale menacée

Le parc conventionné privé reste faible au regard du potentiel existant. Avec une production annuelle ANAH moyenne de 147 logements à loyer maîtrisé et une centaine de « déconventionnement » depuis l'existence du conventionnement, la part de logements conventionnés dans le parc privé reste marginale au regard des 103 600 logements locatifs du parc privé.

Le plan de cohésion sociale fixait en 2005 un objectif de 373 logements à loyer maîtrisé à remettre chaque année sur le marché, objectif qui reste très ambitieux dans le contexte actuel de forte poussée démographique liée aux apports extérieurs et la pression des produits de Robien (du neuf à prix parfois équivalents à ceux du parc ancien privé). Une forme de rattrapage s'est opérée.

C'est pourquoi, il s'avère aujourd'hui nécessaire d'accompagner fortement la production de logements à loyer maîtrisé en développant au niveau local des outils répondant au mieux aux attentes du territoire et à ces contraintes.

1 – 4 La persistance d'un parc privé dégradé et potentiellement indigne

Avec un parc locatif privé qui représente 35% (voir ci-dessus) des résidences principales de l'agglomération et 55% sur Bordeaux, la CUB dispose d'un patrimoine qui participe à l'accueil des ménages aux revenus modestes.

Ce parc important locatif privé sur la CUB fait fonction, par les caractéristiques du public accueilli (comme nous l'avons vu précédemment) de parc social de fait. C'est un parc ancien qui présente les caractéristiques suivantes :

- Un gisement important de logements anciens sur la CUB (50% construits avant 1948) avec :
 - Logements vacants (TLH2005) : 27 200
 - Logement de qualité médiocre (Estimation FILOCOM 2003): 5960
 - Logements privé potentiellement indigne (extrait du Parc Privé Potentiellement Indigne – FILOCOM 2003) : 22 898 dont 15 321 Propriétaires Bailleurs
- Des loyers du parc privé en très forte hausse : un prix moyen à 7,3 €/m², soit 62% au dessus du loyer plafond en PLUS
- Des locataires très modestes : 62% sont en deçà du plafond PLUS
- ¼ des propriétaires occupants disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS
- Les locataires sont majoritaires (deux fois plus nombreux que les propriétaire occupants) dans l'occupation des logements de classe 7 et 8 (qui ne disposent pas des trois éléments de confort de base – sanitaire, chauffage et salle de bain)

Il convient par ailleurs de noter qu'au regard des demandes de logements sociaux analysées par l'observatoire de la demande très sociale mis en place dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, 7% des demandeurs invoquent l'insalubrité de leur logement et 13% des signes manifestes d'inconfort.

Enfin, il faut prendre en compte un certain nombre de copropriétés dégradées que la CUB a repéré dans son premier PLH et qui devront dans les années à venir être l'objet d'une attention soutenue, voire d'interventions en vue d'éviter leur dégradation.

Donc, l'enjeu du parc privé ne doit pas être minoré, et doit être regardé à travers toutes ses composantes :

- Public accueilli
- Investisseurs (propriétaires bailleurs)
- Patrimoine

1-5 Les outils actuellement en place sur la CUB en matière d'accompagnement des politiques en faveur du parc locatif privé :

a/ Une OPAH de renouvellement urbain du centre historique de Bordeaux qui s'achèvera en 2008

b/ Les OPAH copropriétés dégradées de Thouars à Talence et de Hautefort à Lormont lancées respectivement en 2005 et 2006

c/ Participation aux actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées au titre de la délégation des aides à la pierre dont la CUB bénéficie depuis Janvier 2006

2 - les orientations

La Communauté Urbaine s'est engagée en application du Plan de Cohésion Sociale à atteindre les objectifs suivants pendant la période 2007-2008 :

Soit 304 logements à loyer maîtrisé en 2007 et 408 en 2008 dont le détail est présenté ci-dessous dans le tableau suivant le tableau :

	Bilan 2002	Bilan 2003	Bilan 2004	Bilan 2005	Bilan 2006	Objectifs PCS 2007	Objectifs PCS 2008
Loyers maîtrisés	115	127	85	110	95	304	408
dont loyers intermédiaires	6	42	41	38	41	195	271
dont loyers conventionnés	109	85	44	72	54	109	137
Habitat indigne (PO - PB)*	19	10	39	96	15	77	84
Vacant remis sur le marché	242	184	145	168	69	271	357
Prime de sortie de vacance	13	15	50	—	33	39	50

Ces objectifs restent très ambitieux et la CUB propose de les atteindre progressivement en mettant en place les outils adéquats.

Mais au delà de l'atteinte de ces objectifs quantitatifs, la CUB ambitionne de promouvoir :

- Un parc privé de qualité répondant aux critères de développement durable,
- La recherche de la meilleure adéquation entre l'offre privée et la demande notamment en terme de loyers,
- Une amélioration de la connaissance du fonctionnement de ce parc.

Ces trois enjeux se traduisent pour la CUB, l'ANAH et l'Etat par un programme déclinant les actions à mettre en oeuvre dans le but de répondre au mieux aux attendus des partenaires :

- Augmenter le nombre de logements conventionnés en mettant en place des outils appropriés de type Programme d'Intérêt Général,
- Assurer le suivi de la délégation des aides à la pierre,
- Améliorer les outils de connaissance du marché local notamment à travers un dispositif d'observation de la demande,
- Développer une communication durable en faveur du parc privé aussi bien en direction des propriétaires bailleurs que des locataires ainsi que des propriétaires occupants,
- Développer auprès des partenaires de la CUB et de l'Etat notamment le tissu associatif, un cohérence d'actions répondant au mieux aux enjeux précités,
- Accompagner les copropriétés présentant des fragilités,
- Assurer une intermédiation avec les associations pour assurer la promotion et la mise en oeuvre de la loi doit au logement dit loi DALO.

