

Charte partenariale du PLH communautaire

PROJET

Eléments à joindre en annexes :

- *synopsis : des constats aux enjeux*
- *objectifs de production de logements sur la CUB et par commune*
- *le recensement des conventions existantes à actualiser au regard du nouveau PLH communautaire*
- *les projets de conventions à venir.*

Par délibération du 13 juillet dernier, le Conseil de Communauté a approuvé le PLH modifié, après plus d'un an de concertation et d'échanges avec l'ensemble des acteurs de l'habitat de l'agglomération.

Ce nouveau PLH, actualisé, plus complet et opérationnel, est ainsi le fruit d'un partenariat fructueux, renouvelé et enrichi, socle de la politique locale de l'habitat dont la CUB se veut le chef de file sur l'agglomération.

Avec plus de 5 000 logements à construire par an, dont 2 000 logements locatifs conventionnés, le PLH nous invite collectivement à relever le défi de permettre à tous de se loger dignement, et de manière adaptée à ses besoins. Le projet d'accueil de l'agglomération et sa capacité à offrir des parcours résidentiels de qualité, choisis et adaptés aux ménages constitue l'enjeu majeur en faveur duquel le PLH doit fédérer les actions et mutualiser les efforts de l'ensemble des partenaires de l'habitat, aujourd'hui collectivement mobilisés en ce sens.

La CUB en portera l'animation et permettra d'impulser les actions nécessaires pour mener de front les multiples chantiers ouverts par le PLH. La réussite de ces derniers passera par la mobilisation de tous les acteurs, que la CUB aura notamment pour mission de fédérer et de coordonner.

Dans ce contexte, il est essentiel que les différents partenaires du PLH puissent prendre formellement part aux éléments de constats et d'enjeux dégagés par le PLH, ainsi qu'aux objectifs à atteindre et programme d'actions à mettre en œuvre collectivement.

C'est le sens de la présente *Charte du PLH communautaire*, qui sera complétée, dans son volet opérationnel, par des conventions bi latérales avec chaque partenaire signataire.

Objet et objectif de la Charte : la gouvernance, clé de voûte de la réussite du PLH

Le dispositif de mise en œuvre du PLH constituera la clé de voûte de l'atteinte de ses objectifs. Cette mise en œuvre sera éminemment partenariale et s'appuiera sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat. Elle permettra de faire du PLH non seulement la feuille de route commune aux différents partenaires de la CUB, mais également un document dynamique, évolutif et enrichi par les travaux et réflexions qui seront menées tout au long de sa durée.

La Charte du PLH a vocation à rappeler l'importance de ce dispositif d'animation, auxquels les différents partenaires prendront part, et qui s'articulera autour de cinq axes indiqués dans le PLH :

- Porter l'observatoire du territoire
- Instituer un débat permanent autour de l'habitat
- Faire vivre les synergies entre acteurs
- Piloter et animer le PLH
- Suivre la mise en œuvre du PLH

Synthèse du PLH communautaire : constats, enjeux, objectifs, et programme d'actions

Constat et enjeux

Le marché de l'habitat de l'agglomération se caractérise par une situation paradoxale : alors que l'effort de construction de logement est à son comble, les difficultés des ménages pour trouver à se loger de manière accessible et adaptée s'aggravent, notamment en raison du retard accumulé dans la production et de l'inadaptation entre l'offre de logements et les besoins des ménages.

Les principaux éléments de constat et d'enjeux sont synthétisés en annexe et joints à la présente Charte.

4 défis ont été retenus pour le PLH de la CUB :

- Défi n°1 : Promouvoir un habitat durable et solidaire
 - o recentrer le développement urbain sur le cœur de l'agglomération
 - o garantir l'équilibre urbain et social de l'agglomération et de ses quartiers
- Défi n°2 : Accompagner le projet de développement et d'accueil de l'agglomération
 - o considérer l'habitat comme un moteur de croissance
 - o articuler le développement urbain et opérationnel à la programmation de logement
- Défi n°3 : Permettre un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins
 - o développer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins
 - o favoriser la fluidité des parcours résidentiels des ménages
 - o promouvoir la fonction sociale du parc privé
- Défi n°4 : Construire une politique de l'habitat communautaire partagée

Les objectifs de production de logements

La procédure de modification implique le maintien des objectifs de production de logements sur la CUB et sur chaque commune. Ces derniers sont pour autant réévalués en fonction du retard pris dans la production entre 2001 et 2005 et aussi en partie par la baisse du gisement de logements vacants, notamment sur la ville de Bordeaux.

Ainsi, l'objectif du PLH est désormais de produire 5 100 logements par an sur la CUB, dont 2 000 logements locatifs conventionnés publics et privés, reconstitution de l'offre de logements démolis comprise (500 logements par an). Ces objectifs quantitatifs réévalués ont été déclinés à l'échelle des territoires et des communes (voir annexe ci-jointe).

Les actions retenues par thématiques :

Les actions retenues par le PLH et impliquant la mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat sont rappelées ci après.

Thème de l'action	Actions
Dynamiser la production de logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> - Etablir la programmation pluriannuelle de la construction de logements sociaux - Aider financièrement les opération de logements PLUS et PLAI - Négocier avec les opérateurs privés la réalisation de logements sociaux dans leurs opérations - Communiquer sur le logement social
Impulser une politique foncière en faveur de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser la veille foncière - Mettre en œuvre des partenariats avec des porteurs fonciers, organismes sociaux, SEM, foncière... dans le cadre d'une stratégie partagée.
Accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social	<ul style="list-style-type: none"> - Mener à bien des projets de rénovation urbaine des territoires de la politique de la ville dans les CUCS - Réhabiliter le parc social
Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place un PIG « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » - Repérer le parc de logement indigne et/ou insalubre - Coordonner les actions et participer à la recherche d'expériences innovantes en matière de traitement de l'habitat indigne - Accompagner la requalification des copropriétés fragiles et/ou dégradées - Mettre en place un dispositif de veille sur les sorties de conventionnement - Initier une réflexion sur l'avenir des lotissements de l'agglomération
Favoriser une accession à la propriété abordable	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'accession abordable dans les sites de projets et projets communautaires - Définir une stratégie communautaire pour développer la reproduction de logements abordables en accession - Promouvoir l'action de Loggia 33 (accession très sociale) dans la CUB
Accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la déclinaison locale du PDALPD - Améliorer la connaissance des besoins - Mettre en cohérence l'utilisation des contingents réservataires - Mailler le territoire en hébergement d'urgence et maisons relais - Intégrer des PLAI dans les nouvelles opérations de logements sociaux - Développer l'action de l'AIVS sur le territoire communautaire
Favoriser le logement des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> - Développer des structures d'accueil pour les jeunes et une offre de logements : FJT, maisons relais, sous location, ALT... - Réhabiliter et développer l'ordre de logements dédiés aux étudiants - Accompagnement à la place un observatoire de la demande en logements et services urbains des jeunes
Développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées	<ul style="list-style-type: none"> - Développer des opérations innovantes pour les logements des personnes âgées et/ou handicapées - Favoriser la production de logements sociaux adaptés et adaptables - Développer des projets d'offre nouvelle spécifiques à coût maîtrisé
Accueillir les gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage dans son volet « création d'aire d'accueil » - Favoriser les processus de sédentarisation

Trois fils conducteurs ont par ailleurs été retenus pour chaque action à mettre en place :

- Fil vert : promotion du développement durable
- Fil rouge : gouvernance et animation
- Fil bleu : animation et évaluation

Le suivi des actions se fera également à la lueur de ces trois orientations transversales.

Pour ce qui relève plus spécifiquement du fil vert, le PLH se référera directement au Référentiel Logement et au Plan Climat actuellement en cours de finalisation. La promotion d'un habitat durable, conciliant qualité architecturale, économie d'énergie et mixité sociale sera une des pierres angulaires du PLH.

Les modalités d'animation du PLH

Les principaux leviers de l'animation du PLH et leur fréquence seront les suivants :

Outils	Fréquence
Comité technique / Comité de pilotage	Semestrielle
Ateliers par secteur (Communes)	Semestrielle
Ateliers thématiques	Trimestrielle
Petits déjeuners de l'Habitat	Une fois tous les 2 mois
Lettres du PLH	Trimestrielle
Rencontres CUB / CD HLM / Bailleurs / SEM	Trimestrielle
Suivi et évaluation	Annuelle
Comité de pilotage des études thématiques	Trimestrielle

Le dispositif conventionnel

La CUB dispose de nombreuses conventions partenariales pour la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat. Ces conventions ont vocation à être actualisées et renouvelées au regard des nouvelles orientations communautaires en matière d'habitat (Voir annexe ci-jointe).

D'autres partenariats doivent être envisagés et formalisés en vue de la mise en œuvre des nouvelles actions du PLH (Voir annexe ci-jointe).

Les conventions partenariales actualisées ou nouvelles seront constituées des éléments suivants :

- Rappel des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH
- Mise en exergue des actions pour lesquelles le partenaire est tout particulièrement concerné
- Rôle et attendu de la CUB et du partenaire pour la mise en œuvre de l'action
- Moyens humains, financiers mobilisés et calendrier prévisionnel de mise en œuvre.

Les engagements de principe :

A travers la signature de la présente Charte, les différents partenaires de la CUB :

Article 1 : Adhèrent aux éléments de constats, aux enjeux, et objectifs retenus en Conseil de Communauté du 13 juillet dernier, par l'approbation du PLH communautaire ;

Article 2 : Adhèrent aux principes énoncés par la CUB dans le cadre de sa politique de développement durable.

Article 3 : S'engagent à actualiser ou signer une Convention de mise en œuvre du PLH avec la CUB, comprenant un volet opérationnel en termes sur le plan financier, d'ingénierie et de calendrier précisant les modalités d'actions pour l'atteinte des objectifs du PLH ;

Article 4 : S'engagent à participer aux différents temps de réflexion et d'échanges organisés dans le cadre de la mise en œuvre des actions et du suivi du PLH communautaire.

Proposition de signataires :

CUB

Conseil Régional

Conseil Général

Etat (DDE, DRE, Préfecture, DDASS)

ANAH

CD HLM

CDC

ADIL

PACT

AGV

UFJT

SEM

Fédération des promoteurs constructeurs privés

La Foncière Logement

CILG

CAF

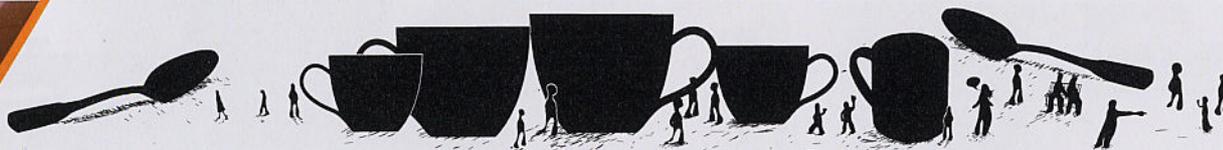
Conventions en projet

	Partenaires de la convention	Durée de la convention	Champ
Conventions avec partenaires institutionnels	CUB/Conseil Général	Pluri annuelle	Complémentarités CUB/CG dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat
	CUB/Etat/Conseil Général	Pluri annuelle	Déclinaison territoriale du PDALPD sur la CUB et articulation avec le PLH communautaire
	CUB/CAF	Pluri annuelle	Convention de partenariat sur la mise en œuvre de la politique de l'habitat en faveur des familles et des jeunes
	CUB/UESL	Annuelle	Convention de partenariat
Convention avec opérateurs	Protocole d'accord partenariat CUB/CD HLM/ Fédération des Promoteurs Constructeurs d'Aquitaine Poitou Charentes	Pluri annuelle	Charte pour la production de logements sociaux dans les opérations de la promotion privée
Conventions avec associations	Convention CUB/UFJT	Annuelle	Convention de partenariat
Conventions avec les communes	Contrats territoriaux CUB/Communes	Pluri annuelle	Globalisation des partenariats CUB Commune
	Convention CUB/Communes sur la mise en œuvre du PIG	Pluri annuelle: 3 ans	Objectifs par territoire et modalités de financement des travaux dans le cadre du PIG
Convention thématique	Tous les partenaires concernés et/ou intervenant sur la question	Pluri annuelle	Convention sur la promotion de l'accession sociale à la propriété
		Pluri annuelle	Convention sur l'habitat et l'accueil des gens du voyage

CONVENTIONS EN COURS

Type de conventions	Partenaires de la convention	Date de signature	Durée de la convention	Champ	Objet	Lien PLH: ajustements / compléments
Conventions avec les partenaires institutionnels	CUB/Conseil Régional	05/06/2007	Convention pluri annuelle de 3 ans: 2007/2009	Logement étudiant	Complémentarités des interventions CUB / Région en faveur de la promotion du logement étudiant. Objectifs quantitatifs: 400 places à construire par an et à 600 logements à réhabiliter.	Envisager une convention plus globale avec la Région sur la thématique des jeunes en formation.
	Convention Etat /CUB	31/01/2006	Convention triennale avec avenant annuel	Convention de délégation des aides à la pierre (parc public)	Délégation des crédits et agréments à la CUB pour le financement des logements locatifs conventionnés publics pour le compte de l'Etat. Objectifs de production et enveloppe financière, ajustés par avenant par chaque année.	Les besoins en LLC fixés au PLH sont supérieurs à ceux du PCS, et l'impact des SDS (1ère modif du PLU) impliqueront des besoins d'agréments et de crédits supplémentaires, à négocier avec l'Etat à l'échelle régionale. Les besoins de réhabilitation du parc locatif social devront également être accompagnés de crédits spécifiques.
	Convention ANAH /CUB	31/01/2006	Convention triennale avec avenant annuel	Convention de délégation des aides à la pierre (parc privé)	Délégation des crédits et agréments à la CUB pour le financement des logements locatifs conventionnés privés pour le compte de l'Etat. Objectifs de production et enveloppe financière, ajustés par avenant par chaque année.	Objectifs PCS parc privé très ambitieux. Mise en place du PIG pour les atteindre progressivement.
Conventions avec les opérateurs	CUB/CDC/Aquitanis	25/03/2005	Convention triennale renouvelable une fois	Globalisation des garanties d'emprunts de la CUB.	Engagement financier de la CUB à garantir les emprunts PLS, PLUS et PLAI délivrés au bailleur par la CDC pour la construction de logements conventionnés.	A compléter au regard de la délégation des crédits + des nouveaux axes qualitatifs du PLH. Contrepartie convention d'objectifs à étoffer sur la base des trois fils conducteurs.
	CUB/CDC/Claircienne	18/10/2005	Convention triennale renouvelable une fois			
	CUB/CDC/Domofrance	25/03/2005	Convention triennale renouvelable une fois			
	CUB/CDC/Maison Girondine	11/11/2006	Convention triennale 2006/2008			
	CUB/La Foncière	19/07/2007	Convention triennale 2007/2009	Convention de coordination de moyens et d'objectifs CUB / la Foncière	Coordination des moyens entre la CUB et la Foncière pour produire au moins 200 PLS Foncière par an hors zones de renouvellement urbain, réaliser sur les secteurs ANRU la production d'une offre locative attractive à loyers libres, produire sur des sites où les coûts du foncier sont particulièrement élevés pour produire du locatif social et intermédiaire.	RAS
Conventions avec associations	CUB/ADIL	13/06/2006	Convention annuelle	Convention d'objectif en contrepartie du versement d'une subvention de fonctionnement	Déclinaison, en fonction des axes de la politique de l'habitat de la CUB, de la contribution de l'association à la mise en œuvre des objectifs du PLH	Actualisation de la convention en fonction du PLH modifié. Convention pluri annuelle à envisager.
	CUB/PACT	14/06/2006	Convention annuelle	Convention d'objectif en contrepartie du versement d'une subvention de fonctionnement	Déclinaison, en fonction des axes de la politique de l'habitat de la CUB, de la contribution de l'association à la mise en œuvre des objectifs du PLH	
	CUB/AGV	02/10/2006	Convention annuelle	Convention d'objectif en contrepartie du versement d'une subvention de fonctionnement	Déclinaison, en fonction des axes de la politique de l'habitat de la CUB, de la contribution de l'association à la mise en œuvre des objectifs du PLH	Actualisation de la convention en fonction du PLH modifié.

Conventions sur les dispositifs opérationnels	Conventions OPAH	Ville de Bordeaux ETAT/ANAH/PACT/CG/CDC/CIG	18/07/2003	Convention pluri annuelle de cinq ans: 2003/2008	Convention OPAH RU du Centre historique de Bordeaux	Réhabilitation, requalification immobilière,	Pas de prolongation de l'OPAH RU en 2008
		Ville de Bordeaux/CUB	07/05/2004	Convention pluri annuelle 2004/2008	Convention de gestion pour le versement de subventions aux propriétaires privés	Aide à la réhabilitation de logements PO, à loyers maîtrisés ; aide aux travaux d'amélioration ou d'équipements résidentiels	Pas de prolongation de l'OPAH RU en 2008
		Ville de Bordeaux/CUB/Incité	22/07/2004	Convention pluri annuelle 2004/2008	Convention relative à la participation financière de la CUB à l'OPAH RU	Participation à l'intervention sur le bâti des espaces communs (OPAH-RU, PRI, RHI) ; participation à la restructuration immobilière en secteur sauvegardé	Pas de prolongation de l'OPAH RU en 2008
		Ville de Lormont CUB/CR/CG/CILG/CIG/ACTIIM	30/03/2006	Convention pluri annuelle de trois ans: 2006/2009	Convention OPAH Copropriétés dégradées de Lormont Hautefort	Accompagnement des propriétaires pour la réhabilitation et pour la réalisation de travaux ; consolidation de la situation financière de la copro et prévention de sa dégradation	RAS
		Ville de Talence/CUB/ETAT/ANAH/CG/CILG/CIG Copropriétés Lahire, Lancelot et Madrigaux	22/11/2005	Convention pluri annuelle de trois ans: 2005/2008	Convention OPAH Copropriétés dégradées de Talence Thouars	Requalification des copropriétés	RAS
	Conventions ANRU	Ville de Bassens/ANRU/CUB/ETAT/GIP-GPV/CDC/Aquitanis	28/04/2005	Convention pluri annuelle de la durée de l'opération	Convention ANRU Bassens Le Bousquet	Recomposition urbaine ; reconstitution de l'offre sociale	RAS
		Ville de Lormont/ ANRU/CUB/ETAT/GIP-GPV/CDC/Domofrance/Maison Girondine/La Foncière	28/04/2005	Convention pluri annuelle de la durée de l'opération	Convention ANRU Lormont Carriet	Renouvellement urbain autour de l'arrivée du tramway (habitat, équipements publics, activités économiques)	RAS
		Ville de Lormont/ ANRU/CUB/ETAT/GIP-GPV/CDC/Domofrance/Maison Girondine/Aquitanis/Habitation	24/11/2006	Convention pluri annuelle de la durée de l'opération	Convention ANRU Lormont Gécicart	Diversification de l'offre d'habitat ; développement de formes urbaines économes d'espace ; augmentation de l'offre nouvelle en logements et activités	RAS
		Ville de Bordeaux/ANRU/CUB/ETAT/CDC Domofrance/La Foncière	28/04/2005	Convention pluri annuelle de la durée de l'opération	Convention ANRU Bordeaux St Jean	Dédensification du quartier, création de nouveaux îlots résidentiels, diversification de l'habitat	RAS
		Ville de Bègles/ANRU/CUB/ETAT/CDC La Foncière/SAEMCIB	28/04/2005	Convention pluri annuelle de la durée de l'opération	Convention ANRU Bègles Yves Farges	Mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services) autour du tramway	RAS
		Ville de Floirac/ANRU/CUB/ETAT/GIP-GPV/CDC/La Foncière /Aquitanis /Clairsienne/Habitation Economique	26/06/2006	Convention pluri annuelle de la durée de l'opération	Convention ANRU Floirac Libération	Développement de l'offre en logements, introduction d'une importante mixité sociale ; aménagement global du site	RAS
		Ville de Cenon /ANRU/CUB/ETAT/GIP-GPV/CDC/Aquitanis/Maison Girondine/Habitat Girondin/Domofrance/La Foncière/Habitation Economique/SA Coligny	28/04/2005	Convention pluri annuelle de la durée de l'opération	Convention ANRU Cenon 8 mai 45	Diversification de l'habitat, redynamisation du quartier, requalification des espaces publics	RAS
	Conventions RU	Ville de Mérignac/CUB/ETAT/Gironde Habitat	25/04/2005	Convention pluri annuelle de la durée de l'opération	Convention de RU Mérignac Les Pins	Construction - Démolition/ Aménagement des espaces publics	RAS
		Ville de Mérignac/CUB/ETAT/Gironde Habitat	22/07/2004	Convention pluri annuelle de la durée de l'opération	Convention de RU Mérignac Les Fleurs	Construction - Démolition/ Aménagement des espaces publics	RAS
		Ville de Bassens/CUB/ETAT/Gironde Habitat	06/09/2005	Convention pluri annuelle de la durée de l'opération	Convention de RU Bassens Meignan	Construction - Démolition/ Aménagement des espaces publics	RAS
	Conventions Gens du Voyage	Communes réalisant une aire d'accueil sur leur territoire conformément au Schéma Départemental pour l'accueil des Gens du Voyage		Convention annuelle	Convention de financement entre la CUB et les communes pour la réalisation des aires d'accueil des GDV	Fonds de concours de 1647€/place et de 304 800€ (plafond) pour la réalisation d'aménage des réseaux.	



