

Programme d'action territorial 2008

1 - 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 à 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 650 000 habitants (source FILOCOM 2005), la Communauté Urbaine de Bordeaux rassemble 27 communes sur un territoire de 55 188 hectares. C'est la 7ème agglomération de France.

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

- La promotion du développement économique,
- 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 logements diversifiée, de qualité et accessibles à tous.

Dans le cadre de la modification de son Programme Local de l'Habitat, la CUB inscrit au 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 et délibéré le 13 Juillet 2007)

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 ceux qui le peuvent à s'éloigner de plus en plus du cœur de l'agglomération pour 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 France 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 2 500 €/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.

La phase préparatoire réalisée dans le cadre du suivi animation du PIG par le PACT de la Gironde nous apporte les éléments suivants (sources Atlas Privé / Filocom 2003 et 2005) :

- Un gisement important de logements anciens sur la CUB (34,3 % construits avant 1948) avec :
 - Logements vacants privés : 21 939 dont 4 325 logements vacants de longue durée en 2005 (> 3 ans),
 - Logements de qualité médiocre : 2,7 % (classement cadastral 7 et 8), représentant environ 9 500 logements en 2005,
 - Logements privés 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 (30 % de PO non imposables en 2005 représentant 41 000 ménages),

- ¼ des propriétaires occupants disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS,

- Les locataires sont majoritaires (deux fois plus nombreux que les propriétaires 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 - Filocom 2003).

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 :

- Publics accueillis
- 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 le 18 juillet 2008,

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

c/ La 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 a pris la charge 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 dans le tableau suivant :

	Bilan 2002	Bilan 2003	Bilan 2004	Bilan 2005	Bilan 2006	Bilan 2007	Objectifs PCS 2008
Loyers maîtrisés	115	127	85	110	95	65	408
dont loyers intermédiaires	6	42	41	38	41	10	271
dont loyers conventionnés	109	85	44	72	54	55	137
Habitat indigne (PO - PB)*	19	10	39	96	15	7	84
Vacant remis sur le marché	242	184	145	168	69	55	357
Prime de sortie de vacance	13	15	50	-	33	40	50
Objectifs PIG (50% des objectifs PCS 2007)							152

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 :

- Mettre en place un Programme d'Intérêt Général (Cf. Paragraphe 4 du présent document), en vue d'augmenter le nombre de logements conventionnés,
- Assurer le suivi de la délégation des aides à la pierre, au titre du parc privé (consommation des enveloppes dédiées),
- 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,
- Assurer une intermédiation avec les associations pour assurer la promotion et la mise en œuvre de la loi sur le droit 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 :

- 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 – Lancement d'un programme d'intérêt général pour la période : 2008-2009 et 2010

En 2007, la CUB s'engageait à mettre en oeuvre un programme d'intérêt général conformément aux engagements pris par la CUB dans le cadre de la prise de délégation des aides à pierre parc privé et parc public.

4.1 - Les objectifs et fonctionnement d'un PIG « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » sur la Communauté Urbaine de Bordeaux

1 - Objectifs d'un PIG « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » sur la CUB :

Comme précisé précédemment, le PIG est un outil très ciblé qui ne s'adresse qu'à des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs, habitant sur le territoire de la CUB et possédant des logements présentant des signes d'insalubrité ou d'inconfort forts (à ce titre, une grille prédéfinie par l'ANAH permet de signaler ce type de logement). Il est appliqué sur toute la CUB hors périmètre OPAH en cours et la définition des objectifs permet de bien contenir les secteurs sur lesquels il aura le meilleur impact.

Un PIG a bien comme objectif d'agir sur le parc privé mais en privilégiant des cibles précises. Sur le territoire de la CUB, l'objectif premier sera la remise sur le marché de logements privés locatifs conventionnés.