3 – Les conventions et partenariats mis en oeuvre

L'Etat, l'ANAH et la Communauté Urbaine de Bordeaux sont déjà partenaires dans un certain nombre d'actions qui peuvent toucher l'amélioration de l'offre en matière de parc privé et qui se traduisent par des conventions ou participations auprès de partenaires notamment :

- Les conventions d'OPAH précitées (OPAH RU de Bordeaux, OPAH copropriétés de Talence et Lormont)
- La convention du Programme Social Thématique au titre de la délégation des aides à la pierre de la CUB (convention partenariale entre le Département de la Gironde, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'Etat, le Comité interprofessionnel du logement de Guyenne et de Gascogne, la Caisse d'Allocation Familiale et le Crédit Immobilier de France Gironde)
- La participation au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage,
- Les conventions de partenariats (PACT, ADIL...)
- Le protocole ANAH/CIG adaptation

4 – les actions envisagées

La Communauté Urbaine de Bordeaux, avec l'appui de l'ANAH, finalise, à travers ce premier Programme d'Actions Territorial, les orientations et moyens qu'elle se donne pour établir un partenariat fort et ouvert aux évolutions, répondant aux mieux aux attentes des citoyens en matière de logements, tout prenant en compte les contraintes réglementaires.

Le tableau joint reprend les orientations et actions que la Communauté Urbaine de Bordeaux, l'ANAH et l'Etat souhaitent mettre en oeuvre en 2007.

MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D'ACTION TERRITORIALE EN FAVEUR DU PARC PRIVE ANNEE 2007

ENJEU 1 DEVELOPPER UN PARC PRIVE DE QUALITE ET A LOYER MAÎTRISE REpondant AUX CRITERES DE DEVELOPPEMENT DURABLE						
Objectif	Action	Porteur	Partenaires	Objectifs à atteindre	Moyen mis en œuvre	Type de contractualisation
Soutenir l'offre locative sociale et lutter contre l'habitat indigne	<p><u>Prioriser de manière générale dans les dossiers CUB/ANAH :</u></p> <p>Priorité 1 : Offre locative sociale et lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Priorité 2 et 2 bis Propriétaires occupant et propriétaires très sociaux</p> <p>Priorité 3 : Sécurité – Salubrité – Santé (hors PCS) et développement durable</p> <p>Priorité 4 Copropriétés en difficulté</p> <p>Priorité 5 Travaux d'accessibilité et adaptation du logement</p> <p>Priorité 6 Autres propriétaires Occupants</p> <p>Priorité 7 Autres propriétaires bailleurs</p>	Communauté Urbaine de Bordeaux au titre de sa délégation des aides à la pierre	L'ANAH L'ETAT	<p>Tendre vers les objectifs du plan de cohésion sociale soit :</p> <p>- 109 logements conventionnés</p> <p>- 195 logements à loyers intermédiaires</p> <p>- 77 logements « indignes »</p> <p>- 271 logements vacants remis sur le marché</p>	<p>Délégation par l'ANAH des aides à la pierre parc privé: total des autorisations d'engagement 2006\2008 : (dont 3 400 000 € en 2007)</p>	<p>-pour mémoire:- convention du 31 Janvier 2006 de délégation des aides à la pierre</p> <p>- Avenant 2007 par délibération du 23 Février 2007</p> <p>Commission Locale d'amélioration de l'habitat du 16 Février 2007 – Relevé de décision</p>

<p>Proposer un outil pour permettre à la CUB d'atteindre les objectifs du PCS</p>	<p>Mise en place d'un programme d'intérêt général « promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable et lutte contre le mal logement »</p>	<p>Communauté Urbaine de Bordeaux</p>	<p>L'ANAH L'ETAT Le Conseil Général Les communes signataires des conventions d'application du PIG</p>	<p>- Recrutement de l'équipe d'animation - Signature du protocole PIG - objectifs du protocole PIG</p>	<p>- <i>Suivi animation :</i> En tant que maître d'ouvrage de ce dispositif, la CUB missionnera et financera l'équipe de suivi animation pour une durée de trois. Elle sollicitera, dans le cadre de cette mission, le soutien financier du Conseil Général, de l'ANAH et du Conseil Régional, qui seront étroitement associés à la démarche et au choix du prestataire. Pour rappel, les communes ne participeront pas au financement du suivi animation, estimé cofinancement compris à 450 000 € HT sur la durée des trois ans du PIG. - <i>Financement des travaux</i> Dans cette optique, la CUB et la commune financent à parité les aides complémentaires de l'ANAH pour les travaux de réhabilitation des logements. Il est précisé que l'aide de la CUB sera plafonnée à 10% du montant des travaux subventionnables soit 650€/m² (réglementation ANAH) soit un montant moyen de 3 500 € par logement. Pour chaque territoire, une convention entre la CUB et la commune sera conclue. Par ailleurs, en lien avec la politique de développement durable communautaire, relayée par le PLH et le Plan Climat en cours d'élaboration, il est proposé que la CUB verse une prime « habitat durable » aux propriétaires. Il est proposé de verser une prime de 1 000 € par logement, soit, pour une moyenne d'environ 30 logements par an, une enveloppe annuelle moyenne de 30 000 €. La CUB majorera les aides de l'ANAH dans le cadre des logements en sortie d'insalubrité et/ou des logements vacants remis sur le marché d'une prime de 2 500 € par logement.</p>	<p>-Délibération du 25 mai 2007 relative au lancement d'un PIG sur la CUB - Commission Locale d'amélioration de l'habitat approuvant la mise en place du PIG de la CUB le 7 Septembre 2007</p>
---	--	---------------------------------------	---	--	---	--

Maîtriser les loyers dans le parc privé au titre des aides de l'ANAH et de la CUB en direction des propriétaires - bailleurs	Détermination des loyers et ressources plafonds applicables en 2007	ANAH	Communauté Urbaine de Bordeaux		Cf tableau en annexe 1 récapitulant les loyers plafonds et les plafonds de ressources des bénéficiaires des logements subventionnés par l'ANAH et la CUB	Commission locale d'amélioration de l'habitat du 3 avril 2007
Accompagner la requalification des copropriétés fragiles et/ou dégradées	Déterminer la stratégie de la CUB à mettre en œuvre pour mener des actions de prévention et de requalification des copropriétés fragilisées	Communauté Urbaine de Bordeaux	Partenaires du Programme Local de l'Habitat	Réalisation d'une étude sur les copropriétés par un bureau d'étude extérieur Coût : 75 380 € HT	La définition et mise en œuvre de la stratégie de la CUB en matière de copropriétés fragiles.	Délibération du 21 Juillet 2006
Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées	Financer des travaux de mise aux normes de logements pour des personnes âgées propriétaires occupant ou non,	ANAH et Communauté Urbaine de Bordeaux au titre de sa délégation des aides à la pierre	PACT – GIHP – Conseil Général et tout partenaires oeuvrant auprès des personnes âgées	Objectif : 80 logements 200 000 €		Décision du Conseil d'Administration de l'ANAH
Péréner l'offre en loyer maîtrisé dans le parc privé	Mettre en place un dispositif de veille sur les sorties de conventionnement	ANAH	CUB – CAF – ADIL – PACT...	Accompagner les sorties de conventionnement	- Mise en place d'un tableau de bord de suivi des logements conventionnés, - Procédure de contrôle de l'ANAH afin de suivre les dossiers conventionnés et d'assurer des bonnes pratiques des propriétaires bailleurs, notamment sur la question des loyers.	