Politique de l'habitat et marché immobilier : quel rôle de l' élu ?

Édito

Mis en place dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur première édition le jeudi 6 juillet 2006.

Rendez-vous bimensuels, ils sont l'occasion pour les élus présents d'échanger et de faire partager leurs expériences quotidiennes.

Présidée par Véronique Fayet, vice-présidente de la CUB, déléguée à l'habitat et au PLH, la réunion s'est ouverte sur une rapide présentation par l'a-urba du fonctionnement du marché du logement avant de laisser place aux débats.

Unis par un constat global, la crise du logement et l'urgence à agir, les élus ont partagé leurs perceptions de la crise et questionné leur marge de manœuvre.



Vous l'avez dit !

« Mieux répondre aux besoins et produire du logement pour tous. »

« Mieux assurer les parcours résidentiels en utilisant l'accession sociale, en favorisant les demandes de mutation, en luttant contre la sous-occupation. »

« Faciliter l'action foncière en se dotant d'outils adaptés et opérationnels. »

« Mieux travailler avec les partenaires en initiant une démarche de concertation dès l'amont des projets et en animant un partenariat public/privé. »

« Mieux connaître les leviers existants et diffuser un abécédaire des outils de la politique de l'habitat. »

« Mieux accompagner les élus et leurs services par une assistance juridique auprès des communes. »

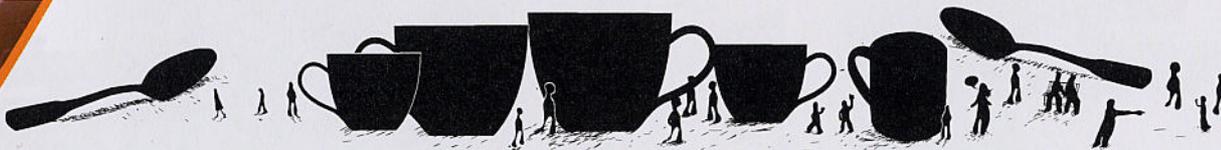
Les chantiers à mettre en œuvre

- × La connaissance de l'occupation et le peuplement des parcs
- × Les évolutions démographiques et leurs impacts sur les besoins et les modes d'habiter
- × Les effets de la longévité humaine sur l'habitat (notion d'habitat adapté)
- × Les opérations novatrices : les maisons partagées, l'habitat transitoire et bon marché (ex. : les constructions Algéco)
- × La notion de densité et favoriser son acceptation
- × Les pouvoirs du maire en matière d'attribution des logements sociaux
- × Les modalités d'accès au logement



Prochain rendez-vous

« Habitat en formes : quels débats sur la densité ? » - jeudi 5 octobre 2006.



Habitat en formes : quels débats sur la densité ?

Édito

Rendez-vous mensuel des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur deuxième édition le 5 octobre dernier. Consacré à la densité et aux formes urbaines, il a été l'occasion pour le président de la séance, Jean Touzeau, vice-président de la CUB, délégué à la politique de la ville, de réaffirmer la nécessité de « booster notre PLH » et d'engager une « approche collective » face à la crise du logement que traverse l'agglomération.

En effet, dans un contexte d'insatisfaction croissante des besoins en logements, de pénurie du foncier et de poursuite non maîtrisée de l'étalement urbain, la question de la densification, déjà soulevée lors du premier petit déjeuner de l'habitat, trouve une nouvelle actualité. Elle fait ainsi débat en termes de « rentabilité urbaine », de forme de ville, de qualité de vie et questionne directement le projet d'accueil de l'agglomération. À l'heure des contraintes énergétiques et environnementales, comment gérer la croissance des espaces urbains et la nécessaire construction de logements ? Comment concilier besoins et choix des habitants avec un partage équitable des espaces ? Comment offrir un habitat de qualité qui soit adapté à une plus large gamme de budgets avec un urbanisme plus aéré extérieur mais qui garde une certaine densité ?



Vous l'avez dit !

« Répondre aux besoins des ménages et atteindre les objectifs du PLH en construisant des logements plus grands et mieux adaptés et en favorisant la construction de logements sociaux de type PLUS et PLAI dans une logique de mixité sociale. »

« Promouvoir une vision globale en coordonnant entre elles les politiques communautaires sectorielles (politique des transports, équipements, etc.) et en insistant sur l'intégration architecturale et paysagère des logements sociaux. »

« Montrer aux habitants et aux élus d'autres types d'habitat et les valeurs positives de la densité par des visites pédagogiques. »

« Conduire au cas par cas une réflexion sur la possibilité de densifier les secteurs urbains, périurbains et les grands ensembles, notamment en développant les démarches de partenariat public privé (PPP). »



Prochain rendez-vous

« Renouvellement urbain / Reconstitution de l'offre » - jeudi 14 décembre 2006



Avant de laisser place aux débats, la réunion s'est ouverte sur une rapide présentation par l'a-urba qui a interpellé les élus sur les problématiques de la densité. Comme de nombreuses agglomérations françaises, la CUB doit à la fois faire face à un phénomène de raréfaction de son foncier aménagé et à l'accroissement des besoins en logement. Au moins 50 000 logements doivent ainsi être construits dans les 10 ans à venir : « Un vrai défi vu les difficultés de mise en œuvre des objectifs du PLH sur l'agglomération ! Et 10 ans, cela passe vite ! »

Les élus sont ainsi confrontés à une remise en question de l'actuelle gestion des ressources du sol, qui est ramenée à l'enjeu de la densification. Celle-ci n'est pas sans soulever des paradoxes et des difficultés : souhaitée mais pas toujours comprise, sa mise en œuvre s'accompagne de nombreux obstacles, notamment en termes de coûts.

1. Densité et qualité : pour une ville durable

Notion complexe et difficile à appréhender, la densité, selon les modalités de calcul et l'échelle choisie, ne renvoie pas toujours aux mêmes enjeux.

À l'échelle de l'agglomération : l'enjeu du recentrage urbain

La nécessaire lutte contre l'étalement urbain...

L'aire urbaine bordelaise passe généralement pour une agglomération étalée ; un des élus présents nuance néanmoins cette idée : deux fois plus de terrains seraient consommés à Lyon. La lutte contre l'étalement urbain constitue ainsi un objectif partagé, affiché dans le schéma directeur (2001), relayé dans le PLH (2001) et réaffirmé par le PLU communautaire en juillet 2006. Selon un technicien, « le mérite du PLU a été de marquer un coup d'arrêt au mitage, l'une des formes les plus difficiles à gérer notamment en termes d'équipements ».

À l'inverse d'une ville étalée à l'habitat diffus, une ville dense et concentrée, occupant peu d'espace, minimise les réseaux d'infrastructure, limitant ainsi par ailleurs les contraintes liées au transport, à ses nuisances (bruit, pollution) et à ses coûts. La

question de l'organisation des déplacements (domicile - travail essentiellement) s'est alors posée, avec notamment le problème du stationnement des véhicules, qu'il s'agit de traiter de manière réaliste, sans pour autant encourager l'utilisation de la voiture.

[note de l'observatoire]¹, [rappel]^{1, 2 et 3}, [définition]¹

... mais avec une prise en compte des spécificités locales

Un traitement différencié de la densité selon les territoires a été également défendu : « On ne peut imposer la même chose en centre ville et en périphérie ».

Un maire d'une commune périphérique a ainsi mis en garde quant au caractère trop « uniformisant » de l'impératif communautaire de densification fixé dans le PLU : la consommation d'espace ne serait pas « une catastrophe » dans certains secteurs de la périphérie, l'espace (à travers la maison individuelle avec jardin) y étant considéré comme une compensation « légitime » de l'éloignement.

Un élu affirma au contraire que le PLU prend en compte les spécificités de chaque communes, et évoqua la démarche de concertation et de partage initié lors de son élaboration.

Un technicien poursuit, précisant qu'il n'y a pas une bonne forme urbaine pour une bonne densité ; la diversité des formes préexistantes de l'agglomération constitue en ce sens une richesse qui de l'avis unanime des participants doit être préservée par un urbanisme varié. « J'ai envie de formes moins droites, moins alignées. Faisons des courbes. »

[définition]^{2 et 3}

À l'échelle du quartier et du bâtiment : la recherche de « l'harmonie du cadre de vie »

Des réticences sur la hauteur...

Interrogés sur la question de la hauteur, plusieurs maires constatent la résistance de leur population aux « tours », souvent « plus réticente qu'encourageante ». Cette forme urbaine fait en effet souvent écho à l'échec des logements collectifs des années 60-70 et des « tours-barres » caractéristiques des cités périphériques. Un effort de pédagogie et de concertation s'avère ainsi indispensable. Pourtant, une enquête

[Note de l'observatoire de l'habitat]

1. Près de 15 000 nouveaux arrivants sur la CUB entre 2004 et 2005.

(source : fichiers nouveaux voisins)

2. Le déficit cumulé par rapport aux objectifs du PLH atteint sur la période 2001-2005, 15 000 logements pour la CUB. Dans le cadre de la programmation 2006, le nombre de logements financés répond à l'objectif de développement de l'offre nouvelle, notamment en PLUS (72 %) avec une baisse de la part des PLS (27 %). Seulement 19 PLAI sont programmés (2 %).

[Étude]

1. a'urba - Le logement abordable : inventaire des outils.

2. a'urba - Catalogue des outils fonciers (2006)

[Rappel]

1. Pour les 10 ans à venir :
- capacités foncières d'accueil pour le développement de l'habitat (PLU) : 40 000 logements
- besoins estimés (PLH) : au moins 50 000 logements

2. Classement des aires urbaines par densité de population
- Lille : 1 173 hab./km² (1^{er} rang)
- Lyon : 499 hab./km² (5^e rang)
- Nantes : 317 hab./km² (11^e rang)
- Toulouse : 317 hab./km² (12^e rang)
- Bordeaux : 239 hab./km² (13^e rang)
(source : RGP 1999)

3. Les principes fondateurs du PLH de 2001 sont de 3 ordres :

- un développement démographique soutenu et équilibré,
- le recentrage du développement urbain,
- un marché du logement dynamique répondant aux besoins.





Définition

1. La densité est le rapport entre un élément quantifiable (habitant, emploi, mètre carré de plancher...) et la surface d'un espace de référence.

Densité de population
nombre d'habitants / surface (km² ou ha)

Densité résidentielle
nombre de logements / surface (ha)

Densité bâtie
(emprise au sol x hauteur moyenne) / surface de l'îlot
(source : note rapide sur l'occupation du sol, IAURIF, n° 383, juin 2005)

2. Forte densité n'est pas synonyme de grande hauteur. Les études montrent que des quartiers composés de tours sont moins denses que les centres villes anciens où les hauteurs sont moins importantes. (source : Complex'cité n°1 - 2002, Densités et formes urbaines dans l'agglomération bordelaise)

3. Les densités perçues et vécues ?

La densité calculée et le « sentiment de densité » (perçue) peuvent s'avérer très différents. En effet, des éléments de nature qualitative (espaces verts, équipements) peuvent influencer sur la perception de la densité, tout comme le profil de celui qui la perçoit.

(source : étude FNAU, L'habitat en formes urbaines, 2006)

citée par un élu sur le grand ensemble de Thouars-Rabat (de 6 500 habitants) révèle que plus de la moitié des 1 500 habitants ayant participé à l'opération « Maquette pour remodeler un quartier » étaient favorables à la conservation des « tours », à la condition que le confort des bâtiments soit amélioré et les blocs aérés.

Par conséquent, c'est plus l'uniformité de la forme architecturale et l'absence de mixité fonctionnelle et sociale qui sont décriées. En ce sens, la densité n'est pas indépendante de l'usage des espaces extérieurs et de leurs dimensions. « La tour, je ne la vois pas ; mais l'espace vert si ! » Il s'agirait selon un élu d'apprécier davantage au préalable les répercussions de telle forme urbaine et ainsi d'adopter une approche globale et durable d'aménagement.

... à la qualité « résidentielle »

En conséquence, mieux prendre en compte, dans le cadre de la densification, les coûts socio-environnementaux, la mixité fonctionnelle et la qualité, est un impératif. Répondre au besoin légitime de liberté, d'intimité, et d'urbanité des ménages, tout en réalisant certaines économies (d'espace consommé, de maîtrise des coûts, d'écologie, de réversibilité), passe ainsi par un plus grand effort d'intégration au cadre urbain et aux paysages, notamment pour les logements locatifs conventionnés.

Cette problématique de l'harmonie du cadre de vie a également été posée à échelle plus réduite : « La densité n'est pas indépendante de la taille du logement ». De grands logements permettent de faire accepter la densité, à l'image de l'agglomération madrilène citée par un intervenant.

2. Densité et mixité : pour une ville abordable

« Comment produire du logement abordable au nom du développement durable et du projet républicain ? » En abordant dès lors les problématiques des types d'habitat via les besoins et les moyens financiers de la population, c'est un débat sur les outils et les coûts qui s'est imposé.

Le logement abordable : l'affaire de tous

Face au désir du plus grand nombre de se tourner vers la maison individuelle, la question « essentielle » demeure selon plusieurs élus « tout le monde a-t-il les moyens d'accéder à la maison individuelle ? ».

Dès lors il devient primordial de construire des logements aussi en fonction des ressources des familles. « Il faut garder en tête pour qui sont produits les logements et donc à quel coût (pour le ménage et la collectivité). » Les spécificités de chaque commune ne doit pas faire oublier l'impératif de mixité et de production de logements sociaux. Pour faire valoir une plus grande diversité en terme d'habitat, un maire a exposé son système dit « des trois tiers » : 1/3 de logement social, 1/3 en accession et 1/3 de logements locatifs privés. La volonté de faire du « vrai logement social » de type PLUS et PLAI doit primer. Sinon, ironise un intervenant en citant Pagnol : « Le quatrième tiers reste à l'extérieur ! ».

Une partie des participants a dénoncé la surabondance des logements PLS (40 %), face à l'insuffisante production en PLUS-PLAI, dont la « pénurie dramatique » a été décriée. Certes les objectifs du PLH ont été approuvés à l'unanimité, mais ces derniers ne sont pas pour autant atteints.

Face à l'urgence des besoins en logements, un élu craint les opérations précipitées de grande envergure et le retour des erreurs du passé : « On risque de tomber dans le quantitatif sans subtilité... ! »

[note de l'observatoire]², [note législative]¹, [étude]¹

Une mise en œuvre délicate

La question sous-jacente qui se pose est celle des moyens ou outils mobilisables pour tendre vers l'objectif de densité. De nombreux freins à l'action publique ont illustré le désarroi de certains élus.

[étude]², [note législative]²

Une péréquation du coût du foncier à concrétiser

Pour équilibrer les opérations d'aménagement, les maires constatent la tendance de certains opérateurs à réduire substantiellement la taille des logements. Pourtant, ils sont unanimes : « Un T3 de 52 m², ce n'est pas acceptable ! » Une réflexion est donc à





mener sur des montages d'opérations mixtes grâce à un partenariat public/privé, pour offrir des logements de plus grande taille. La CUB a un véritable rôle à jouer dans ce domaine ; et pourtant, elle « ne peut agir seule » : « mobiliser le privé ne doit plus être un tabou ». « Si nous (la CUB) nous voulons responsabiliser (les maires) et éviter une flambée des prix, il faut donner l'exemple sur les terrains communautaires. » Le but étant à terme de pouvoir avoir un impact sur les prix du foncier. Sur ce point un élu questionne le rôle de l'État : « Que fait-il pour baisser les coûts alors que le Robien a fortement perturbé le marché ? ».

Des réponses « urbanistiques » à ménager
Le sentiment d'impuissance semble partagé par les élus, face à la spéculation qui sévit sur leurs communes. « Quel est notre pouvoir ? » Sur les terrains privés libérés, aubaine pour les investisseurs, la maîtrise des collectivités locales est minime. « Ces ventes et leurs prix nous dépassent largement ! » Nombre d'élus présents font ainsi le constat de densités non choisies. De même, certains maires des communes périurbaines de la CUB observent des dérives liées à l'interprétation des règlements d'urbanisme, comme par exemple le problème de la qualité architecturale des lotissements en zone UPM. La question de la sous-utilisation des servitudes de mixité sociale (SMS) sur la CUB,

qui, selon les élus, contribuent pourtant à « faire un pas vers la mixité », a également été soulevée.

Par ailleurs, la situation des communes n'entrant dans aucun périmètre particulier (GPV, ZAC) a été abordée : ne bénéficiant d'aucune aide spécifique en matière d'aménagement urbain, elles doivent ainsi faire face à d'importants investissements. « Une école sans ZAC, c'est 5 millions d'euros. » Pour l'élu, alors contraint de grever lourdement son budget, ces coûts freinent son « envie » de densifier sur sa commune : les finances communales s'avèrent ainsi insuffisantes. Par exemple, la vente d'un terrain communal à un bailleur social à un prix battant toute concurrence (30 €/m²) devrait selon l'élu exonérer la commune du paiement d'une surcharge foncière de l'ordre de 1 700 €/logement.

Ainsi, pour ces communes, le PAE paraît une bonne alternative pour passer outre les coûts liés à l'aménagement et à l'accueil d'un habitat dense. « Je trouve qu'il faut utiliser davantage le PAE notamment dans les communes éloignées de la première couronne car la CUB ne pourra pas tout financer. »

Un autre élu s'est pourtant inscrit en faux en dénonçant la « connivence » entre le privé et le public qui s'opérait dans le cadre des PAE. Selon lui, l'atout du partenariat est de servir la densification.

[note législative]³

[note législative]

1. Les principes des nouveaux contrats dits de partenariat public/privé (PPP) ont été posés par la loi du 2.07.2003. Il s'agit d'un mode de financement contractuel dans lequel l'autorité publique fait appel à des prestataires privés pour financer un équipement apportant un service public.

2. La loi fait du PLH un outil essentiel à la mise en œuvre des principes de mixité urbaine (fonctionnelle et sociale) et de diversité de l'habitat. C'est le cas notamment de l'art. 55 de la loi SRU, qui a instauré une obligation de 20 % de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales en deçà duquel une commune est financièrement sanctionnée.

3. Selon l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme « Dans les secteurs du territoire de la commune où un PAE a été approuvé par le conseil municipal, celui-ci peut mettre à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire tout ou partie des dépenses de réalisation des équipements publics correspondant aux besoins des habitants actuels ou futurs du secteur concerné. »

Point com.