De même, le PIG offre une réponse aux problématiques posées dans le Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées car il permet de toucher un bâti atypique, souvent nécessaire au développement d'une offre locative très spécifique (grand logement, logement PST, accession très sociale, auto-réhabilitation...). En effet, le plan départemental trouve, à travers la mise en oeuvre d'un tel programme, le moyen d'atteindre dans le diffus des objectifs parfois trop complexes à obtenir sur du parc social public.

Il convient de préciser que le PIG s'articule pleinement avec les autres dispositifs opérationnels mis en place sur le territoire : OPAH RU Centre Historique de Bordeaux, OPAH Copropriétés dégradées de Talence Thouars et de Lormont Haute Fort, suivi animation du Programme Social Thématique, actions de Point Relais Logement. Ces différents outils viendront en complémentarité les uns par rapport aux autres, l'intérêt du PIG étant de couvrir l'ensemble du territoire communautaire (hors OPAH).

La mise en place d'un PIG « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » sur la CUB permettra concrètement :

- de créer une offre locative conventionnée supplémentaire décomptée au titre de l'article 55 de la loi SRU, et rapidement mise sur le marché,
- de stabiliser, voire baisser la pression de la demande de logements sociaux sur le parc public en créant une offre nouvelle de logements abordables,
- de participer à la rénovation urbaine en centre ancien par la requalification de logements,
- de participer à la lutte contre le mal logement quel que soit le statut d'occupation (locataire ou propriétaire occupant à revenus modestes),
- de porter l'offre dans le parc privé ancien au niveau du parc plus récent notamment en terme de normes de salubrité, d'adaptabilité (notamment pour les personnes âgées), et de confort thermique et acoustique.

2 - Fonctionnement du PIG :

- ✓ Le PIG est axé sur le principe du conventionnement : un propriétaire privé accepte de plafonner le loyer de son logement (pour une durée de 6 à 12 ans renouvelable) et de le louer à un locataire sous plafond de ressources. En contrepartie il bénéficie d'aides publiques pour réaliser des travaux de remise en état de son logement. Compte tenu des aides et de l'investissement public qu'elles représentent, la CUB a opté pour un conventionnement de 12 ans.
- ✓ Le PIG repose sur des principes de mutualisation des moyens humain et financier car :
 - Il est doté d'une équipe de suivi animation en l'occurrence le PACT HD Développement de la Gironde, qui démarche, informe et accompagne le propriétaire tout au long de la procédure de remise en location de son bien. Cette équipe d'animation a été recrutée le temps du PIG pour une tranche ferme de 2 ans (2008 - 2009) et une tranche conditionnelle d'une année (2010) en fonction des résultats. Elle assure l'animation de réunions d'information, le repérage et le diagnostic des logements, l'évaluation des travaux, le montage des dossiers de demande de subvention, la recherche de partenariat avec les entreprises locales.... Cette mission de suivi animation est co-financée par la CUB, l'Etat, l'ANAH et le Département de la Gironde.

- Il s'appuie sur une démarche partenariale d'une part, dans le cadre d'un protocole d'accord signé entre les acteurs du logement privé (ANAH, Conseil Général, CAF, SACICAP de la Gironde, CILG, réseau associatif...) permettant d'être au plus près des propriétaires privés et privilégiant le contact direct, et d'autre part, avec les communes volontaires pour financer avec la CUB cette action sur leur territoire.
- Il permet aux collectivités publiques d'assurer le co-financement de l'équipe d'animation qu'il ne serait pas possible pour une commune d'assurer seule et des travaux de remise en état du logement. C'est le niveau d'aides publiques pour les travaux qui conditionne l'attractivité du dispositif pour les propriétaires et donc sa réussite.