ENJEU 2 RECHERCHER LA MEILLEURE ADEQUATION ENTRE LA DEMANDE ET L'OFFRE DANS LE PARC PRIVE

Objectif	Action	Porteur	Partenaires	Objectifs à atteindre	Moyens mis en oeuvre	Type de contractualisation
Eradiquer le parc de logements indignes	Coordonner les actions et participer à la recherche d'expériences innovantes en matière de traitement de l'habitat indigne	Etat	CUB – CAF – ANAH – Communes – PACT ...	15 logements	Accompagner financièrement les démarches concrètes d'éradication de l'habitat insalubre	Programme Local de l'Habitat du 13 Juillet 2007
Evaluer le potentiel de logements indignes	Repérer le parc de logement indigne ou insalubre	Etat/CUB	CUB – A'URBA – ANAH – CAF – ADIL – PACT...	Mise en place de critères de suivi permettant d'appréhender le parc privé indigne.	Mettre en cohérence les outils de connaissances et de suivi du parc indigne (FILOCOM – SIG de la CUB)	Programme local de l'habitat et document A'Urba
Participer au Programme Social Thématique	Développer une offre de logements adaptés aux plus démunis	Conseil Général, Etat, ANAH, CILG et Communauté Urbaine de Bordeaux au titre de sa délégation des aides à la pierre	Associations œuvrant en faveur des publics les plus défavorisés	Objectif du PCS	Subvention majorée dans le cadre de travaux de mise en conformité en faveur des propriétaires bailleurs dont le logement est destiné à des personnes démunis	Programme Social Thématique 2007 Délibération du 30 mars 2007
Accompagner les propriétaires bailleurs à la mise en location de logements à loyers modéré	Développer une offre de logements adaptés aux plus modestes dans le cadre d'une OPAH RU	Ville de Bordeaux	Conseil Général, Etat, ANAH, CILG et Communauté Urbaine de Bordeaux sur ces fonds propres			Avenant OPAH RU

ENJEU 3 PROMOUVOIR LA CONNAISSANCE DU PARC PRIVE

Objectif	Action	Porteur	Partenaires	Objectifs à atteindre	Moyens mis en oeuvre	Contractualisation
Informer le grand public de toutes les formes d'indignité dans le logement et les possibilités d'y remédier	Création d'un guide du logement indigne	Communauté urbaine de Bordeaux	A'URBA – Etat – ANAH – Union Nationale des Propriétaires Immobiliers	Recensement des expériences en matière de lutte de l'habitat indigne et mise à jour.		Programme local de l'habitat
Définir le rôle du parc privé et de la grande précarité	Etude sur la situation de toutes formes de précarité dans le logement	Communauté urbaine de Bordeaux	CUB – A'URBA – ANAH – CAF – ADIL – PACT...		Mise à disposition d'un chargé d'étude en vue du suivi de l'étude	
Rendre compatible parc privé et accession sociale	Etude sur l'accession abordable	Communauté urbaine de Bordeaux	A'URBA – ANAH – CAF – ADIL – PACT-DDE		Etude en régie	
Promouvoir tous les modes d'accession abordables et notamment dans le parc privé.	Guide de l'accession abordable	A'URBA	CUB – CAF – ADIL – PACT...	Rendre accessible et lisible tous les modes d'accession abordable		
Promouvoir les associations qui oeuvrent en faveur du logement social	Accompagner les actions des associations oeuvrant dans le parc privé ou pour le parc privé en fonction des objectifs du PLH de la CUB	Communauté Urbaine de Bordeaux	ANAH – Conseil Général	Elaboration conjointe de conventions d'objectifs	Subventions de fonctionnement à l'ADIL, le PACT, l'AGV 33, l'UFJT .	Délibérations annuelles
Faire connaître les enjeux du parc privé	Journées de formation et de débat sur les questions liées au parc privé (Petits déjeuners de l'habitat organisés par la CUB)	Communauté Urbaine de Bordeaux - ANAH	Etat – Conseil Général	Sensibiliser les acteurs publics (collectivités locales entre autres) de l'intérêt de proposer une offre de logement diversifiée	Organisation en régie	Programme local de l'habitat

A.N.A.H.
DÉLÉGATION LOCALE de la GIRONDE



PROCÈS-VERBAL de la COMMISSION LOCALE d'AMÉLIORATION
de l'HABITAT du 3 Avril 2007

Président de Séance :

Mme FAYET Véronique, représentant de la C.U.B.,

Membre de droit :

M. LUSSAC Bernard, représentant le Trésorier Payeur Général de la Région
Aquitaine et de la Gironde.

Membres titulaires ou leurs représentants :

M. SABRON André, représentant la Chambre des Propriétaires, titulaire,
M. ROQUELAURE Jean François, titulaire.

M. GUILLET Philippe, membre qualifié pour ses compétences dans le domaine du
Logement social, suppléant,

M. FOURMOND Maurice, représentant les Locataires, suppléant.

Assistaient également :

Mme TEYSSIER Christelle, de la C.U.B.,
Mme MARMOTTAN Claudine, déléguée locale de l'ANAH,
M. CHÊNE Didier, délégué local adjoint de l'ANAH,
**Mmes RIBET Sylvie, BARRES Edwige, LISLE Muriel, SCIPION Karine et
DELAGE Nadine,**
MM. MOUSSAC Jean-Luc et REMAUD Stéphane de la délégation.

--

Excusés :

Mme JACQUESON Pierrette, membre qualifié pour ses compétences
dans le domaine du logement social, titulaire,

M. BARBÉ André, membre qualifié pour ses compétences dans le domaine du
logement, titulaire,

Mme AZOGUI Solange, suppléante.

--

La séance est ouverte à 14 heures 05.

Approbation du procès-verbal de la séance du 16 février 2007

le procès-verbal est validé sans observations.

Désignation du secrétaire de séance.