Mis en place dans le cadre de l'animation du PLH de la Communauté urbaine de Bordeaux, les Petits Déjeuners de l'Habitat ont été imaginés comme un espace de dialogue mensuel et informel à destination exclusive des élus (municipaux et communautaires) et de leurs collaborateurs. Ils visent à faciliter les échanges de points de vue et d'expériences afin de construire une culture commune de coopération et d'action en matière d'habitat. Instrument des élus, les Petits Déjeuners de l'Habitat s'appuieront sur les problématiques quotidiennes des élus soumises au débat.

Retrouvez les comptes-rendus des petits déjeuners sur www.aurba.org.

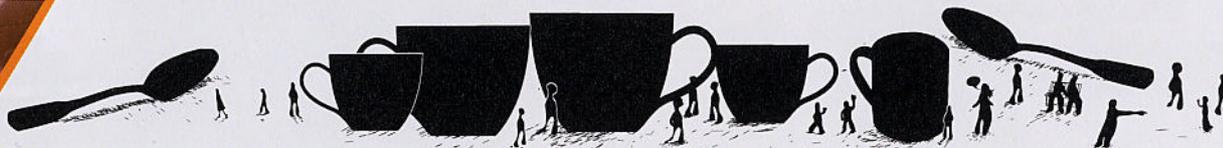
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier - Secrétariat de rédaction : Nadine Gibault - Rédacteur en chef : Agnès Charoussset - Rédaction : pôle habitat, foncier et évolution sociale
Traitement graphique : APG, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice du développement urbain et de la planification, CUB - Agnès Charoussset, directrice du pôle habitat, foncier et évolution sociale

© a'urba 2007





Renouvellement urbain et reconstitution de l'offre : quels atouts et contraintes pour les élus ?

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur troisième édition le jeudi 14 décembre dernier. Consacré aux atouts et aux contraintes que génèrent le renouvellement urbain et la reconstitution de l'offre, ce petit déjeuner fut l'occasion de mettre en perspective les différentes perceptions de la question à l'échelle communautaire.

En effet, le renouvellement urbain évoque avant tout l'évolution de la ville sur elle-même, phénomène permanent, nécessaire à celle-ci pour exister et se moderniser. La loi SRU et la création de l'ANRU ont projeté la question du « renouvellement urbain » au devant de la scène pour lutter contre les dysfonctionnements des grands quartiers d'habitat collectif. Ce petit déjeuner se situe dans un contexte local fortement lié à la reconstitution de l'offre démolie.

Aujourd'hui, s'imposent deux défis : la question de la solidarité d'agglomération pour répondre aux besoins tout en respectant les principes de rééquilibrage du développement et de diversification de l'offre ; la problématique de la « reconstitution de l'offre » qui est contrainte par l'image stigmatisée des opérations de renouvellement / construction-démolition et par les résistances au changement des populations face à la construction de logements sociaux.



Vous l'avez dit !

- « Produire beaucoup de logement social pour assurer une sortie de la crise par le haut. »
- « Utiliser l'outil ZAC qui permet un projet complet et des économies d'échelle. »
- « Mettre en œuvre le PLH en totalité. »
- « Stopper les démolitions si le relogement n'est pas assuré par la reconstitution de l'offre. »
- « Réengager la réflexion et le débat sur l'évolution des compétences de la CUB : en touchant au logement, on touche toutes les autres compétences (écoles...). »
- « Organiser la connaissance sur l'attachement des populations à un endroit et sur la perception du changement dans les différentes situations. »
- « S'intéresser aux tissus pavillonnaires qui présentent aussi des enjeux de renouvellement. »



Prochain rendez-vous

« Le parc privé » - jeudi 15 février 2007



Avant de laisser place aux débats, la réunion s'est ouverte sur un rapide panorama dressé par l'a-urba de la situation dans l'agglomération : dans le cadre du renouvellement, la reconstitution de l'offre est un enjeu de portée d'agglomération. La CUB, via le PLH de 2001, affiche fortement cette problématique. Ainsi, le PLH prévoyait environ 2 800 logements en construction-démolition. Depuis, un doublement des projets de démolition est effectif avec plus de 4 200 logements démolis d'ici 2010. L'ampleur des projets de construction-démolition a des répercussions sur le développement de l'offre locative conventionnée dans un contexte de crise du logement. Les projets se situent surtout sur le territoire du GPV. Ces projets participent faiblement aux objectifs de rééquilibrage de l'offre locative conventionnée à l'échelle de l'agglomération et il reste un solde de 360 logements sociaux démolis à localiser hors GPV. Ce constat interpelle les élus. « C'est un enjeu majeur que de sortir des discours collectifs unanimes et consensuels seulement en séance publique ! »

[note de l'observatoire du logement]¹

1. Un processus sous tension

La montée en puissance des projets de construction-démolition se répercute sur le développement de l'offre locative conventionnée dans un contexte de crise du logement. Ces opérations sont localisées essentiellement sur la rive droite et ne participent que faiblement au rééquilibrage de l'offre locative conventionnée à l'échelle de l'agglomération, ces reconstitutions se faisant essentiellement sur site.

Cette question est difficile à synthétiser car les débats ne se sont pas limités à la reconstitution de l'offre, mais se sont naturellement élargis à la question de la production de l'offre locative conventionnée globale.

[note de l'observatoire de l'habitat]¹

Le PLH et le PLU comme vecteurs du changement

L'agglomération bordelaise porte très fortement l'ambition de son projet d'accueil et l'affiche dans le PLH de 2001 et le PLU de 2006. Bien que l'ensemble des documents

de planification affiche comme prioritaire le rééquilibrage du développement urbain de l'agglomération, il y a une difficulté préalable à la production de logements au regard des objectifs de 5 000 logements par an.

Les opérations de construction-démolition ne concernent qu'une petite partie



Rappel !

Le plan d'urgence

Une extension de la règle de « un pour un » à l'ensemble des projets (ANRU et hors ANRU).

Une reconstitution de l'offre démolie sur le territoire des communes hors GPV.

Une diversification de l'offre résidentielle sur site.

Une garantie de relogement dans le quartier pour les ménages qui le souhaitent.

du patrimoine de l'agglomération, principalement limitée aux Hauts-de-Garonne. Le choix de démolir se fait « là où ça ne fonctionne plus, c'est-à-dire quand les habitants refusent certains logements, quand un refus évident de vivre sur certains sites se généralise. Mais la reconstruction mobilise l'effort global de production déjà difficile à atteindre. Le plan d'urgence de 2005 en fixe les règles.

« S'il n'y a pas plus de mobilisation, au niveau de l'agglomération sur les logements PLUS, il est sûr qu'on n'arrivera pas à concrétiser nos objectifs. » « Nous ne répondons même pas à la première urgence, celle du relogement. » Certains maires soulignent les phénomènes de « ghettoïsation » lorsque le relogement se réalise à plus de 75 % sur site.

La solidarité communautaire est constitutive du PLH, l'intention est affichée, mais il est compréhensible que cette solidarité ne soit pas encore développée et qu'il y ait des difficultés : le PLH est encore récent. Il faut du temps et ce n'est pas spécifiquement lié au renouvellement urbain et aux opérations ANRU. En effet, les élus interrogent : « Comment accompagner le développement urbain ? Comment développer une offre de logements pour 75 % des Français permettant le mélange et favorisant la mixité sociale ? C'est le cœur du débat et c'est d'autant plus

[Note de l'observatoire du relogement du GPV] (projets ANRU)

1. 2 300 ménages sont concernés entre 2004 et 2008 par les opérations de constructions-démolitions. 76 % des ménages sont relogés sur place.

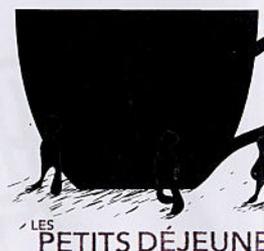
[Note de l'observatoire de l'habitat]

1. La reconstitution de l'offre sociale démolie :
- 40% sur site
- 40% hors site dans la commune
- 10% dans les autres communes de la CUB
- 10% à localiser (360 logements) soit 80% de l'offre reconstituée dans la commune.

2. 80 % des locataires du parc locatif privé et 56 % des propriétaires occupants ont des ressources inférieures au plafond PLUS.
(source : tableau de bord parc privé ANAH - DAEI)

[Note législative]

1. La loi fait du PLH un outil essentiel à la mise en œuvre des principes de mixité urbaine (fonctionnelle et sociale) et de diversité de l'habitat. C'est le cas notamment de l'art. 55 de la loi SRU, qui a instauré une obligation de 20 % de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales en deçà duquel une commune est financièrement sanctionnée.





important que le tramway a entraîné un repositionnement des ménages et des quartiers. L'agglomération est déjà en mouvement. »

La programmation et l'ingénierie au service des projets

Les 360 logements restant à localiser montrent l'importance de construire d'abord et de démolir ensuite. Cela correspond à 10 % de l'offre à reconstruire soit dans les communes déficitaires ou tangentes, une vingtaine de logements à produire en plus de l'objectif de développement de l'offre.

Cette situation se réglerait plus efficacement dans le cadre de la programmation triennale. C'est la première année de délégation des crédits des aides à la pierre, aujourd'hui encore en phase d'ajustement. En 2006, les dossiers de la DDE ont été récupérés, puis une rencontre des 27 communes a été effectuée pour trouver une adéquation entre les opérateurs et l'avis des maires. Il y a effectivement des décalages : ils s'expliquent notamment par le fait que certaines opérations non prévues sortent alors que d'autres, pourtant actées, rencontrent des difficultés. Les services de la CUB précisent : « À notre grande surprise, on s'est aperçu que plusieurs bailleurs étaient sur un même terrain. Une rencontre avec les bailleurs a d'ailleurs été faite pour une localisation équitable de la programmation. Pour le PLS, par exemple, c'est une problématique technique (car réservé en priorité aux communes fortement dotées pour diversifier l'offre), mais nous ne sommes pas autistes lorsqu'une commune bien dotée nous fait une demande ». Un partenariat efficace semble prendre forme au profit de tous.

[note législative]¹

En termes de production, les communes doivent faire face à trois difficultés :

- le rattrapage du retard pour le

développement de l'offre locative conventionnée au regard de l'art. 55 de la loi SRU et des objectifs du PCS ;
- la reconstitution de l'offre sociale démolie ;
- l'accueil des nouveaux habitants et la satisfaction des besoins en logements « on est dans un contexte de hausse exponentielle de la population ».

Certaines communes témoignent des conséquences de l'offre nouvelle avec la nécessité d'équipements publics calibrés aux nouveaux besoins : « Une école (10 classes), c'est 4 millions d'euros, plus que mon budget annuel et on ne reçoit aucune aide ou subvention ! ».

Concernant l'aide au financement des équipements, la CUB sait qu'il existe actuellement une réelle difficulté à équiper des terrains en VRD, à délivrer les permis de construire et in fine à sortir des programmes de logements, y compris dans des secteurs déjà urbanisés. Pour les secteurs à urbaniser au PLU, l'élaboration d'un programme des études urbaines (ingénierie financière et technique, veille foncière) est actuellement en cours. « Une réunion avec la direction du développement opérationnel et aménagement (DDOA) de la CUB est prévue début 2007 pour régler ces difficultés. »

Dans les communes concernées par le renouvellement urbain, il faut utiliser au maximum les possibilités foncières. Avec la sortie du PLU, les élus sont quotidiennement interpellés par des promoteurs pour faire du Robien. S'instaure alors une surenchère foncière qui est perçue comme difficile à gérer.

Et le débat s'élargit toujours au problème de la production de logements, un élu remarque : « On construit des logements neufs, mais ces derniers ne sont pas en adéquation avec les ressources des ménages. » De plus, la production

reste insuffisante malgré les efforts et la pression de la demande augmente. « Avant on venait me voir pour un emploi, maintenant c'est pour un logement ! » confirme un élu.

Les élus soulignent la nécessité de se mobiliser, et plus précisément :
- en consommant l'ensemble des enveloppes et des crédits existants ;
- en simplifiant les procédures, « trop de recours au permis ! 4 ans pour lancer une ZAC ! » ;
- « en activant les SMS » ;
- en lançant des ZAC dont l'intérêt est de « palier tous les problèmes d'ingénierie dont nous avons parlé et de permettre des économies d'échelle ».

2. Les résistances au changement

« Il ne faudrait pas « refourguer » les populations à loger dans une autre commune ! » Aborder le relogement dans un contexte local de crispation et de tension sur le marché du logement ne facilite pas la sérénité du débat. Certains proposent de sortir des problèmes communaux pour passer à une vision communautaire car il s'agit bien des habitants de la CUB, de l'agglomération.

Actualités !

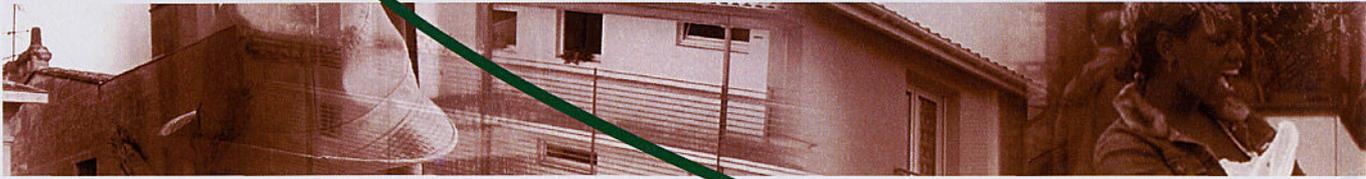
Concertation avec les habitants : l'opération Carriet

Un contact direct a été mis en place auprès de la population pour faire remonter les éventuels problèmes. Il n'y a eu aucune demande ! Il faut garder en tête que la plupart de nos administrés rêvent d'accéder à un logement de qualité... (source : note rapide sur l'occupation du sol, IAURIF, n° 383, juin 2005)

Les habitants au cœur des projets

L'attachement des populations au quartier faisant l'objet d'une opération de reconstruction-démolition est pris en compte. Si certaines communes de la rive droite mobilisent toutes leurs disponibilités foncières, c'est pour répondre au mieux aux demandes. « On sent des réticences à construire des logements sociaux pour répondre aux préoccupations de nos familles ». Il





s'agit d'éléments de constat incontestables, objectifs et pas nouveaux. Or, cette question devrait être gérée collectivement, tout comme la pression des nouveaux habitants pour accéder à un logement social.

Les élus reconnaissent que le logement social est stigmatisé : « On confond logement social et cas sociaux. Ça fait peur ! ». Cette situation est perçue comme regrettable, d'autant plus que la demande est forte.

Un élu de la rive gauche note que dans les quartiers sensibles on assiste à une paupérisation. La démarche ANRU dans les opérations de renouvellement urbain et de reconstitution de l'offre, induit la reconstruction à l'unité près. Une enquête sociale auprès des habitants a révélé leur attachement à la commune. Des propositions de relogement dans la commune leur ont donc été faites (dans le parc du bailleur, le neuf reconstruit, le parc des autres bailleurs...) et ce, dans le cadre d'une démarche de construction et de diversité des parcours résidentiels. « Je souhaite que certaines communes s'inscrivent dans cette démarche. Si on accepte de faire du privé,

on devrait aussi faire du logement social. Que le changement soit une dynamique pour tous. »

[note de l'observatoire de l'habitat]²

« Pourquoi autant de crispations sur cette question ? »

Elles s'expliquent par la tension qui s'exerce actuellement sur le marché du logement, tension exacerbée par le fait que l'on a voulu beaucoup démolir. La situation est également aggravée par le système très centralisé de l'ANRU qui négocie commune par commune. De fait, pas de vision à l'échelle communautaire et des conséquences non mesurables à l'échelle de l'agglomération. La situation semble s'aggraver actuellement puisque dans une commune de la CUB qui avait refusé « avec sagesse » de démolir, l'ANRU a tout de même décidé de démolir.

Au-delà de ces réelles difficultés, « nous savons tous que c'est l'enjeu de la volonté collective ».

Point com.



Mis en place dans le cadre de l'animation du PLH de la Communauté urbaine de Bordeaux, les Petits Déjeuners de l'Habitat ont été imaginés comme un espace de dialogue mensuel et informel à destination exclusive des élus (municipaux et communautaires) et de leurs collaborateurs. Ils visent à faciliter les échanges de points de vue et d'expériences afin de construire une culture commune de coopération et d'action en matière d'habitat. Instrument des élus, les Petits Déjeuners de l'Habitat s'appuieront sur les problématiques quotidiennes des élus soumises au débat.

Retrouvez les comptes-rendus des petits déjeuners sur www.aurba.org.

a'urba.

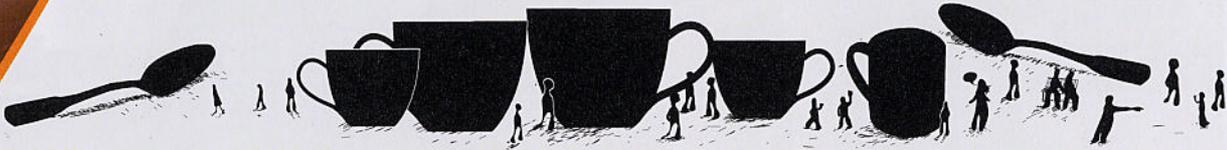
agence d'urbanisme
bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier - Secrétariat de rédaction : Nadine Gibault - Rédacteur en chef : Agnès Charoussat - Rédaction : pôle habitat, foncier et évolution sociale
Traitement graphique : APG, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice du développement urbain et de la planification, CUB - Agnès Charoussat, directrice du pôle habitat, foncier et évolution sociale

© a'urba 2007





Le parc privé : comment développer son rôle social et sa fonction d'accueil ?

Édito

Organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat de la Communauté urbaine de Bordeaux, les Petits Déjeuners de l'Habitat sont conçus comme un espace de dialogue mensuel et informel à destination des élus et de leurs collaborateurs. Cette quatrième édition avait pour objet le parc privé, ses récentes évolutions et la mise en question de sa fonction sociale.

Les besoins de la population en matière de logement qui s'expriment avec des conditions variables de solvabilité ne trouvent pas tous réponse dans le parc privé. Toutefois, le parc privé, dans toutes ses composantes, reste une part essentielle du parc et du marché du logement. Il participe au fonctionnement et à la diversité des marchés locaux de l'habitat.

Le plan de cohésion sociale réaffirme la volonté de mobiliser le parc privé pour contribuer à résoudre la crise du logement. Cet objectif national suppose le développement d'un parc privé à loyer maîtrisé, la remise sur la marché des logements vacants et la lutte contre l'habitat indigne.

De ce fait, ce parc doit faire l'objet de la définition d'objectifs dans le cadre du PLH. Ce petit déjeuner, qui intervient dans le cadre de la mise en conformité du PLH communautaire, permet de mettre à plat les éléments de débats et de débattre des actions que le PLH va porter.



Vous l'avez dit !

« Fortement s'impliquer en tant que communes pour le bon fonctionnement du Programme d'Intérêt Général (PIG). »

« Faire davantage de PLAI, logement très social. »

« Sécuriser les propriétaires pour remettre leur bien sur le marché. »

« Avoir pour objectif le conventionnement des logements du parc privé. »

« Ne pas monter un machin qui tourne en rond pendant des années. »

« Réfléchir à l'ensemble de l'offre pour les ménages aux ressources modestes »

« Imposer le 20 % de logements sociaux. »



Prochain rendez-vous

« Habitat et accessibilité : une dynamique de performance locale » - jeudi 12 avril 2007



1 Le parc privé : une fonction sociale aujourd'hui menacée

L'offre du parc privé : une offre locative pas toujours appropriée à la solvabilité moyenne des ménages

S'ils ont moins fortement augmenté que les prix de l'accession immobilière, les loyers du parc privé ont connu, ces dernières années, une hausse importante qui contribue au creusement entre le pouvoir d'achat des ménages et le coût des logements. Or, le parc privé joue un rôle important dans la mobilité : le taux de rotation y est plus important que dans le parc social. D'où une interrogation partagée : dans un contexte de marché tendu du logement, et face à un parc locatif social insuffisamment développé, comment accueillir ou simplement maintenir en place les populations locataires les moins solvables ? La fonction sociale du parc privé est ainsi aujourd'hui menacée par l'attrait d'un meilleur rendement, d'où la nécessité d'agir. De surcroît, la solvabilité des ménages n'est pas toujours seule en cause, il peut parfois s'agir de redonner confiance aux propriétaires bailleurs, comme a pu le souligner un élu, pour que ces derniers permettent à tous d'accéder au parc privé.