4.2 - Le montage opérationnel :

- Objectifs quantitatifs du PIG (en % des objectifs du PCS 2007)

- 2008 : 50 % des objectifs PCS
- 2009 : 60 % des objectifs PCS
- 2010 : 70 % des objectifs PCS

Taux de réalisation retenus par rapport aux objectifs PCS	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	Bilan	Bilan	Bilan	Objectifs PIG (en % de l'objectif PCS 2007)		
	40 %	40 %	40 %	50 %	60 %	70 %
Loyers maîtrisés	110	95	65	152	182	213
dont loyers conventionnés intermédiaires	38	41	10	98	117	137
dont loyers conventionnés sociaux et très sociaux	72	54	55	54	65	76
Habitat indigne	96	15	7	39	46	54
Propriétaires occupants	1	14	0	2	2	3
Propriétaires bailleurs	95	1	7	37	44	51
Vacants remis sur le marché	168	69	55	136	163	190
Prime de sortie de vacance	-	33	40	20	23	27

- Montage financier :

- Le financement du suivi animation:

Le montant global pour les trois ans est de 478 685 €, co-financé pour chaque année de la manière suivante :

Co financeurs	2008	2009	2010
CUB (crédits ANAH)	50 000 €	50 000 €	50 000 €
Conseil Général	24 000 €	24 000 €	24 000 €
CUB (fiche n° 5 RIPV)	80 855 €	75 270 €	100 560 €
TOTAL TTC	154 855 €	149 270 €	174 560 €

- o Le financement des travaux : Le principe acté par la CUB est de mettre en place une aide moyenne de 3 500 € par logement conditionnée par une aide au moins équivalente de la commune (Cf. tableau joint reprenant les aides CUB/Communes) ainsi il est demandé aux communes de participer financièrement sur les mêmes bases que la CUB afin de disposer d'un effet levier plus fort pour inciter des propriétaires bailleurs à s'engager dans ce processus. L'aide communale est définie par la commune en fonction des critères et des objectifs qu'elle souhaite atteindre sur son territoire. Une convention d'objectif entre la CUB et la commune doit régir les apports de chacun des partenaires.
La CUB a également décidé de s'engager en complément, et ce quelque soit le niveau de participation de la commune, à abonder les aides de l'ANAH pour les cas suivants (**logements conventionnés sociaux et très sociaux d'une durée de 12 ans**) :

- sortie d'insalubrité : prime de 2 500 € par logement (aide forfaitaire au logement pour les travaux en sortie d'insalubrité, mobilisable pour les PB et PO),
- remise sur le marché de logement vacant : prime de 2 500 € par logement (aide forfaitaire au logement conditionnée à l'agrément de la prime ANAH, mobilisable pour le PB),
- promotion de l'habitat durable : prime de 1 000 € par logement (aide forfaitaire au logement mobilisable pour les PB qui conventionnent leur logement en social et très social et les PO en insalubrité en complément des subventions ANAH – voir fiche sur la prime habitat durable du Règlement d'Intervention Habitat et Politique de la Ville.

Afin de mettre en place ce dispositif, chaque commune de la CUB a été rencontrée afin de lui présenter le dispositif PIG, ainsi que le potentiel de logements susceptibles d'être concernés.

Aujourd'hui, 17 communes adhèrent au dispositif du PIG, 8 sont en cours d'adhésion et 1 commune a décidé de ne pas abonder le dispositif.

5 – Les orientations en matière de développement durable

5.1 - Prime CUB Développement durable :

La CUB est fortement engagée depuis 2005 sur les questions du développement durable dans le bâtiment. Au titre du plan climat Aquitaine, la CUB s'est engagée dans la réduction des gaz à effet de serre avec pour objectif, l'accompagnement des projets de maîtrise des consommations énergétiques et de diminution des rejets de gaz à effet de serre dans le logement.

Ainsi, la CUB a travaillé sur un référentiel logement destiné au parc public, dont l'objectif est de favoriser la production de logements à faible consommation énergétique. Ce référentiel est lancé à titre expérimental pour l'année 2008 avec des bailleurs sociaux volontaires.

C'est dans ce cadre que la CUB a décidé la mise en place d'une action incitatrice destinée aussi à favoriser dans le parc privé la mise aux normes de logements répondant à des critères environnementaux précis. A cet effet, il est proposé la mise en place d'une prime qui permettra des traiter les trois aspects suivants d'un logement :

- les économies d'eau,
- le traitement des déchets,
- l'amélioration de l'isolation des logements.