M. FOURMOND est désigné secrétaire de séance.

Programme d'action territorial – approbation des plafonds de loyers et de ressources des locataires pour les loyers intermédiaires

Plafonds de loyers dans le cadre du conventionnement avec travaux subventionnés

Mme MARMOTTAN présente les tableaux définissant les plafonds de loyers conventionnés sociaux, très sociaux et intermédiaires.

Le dispositif de l'année 2006 qui prévoit une modulation en fonction de la surface des logements est reconduit et actualisé notamment à partir des données de l'enquête loyers réalisée sur l'agglomération bordelaise par l'agence d'urbanisme A'urba. De même, comme l'an dernier, la délégation a consulté les opérateurs d'OPAH et de PIG pour recueillir leur avis. Aucune observation n'a été formulée.

Plafonds de loyers dans le cadre du conventionnement sans travaux subventionnés

Le conventionnement sans travaux, entré en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2006, prévoit l'application des plafonds de loyers inscrits dans la circulaire de la DGHUC sans que la délégation puisse négocier leur montant. Une réflexion est actuellement menée au niveau national sur la mise en place d'une harmonisation avec les loyers négociés du conventionnement avec travaux subventionnés.

Mme MARMOTTAN précise que l'ensemble des conventions sans travaux restent signées par l'ANAH et ne sont pas prises en charge par les délégataires. En Gironde, le dispositif monte en régime avec une majorité de conventions en loyer intermédiaire en zone B à 10,68€/m².

Mme FAYET fait remarquer que le conventionnement sans travaux est recherché pour le bénéfice de déductions fiscales.

Mme MARMOTTAN confirme en précisant que l'engagement de loyer intermédiaire conduit à 30 % de déductions sur les revenus fonciers tandis que le loyer social et très social permettent 45 % de déductions.

Mme FAYET se fait confirmer que les valeurs sont identiques en secteur diffus et en secteur programmé.

Les valeurs 2007 des plafonds de loyers et de ressources pour les locataires en logements intermédiaires sont adoptées. Elles seront incluses dans le P.A.T. 2007 de la C.U.B. avec les priorités permettant la sélectivité des dossiers, adoptées lors de la séance du 16 février.

Etat de la dotation et des crédits d'engagement

Mme MARMOTTAN informe de la signature de l'avenant 2007 à la convention de délégation de compétences .

Une enveloppe 2 783 842 € représentant 80 % de la dotation annuelle de 3,4 millions d'€ a été reçue. La part des aides propres de 273 954 € sont disponibles pour l'engagement des dossiers de l'OPAHRU.

Examen des dossiers

OPAHRU du centre historique de Bordeaux n°64 –

Sept dossiers sont proposés dont dix loyers conventionnés et trois loyers libre.

033000698 – SCI Miramond à Bordeaux, 13 rue Buffon.

Le dossier prévoit le financement de travaux pour la réhabilitation de 3 logements conventionnés sociaux de 43, 40 & 40 m² avec chauffage électrique. La subvention sur crédits ANAH est de 70 % tandis que la part CUB et la part Ville est de 10 % chacune.

Mme FAYET demande ce qui conduit à retenir du chauffage électrique.

M. CHÊNE explique que les dossiers sont instruits avec la fourniture d'un bilan de rénovation électrique (B.R.E.) au dépôt du dossier et l'obligation de délivrance du label PROMOTELEC HABITAT EXISTANT à produire au paiement.

M. ROQUELAURE fait remarquer que ce sont de petits logements et que le calcul de la subvention est plafonné par rapport au coût réel des travaux.

Avis favorable.

033000790 – SANCHEZ André à Bordeaux, 51, 53 rue Bouquière.

Le projet prévoit le financement d'un logement de 99 m² avec chauffage électrique.

Mme TESSIER s'étonne du choix du chauffage électrique et demande si la CLAH peut proposer de ne plus financer les logements de plus de 80 m² avec chauffage électrique.

M. ROQUELAURE souhaiterait la mise en place d'un déplafonnement pour inciter les bailleurs à installer des modes de chauffage adaptés et économes.

Mme MARMOTTAN expose que la CAH a déjà ajourné des dossiers pour obtenir des informations complémentaires justifiant le choix du chauffage électrique dans des grands logements.

M. ROQUELAURE note que dans le périmètre hors de la CUB, il y a moins de contraintes.

Mme TESSIER fait remarquer qu'avec du chauffage électrique, le propriétaire a moins investi mais les charges locatives sont plus lourdes avec un risque d'impayés d'énergie.

Mme FAYET approuve et fait référence au GIP (groupement d'intérêt public) chargé de régler ces situations.

M. SABRON estime que dans certaines situations, le gaz est dangereux pour les personnes âgées;

M. GUILLET confirme que la possibilité du déplafonnement peut être intéressante pour les propriétaires qui ont besoin d'être aidés pour l'installation d'un mode économe de chauffage.

Mme TESSIER pense que l'installation de systèmes à énergie renouvelables doit être aidée: par exemple les panneaux solaires couplés avec un chauffage électrique. Elle signale qu'il existe des tuiles ainsi que des volets solaires pour le bâti ancien.

Mme MARMOTTAN propose que l'attention des opérateurs soit particulièrement attirée pour la prise en compte en amont dans tous les projets prévoyant de grands logements.

Avis favorable.

033000854 – SCI Mirail Saint François à Bordeaux, 20, 24 rue du Mirail.

Ce dossier prévoit la réhabilitation de trois logements : un de 30 m² loué en libre sera équipé du chauffage électrique et deux grands logements de 73 & 77 m² loués en conventionné social avec un chauffage au gaz de ville.

Avis favorable.

033000997 – SCI Les Trois Dames à Bordeaux, 9 rue Gaspard Philippe.

Le projet porte sur la réhabilitation d'un logement de 92 m² avec chauffage électrique loué en conventionné social ; cinq autres logements loués en libre n'ont pas été retenus dans le calcul de la subvention.

Mme TESSIER estime que pour ce logement, on va au devant d'impayés de loyer.

Avis favorable.

033001013 – BLANCHIN DE CHALAIN Hubert à Bordeaux, 15 rue Teulère.

L'immeuble a fait l'objet d'une DUP (déclaration d'utilité publique) pour des travaux en parties communes et en parties privatives pour mise aux normes de salubrité; un seul des copropriétaires qui possède trois studios loués en loyer libre demande une subvention pour le remplacement de menuiseries.