[note de l'observatoire de l'habitat] 1,2 et 3

La construction dans le parc privé : la perpétuation de cette inadéquation entre offre et ressources des ménages

Pendant de nombreuses années, le parc locatif privé s'est progressivement réduit. Ces dernières années, la diminution de la vacance a vraisemblablement permis son maintien, sans toutefois garantir des loyers raisonnables. L'offre locative privée connaît depuis 2 à 3 ans, un regain certain grâce aux produits financiers proposés aux investisseurs. Mais cette offre nouvelle ne correspond pas aux ressources des ménages. En effet, 50 % de l'offre nouvelle

Offre locative conventionnée	Robien	Accession
Moins de 20 % de l'offre nouvelle	50 % de l'offre nouvelle	30 % de l'offre nouvelle
90 % des ménages peuvent y prétendre	Correspond aux ressources de moins de 10 % des ménages	

est proposée en produits de défiscalisation « Robien », qui sont une réponse, en termes d'effort financier des ménages, qu'à seulement 10 % d'entre eux. Comment dès lors rendre accessible le parc privé ?

Trouver des alternatives au parc locatif privé

Comme la teneur des débats l'atteste, il est difficile de parler du logement des catégories moyennes et modestes sans évoquer les autres logements ou parcs pouvant les accueillir. Les élus ont bien montré qu'ils abordaient la question de l'habitat de manière systémique, comme une chaîne de mobilités.

Le parc locatif privé doit cohabiter sans s'y opposer avec le parc locatif public. Il est d'ailleurs particulièrement important du fait de la très moyenne représentation de ce dernier dans l'agglomération bordelaise. Un élu de la Presqu'île suggère même « d'employer des moyens plus coercitifs, d'ouvrir le PLUS au privé, et d'imposer un pourcentage de logements sociaux dans les nouvelles opérations ». Plusieurs élus renchérissent en constatant que « les bailleurs font des logements en PLS, dont le niveau de loyer reste élevé, et pas assez de PLUS. Quel serait donc le pouvoir des communes pour imposer le 20 % de logements sociaux ? ». C'est toute la démarche de la CUB pour développer les servitudes de mixité sociale et instaurer des secteurs de diversité sociale dans le PLU qui est questionnée et encouragée. Pour une bonne fluidité des parcs locatifs, privé comme public, il est important de considérer l'étape ultérieure que peut constituer l'accession. Le débat s'est alors centré surtout sur le coût de l'accession, avec une unanimité sur le besoin de favoriser l'accession sociale.

Comment pourrait être facilitée l'accession aidée ? La CUB n'a pas encore pris de position ferme à ce sujet, si ce n'est de développer un volet d'accession sociale dans les ZAC, en particulier en favorisant le PSLA, produit malheureusement extrêmement contingenté par l'État. Elle ne peut en particulier pas encore répondre à la demande de certaines communes d'abonder le PTZ (prêt à taux zéro).

[Note de l'observatoire de l'habitat]

1. Le parc locatif de la CUB :
- nombre de résidences principales : 304 486 ;
- nombre de logements privés locatifs : 102 775
- % parc locatif privé / résidences principales : 33,8 %
(source : DGI Filocom 2001)

2. L'ancienneté du parc privé de la CUB :
- d'avant 1948 : 49,3 % du parc
- d'entre 1948 et 1988 : 30,0 % du parc
- d'après 1988 : 20,7 % du parc
(source : DGI Filocom 2001)

3. La flambée des prix : l'évolution des loyers de relocation pour la CUB,
2000 : + 2,2%
2001 : + 4,8%
2002 : + 5,1%
2003 : + 6,0%
2004 : + 6,5%
2005 : + 6,6%
2006 : + 6,0%
(source : données OLAP mai 2006)

4. La vacance de la CUB en chiffres :
- la vacance est passé de 7,7 % en 1999 à 4,2 % en 2003 ;
- les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent 53 % des logements vacants en 2003, soit 7 800 logements ;
- les logements vacants depuis 1 à 2 ans sont passés de 9,7 % en 1999 à 8,8 % en 2003 ;
- les logements vacants depuis moins de 1 an sont passés de 44 % en 1999 à 39 % en 2003 ;
- les logements vacants depuis moins de 3 mois sont passés de 20 % en 1999 à 22 % en 2003 : la vacance de rotation est donc en augmentation.
(source : fichiers de quittance EDF)

5. Le parc privé ancien et inconfortable sur Bordeaux :
- un élément de confort au moins est manquant, 6 072 soit 11,1 % ;
- deux éléments de confort au moins sont manquants, 1 093 soit 2 %.
(source : DGI Filocom 2001)





2. La nécessaire vacance pour la fluidité du marché

La vacance : phénomène à combattre ou mal nécessaire ? Le débat sur la vacance s'avère riche et animé. Partant du fait que la rétention de biens par des propriétaires qui ne veulent pas ou ont peur de louer existe mais n'est finalement pas si importante que cela, plusieurs points ont été abordés.

Actuellement d'environ 5 %, la vacance de Bordeaux est, parmi les grandes villes françaises, celle qui a le plus diminué. Un élu soulève tout de même la difficulté à la repérer, l'inoccupation étant non un statut mais une « étape », et a fortiori dans le parc privé, « cible beaucoup plus difficile » ; il propose ainsi de mettre en place des partenariats pour la vérification des chiffres et le suivi de la vacance sur la CUB.

Le débat a permis de mettre en avant la nécessité d'une vacance minimum, dite de rotation, qui permet au marché de proposer une offre aux demandeurs et donc de fluidifier le marché. Mais la lutte contre une vacance trop importante est nécessaire : c'est ainsi sur la vacance « expectative », de rétention de logements, qu'il faut agir, pour remettre cette « offre dormante » sur un parc sous tension. Le rôle de l'ANAH a été pointé dans la sensibilisation et la sécurisation de ces propriétaires qui sont réticents à louer.

Certains élus ont mis l'accent sur l'importance des mesures coercitives, comme par exemple la taxe de non habitation, pour lutter contre la vacance de rétention, auxquelles s'ajoutent les mesures incitatives comme les subventions ou les exonérations.

La difficulté qui a été mise en lumière est de faire cohabiter des mesures fortes et nécessaires avec un parc mal identifié. Mais aujourd'hui du fait du faible niveau actuel de la vacance et de sa composante structurelle, la remise sur le marché de logements vacants semble avoir atteint sa limite.

[note de l'observatoire de l'habitat⁴ [rappel]^{1 et 2}

3. L'intervention publique sur le parc privé : une nécessité pour maintenir sa fonction sociale

La rénovation du parc privé et la lutte contre l'habitat indigne et indécent

Mais une faible vacance ne signifie pas que le parc soit d'un état acceptable. Nombre



Actualités !

Situation du parc potentiellement indigne dans la CUB

- 22 898 logements dans le parc potentiellement indigne
- 55,4 % se concentrent sur la commune de Bordeaux
- plus de 75 % se concentrent sur seulement 5 communes de la rive gauche dont Bordeaux

de propriétaires peu délicats ont remis en location des logements qui ne trouvaient pas preneur il y a quelques années du fait de leurs médiocres caractéristiques, et qui, crise du logement oblige, sont loués aujourd'hui sans difficulté et sans qu'il n'y ait été procédé à des travaux de mise aux normes. L'enjeu primordial est donc de remettre en état un logement inhabitable pour le réintégrer sur le marché à un prix abordable. Pour cela, la CUB précise que son objectif est de conventionner le maximum de logements privés et envisage pour cela un PIG. L'a-urba rappelle que le dispositif de conventionnement avec l'ANAH permet aux propriétaires bailleurs d'obtenir des subventions, avec ou sans rénovation, en contrepartie d'un logement loué pendant 10 ans à un prix plafonné.

Un élu constate : « Les résultats sont prometteurs, les OPAH ont ainsi permis la rénovation de 1 000 logements dans la commune de Bordeaux en trois ans. Mais les délais de mise en place d'une OPAH sont longs, et le temps d'arriver à une dynamique de rénovation intéressante également. ». Ces opérations permettent la valorisation et le maintien du patrimoine foncier des propriétaires, mais elles posent la question de leurs coûts, notamment pour les propriétaires occupants. Un élu souligne l'importance de leur accorder des aides, en particulier les personnes âgées, tandis qu'un autre pointe la situation des copropriétés,

[Rappel]

1. Les trois sources principales des chiffres sur la vacance :

- fichiers sur la taxe sur les logements vacants ;
- données INSEE ;
- données EDF.

À noter : l'accès à l'information s'est durcie depuis 2004 (CNIL).

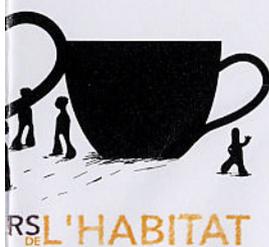
2. Les trois formes principales de la vacance :

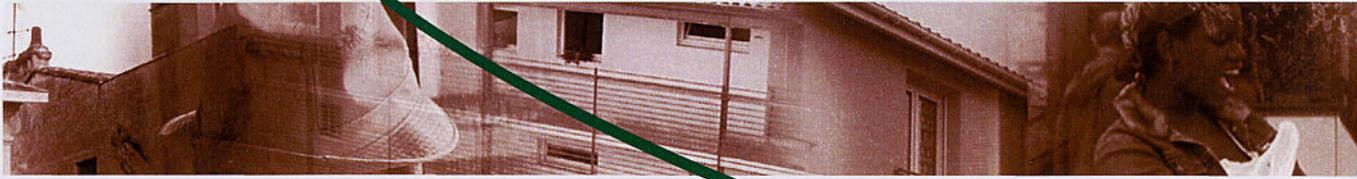
- un logement inhabitable, car en trop mauvais état ;
- un logement resté hors marché, car représentant une source de complication pour ses propriétaires ;
- un logement disponible, sur le marché, mais pas loué, car trop cher, ou en mauvais état.

La vacance ne signifie donc pas nécessairement logement « disponible ».

[Définition]

1. Le PIG est un programme d'actions d'intérêt général de réhabilitation d'immeubles ou de logements, dans une logique de maîtrise des loyers, de résorption de la vacance et de lutte contre l'insalubrité. Le PIG est mis en place sous initiative du préfet ou d'une collectivité territoriale, et sa mise en oeuvre fait l'objet d'une convention entre l'État, l'ANAH, les collectivités locales et l'opérateur chargé des opérations d'ingénierie du programme.





qui regroupent de multiples propriétaires n'ayant pas les mêmes revenus et donc pas les mêmes moyens pour la mise en place de la rénovation.

[note de l'observatoire de l'habitat]⁵

Le programme d'intérêt général (PIG) impulsé par la CUB

Le PIG en cours de mise en place par la CUB fixe ainsi un périmètre de subventions avec des secteurs et degrés de priorités. Il est également orienté vers les situations d'habitat indigne. Pour plusieurs élus, c'est un « dispositif intéressant, tant pour les propriétaires bailleurs que pour les propriétaires occupants », qui de plus est complémentaire au logement social public. Mais certains soulignent tout de même l'importance de l'accompagnement, celui des propriétaires comme celui des locataires, notamment ceux ayant un profil « très social ».

Le débat a essentiellement porté sur la nécessaire animation et le portage d'un tel dispositif. Tandis qu'un l'élus rappelle

le danger à monter une opération « qui tourne en rond pendant des années », la CUB a souligné l'intérêt de l'implication de chaque commune et de la communauté dans le cadre d'une équipe d'animation pour rendre le dispositif vraiment incitatif. On a également fait allusion à la nécessité de faire du « cas par cas », afin d'identifier les différents propriétaires, en particulier de logements vacants et de proposer, en fonction, des aides financières appropriées. C'est pour cela que l'échelle de la commune est sans doute la plus pertinente pour adosser le PIG, et la négociation avec elle et l'opérateur du PIG lors de sa mise en place est importante.

En conclusion, les services de la CUB rappellent que, si jusqu'à présent, on a travaillé sur le logement social, ce qui est relativement « facile », maintenant, avec le parc privé, on arrive sur une cible beaucoup plus ardue et demandant de fortes collaborations.

[définition]¹

Point com.



Mis en place dans le cadre de l'animation du PLH de la Communauté urbaine de Bordeaux, les Petits Déjeuners de l'Habitat ont été imaginés comme un espace de dialogue mensuel et informel à destination exclusive des élus (municipaux et communautaires) et de leurs collaborateurs. Ils visent à faciliter les échanges de points de vue et d'expériences afin de construire une culture commune de coopération et d'action en matière d'habitat. Instrument des élus, les Petits Déjeuners de l'Habitat s'appuieront sur les problématiques quotidiennes des élus soumises au débat.

Retrouvez les comptes-rendus des petits déjeuners sur www.aurba.org.

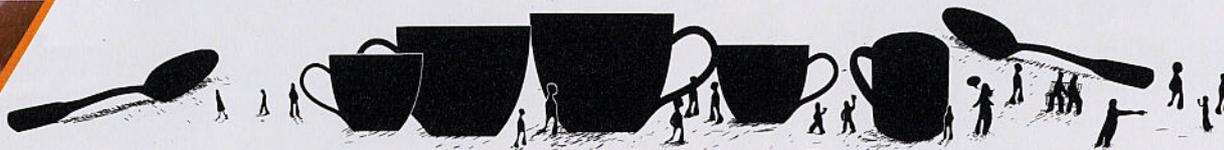
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier - Secrétariat de rédaction : Nadine Gibault - Rédacteur en chef : Agnès Charoussset - Rédaction : pôle habitat, foncier et évolution sociale
Traitement graphique : APG, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice du développement urbain et de la planification, CUB - Agnès Charoussset, directrice du pôle habitat, foncier et évolution sociale

© a'urba 2007





Habitat et accessibilité : une dynamique de performance locale

Édito

Rendez-vous mensuel des élus organisés dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur cinquième édition le jeudi 12 avril 2007. Consacrée à la question de l'accessibilité dans l'habitat, cette réunion a été l'occasion pour les élus de partager leurs expériences et d'échanger leurs points de vue. La perspective du vieillissement de la population permet de mettre en exergue les mutations qu'est en train de connaître notre société. Le défi qui se pose est celui de l'autonomie des personnes âgées et handicapées dans leur vie quotidienne, à travers l'accessibilité de leur logement, de leur quartier, de leur ville. La loi handicap de 2005, qui rend obligatoire cet effort au nom du principe républicain, augure ainsi l'ampleur des chantiers à engager, tout en soulevant pour les élus la question de leur coût et leur faisabilité. Une voie est à construire vers une plus grande anticipation des contraintes que pose l'allongement de la vie, pour ainsi mieux lutter aujourd'hui contre toute forme de ségrégation en termes de logement des personnes âgées et handicapées.



Vous l'avez dit !

« Cette loi doit faire réfléchir à la densité de nos villes car le maintien à domicile suppose aussi une notion de regroupement et de proximité. »

« Promouvoir une vision globale en coordonnant entre elles les politiques communautaires sectorielles (politique des transports, équipements, etc.) et en insistant sur l'intégration architecturale et paysagère des logements sociaux. »

« Cette loi permet une prise de conscience sociétale de l'adaptabilité et de la durabilité des conceptions urbaines et de l'habitat. »

« Conduire au cas par cas une réflexion sur la possibilité de densifier les secteurs urbains, périurbains et les grands ensembles, notamment en développant les démarches de partenariat public privé (PPP). »

« Certaines réhabilitations et constructions en cours n'ont toujours pas intégré les principes de cette loi, tant son application est difficile. »

« Pour les communes seules, c'est un chantier trop coûteux, on est bien dans une dimension communautaire, a minima. »



Prochain rendez-vous

« Combien de logements pour quelle population ?
Un exercice de prospective locale » - septembre ou octobre 2007



1. Une nouveauté législative qui augure un chantier à organiser et à partager

L'esprit de la loi de 2005 vise « l'égalité des droits et des chances ». Ayant clairement pour objectif l'intégration des personnes en perte d'autonomie, qu'elle soit temporaire (femme enceinte, jambe cassée) ou durable (personne âgée ou handicapée), cette loi pose ainsi le défi de permettre à chacun de se repérer et de se mouvoir dans quelque



Rappel !

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées : un chantier à organiser, des compétences à acquérir, une formation à partager.

Une reconnaissance de 4 catégories de handicaps : moteurs, auditifs, visuels, psychiques.

Le défi de rendre accessibles les espaces publics aux personnes handicapées : distributeurs de billets, signalétique, largeur des trottoirs, éclairage, etc.

L'introduction de la notion de « confort d'usage dans la vie quotidienne ».

Un chantier national estimé à plus de 10 milliards d'euros. Des sanctions administratives, pénales et économiques prévues.

Compte tenu de l'absence de financement de l'État, les collectivités locales vont prioriser leurs investissements et adopter une politique de valorisation urbaine plus globale en direction des habitants.

environnement que ce soit et dans tous les aspects de la vie quotidienne. La notion « d'accès » (à la culture, la justice, l'éducation, l'emploi, etc.) y est fondamentale. La collectivité devient ainsi responsable des obstacles qui entravent le libre choix de vie des citoyens. Si régions, communes et EPCI sont concernés, c'est le département qui se positionne comme chef de file de la politique du handicap. Par ailleurs, la loi crée trois nouveaux acteurs : la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, les Maisons départementales des personnes handicapées et la Commission des droits et de l'autonomie.

Du point de vue de l'urbanisme, sont concernées par cette nouvelle législation toutes les échelles de la vie quotidienne, de l'habitat privé au quartier dans la ville, c'est-à-dire l'ensemble des infra et super structures des espaces publics. De fait, l'article 41 modifie le Code de la

construction pour le bâti neuf (habitat, lieux de travail, ERP, etc.) sur les dispositions architecturales, afin de permettre une accessibilité universelle, pour tous les degrés de dépendance. Néanmoins, cette contrainte introduit, en termes d'urbanisme, une ouverture. À l'échelle du logement, la notion d'« adaptabilité » permet de concevoir des espaces évolutifs sans charge financière excessive (ex. : un espace réservé pour un ascenseur). À l'échelle du quartier, l'accent est mis sur la qualité de vie et le confort d'usage, à travers une vigilance accrue à tous les stades de la conception urbaine. Au nom de l'intérêt général, on cherche à développer des services innovants d'aide à la personne dans des résidences spécialisées, et à valoriser une mixité intergénérationnelle, pour faciliter le maintien à domicile des moins autonomes. Des perspectives de nouvelles formes d'habitat se dessinent pour l'avenir.

2. Un débat qui illustre la nécessité d'échanges, de partage et d'ingénierie

La présentation de la loi « handicap » a permis de mettre en valeur les différents positionnements des élus communautaires, perplexes ou volontaires face au chantier de longue haleine qui s'annonce pour eux.

Une posture « prudente face à de nouvelles obligations »

Un échange s'est instauré entre les communes dont les populations vieillissent le plus intensément dans l'agglomération. Malgré leur démographie dynamique, leur structure par âges montre un réservoir de sexagénaires très important.