Deux de ces points ont aussi pour objectif, comme le prévoit le PIG, de diminuer les charges de fonctionnement incombant aux locataires et propriétaires les plus démunis. Cette prime est instituée pour une période de 3 ans dans le cadre du PIG. La CUB s'engage sur un volume de 120 logements réparti comme suit : 30 logements en 2008, soit 30 000 € engagés, 40 logements en 2009, soit 40 000 €, 50 logements en 2010, soit 50 000 €.

5-2 La question du choix des modes de chauffage et la maîtrise des charges pour les plus démunis :

Depuis la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre sur la CUB et du suivi des opérations d'amélioration de l'habitat, il apparaît qu'un certain mode de rénovation n'apparaît pas toujours compatible avec les objectifs d'une meilleure adéquation entre les ressources des personnes concernées, souvent très modestes, et les charges liées au logement.

En effet, le parc concerné par le PIG ou toute opération en faveur de l'amélioration des logements est souvent très ancien, et demande de très lourdes réhabilitations, qui font parfois l'objet de choix énergétique en complète inadéquation avec l'objectif recherché d'un logement économe en énergie.

Ainsi, il paraît incompatible avec les nouvelles orientations de maîtrise des énergies et charges pour les personnes les plus vulnérables de proposer des modes de chauffages de type électrique dans des logements de grandes superficies ou présentant une volumétrie importante (grande hauteur de plafond).

A titre expérimental, il est proposé en 2008 de définir un « référentiel » d'appréciation des modes de chauffage en fonction du projet envisagé :

Mode de chauffage	Superficie	Avis
Tout mode de chauffage	- de 65 m ²	Favorable mais possibilité de refus si volumétrie trop importante (hauteur m ² X 2,95 m de hauteur de plafond) ou alors isolation renforcée (certification)
Tout mode de chauffage avec réserve	65m ² <superficie logement<90 m ²	Avis soumis à débat en CLAH Seront vérifiés systématiquement : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les hauteurs de plafonds, ▪ Les isolations mises en œuvres, ▪ Les modes de consommation alternatives (chauffage eau chaude solaire)
Mode de chauffage économe ou présentant un intérêt certain en matière d'économie des charges	> à 91 m ²	Avis favorable en prenant en compte toutes les réserves émises précédemment. Avis défavorable si chauffage électrique.

6 – Les actions envisagées

La Communauté Urbaine de Bordeaux, avec l'appui de l'ANAH, finalise, à travers ce deuxième Programme d'Actions Territorial, les orientations et moyens qu'elle se donne pour établir un partenariat fort et ouvert aux évolutions, répondant au 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 œuvre en 2008.

MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D'ACTION TERRITORIALE EN FAVEUR DU PARC PRIVE ANNEE 2008

ENJEU 1 DEVELOPPER UN PARC PRIVE DE QUALITE ET A LOYER MAÎTRISE REpondant AUX CRITERES DE DEVELOPPEMENT DURABLE						
Objectif	Action	Porteur	Partenaires	Objectifs à atteindre	Moyen mis en œuvre	Type de contractualisation
Soutenir l'offre locative sociale et lutter contre l'habitat indigne	<p><u>Prioriser de manière générale dans les dossiers CUB/ANAH :</u></p> <p>Priorité 1 : Offre locative sociale et lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Priorité 2 et 2 bis : Propriétaires occupant et propriétaires très sociaux</p> <p>Priorité 3 : Sécurité – Salubrité – Santé (hors PCS) et développement durable</p> <p>Priorité 4 : Copropriétés en difficulté</p> <p>Priorité 5 : Travaux d'accessibilité et adaptation du logement</p> <p>Priorité 6 : Autres propriétaires Occupants</p> <p>Priorité 7 : Autres propriétaires bailleurs</p>	Communauté Urbaine de Bordeaux au titre de sa délégation des aides à la pierre	L'ANAH L'ETAT	<p>Tendre vers les objectifs du plan de cohésion sociale soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 109 logements conventionnés ; - 195 logements à loyers intermédiaires - 77 logements « indignes » ; - 271 logements vacants remis sur le marché. 	<p>Délégation par l'ANAH des aides à la pierre parc privé: total des autorisations d'engagement 2006\2008 : 3 562 754 € (dont 3 400 000 € en 2007)</p>	<p>-pour mémoire:- convention du 31 Janvier 2006 de délégation des aides à la pierre</p> <p>- Avenant 2008 par délibération du 22 Février 2008</p> <p>Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 15 Avril 2008 – Relevé de décision</p>