M. MOUSSAC précise que l'immeuble sera composé de dix logements après travaux. Les logements sont loués à des étudiants à 15 € le m².

M. CHÈNE précise que ce dossier renvoie à la disposition particulière de l'article 3 B de la convention d'OPAHU prévoyant la subvention des seuls travaux rendus obligatoires par DUP dans les parties communes. Par ailleurs, un propriétaire occupant qui dépasse le plafond de ressources ANAH est subventionné par la Ville.

Mme MARMOTTAN explique que l'accord de subvention pour travaux en parties communes, nécessite la conformité de l'ensemble de l'immeuble et des logements après travaux. Or cette dernière ne pourra pas être donnée car il y a un logement sous combles qui n'a pas une hauteur sous plafond suffisante.

Mme TESSIER comprend qu'In'Cité assure un contrôle sur les travaux et demande la liste des travaux envisagés sur l'ensemble de l'immeuble.

M. CHÈNE précise que les travaux portent sur la réfection des réseaux en partie commune.

M. MOUSSAC ajoute que des travaux de ravalement sont également prévus.

M. CHÈNE indique qu'In'Cité exige la mise aux normes de salubrité après travaux tous les logements.

Mme MARMOTTAN propose d'ajourner ce dossier car il y aura un logement non décent après travaux et souhaite que soit communiqué le constat de risque plomb obligatoire en parties communes ; enfin, la quote-part du copropriétaire pour travaux sur parties communes doit être vérifiée.

Le dossier est ajourné

1021 - SCI des Gants et de Navarre à Bordeaux, 154 rue Sainte Catherine.

M. CHÈNE rappelle que nous avons déjà agréé un précédent dossier pour d'autres logements de ce même immeuble. Dans le cas présent, deux logements de 61 & 62 m² sont réhabilités avec chauffage gaz pour être loués en conventionné social et très social.

Avis favorable.

DIFFUS -

Quinze dossiers : 12 propriétaires occupants et 3 propriétaires bailleurs sont proposés à l'engagement.

Parmi les dossiers PO, on distingue cinq dossiers très sociaux, huit dossiers pour travaux d'adaptation ainsi que de maintien à domicile.

Mme MARMOTTAN signale que pour le maintien à domicile, l'effort du gouvernement sera fait jusqu'à l'été. L'enveloppe n'a été ouverte que pour 2007.

033000921 - EYRAUD Philippe à Bordeaux, 21 rue Sainte Cécile.

Il s'agit de la réhabilitation d'une échoppe avec éradication du plomb qui sera louée avec un loyer intermédiaire à 7,56 €/m².

Avis favorable.

1009 - CAMIADE Gilbert à Bègles, 37 avenue Saint Paulin.

Des travaux d'adaptation réalisés par locataire.

Avis favorable.

1019 - SARREY Marie Josette à Bordeaux, 22 rue de Lyon.

Un monte escalier pour personne handicapée sera installé dans un logement loué en loyer libre.

Avis favorable.

Tous les autres dossiers présentés à l'engagement sont agréés.

REJETS -

033000907 - SEMELY Y RASO Chantal à Pessac, 5 rue du Colonel Picot (PO).

La demande de subvention pour des travaux d'électricité a fait l'objet d'une demande pièce complémentaire datée du 11 Janvier 2007 et restée sans réponse. En effet, la maison en indivision est occupée par deux sœurs, mais un seul avis d'imposition a été produit ; au cours d'un entretien avec

Mme LISLE, le 8 Mars 2007, la propriétaire a indiqué ne pas souhaité poursuivre ce dossier et a déclaré que les travaux étaient réalisés.

Rejet de la demande

033001007 - BOUYSSOU Guy à Villenave d'Ornon, 2 place Tony Johannot (PO).

Le rejet technique du dossier est demandé suite à une erreur de saisie sur l'adresse des travaux ; ce dossier a été repris pour agrément sous le n° 033001008 à cette même séance.

Rejet du dossier

033001014 - LE DOZE Josiane au Bouscat, 16 avenue de Tivoli (PO).

Les travaux ne sont pas recevables ; en effet, le devis d'installation d'un chauffe-eau solaire ne fait pas apparaître l'adhésion obligatoire de l'entreprise à la charte Qualisol pour une subvention et pour un crédit d'impôt. M. GUILLET demande s'il peut y avoir un nouveau dossier avec un devis d'un autre installateur. M. CHÈNE répond affirmativement mais les travaux ont déjà peut être été réalisés.

Rejet de la demande

033001036 - VILLANOVA Marie-Louise à Mérignac, 11 chemin de Monteil (PO).

Le revenu fiscal de référence de 11 279 € dépasse le plafond de ressources (8 569 €) ouvrant droit à une subvention.

Rejet de la demande

033000984 - EYQUEM Gérard à Eysines, 73 avenue de la Libération.

Cette demande est déposée pour un logement loué en libre. Les travaux portent sur la réfection de la toiture. Les ressources des locataires dépassent le plafond pour l'application d'un loyer intermédiaire. Le dossier non prioritaire est rejeté.

033001010 - MAGNANOU Bernard à Bordeaux, 8 rue Camille Saint Saëns.

La demande, déposée par un locataire du parc public, n'est pas recevable.

Mme MARMOTTAN indique que nous allons prévenir Aquitanis.

Mme SCIPION, chargée du dossier, signale que les locataires sont déjà informés.

AVIS PREALABLE AVANT PAIEMENT

033000888 – TASSY Pierre à Pessac, 5 rue André Ampère.

Le dossier déposé pour un changement de chaudière avait fait l'objet d'un agrément lors de la commission du 20 Décembre 2006. La facture reçue depuis est datée du 13 Décembre 2006 prouve que les travaux ont été réalisés avant le dépôt de la demande, soit le 15 Décembre 2006. Ces travaux revêtaient un caractère d'urgence. M. CHÈNE précise que ce sont des personnes âgées et plaide l'honnêteté des propriétaires ; il propose à la commission de valider le paiement de la subvention.

Paiement accordé

La prochaine commission aura lieu le Mardi 22 Mai 2007.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance se termine à 15 heures 05.

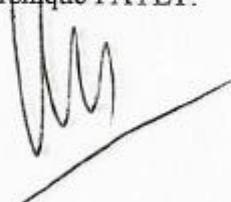
LE MEMBRE de la COMMISSION
désigné,

LE PRÉSIDENT de la COMMISSION,

Maurice FOURMOND.



Véronique FAYET.