[note de l'observatoire de l'habitat] ^{1 et 2}

Pour elles, s'exprime clairement l'impression, face à cette loi, de ne pas avoir affaire à une nouveauté. Un maire assure qu'en matière de mise en accessibilité, « on en fait déjà tous dans nos villes ». L'obligation de faire contrarie certaines collectivités : « Les factures vont lourdement peser ; et en plus, ces financements disparaissent du droit commun ». Un élu insiste sur le fait qu'à ses yeux, ce n'est pas aux communes de financer

[Note de l'observatoire de l'habitat]

1. Le vieillissement de la population, projections sur la France :

2000

part des 60 ans et + : 20 %

part des 85 ans et + : 2 %

2010

part des 60 ans et + : 20 à 23 %

part des 85 ans et + : 2 à 2,5 %

2050

part des 60 ans et + : 27 à 39 %

part des 85 ans et + : 3,5 à 7 %

(source : revue L'Architecture

d'Aujourd'hui n°341)

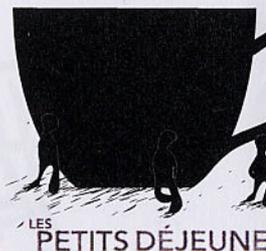
2. L'indice de vieillissement en Aquitaine : rapport de la population de plus de 60 ans sur celle de moins de 20 ans.

Plus l'indice est élevé, plus la population âgée est représentée.

La France (TOM compris) : 84,4

Bayonne : 126

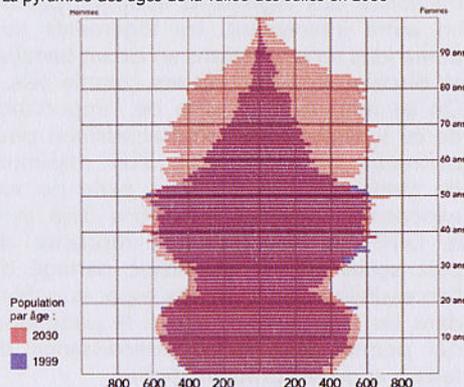
Bergerac : 146





ce type d'actions. « Ils n'ont qu'à chercher l'argent ailleurs, on augmente les exigences pour à peine 7 % de la population ! »

La pyramide des âges de la vallée des Jalles en 2030



Bordeaux et sa région urbaine, zones centrales : 81,1 ; Bordeaux-Médoc : 111 ; Arcachonnais : 120 ; Entre-Deux-Mers : 93,2 ; Dax : 143 ; Libourne : 123 ; Marmande : 142 ; Périgueux : 139 ; Sarlat : 156 ; Nord-Est Dordogne : 210 (source : site internet DATAR)

Étude en cours

1. a'urba - Modes de vie et accessibilité dans le quartier du Grand Parc, MO : conseil général de la Gironde.

Ce constat d'impuissance budgétaire compte tenu des exigences de la loi est légitimement partagé. Un maire finit par exprimer le lien entre la portée de l'enjeu et l'effort à fournir face au défi du « tout accessible » : « Ces objectifs sont inatteignables ! 90 % de ma voirie ne sont pas aménagés du fait de l'étalement urbain. » Le débat permet ainsi de soulever les questions concrètes du financement, de l'investissement pour les communes et du coût public que cela représente pour elles, relativement à ce que cela leur apporte. Derrière le désarroi de certains élus, se cache finalement la tension entre une solidarité indispensable et des moyens insuffisants pour la mettre en œuvre.

Une posture « indécise devant une loi difficile à interpréter »

Un élu s'interroge sur la généralisation et l'application de la loi : « Un itinéraire accessible existe déjà dans ma commune, doit-on maintenant en appliquer les normes partout ? ». Pour certains, la perplexité est grande face à un texte législatif qui reste flou quant à son application concrète. Un élu s'étonne par exemple qu'un établissement public actuellement en cours de réhabilitation n'ait pas intégré cette loi avec un ascenseur pour le premier étage or, cet équipement était bien sûr soumis à la loi. Un autre élu témoigne : « Les normes pour les toilettes sont trop contraignantes, ne peut-on

imaginer d'autres règles ? ... ».

Étude en cours

Se pose donc la question de l'interprétation de cette loi et de la marge de manœuvre qu'elle accorde. La difficulté essentielle semble de hiérarchiser les aménagements nécessaires et d'en dégager les priorités. L'appréhension et la prise en compte globale de tous les types de handicaps dans l'ensemble de l'espace public est finalement l'objectif de cette loi, dont l'esprit est non pas d'imposer des contraintes aux élus, mais de répondre à cette volonté d'accessibilité universelle en composant avec les spécificités de chaque commune.

Une posture « avertie et déjà engagée dans l'action »

Un élu évoque son expérience communale d'habitat inter-générationnel avec la Maison Girondine, qui permet un maintien à domicile et propose des échanges de services. Sur 300 logements, certains ont été adaptés pour les personnes âgées et les personnes handicapées, grâce à des financements particuliers obtenus de la CRAMA et du conseil général.

La poursuite du débat a permis des prises de consciences. « Pour les communes seules, les dépenses sont trop importantes, mais pour les EPCI c'est faisable ! Pour affronter les problèmes de la santé, la solution passe par la redensification. On ne peut concevoir un maintien à domicile dans des logements éparpillés. » Un élu s'interroge alors : « L'accessibilité de la cité pour tous deviendra-t-elle un challenge local, à la fois politique et sociétal ? ».

Un autre élu souligne : « D'opérations particulières, on rentre dans une phase où ce sont tous les logements qui sont concernés ». Cela correspond en effet à la nouvelle phase de longévité humaine que l'on atteint, et à son impact sur l'autonomie et le maintien à domicile. « Actuellement, précise-t-il, l'effort se porte sur les rez-de-chaussée à aménager avec des toilettes, mais en 2008, il faudra y inclure une chambre à coucher. Cela suppose plus de surface aménagée au sol et donc un risque d'étalement dans les constructions ». Les





baillleurs « subissent » ainsi cette loi depuis 2005, et les exigences vont croissantes : dès 2007, les immeubles devront être munis d'un ascenseur dès le R+1, ce qui, de fait, augmentera les charges. Un autre élu élargit la question et fait remarquer : « Cela aura une incidence sur le PLU ». Le débat se précise : « Il faut comparer le coût d'accueil en structure spécialisée avec celui d'un maintien à domicile et de l'aménagement de ses abords ». Mais la question du respect même de la loi de 2005 se repose avec insistance : « Les bâtiments qui se font aujourd'hui ne sont pas tous accessibles... » assure un élu.

Le débat s'oriente alors vers la question du repérage et de l'attribution des logements accessibles et conformes à la loi de 2005. Un élu nous précise qu'un recensement est organisé par le GIHP et le PACT. Ces derniers ont répondu à l'appel à projet de la Fondation de France, pour une mise en ligne sur Internet de la bourse au logements adaptés. Ce même élu tient à insister sur la difficulté d'attribution de tels logements, l'offre restant encore en deçà

de la demande. « D'autant qu'il y a peu de traçabilité des logements adaptés, précise un autre intervenant, les logements non demandés repartent dans un circuit banalisé et disparaissent des fichiers comme tels. » On se rend ainsi compte de l'importance de ce suivi des logements accessibles pour permettre la satisfaction d'un maximum de demandes. Un élu nous parle de son expérience : « Nous travaillons déjà avec le GIHP et la population résidente du parc social sur un diagnostic partagé de l'accessibilité des différents espaces publics dans les quartiers ». C'est ici le partenariat qui permet une bonne connaissance du terrain et de ses problématiques.

Ainsi la voie vers le dynamisme et la performance locale en matière d'accessibilité ne passe-t-elle pas par un repérage, un recensement et un suivi attentif du parc accessible dans le cadre d'un partenariat entre communes et organismes spécialisées pour une meilleure connaissance des besoins face à l'offre ? Sans doute ce chantier ne doit-il pas être dissocié de celui de la notion de services urbains et de proximité.



Point com.

Mis en place dans le cadre de l'animation du PLH de la Communauté urbaine de Bordeaux, les Petits Déjeuners de l'Habitat ont été imaginés comme un espace de dialogue mensuel et informel à destination exclusive des élus (municipaux et communautaires) et de leurs collaborateurs. Ils visent à faciliter les échanges de points de vue et d'expériences afin de construire une culture commune de coopération et d'action en matière d'habitat. Instrument des élus, les Petits Déjeuners de l'Habitat s'appuieront sur les problématiques quotidiennes des élus soumises au débat.

Retrouvez les comptes-rendus des petits déjeuners sur www.aurba.org.

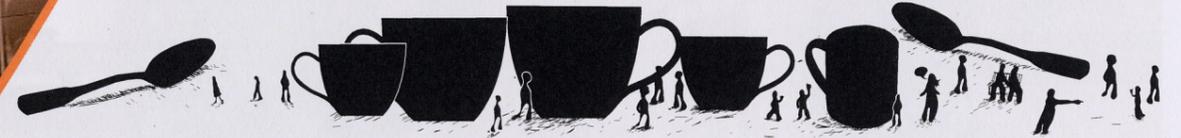
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier - Secrétariat de rédaction : Nadine Gibault - Rédacteur en chef : Agnès Charoussset - Rédaction : pôle habitat, foncier et évolution sociale
Traitement graphique : APG, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice du développement urbain et de la planification, CUB - Agnès Charoussset, directrice du pôle habitat, foncier et évolution sociale

© a'urba 2007





Combien de logements pour quelle population ? Un exercice de prospective locale

de la ville de proximité, qui est un moyen de répondre à de nombreux enjeux. Compacte, organisée, accessible, elle doit offrir, conjuguée à un habitat diversifié, un accès facile aux emplois, aux services, aux centralités. Elle d'adresse aussi bien à des ménages vieillissants qu'à des jeunes ménages actifs ou des personnes aux ressources plus modestes ou précaires. Cette catégorie pourrait d'ailleurs être la clé d'entrée de nombreuses politiques publiques : « faire des transports, de l'habitat ou simplement un cadre de vie pour les plus fragiles, c'est faire la ville pour tous. »

Cela signifie de prévoir et intégrer préalablement les surcoûts de la ville compacte et accessible, « car, ce n'est pas si onéreux, et de toute façon indispensable ». Il est proposé d'expérimenter, sur un îlot d'une commune pilote, une démarche d'habitat multi-générationnel. Jusqu'à présent, l'inter-générationnel avait été pensé à l'échelle d'un bâtiment (comme la résidence des Fauvettes à Mérignac), or c'est dans la dimension îlot/quartier que ceci devrait être mis en pratique.

Des moyens de modeler la ville de demain à promouvoir

Si réfléchir à une bonne échelle de temps est important, l'est tout autant la nécessité

d'aborder le développement à la bonne échelle territoriale. Mais s'affranchir des limites administratives dans un processus de réflexion est une chose, les dépasser lorsqu'il s'agit de l'intervention publique en est une autre, autrement plus complexe.

La question se pose par exemple pour la mise en place d'outils fonciers, qui permettront aux collectivités d'anticiper et poser les jalons de la ville de demain. La nécessité de la création d'un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) a été abordée, mais avec le débat sous-jacent de son échelle d'intervention, et par là donc, de sa gouvernance. Peut-être d'autres outils fonciers plus accessibles et plus rapides à mettre en oeuvre sont-ils à mobiliser ?

Enfin, alors que tous s'accordent à reconnaître la nécessité de produire du logement locatif social de manière importante mais également diversifiée et de qualité, il a été rappelé les réticences que les élus rencontrent face à leurs projets, y compris au sein de leur propre conseil. La conclusion vient des élus : « un travail d'information et de formation, tant à destination des citoyens que des élus est nécessaire, et permettrait de créer les conditions favorables à une agglomération pouvant répondre aux besoins de ses habitants d'aujourd'hui comme ceux de demain ».

Point com.



Mis en place dans le cadre de l'animation du PLH de la Communauté urbaine de Bordeaux, les Petits Déjeuners de l'Habitat ont été imaginés comme un espace de dialogue régulier et informel à destination exclusive des élus (municipaux et communautaires) et de leurs collaborateurs. Ils visent à faciliter les échanges de points de vue et d'expériences afin de construire une culture commune de coopération et d'action en matière d'habitat. Instrument des élus, les Petits Déjeuners de l'Habitat s'appuieront sur les problématiques quotidiennes des élus soumises au débat. Retrouvez les comptes-rendus des petits déjeuners sur www.aurba.org.

a'urba.

agence d'urbanisme
 Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier - Secrétariat de rédaction : Nadine Gibault - Rédacteur en chef : Agnès Charoussset - Rédaction : pôle habitat, foncier et évolution sociale
 Traitement graphique : APG, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice du développement urbain et de la planification, CUB - Agnès Charoussset, directrice du pôle habitat, foncier et évolution sociale

© a'urba 2007



Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur sixième édition le 25 septembre dernier, sur le thème de la prospective.

Quelle sera en effet la France de demain ? Comment vivrons-nous en 2035 ? Et comment cela se traduira-t-il localement ? Si le vieillissement et la gérontocroissance sont connus et prévisibles, comment en revanche prévoir l'avenir migratoire de notre région ? La Gironde fait partie des départements les plus dynamiques en France ; si la tendance se poursuit, comment l'anticiper et l'accompagner, quels logements prévoir ?

Conviés à une réflexion prospective sur la base de ces nombreux questionnements, les élus eurent l'occasion de partager leurs regards sur l'agglomération, les problématiques auxquelles elle risque d'être confrontée dans les deux ou trois prochaines décennies, et les moyens à se donner pour assurer du mieux possible les besoins d'une population dont il faut dès à présent anticiper, imaginer les modes de vie de demain.

Vous l'avez dit !

- « Prévoir l'avenir de la population résidante, c'est facile, mais quid de l'impact des migrations ? »
- « Penser l'avenir de nos villes pour éviter la confrontation des générations et l'opposition entre ceux qui travaillent et ceux qui ne travaillent pas. »
- « Empêcher que les jeunes aient à s'éloigner de l'agglomération et de leur emploi pour trouver à se loger. »
- « Arrêter de produire du logement trop cher. »
- « Faire des transports, de l'habitat ou simplement un cadre de vie pour les plus fragiles, c'est faire la ville pour tous. »
- « Orienter la réflexion sur le vivre ensemble. »



Prochain rendez-vous

« Le droit opposable au logement : quel impact et quelles implications par la CUB et les communes ? » - mardi 4 décembre 2007



1. Envisager le futur est un exercice difficile

Prévision, projection, prospective : différentes manières de se projeter

Une projection est le prolongement dans le futur d'une évolution passée selon certaines hypothèses d'extrapolation ou d'inflexion de tendances.

La prospective est un processus participatif qui met l'avenir en débat, qui tente d'avoir une vision à long terme des différents futurs possibles, en pleine conscience de leurs impacts respectifs. Elle cherche à décoder les signaux et les tendances permettant de déterminer l'éventail des futurs possibles, formant une base pour engager le débat sur les orientations politiques.

Des déterminants difficiles à cerner

Vue par le prisme de l'habitat, la ville de demain passe d'abord par la satisfaction des besoins en logements.

Si les prévisions sur la population que l'on connaît sont relativement fiables, on ne maîtrise pas les migrations résultantes de l'attractivité du territoire, or la Gironde est un des départements français les plus attractifs. Il est donc difficile de prévoir la taille future des ménages, et par conséquent

Rappel !

A population égale, le nombre de ménages augmente, et donc les besoins en résidences principales également. 80 % de l'augmentation du nombre de ménages sont dus au vieillissement, le reste à l'évolution des modes de cohabitation.

la quantité de logements nécessaires pour les accueillir. L'impact des variations est énorme, et la taille des ménages de l'agglomération bordelaise est d'ores et déjà très basse. Quelle est, dans ces conditions, son potentiel de décroissance ?

Les autres variables à déterminer sont liées à l'évolution du parc de logements : dans quelle mesure va-t-il être renouvelé ou transformé ? On ne peut écarter la question de l'adéquation du parc existant aux attentes et besoins futurs des ménages futurs, l'aspect qualitatif restant un enjeu important.

[Notes de l'observatoire 1] - [Rappel]

Deux scénarios prospectifs proposés à la réflexion

La réflexion est alimentée par la présentation de deux exercices de prospective auxquels se sont livrés des chercheurs locaux et nationaux. L'avenir ne sera vraisemblablement ni l'un ni l'autre. Mais peut-être présentera-t-il des éléments exposés dans chacun. Savoir que ces scénarios pourraient représenter l'avenir doit permettre de mieux adapter le développement à leur éventualité.

Le premier scénario, développé par Christophe Bergouignan, de l'Institut d'Etudes Démographiques de l'Université de Bordeaux 4, envisage une catastrophe énergétique d'ici une dizaine d'années. Face à la cherté de coûts de mobilité, les ménages seraient amenés à rechercher les centralités. Les zones éloignées pourraient devenir des espaces de relégation, où les biens immobiliers perdraient de la valeur du fait de leur éloignement aux services et lieux d'emplois, mais où, paradoxalement, pourraient se développer des emplois de proximité. Globalement, la CUB, lieu de centralité par essence, se maintiendrait grâce à la dynamique de recentrage urbain.

Les conséquences de l'afflux massif de personnes retraitées dans les régions littorales et attractives ont été abordées dans une émission Théma d'Arte en mars 2007 et constituent le second scénario présenté. Cette situation créerait une concurrence sur l'immobilier aux dépens des jeunes actifs, et se traduirait à terme par une révolte contre les marées de retraités confisquant le littoral. Par ailleurs, avec le développement de centres d'accueil fermés, les collectivités se verraient dans l'impossibilité de financer les équipements publics. A la place de la manne envisagée au début de la tendance, c'est finalement une totale désorganisation locale à laquelle on pourrait assister.

[Notes de l'observatoire 2&3] - [Etude en cours]

Des appréciations diverses des futurs possibles

Daniel Kahnemann, Prix Nobel d'Economie 2002, constatait que l'homme était

[Note de l'observatoire]

1. Bordeaux est une des agglomérations françaises où la taille moyenne des ménages est la plus basse :
- 2,31 pour l'aire urbaine (73^e rang) ;
- 1,84 pour la ville centre (99^e rang).

2. La Gironde est un des départements français ayant la plus forte croissance. Cette croissance a doublé depuis 1999, par rapport à la décennie précédente : 9 000 nouveaux habitants par an en moyenne dans la CUB depuis 1999, l'équivalent d'une commune comme le Haillan.

3.

L'importance du vieillissement :
- 9,4 millions de personnes de plus de 65 ans en 2000 ;
- 16 millions en 2030 (un quart de la population française).

Localement :

- +87 % des plus de 60 ans en Gironde d'ici 2030 ;
- +70 % pour la CUB (+89 000 personnes) ;
- +200 % autour du bassin d'Arcachon.

[Étude en cours]

1. Partenariat d'étude a'urba - Institut d'Etudes Démographiques de l'Université de Bordeaux

risquophobe. Naturellement, l'homme va vers le futur possible, le plus rassurant. Or le plus souvent, c'est le futur impossible qui se met en marche.

Au sein même des convives du petit déjeuner, l'appréhension des possibles du futur est très diverse, allant jusqu'au scepticisme face à l'éventualité d'une catastrophe énergétique : « je doute que ce scénario ne se réalise ; quand bien même, l'industrie automobile s'adapterait à cette nouvelle donne ».

La richesse des débats et les idées abordées prouvent que les conséquences de certains choix d'aménagement sont bien intégrés par les élus de la CUB et que des notions comme la durabilité de la ville, la diversité nécessaire de l'habitat, la mobilité choisie ou l'intégration des politiques urbaines sont acquises.

2. Des clés pour l'agglomération de demain

Une vision à plus long terme à intégrer dans les politiques publiques

Élus et techniciens rappellent que « trop souvent les politiques publiques réfléchissent à l'échelle de dix ans. Or c'est la ville que l'on fabrique aujourd'hui qui sera celle de dans dix ans. Il est donc important de s'astreindre à une réflexion sur du plus long terme et d'être beaucoup plus anticipateur dans les politiques menées qu'aujourd'hui ». Mais comment avoir ce regard prospectif ? Et doit-on le limiter à l'habitat ?

La politique de développement économique est partie intégrante d'une réflexion prospective et d'un projet

Il a été souligné à plusieurs reprises que « L'Habitat ne peut être dissocié d'une réflexion et d'une action en direction de l'économie ». La métropole bordelaise est extrêmement attractive, c'est un fait, « mais a-t-elle des emplois à offrir à tous les nouveaux arrivants ? » On constate que les postes sont fréquemment pourvus par des actifs expérimentés issus d'autres régions, au détriment des jeunes ou formés localement. De fait, le solde migratoire est

négatif pour une seule classe d'âge, les 25-29 ans, qui correspond à la fin des études. « Il faut des emplois pour les jeunes actifs pour rééquilibrer la population ».