<p>Proposer un outil pour permettre à la CUB d'atteindre les objectifs du PCS</p>	<p>Lancement au 1^{er} janvier 2008 d'un programme d'intérêt général « lutte contre le mal logement et promotion des logements maîtrisés et de l'habitat durable»</p>	<p>Communauté Urbaine de Bordeaux</p>	<p>L'ANAH L'ETAT Le Conseil Général CAF SACICAP de la Gironde CILG Les communes signataires des conventions d'application du PIG</p>	<p>- Lancement de l'animation du PIG - Lancement de la campagne de communication grand public ; - Organisation de permanences d'accueil du public ; dans les communes - Finalisation des délibérations des communes.</p>	<p>- <i>Suivi animation :</i> En tant que maître d'ouvrage de ce dispositif, la CUB a missionné le PACT HD de la Gironde et finance l'équipe de suivi animation pour une durée de trois. Elle a sollicité et obtenu, dans le cadre de cette mission, le soutien financier du Conseil Général, de l'ANAH, qui ont été étroitement associés à la démarche et au choix du prestataire. Pour rappel, les communes ne participent pas au financement du suivi animation, dont le montant est de 478 685 € sur la durée des trois ans du PIG (2008-2010). - <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 est plafonnée à 10% du montant des travaux subventionnables soit 650€/m² (réglementation ANAH) soit un montant moyen de 3 500 € par logement (conventionnés sociaux et très sociaux pour une durée de 12 ans) 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 (conventionné sociaux et très sociaux), soit, pour une moyenne d'environ 30 logements par an, une enveloppe annuelle moyenne de 30 000 €. La CUB majore 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 - Délibération du 26 Novembre 2007 entérinant le choix du bureau d'études PACT HD de la Gironde - Protocole d'accord partenarial de cofinancement du PIG entre la CUB, la Préfecture, le Conseil Général, l'ANAH, la CAF, la SACICAP de la Gironde et le CILG du 30 mai 2008 - Délibération du 27 juin 2008 approuvant la mise en place de la prime développement durable</p>
---	---	---------------------------------------	--	--	---	---

Maîtriser les loyers dans le parc privé au titre des aides de l'ANAH et de la CUB en direction des propriétaires - bailleurs	Détermination des loyers et ressources plafonds applicables en 2008	ANAH	Communauté Urbaine de Bordeaux		Cf tableau en annexe 1 récapitulant les loyers plafonds et les plafonds de ressources des bénéficiaires des logements subventionnés par l'ANAH et la CUB	Commission locale d'amélioration de l'habitat du 24 Juin 2008
Péreniser l'offre en loyer maîtrisé dans le parc privé	Mettre en place un dispositif de veille sur les sorties de conventionnement	ANAH	CUB – CAF – ADIL – PACT...	Accompagner les sorties de conventionnement	- Mise en place d'un tableau de bord de suivi des logements conventionnés, - Procédure de contrôle de l'ANAH afin de suivre les dossiers conventionnés et d'assurer des bonnes pratiques des propriétaires bailleurs, notamment sur la question des loyers.	