A.N.A.H.
DÉLÉGATION LOCALE de la GIRONDE

PROCÈS-VERBAL de la COMMISSION LOCALE d'AMÉLIORATION
de l'HABITAT du 7 Septembre 2007
EXTRAITS

Président de Séance :

Mme FAYET Véronique, Vice-Présidente de la C.U.B.

Membre de droit :

M. LUSSAC Bernard, représentant le Trésorier Payeur Général de la
Région Aquitaine et de la Gironde.

Membres titulaires ou leurs représentants :

Mme NOGUES Dominique, membre qualifié pour ses compétences dans
le domaine du logement, titulaire,

M. ROQUELAURE Jean François, représentant la Chambre des Propriétaires,
titulaire,

M. DUFOUR Jean François, titulaire,

M. LACARTE Guy, suppléant,

M. FOURMOND Maurice, représentant les Locataires, titulaire,

M. BILLOUX Yannick, membre qualifié pour ses compétences dans le domaine
du logement, titulaire,

Assistaient également :

Mme TESSIER Christelle de la C.U.B.,

Mme MARMOTTAN Claudine, représentant la D.D.E.,

M. CHÊNE Didier, délégué local adjoint de l'ANAH,

Mmes BARRES Edwige, LISLE Muriel, SCIPION Karine et DELAGE Nadine,

MM. MOUSSAC Jean-Luc et REMAUD Stéphane de la délégation.

==

Excusée :

Mme LARTIGUE Anny, représentant les Locataires, suppléant.

==

La séance est ouverte à 9 heures 10.

Mme FAYET, en qualité de vice-présidente de la CUB en charge de l'habitat et du logement, accueille les nouveaux membres. Elle précise qu'elle préside les séances de la CLAH en alternance avec M. TOUZEAU, autre vice-président, chargé de la politique de la ville et du renouvellement urbain.

Mme MARMOTTAN propose un tour de table pour que chacun des représentants se présente.

Elle rappelle ensuite que la CLAH et la CAH, constituées pour trois ans, sont composées à l'identique. Ainsi, en Gironde, les deux commissions sont tenues l'une après l'autre et ce, depuis le 1^{er} Janvier 2006. Auparavant, seule la CAH statuait sur les demandes de subvention pour tout le territoire départemental. Depuis, la délégation des crédits des aides à la pierre a été mise en place au bénéfice de la CUB, ce qui a entraîné la formation de la commission locale (CLAH).

Approbation du règlement intérieur la CLAH

Le projet de règlement intérieur a été joint à la convocation. Il est relu en séance et approuvé sans observation.

Approbation du procès-verbal de la séance du 3 juillet 2007

Le projet de procès-verbal a été joint à la convocation. Il est approuvé sans observation.

Mme TESSIER, responsable du Centre Habitat et Politique de la Ville à la Direction du Développement Urbain et Planification (DDUP) se présente et précise qu'elle est à la disposition des membres pour répondre aux questions relatives à la politique du logement, de l'habitat, y compris la programmation des aides à la pierre, ou le P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) de la CUB.

Elle expose le projet de P.A.T.

Présentation du Programme d'Actions Territorial de la CUB 2007

Le P.A.T. est un document qui présente les objectifs à 3 ans et les actions de la CUB en faveur du parc privé. Il est actualisé annuellement notamment pour déterminer les plafonds de loyers et de ressources des locataires. Le P.A.T. est construit à partir des éléments de diagnostic de l'habitat, des objectifs et des moyens d'interventions arrêtés dans le P.L.H. Pour mémoire, le parc privé ancien est très important avec un fort taux de vacance.

Le nombre de logements construits avant 1948 représente 20% de ce parc.

Un P.I.G. (Programme d'Intérêt Général) partenarial pour lutter contre la vacance et le mal logement, produire des logements à loyer maîtrisés et promouvoir le développement durable, est en préparation. Il sera opérationnel en début d'année 2008.

De même, le P.A.T. récapitule les engagements juridiques et financiers pris par la CUB au titre des autres programmes vivants dont l'OPAH de renouvellement urbain de Bordeaux ou les OPAH des copropriétés de Talence Thouars et Lormont. Ce document sera présenté au Conseil communautaire en octobre.

En résumé, 3 enjeux globaux sur le parc privé ancien ont été identifiés; pour répondre à chacun d'entre eux, des objectifs définissant la politique locale et les modes d'action ont été rendus prioritaires :

enjeu 1 - DEVELOPPER UN PARC PRIVE DE QUALITE ET A LOYER MAÎTRISE
RECONDANT AUX CRITERES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

7 objectifs (ces objectifs développent localement ceux définis par l'Anah)

Soutenir l'offre locative sociale et lutter contre l'habitat indigne

Proposer un outil pour permettre à la CUB d'atteindre les objectifs du PCS

Maîtriser les loyers dans le parc privé au titre des aides de l'Anah et de la CUB en direction des propriétaires -bailleurs

Accompagner la requalification des copropriétés fragiles et/ou dégradées

Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées

Péreniser l'offre en loyer maîtrisé dans le parc privé

enjeu 2 - RECHERCHER LA MEILLEURE ADEQUATION ENTRE LA DEMANDE ET L'OFFRE DANS LE PARC PRIVE

4 objectifs:

Eradiquer le parc de logements indignes

Evaluer le potentiel de logements indignes

Participer au Programme Social Thématique

Accompagner les propriétaires bailleurs à la mise en location de logements à loyers modérés

enjeu 3 - PROMOUVOIR LA CONNAISSANCE DU PARC PRIVE

5 objectifs (sujets plus en gestation):

Informier le grand public de toutes les formes d'indignité dans le logement et des possibilités d'y remédier

Définir le rôle du parc privé et de la grande précarité

Rendre compatible parc privé et accession sociale

Promouvoir les associations qui oeuvrent en faveur du logement social

Promouvoir tous les modes d'accession abordables et notamment dans le parc privé.

Mme MARMOTTAN observe que, par rapport au P.L.H. approuvé en 2001, la CUB a progressé dans sa démarche d'intervention en faveur du parc privé. Aujourd'hui, un véritable programme est décliné dans le P.A.T.

.../...

A.N.A.H.