Il est donc entendu que la ville de demain ne peut s'envisager sans une réflexion intégrée, qui prenne en compte l'évolution de l'emploi, les besoins de l'économie, leur adéquation à la population active et les relations entre lieux d'emplois et lieux d'habitat.

Le vieillissement est une préoccupation majeure pour les élus

Parmi les pistes de réflexion prospective, c'est la question du vieillissement qui a semblé le plus retenir l'attention des élus.

La partie aujourd'hui la plus visible du vieillissement est l'arrivée des classes du baby-boom à la retraite, avec un pouvoir d'achat assez important. Mais pense-t-on suffisamment à l'allongement de ce vieillissement ? Au fait que ces sexagénaires actifs seront dans trente ans des nonagénaires en perte d'autonomie ? Et qu'il y a également, comme certains élus le rappellent, une population âgée, certes plus minoritaire, mais qui présente des situations sociales et économiques préoccupantes ?

La concurrence qui pourrait s'exercer, notamment sur le marché immobilier, entre ces jeunes seniors et des actifs plus jeunes aux moindres ressources, est jugée préoccupante par plusieurs élus : « il est très grave que nos jeunes soient obligés de s'éloigner de l'agglomération et de leur emploi, il faut éviter cela ». La diversité de l'habitat, dans ses formes, ses statuts et ses prix, est la solution à mettre en oeuvre pour éviter cette ségrégation territoriale. La nécessité de diversité semble maintenant bien admise par les élus, qui reconnaissent « qu'on construit trop de logements trop chers » et qui soulignent que les objectifs du PLH (2000 logements sociaux sur un total de 5 000 logements à produire par an), qui paraissaient extravagants à certains, ne sont en fait qu'une juste appréciation des besoins.

La ville de proximité est un bon choix pour l'avenir

Une partie des débats a tourné autour



PLH de la CUB Bilan 2006

**Mise en perspective des objectifs
territorialisés du PLH au regard
des évolutions du marché immobilier**

Comité de pilotage du 11 décembre 2007



programme local de l'habitat

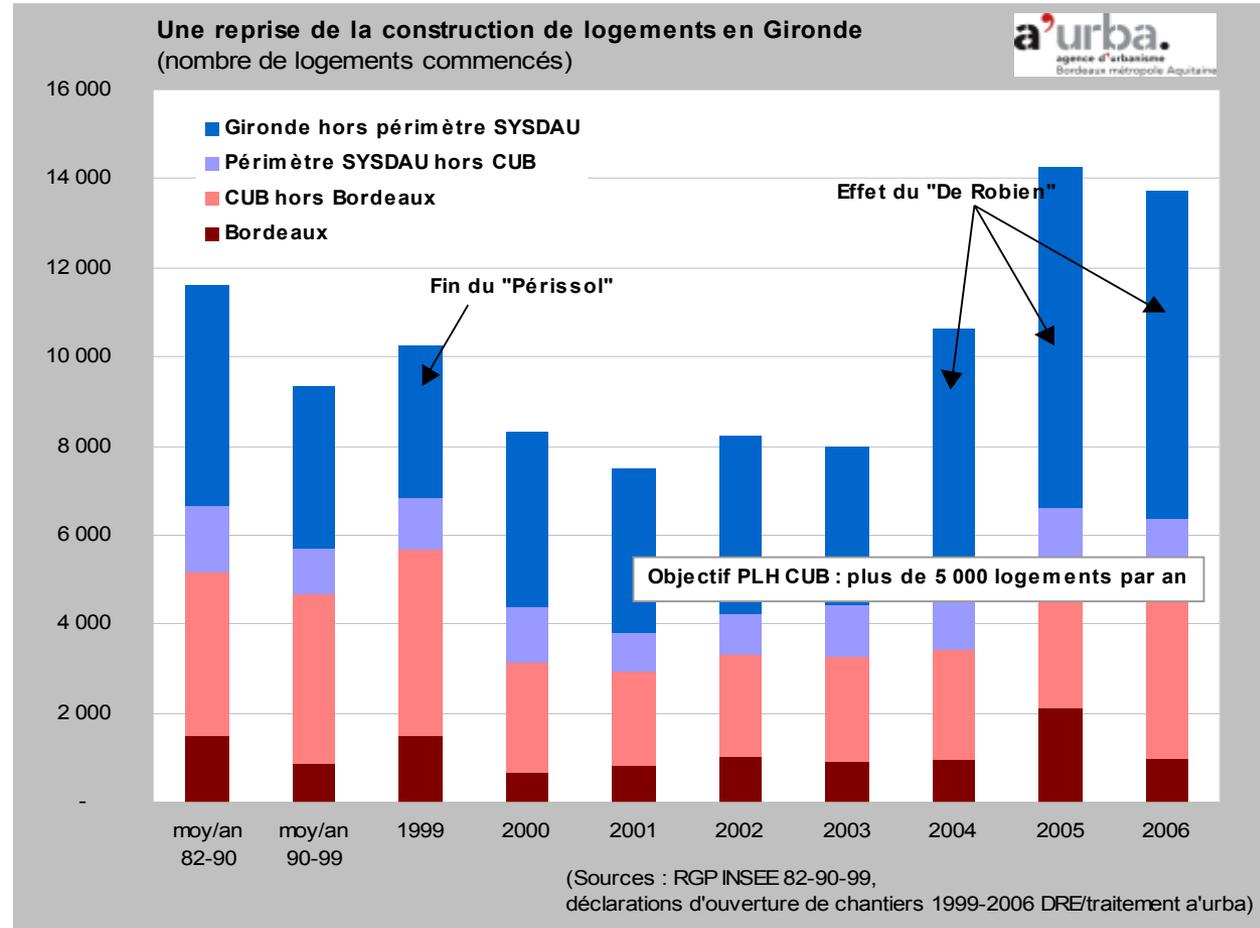
Le défi du recentrage du développement urbain

Une baisse du poids de la CUB dans la construction en Gironde :
37% en 2006 contre 50% entre 1990 et 1999

Indice de construction :

Nombre de logements commencés
par an pour 100 ménages

	CUB	Gironde hors CUB
1999-2003	1,24	1,96
2004-2006	1,43	3,08
évolution	+ 15%	+ 58%

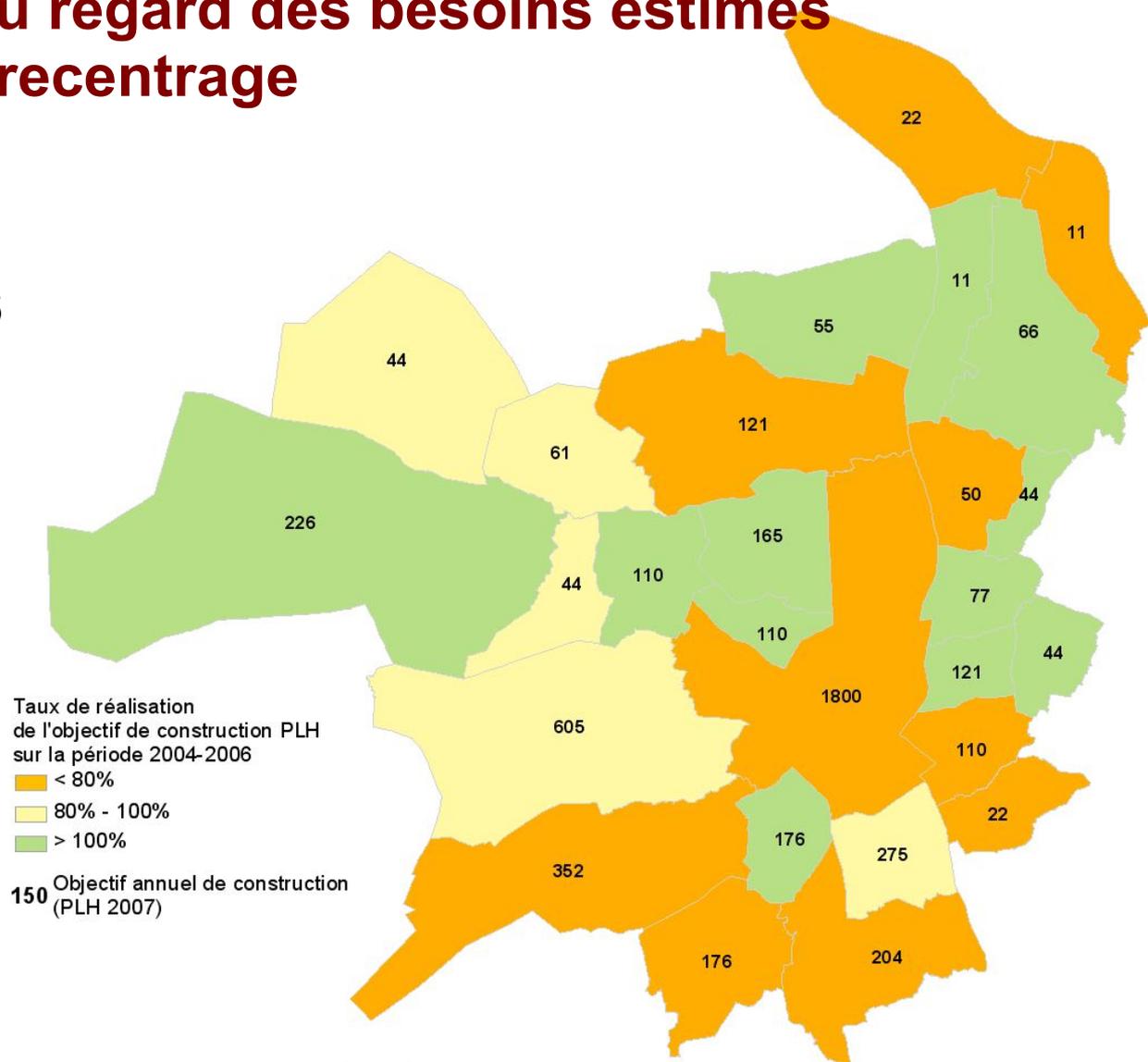


Une reprise confirmée de la construction mais insuffisante au regard des besoins estimés et des objectifs de recentrage

**4500 logements
commencés en
moyenne sur 2004-2006**

**Un objectif minimum de
5100 logements**

**Une production de
logements inférieure à
80% de l'objectif dans
10 communes**

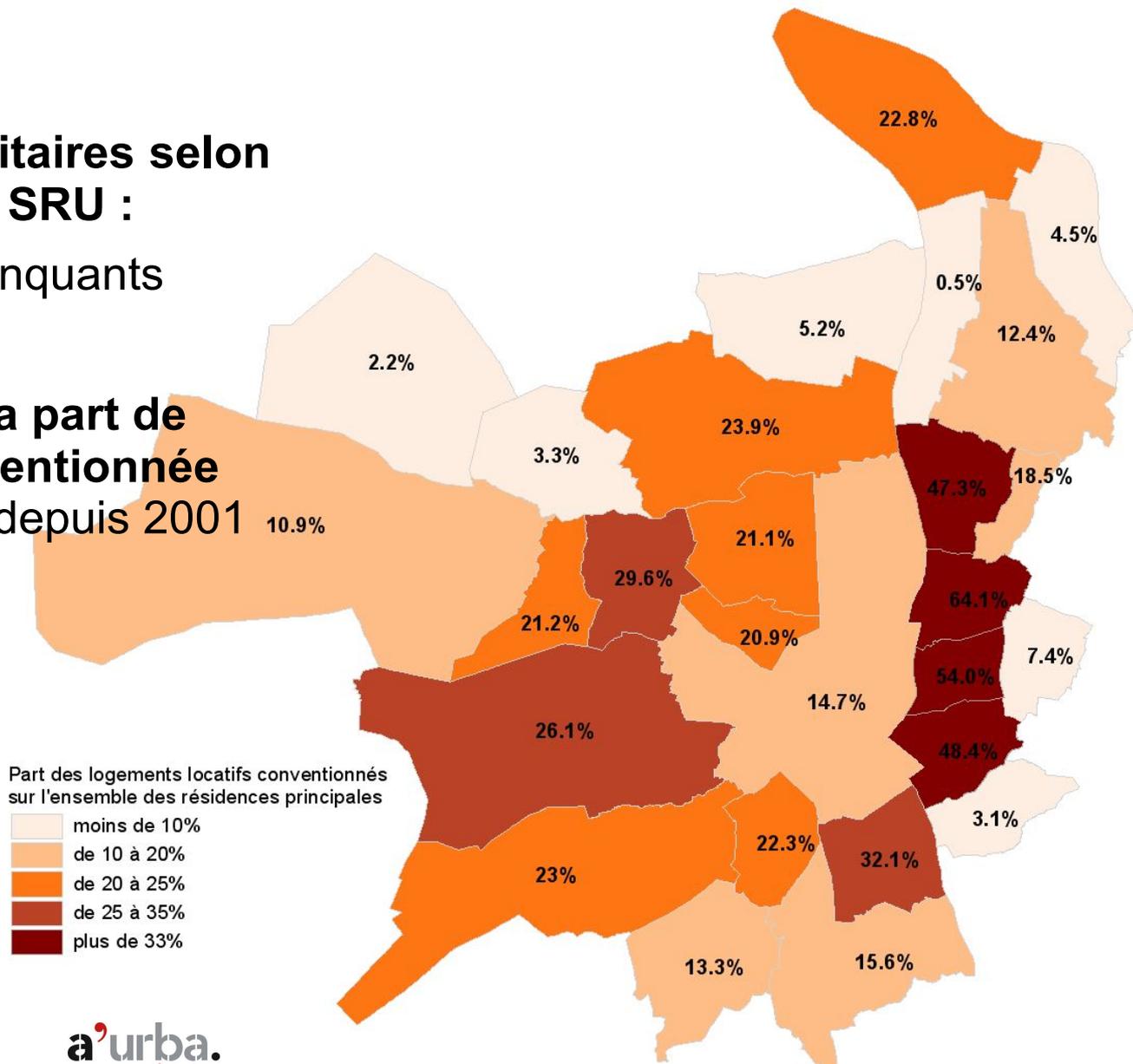


Une agglomération déficitaire en offre locative conventionnée

10 communes déficitaires selon les critères de la loi SRU :

11000 logements manquants
(6500 à Bordeaux)

Une stagnation de la part de l'offre locative conventionnée dans l'offre d'habitat depuis 2001 (21%)



Part des logements locatifs conventionnés sur l'ensemble des résidences principales



Une production locative conventionnée en hausse ...

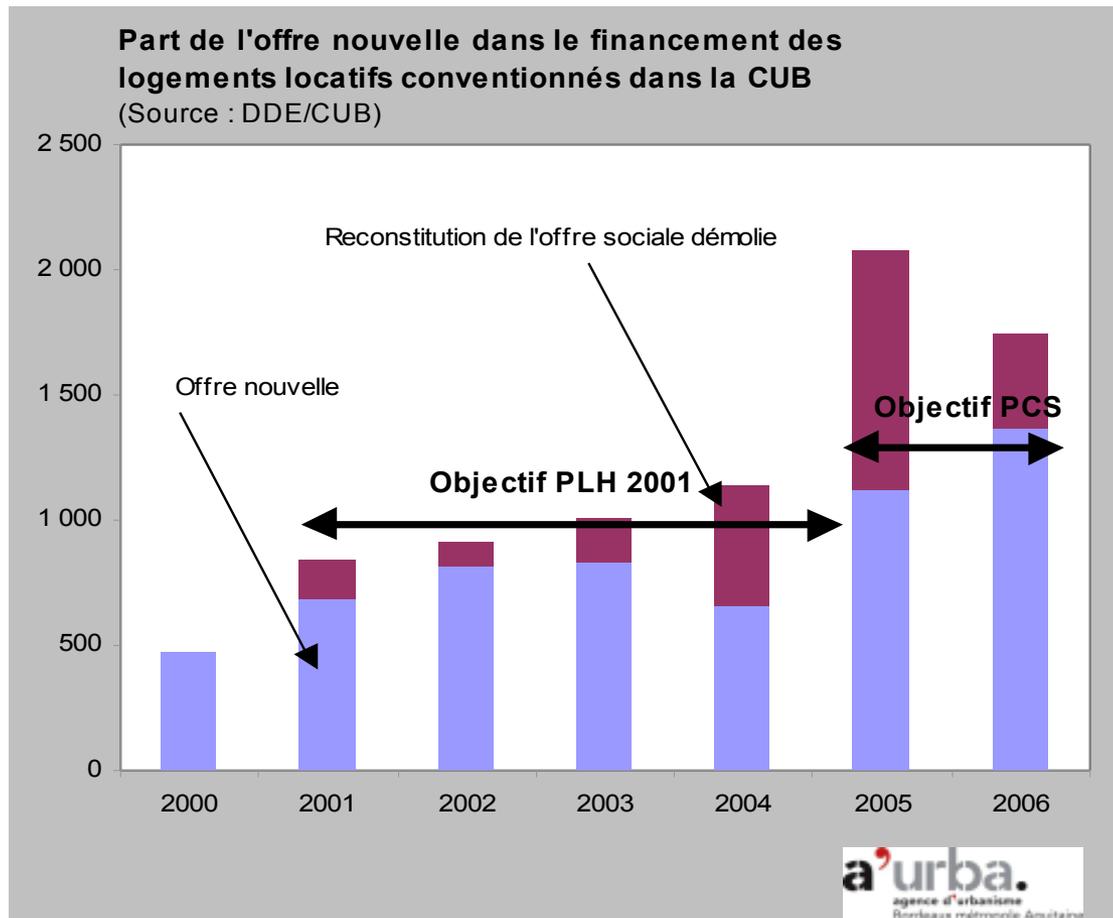
Une forte hausse du nombre de logements financés depuis 2005

→ 2080 logements contre 1140 en 2004

→ 1750 logements financés en 2006

(sans compter la résidence Arago à Pessac – 611 logements)

Un objectif de développement de l'offre nouvelle atteint en 2006

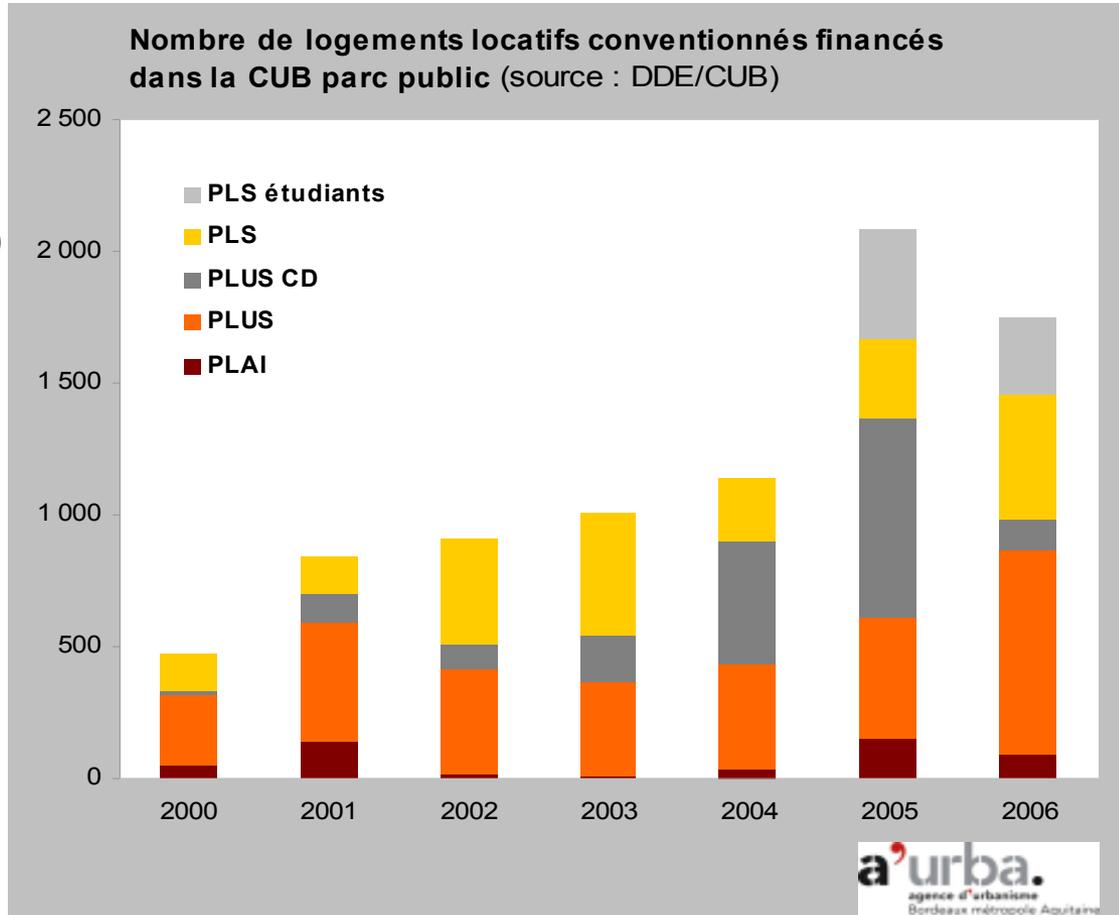


...Mais un développement de l'offre sociale insuffisant au regard des besoins

Après l'effort de 2005, une stagnation du développement de l'offre sociale (PLAI, PLUS, PLUSCD) par rapport à 2004

Développement offre nouvelle (financements 2006) : 700 PLUS et 6 PLAI

Objectifs PCS : 854 PLUS et 64 PLAI



Des situations communales très contrastées

Sur la période 2004-2006, un objectif de développement de l'offre nouvelle réalisé aux 3/4 dans la CUB

Moins de 60% de l'objectif

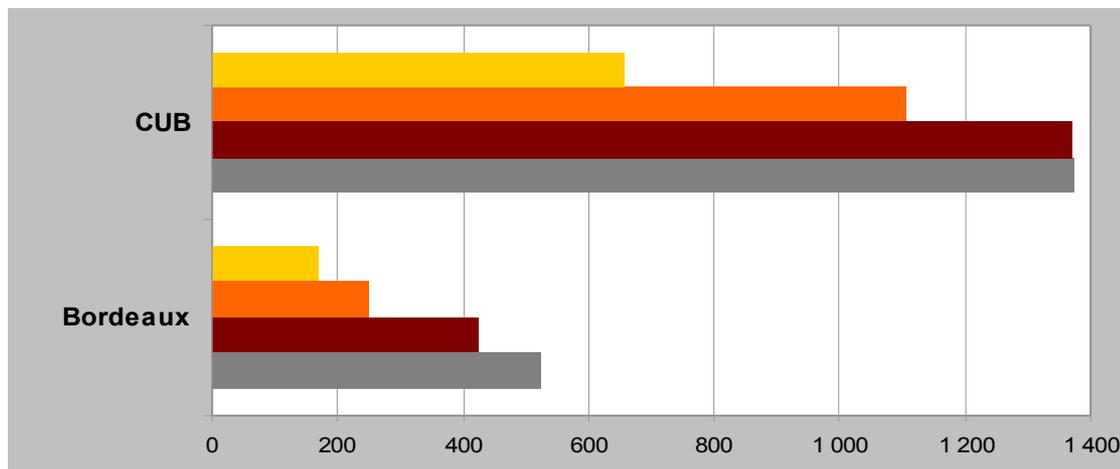
7 communes (Bouliac, Mérignac, Villenave, Eysines, Bègles, Gradignan, Bordeaux)

De 60 à 100%

4 communes (Ambarès, Parempuyre, Blanquefort, Le Bouscat)

Plus de 100% de l'objectif

9 communes (Bruges, Le Taillan, Saint-Aubin, Talence, Carbon-Blanc, Pessac, Artigues, Saint-Médard, Le Haillan)



Nombre de logements locatifs conventionnés financés

(hors reconstitution de l'offre sociale démolie et conventionnement de l'offre existante avec travaux)

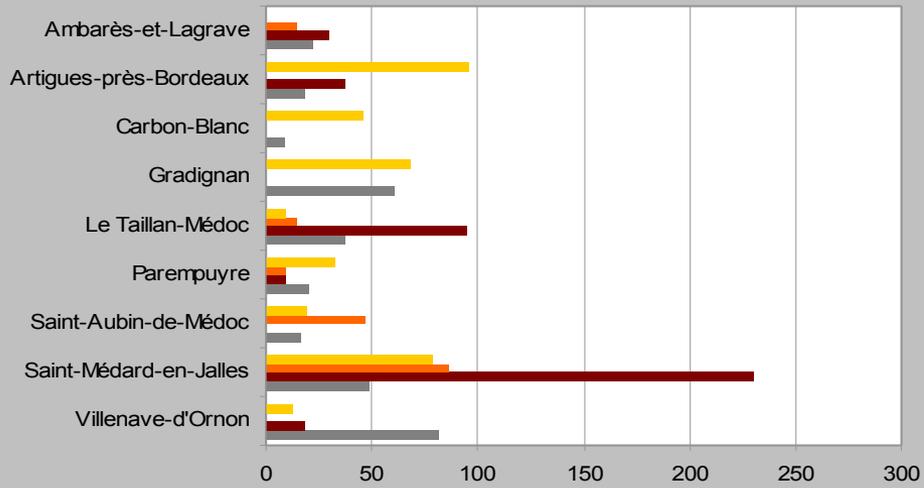
■ 2004

■ 2005

■ 2006

■ **Objectif PLH** de production de logements locatifs conventionnés (financements PLUS, PLAI et PLS)

Autres communes déficitaires



Nombre de logements locatifs conventionnés financés

(hors reconstitution de l'offre sociale démolie et conventionnement de l'offre existante avec travaux)

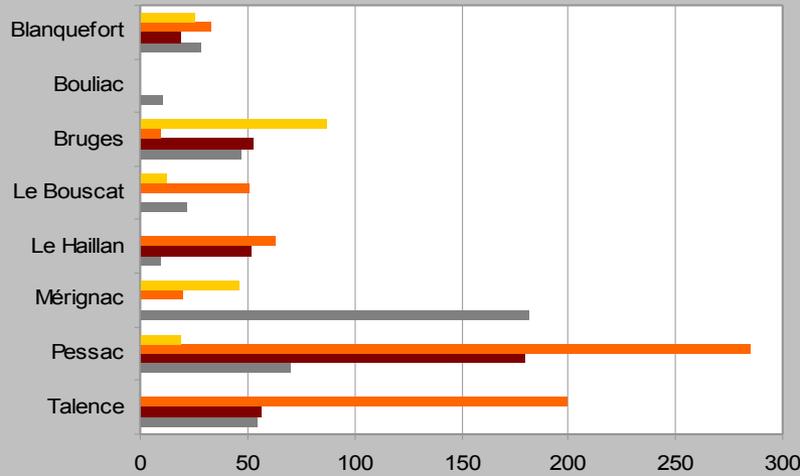
2004

2005

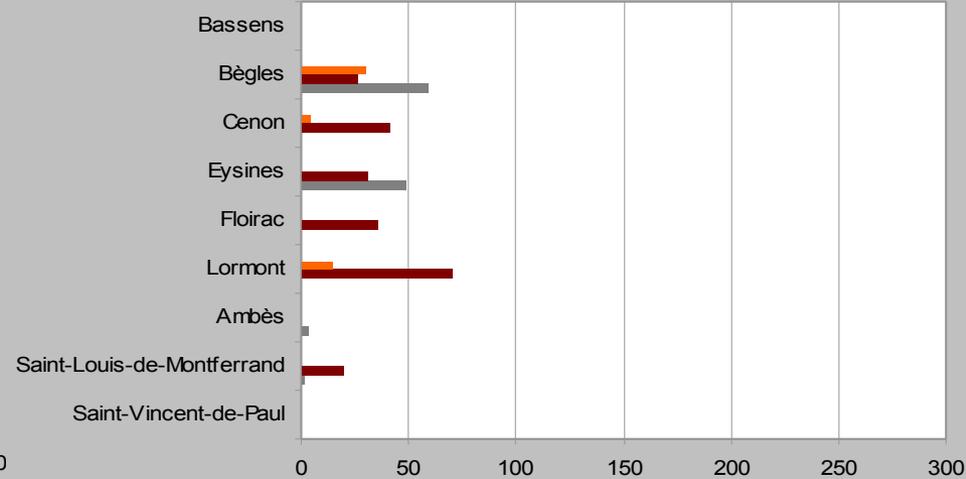
2006

Objectif PLH de production de logements locatifs conventionnés (financements PLUS, PLAI et PLS)

Communes tangentes



Communes bien dotées et contraintes



Un marché immobilier dynamique avec un léger tassement dans le neuf

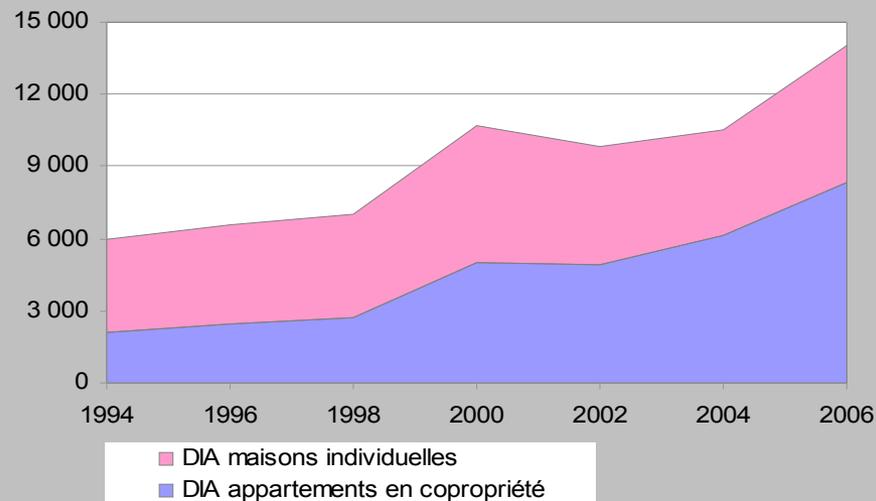
Une forte progression du volume des transactions dans l'ancien portée par la demande

Un marché du logement neuf marqué par les produits investisseurs

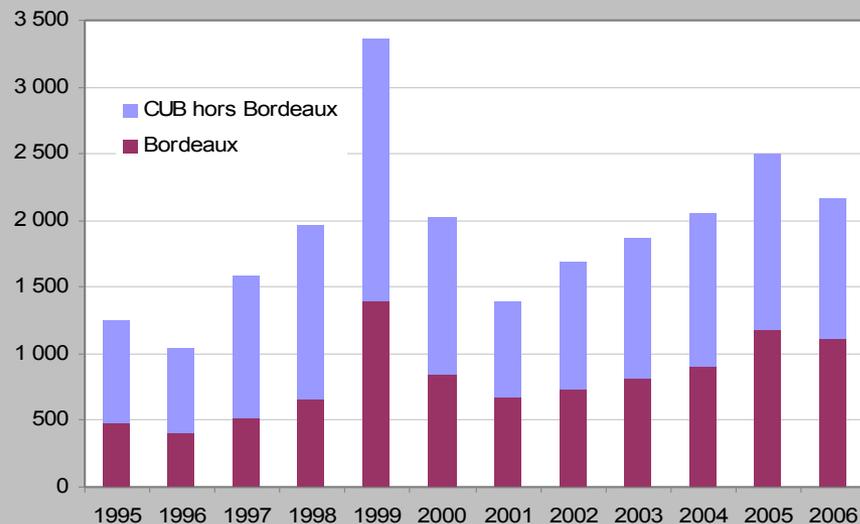
Baisse des ventes dans le neuf en 2006 :
la fin des produits défiscalisés ?
La solvabilité des ménages en question



Evolution du nombre de ventes dans l'ancien dans la CUB
(source : DIA Habitat - CUB)



Les ventes de logements neufs dans la CUB
(Source : ECLN - DRE/AURBA)



Des prix en très forte hausse portés par la demande

Evolution des prix de vente et des niveaux de loyer dans la CUB
(en € par m²)

	2000	2006	Evolution
Appartements neufs	1 740	2 920	68%
Maisons neuves	1 450	2 545	75%
Appartements anciens	825	1 910	130%
Maisons anciennes	875	2 100	140%
Loyer moyen	6,3	8	27%
Loyer de relocation	6,8	9,1	34%

Sources : ECLN, DIA, Enquête loyer

**Un rattrapage depuis 2000 par rapport
aux autres agglomérations françaises**

...Un marché de seconde main et d'investisseurs

Des niveaux de prix qui excluent les primo-accédants du marché de la CUB

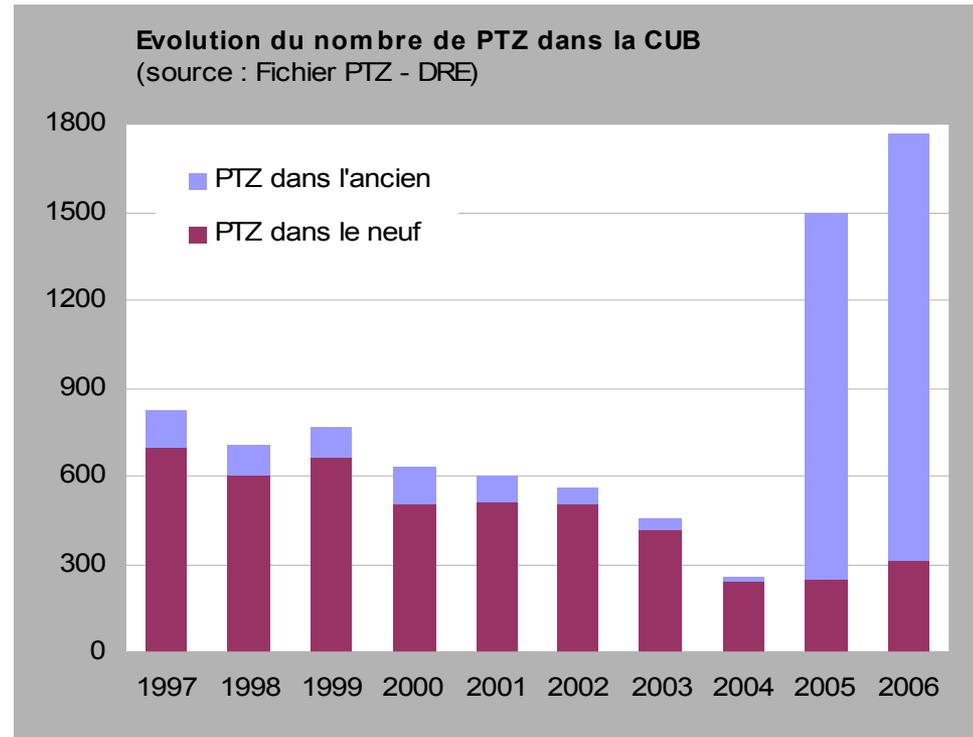
Le marché de l'accession aidée :

Un nombre de PTZ dans le neuf divisé par deux depuis 2000

Part de la CUB en 2006 dans les PTZ en Gironde :

- 16% dans le neuf
- 53% dans l'ancien

340 logements en location-accession programmés en 2007, dont un tiers dans le cadre des conventions ANRU



En conclusion...

Une mobilisation de l'observatoire du PLH en 2006 pour :

- actualiser le diagnostic du PLH**
- revisiter les objectifs territorialisés**

La modification du PLH en 2007:

- ➔ Une géographie préférentielle pour l'habitat et des objectifs quantitatifs territorialisés**
- ➔ Un dispositif de mise en oeuvre recentré sur l'animation et la gouvernance, qui couvre l'ensemble des thématiques habitat**

Comment accroître la production de logements et développer l'offre sociale ?

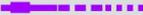
Une géographie préférentielle pour l'habitat : le recentrage du développement urbain (renforcement des centralités, corridors TCSP, lisières des espaces naturels, renouvellement urbain, friches à reconvertir)

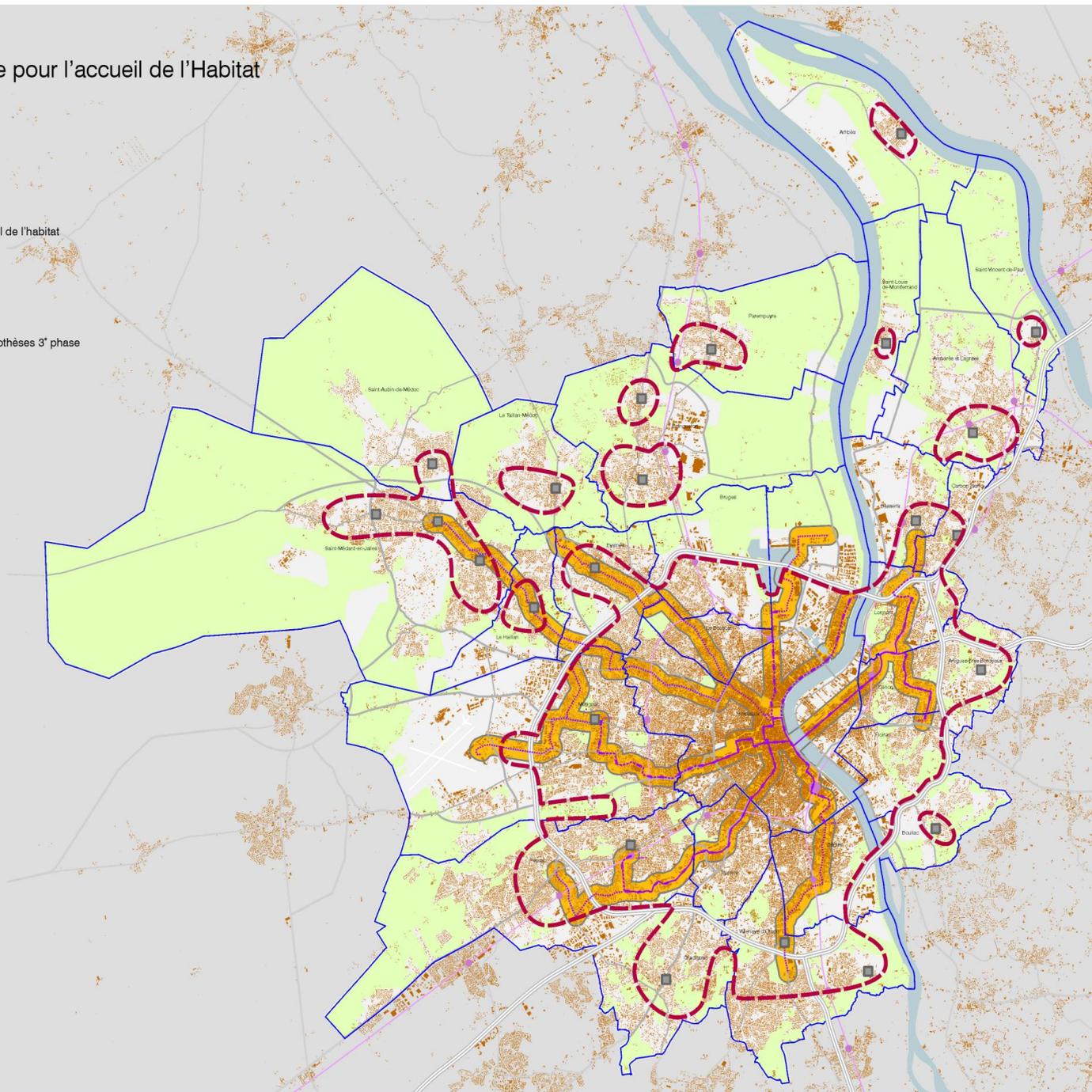
Des outils réglementaires : zonage et règlement PLU, secteurs et servitudes de mixité sociale, zones de gel