DÉLÉGATION LOCALE de la GIRONDE

PROCÈS-VERBAL de la COMMISSION LOCALE d'AMÉLIORATION de l'HABITAT du 16
Février 2007

Président de Séance :

M. TOUZEAU Jean, Vice-président de la C.U.B.,

Membres titulaires ou leurs représentants :

Mme JACQUESON Pierrette, membre qualifié pour ses compétences dans le
domaine du logement social, titulaire,

Mme AZOGUI Solange, membre qualifié pour ses compétences dans le domaine du
logement, suppléante,

M. ROQUELAURE Jean-François, représentant la Chambre des Propriétaires,
Propriétaires, titulaire,

M. DULOR Jacques, suppléant.

M. FOURMOND Maurice, représentant les Locataires, suppléant,

Assistaient également :

M. ROUVIÈRE Renaud, de la C.U.B.,

M. TUFFIÈRE Jean Armand, délégué régional de l'ANAH,

Mme MARMOTTAN Claudine, déléguée locale de l'ANAH,

M. CHÊNE Didier, délégué local adjoint de l'ANAH,

Mmes RIBET Sylvie, LISLE Muriel et DELAGE Nadine,

MM. MOUSSAC Jean Luc et M. REMAUD Stéphane de la délégation.

Excusé :

M. SABRON André, représentant la Chambre des Propriétaires, titulaire.

==

La séance est ouverte à 14 heures 30.

Approbation du procès-verbal de la séance du 20 décembre 2006.

Mme AZOGUI est désignée secrétaire de séance.

Bilan d'activités 2006

M. ROUVIÈRE présente les tableaux joints à la convocation.

Mme MARMOTTAN souligne que la réalisation est en deçà des objectifs non négociés du PCS : 104 PB dont 95 en loyers maîtrisés.

Mme MARMOTTAN indique que pour les dossiers déposés par les syndicats des copropriétés Thouars, l'intervention porte sur les parties communes.

Pour l'OPAH de la résidence Hautefort à Lormont, la convention a été signée en fin d'année 2006, il n'y a pas de dossier déposé.

pour l'OPAHRU de BORDEAUX, les crédits de l'enveloppe ont été engagés en totalité sans que les objectifs ne soient atteints.

M. TUFFIÈRE rappelle l'engagement de l'ANAH dans le Plan de Cohésion sociale par la production de logements à loyer maîtrisé. En 2007, un engagement de 4 000 logements locatifs très sociaux a été pris avec le vote de la loi instituant un droit au logement opposable. il faut sensibiliser les maîtres d'ouvrage et les propriétaires privés. Les mesures fiscales ont été améliorées, à savoir 45 % de déduction fiscale lorsque le loyer est conventionné ou conventionné très social.

M. TOUZEAU souligne que c'est le même constat depuis plusieurs années ; la majeure partie de la production de logements ne correspond pas au niveau de ressources des futurs occupants.

M. TUFFIÈRE confirme et souligne la nécessité d'une volonté politique locale pour réussir.

Etat budgétaire et financier:

Les crédits non consommés en 2006 ont été reportés sur l'enveloppe 2007 à hauteur de 62 359€.

Examen des dossiers.

033000959 – BENACHOUR Sélim à Bordeaux, 11 rue Gabillon dans l'OPAHRU.

M. TUFFIÈRE remarque qu'un logement de 29 m² sera loué en conventionné et que les loyers libres ne sont pas subventionnés.

M. CHÈNE indique que le comité de pilotage de l'OPAHRU du 19 Janvier 2006 a validé ce type de montage lorsque la part de logements à loyers maîtrisés dans le projet est inférieure à 30%.

Avis favorable

033000900 – PAGADOY Christophe à Lormont, 36 rue du Général Delestraint.

La subvention est demandée par un copropriétaire pour des travaux d'ascenseur en parties communes.

Avis favorable

033000902 – LAFITTE Pierre à Pessac, 10 allée des Magnolias.

Les travaux d'adaptation portent sur l'installation d'un monte personne.

Avis favorable

033000830 – DOCHE de LAQUINTANE Philippe à Bordeaux, 103 rue Fondaudège.

Ce dossier a déjà été présenté en Décembre ; il est représenté en séance après rectification du taux de subvention. M. TUFFIÈRE trouve intéressant un loyer intermédiaire rue Fondaudège.

Avis favorable

Retrait (1) [PB]

033000266 – MINKOUÉ Gisèle à Bordeaux, 60 rue Dupaty.

Le retrait de subvention est demandé par le PACT suite au décès de la locataire.

Avis favorable au retrait

Rejets (6) [PO]

033000898 – SOLANILLA Eléonore à Gradignan, 66 rue de Canteloup.

La propriétaire a contracté un prêt à taux zéro en 2006 ; il ne peut y avoir cumul avec une subvention ANAH pendant 10 ans.

Avis favorable au retrait.

033000908 – BOEHM Olivier à Cenon, 2 place Bellevue.

Les travaux consiste à installer deux chaudières à condensation dans la résidence principale du demandeur. Mme LISLE a visité la propriété qui comprend la résidence principale du demandeur et deux logements (1T1 et 1 T3) en location, représentant au total 345 m². M. CHÈNE fait remarquer que le logement est pourvu des trois éléments de confort avec deux chaudières existantes en état de marche. Le caractère social du projet n'est pas avéré, la demande ne revêt pas un caractère prioritaire.

Avis favorable au rejet.

033000911 – SAINT GERMAIN Marie Louise à Mérignac, Résidence La Prairie.

Les travaux de ravalement de façade ne sont pas recevables hors opération programmée.

Avis favorable au rejet.

033000912 – CHEVALLIER/MOULINIER Thomas à Villenave d'Ornon, 63 rue C. Debussy.

Le montant du revenu fiscal de référence de l'année 2005 de 24154 € dépasse le montant du plafond de ressources de 15073 € ouvrant droit à une subvention pour 3 personnes.

Avis favorable au rejet.

033000950 – THEBAULT – ANSO Nicolas à Bruges, 3 rue des Abricotiers.

Le montant du revenu fiscal de référence de l'année 2005 de 22203 € dépasse le montant du plafond de ressources de 17609 € ouvrant droit à une subvention pour 4 personnes.

Avis favorable au rejet.

033000954 – DRUELLE Franck à Saint Vincent de Paul, 90 avenue Gustave Eiffel.

Le montant du revenu fiscal de référence de l'année 2005 de 23734 € dépasse le montant du plafond de ressources de 22695 € ouvrant droit à une subvention pour 6 personnes.

Avis favorable au rejet.