Les études préalables des sites de projet du PLU : un renforcement de l'ingénierie de projet, une stratégie à partager, un foncier à négocier, une programmation

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

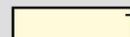


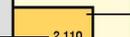
Projection des besoins en logements

Mise en oeuvre du PLH 2006 - 2011

 Limites communales

Nom de la commune

 Capacités d'accueil pour l'habitat des zones U/1AU du PLU approuvé en 2006 (en ha) et à l'échéance de 30 ans

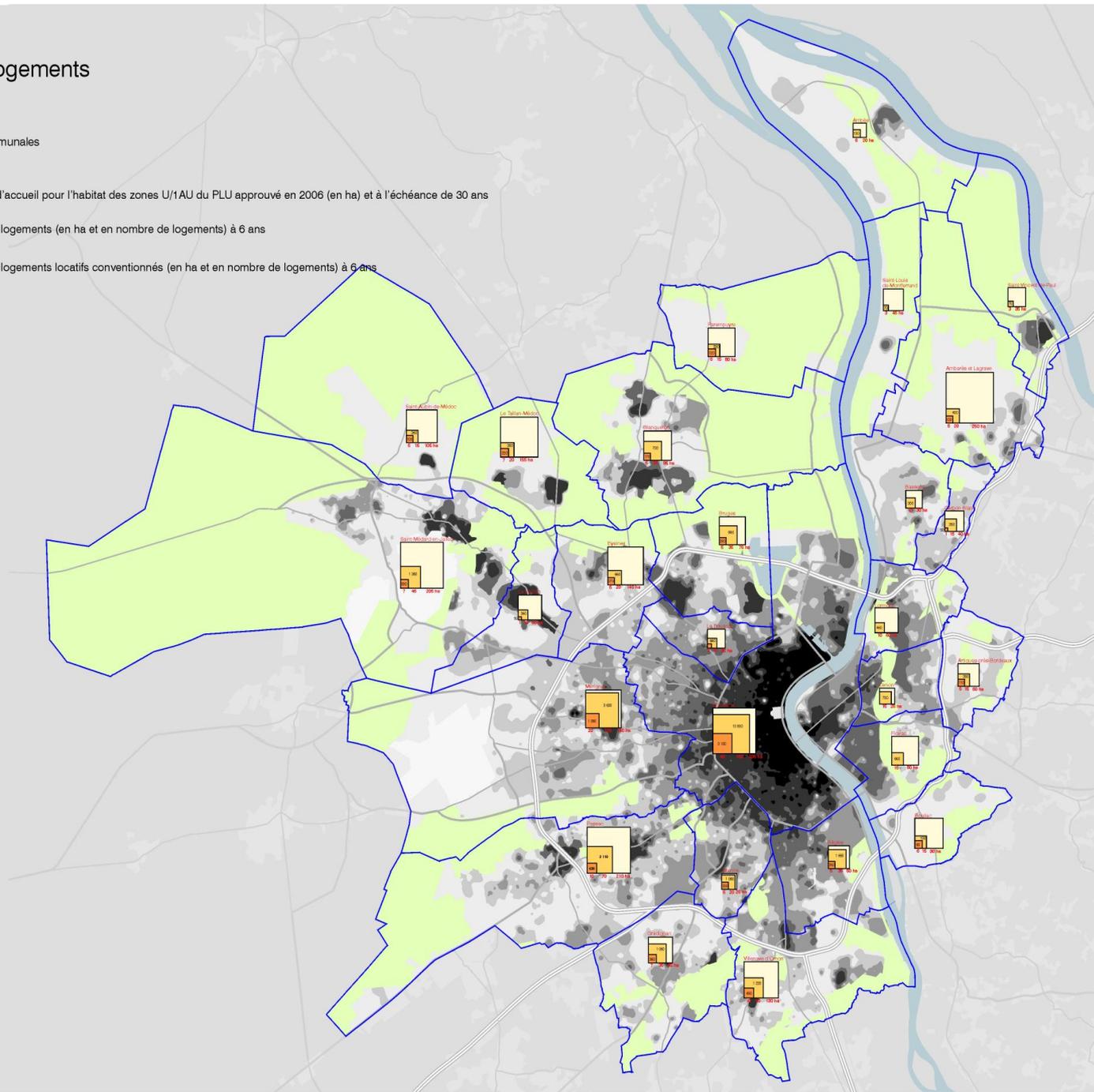
 Besoins en logements (en ha et en nombre de logements) à 6 ans

 Besoins en logements locatifs conventionnés (en ha et en nombre de logements) à 6 ans

Nombre de logements

10 70 210 ha

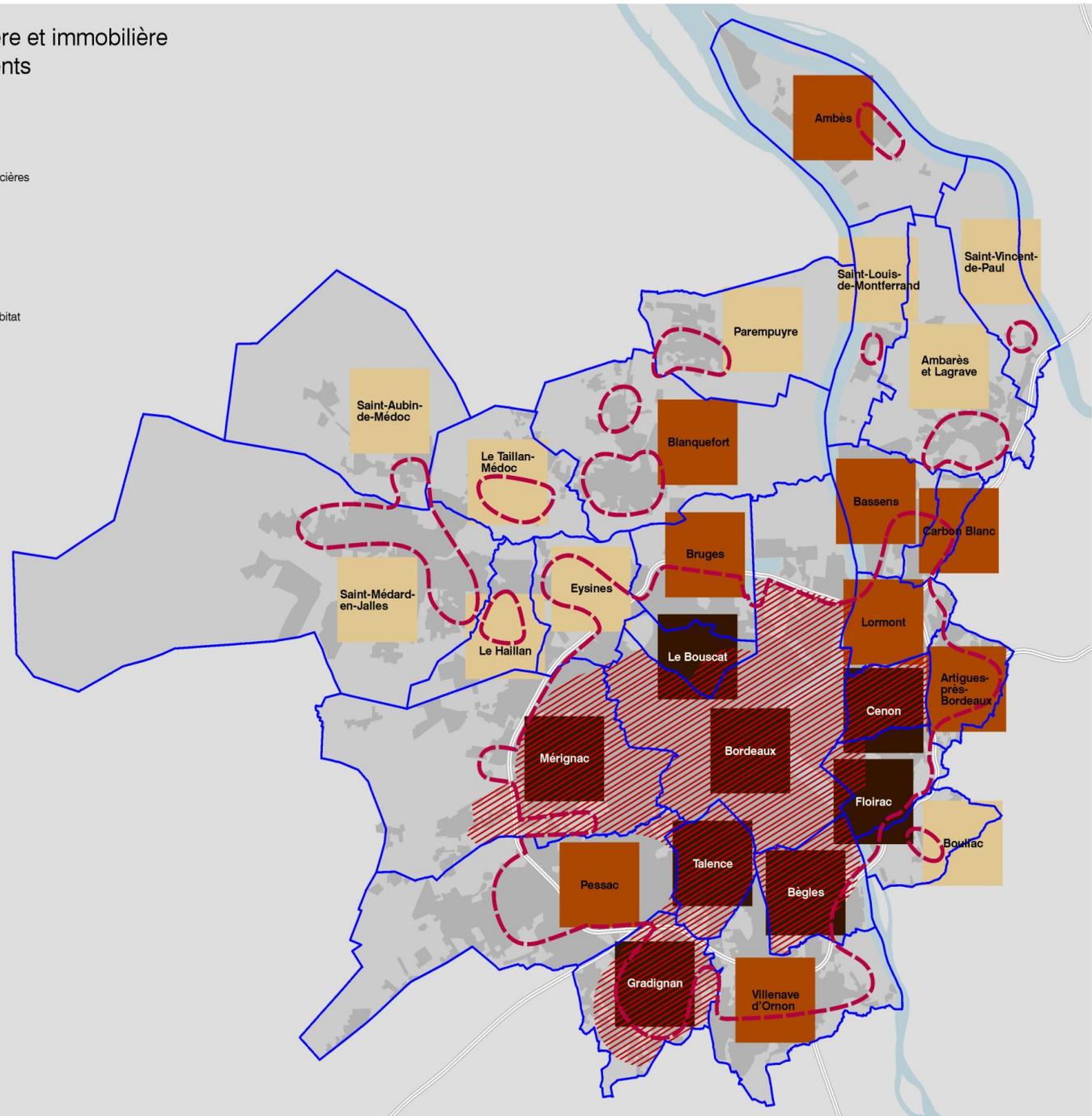
Fond de plan : densités projetées au PLU



Effort de mobilisation foncière et immobilière pour les besoins en logements

Mise en oeuvre du PLH 2006 - 2011

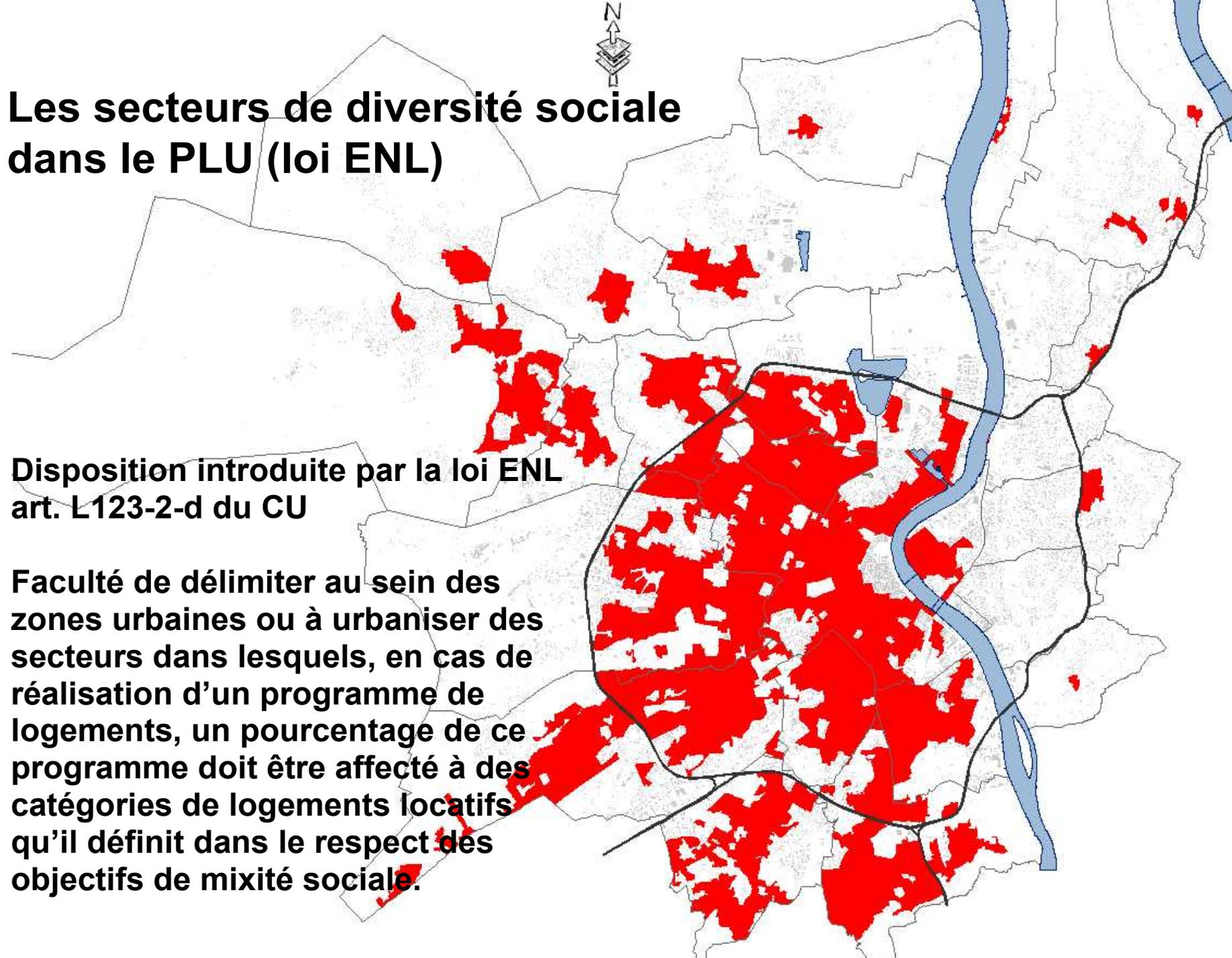
-  Alerte cohérence besoins/disponibilités foncières
-  Très fort
-  Fort
-  Moyen
-  Espaces préférentiels pour l'accueil de l'habitat



Les secteurs de diversité sociale dans le PLU (loi ENL)

Disposition introduite par la loi ENL
art. L123-2-d du CU

Faculté de délimiter au sein des zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.



Un nouveau programme d'actions qui décline l'ensemble des thématiques habitat

1. dynamiser la production de logements sociaux
2. impulser une politique foncière en faveur de l'habitat
3. maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité
4. accompagner la rénovation et le renouvellement du parc locatif social
5. favoriser une accession à la propriété abordable
6. accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie
7. favoriser le logement des jeunes
8. développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées
9. accueillir les gens du voyage

Un dispositif d'observation et de suivi du PLH décliné par thème d'action

Programme 2008 :

- Des tableaux de bord à l'échelle communale
- Des ateliers et des études thématiques : les besoins en logements, le parc privé, l'accession sociale, ...
- Un travail partenarial sur les fiches communales

Une mobilisation des acteurs de l'habitat pour construire les analyses sur la situation du marché immobilier

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 26 octobre 2007
(convocation du 15 octobre 2007)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Octobre Deux Mil Sept à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPÉ Alain, M. HOUEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme EYSSAUTIER Odette, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, Mme BRACQ Mireille, Mme BURGUIERE Karine, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CASTEL Lucien, M. CASTEX Régis, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CHAZEAU Jean, Mme CONTE Marie-Josée, M. CORDOBA Aimé, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANE Michel, Mme DARCHE Michelle, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvére, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NABET Brigitte, M. NEUVILLE Michel, Mme NOËL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, M. TAVART Jean-Michel, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle (à cpter de 10 h 15)	M. DELAUX Stéphan à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. FAVROUL J. Pierre à M. SOUBIRAN Claude (à cpter de 10 h 00)	Mme. FAORO Michèle à M. TOUZEAU Jean
M. MARTIN Hugues à M. DUCHENE Michel	M. FERILLOT Michel à M. BAUDRY Claude
M. TURON Jean-Pierre à M. FELTESSE Vincent	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
M. BANNEL Jean Didier à M. CASTEX Régis (jusqu'à 10 h 00)	Mme. ISTE Michèle à M. GUICHARD Max
M. BELIN Bernard à M. SAINTE-MARIE (jusqu'à 10 h 00)	M. JOUVE Serge à M. GUILLEMOTEAU Patrick
M. BREILLAT Jacques à M. BELLOC Alain	M. JUNCA Bernard à M. MANSENCAL Alain
Mme BRUNET Françoise à Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude	M. LOTHAIRE Pierre à Mme. PUJO Colette
M. CANIVENC René à M. QUERON Robert	M. MAMERE Noël à M. DANE Michel
M. CASTEL Lucien à M. NEUVILLE Michel (à cpter de 10 h 30)	M. MERCHERZ Jean à M. PETIT Alain (à cpter de 10 h 00)
M. CAZENAVE Charles à Mme. DARCHE Michelle	Mme WALRYCK Anne à Mme VIGNE Elisabeth (jusqu'à 10 h 30)

LA SÉANCE EST OUVERTE

Mise en oeuvre du Programme d'Actions Territorial (PAT) en faveur du parc privé - Décision - Autorisation -

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, la Communauté Urbaine de Bordeaux est amenée à élaborer un Programme d'Action Territoriale (PAT) présentant l'ensemble des dispositifs et actions mises en œuvre par la CUB en faveur du parc privé.

Le PAT doit être « approuvé » par « le président du Conseil Général ou de l'EPCI (article R32-10-1), après avis de la CLAH, puis transmis au délégué local de l'ANAH du département ».

La CUB a engagé une modification de son Programme Local de l'Habitat en 2007 et a ainsi établi un diagnostic de la situation du parc privé au sein de son agglomération. Au regard des éléments de diagnostic de ce parc, la CUB ambitionne de promouvoir à travers son PAT :

- 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 l'Etat, la CUB et l'ANAH 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, une cohérence d'actions répondant au mieux aux enjeux précités.

Le Programme d'Action Territoriale qui vous est soumis se présente en deux parties :

- Une première partie reprenant des éléments de diagnostics et les enjeux,
- Une deuxième partie, sous forme de tableaux, récapitulant l'ensemble des actions envisagées et des orientations prises en Commission Locale de l'Habitat, en vue de définir concrètement les critères de mise en œuvre de la politique de l'habitat privé sur la CUB.

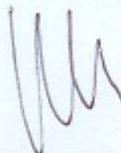
Aussi, au regard de ces éléments et si tel est votre avis, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Autoriser le Président à proposer le projet de PAT en Commission Locale de l'Habitat, de l'approuver après avis de ladite Commission et de le transmettre à la déléguée locale de l'ANAH.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 octobre 2007,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,



M. VÉRONIQUE FAYET

Le Service du Contrôle de la légalité des
actes administratifs de la Préfecture de
La Gironde a déclaré avoir reçu ce
document le :

16 NOV. 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

Objetif	Action	Porteur	Partenaires	Objectifs à atteindre	Moyen mis en œuvre	Type de contractualisation
<p>Soutenir l'offre locative sociale et lutter contre l'habitat indigne</p>	<p>Prioriser de manière générale dans les dossiers CUB/ANAH : Priorité 1 : Offre locative sociale et lutte contre l'habitat indigne Priorité 2 et 2 bis Propriétaires occupant et propriétaires très sociaux Priorité 3 : Sécurité – Salubrité – Santé (hors PCS) et développement durable Priorité 4 Copropriétés en difficulté Priorité 5 Travaux d'accessibilité et adaptation du logement Priorité 6 Autres propriétaires Occupants Priorité 7 Autres propriétaires bailleurs</p>	<p>Communauté Urbaine de Bordeaux au titre de sa délégation des aides à la pierre</p>	<p>L'ANAH L'ETAT</p>	<p>Tendre vers les objectifs du plan de cohésion sociale soit : - 109 logements conventionnés - 195 logements à loyers intermédiaires - 77 logements « indignes » - 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 - Avenant 2007 par délibération du 23 Février 2007 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>
--	--	--	---	--	---	---

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

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 oeuvrant 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 démunies	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
Informier 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 contre 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.	Delibérations 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.

Exclusés :

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. CHÈNE 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'OPAHRU 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. CHÊNE 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. CHÊNE 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.

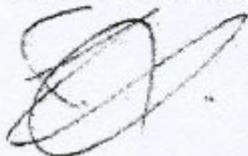
Paiement accordé

La prochaine commission aura lieu le Mardi 22 Mai 2007.

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

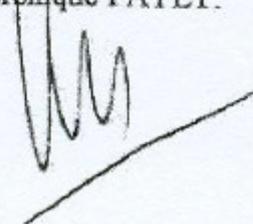
LE MEMBRE de la COMMISSION
désigné,

Maurice FOURMOND.



LE PRÉSIDENT de la COMMISSION,

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. CHÈNE 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'Omon, 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. TUFFIÈRE 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 SİRES 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 :

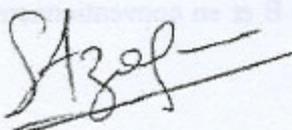
Mardi 3 Avril 2007 à 14 heures, Mardi 22 Mai 2007 à 14 heures, Mardi 3 Juillet 2007 à 14 heures, Vendredi 7 Septembre 2007 à 9 heures, Mardi 9 Octobre 2007 à 14 heures, Mardi 13 Novembre 2007 à 14 heures et Mardi 18 Décembre 2007 à 14 heures.

À 15 heures 45, la séance est close.

Le MEMBRE de la COMMISSION,

DÉSIGNÉ,

Solange AZOGUI



Le PRÉSIDENT de la COMMISSION,

Jean TOUZEAU.