M. TUFFIÈRE informe que la dotation 2007 va comprendre 50 millions d'€ réservés pour le maintien à domicile des propriétaires occupants âgés, soit 200 000 € en plus pour la C.U.B.

Présentation des Priorités 2007.

En préambule, Mme MARMOTTAN annonce que l'avenant à la convention de délégation est en cours de signature. Il prévoit une dotation pour l'année de 3,4 millions d'€ plus 0,2 millions d'€ de programme exceptionnel contre 3,3 millions d'€ en 2006.

M. ROUVIÈRE signale que les crédits communautaires pour l'OPAHRU ont été inscrits.

M. TUFFIÈRE pense qu'il faut déjà prévoir les modalités de financement pour 2008.

Mme MARMOTTAN estime qu'un avenant devrait être signé pour terminer l'OPAHRU. Le PIG prendra le relais par la suite.

Examen de la liste des priorités :

Il s'agit d'une actualisation du P.A.D. 2006.

N° 1 : PCS : offre locative sociale et lutte contre l'habitat indigne.

Le loyer conventionné très social remplace le vocable PST (qui fait référence à un programme)

Il faut différencier le conventionnement sans travaux subventionnés et avec travaux subventionnés.

Parmi les organismes agréés pour la mise à disposition de logements pour les personnes défavorisées, en Gironde, nous avons Réseau 32, Habitat et Urbanisme ainsi que Le Prado. M. TUFFIÈRE trouve qu'ils ne sont pas nombreux. M. ROUVIÈRE indique que le parc public est mis à disposition auprès des associations. M. CHÈNE ajoute qu'aujourd'hui, le dispositif fiscal ne peut être ouvert aux bailleurs qui louent à des associations.

N° 2 : Propriétaires occupants et bailleurs très sociaux. (idem 2006)

N° 2 bis : maintien à domicile des personnes âgées à ressources modestes. (nouveau)

Programme exceptionnel de maintien à domicile pour les personnes âgées ; au moins un des occupants atteint 60 ans en 2007. (année de naissance figurant sur l'IR).

N° 3 : Sécurité, salubrité, santé (hors P.C.S.) et développement durable. (idem 2006)

N° 4 : Copropriétés en difficulté. (idem 2006)

N° 5 : Travaux d'accessibilité et adaptation du logement. (idem 2006)

N° 6 : Autres propriétaires occupants. (idem 2006)

N° 7 : Autres propriétaires bailleurs. (idem 2006)

De plus, un encadré en fin de document précise que le conventionnement sans travaux concerne les logements conventionnés à loyers maîtrisés (social, très social et intermédiaire) sans travaux subventionnés.

Mme MARMOTTAN fait observer que les loyers conventionnés social ouvrent droit à l'APL et sont donc retenus en décompte SRU.

Elle indique que c'est la déléguée qui signe les conventions sans travaux.

M. TUFFIÈRE annonce que le prix au m² en loyer intermédiaire, en zone B et en conventionnement sans

travaux, pour 2007 est à 10,68 €.

Mme MARMOTTAN fait remarquer que les conventionnements demandés concernent de grands logements avec engagements de plafond de loyers autour de 10 €/m². Elle signale en outre que le plafond de ressources des locataires est bien supérieur au plafond P.L.S..

M. TUFFIERE estime qu'il s'agit d'un effet d'aubaine pour les propriétaires bailleurs car ils peuvent déduire 30 % de leurs revenus fonciers sur ces logements.

Circulaire du Directeur général relative à la programmation et aux crédits en 2007 :

M. TUFFIÈRE signale que les délégataires ont un programme d'actions à mettre en oeuvre (cf §2).

Travaux de mise en sécurité des CHRS et CADA :

6 dossiers ont été instruits en 2006, un seul a été soldé. Pas de liste nouvelle prévue pour 2007.

Mme RIBET signale qu'en Gironde, les travaux portent exclusivement sur la sécurité incendie et électrique dans des établissements gérés par des associations.

M. TOUZEAU estime que les personnels des associations ne sont pas formés à ces responsabilités car ce n'est pas leur métier.

Mme MARMOTTAN souligne le travail supplémentaire confié à la délégation.

Il est demandé aussi de renforcer les contrôles d'engagement des propriétaires.

M. TUFFIÈRE souligne que la politique de contrôles conduite dans le département est exemplaire.

(M. TUFFIÈRE quitte la séance à 15 heures 30.)

Mme MARMOTTAN indique qu'avec les conventionnements sans travaux, les contrôles vont être amplifiés dans l'attente d'une nouvelle instruction à venir.

Programme social thématique 2007 :

La convention PST est en cours de validation par les partenaires pour signature. Le Pact est reconduit en 2007 dans sa mission d'équipe départementale. En 2008, le P.D.A.L.P.D. sera révisé. M. CHÈNE présente le tableau des financements pour l'année 2007. Le Conseil général apporte une aide de 15% complémentaires à la subvention de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs sauf pour les sorties d'insalubrité en zone B. En revanche, les sorties d'insalubrité des propriétaires occupants sont abondées à 35 % (soit 10 500 € maximum).

Pour les propriétaires occupants comme pour les bailleurs, il est demandé que soit réalisé un diagnostic énergétique du logement avant travaux ; par ailleurs, les logements locatifs doivent obtenir un diagnostic de performance énergétique après travaux au moins égal à C. Enfin, le conseil Général aide les propriétaires qui contractualisent avec le SIRES pour les frais de gestion locative, de façon dégressive pendant les trois premières années de la convention.

Les objectifs quantitatifs pour 2007 se répartissent en :

129 logements PO dont 94 hors CUB, et 35 CUB

75 logements locatifs dont 40 hors CUB et 35 CUB (en développement de l'offre et maintien du parc existant)

De plus des objectifs qualitatifs de traitement de l'habitat indigne, de maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées et de performances énergétiques ont été inscrits.

Proposition de dates de commissions :

Mardi 3 Avril 2007 à 14 heures, Mardi 22 Mai 2007 à 14 heures, Mardi 3 Juillet 2007 à 14 heures, Vendredi 7 Septembre 2007 à 9 heures, Mardi 9 Octobre 2007 à 14 heures, Mardi 13 Novembre 2007 à 14 heures et Mardi 18 Décembre 2007 à 14 heures.

À 15 heures 45, la séance est close.

Le MEMBRE de la COMMISSION,
DÉSIGNÉ,

Le PRÉSIDENT de la COMMISSION,

Solange AZOGUI

Jean TOUZEAU.