ENJEU 2 RECHERCHER LA MEILLEURE ADEQUATION ENTRE LA DEMANDE ET L'OFFRE DANS LE PARC PRIVE						
Objectif	Action	Porteur	Partenaires	Objectifs à atteindre	Moyens mis en oeuvre	Type de contractualisation
Eradiquer le parc de logements indignes	Coordonner les actions et participer à la recherche d'expériences innovantes en matière de traitement de l'habitat indigne	Etat	CUB – CAF – ANAH – Communes – PACT ...	15 logements	Accompagner financièrement les démarches concrètes d'éradication de l'habitat insalubre	Programme Local de l'Habitat du 13 Juillet 2007
Evaluer le potentiel de logements indignes	Repérer le parc de logement indigne ou insalubre	Etat/CUB	CUB – A'URBA – ANAH – CAF – ADIL – PACT...	Mise en place de critères de suivi permettant d'appréhender le parc privé indigne.	Mettre en cohérence les outils de connaissances et de suivi du parc indigne (FILOCOM – SIG de la CUB)	Programme Local de l'Habitat et document A'Urba
Participer au Programme Social Thématique	Développer une offre de logements adaptés aux plus démunis	Conseil Général, Etat, ANAH, CILG et Communauté Urbaine de Bordeaux au titre de sa délégation des aides à la pierre	Associations œuvrant en faveur des publics les plus défavorisés	Objectif du PCS	Subvention majorée dans le cadre de travaux de mise en conformité en faveur des propriétaires bailleurs dont le logement est destiné à des personnes démunis	Programme Social Thématique 2008 Délibération du 30 Mai 2008
Suivi des arrêtés de périls de la ville de Bordeaux	Connaitre les logements présentant des signes graves de dysfonctionnement	CUB/ Service Hygiène de la ville de Bordeaux	ANAH	Tableau de bord	Personnel CHPV	Décret du 8 novembre 2006 n°2006-1359
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 jusqu'au 18 Juillet 2008

ENJEU 3 PROMOUVOIR LA CONNAISSANCE DU PARC PRIVE						
Objectif	Action	Porteur	Partenaires	Objectifs à atteindre	Moyens mis en oeuvre	Contractualisation
Informer le grand public de toutes les formes d'indignité dans le logement et les possibilités d'y remédier	Création d'un guide du logement indigne	Communauté urbaine de Bordeaux	A'URBA – Etat – ANAH – Union Nationale des Propriétaires Immobiliers	Recensement des expériences en matière de lutte de l'habitat indigne et mise à jour.		Programme local de l'habitat
Définir le rôle du parc privé et de la grande précarité	Etude sur la situation de toutes formes de précarité dans le logement	Communauté urbaine de Bordeaux	CUB – A'URBA – ANAH – CAF – ADIL – PACT...		Mise à disposition d'un chargé d'étude en vue du suivi de l'étude	En cours
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		En cours
Promouvoir les associations qui oeuvrent en faveur du logement social	Accompagner les actions des associations oeuvrant dans le parc privé ou pour le parc privé en fonction des objectifs du PLH de la CUB	Communauté Urbaine de Bordeaux	ANAH – Conseil Général	Elaboration conjointe de conventions d'objectifs	Subventions de fonctionnement à l'ADIL, le PACT, l'AGV 33, l'UFJT .	Délibérations annuelles Modification du RIHPV par délibération du 27 Juin 2008
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

Objectifs du PIG par communes

		Objectifs loyers maîtrisés	Objectifs habitat indigne	Objectifs logements vacants		
Commune	Périodicité des objectifs	Engagement Commune	Engagement Commune	Engagement Commune	Financement des travaux	Primes
Ambarès-et-Lagrave	2008/2010	2	1	2	10%	
Ambès	2008					
Artigues	2008					
Bassens	2008/2010	1	1	1		
Bègles	2008	16	20	16	align="center">10%	Remise sur le marché : 500€/lgt Habitat durable : 1000€/lgt + prime ravalement de façade : 1000€/lgt pour 30 lgts
	2009	17	20	17		
	2010	17	20	17		
Blanquefort	2008	3	align="center">-	align="center">-	align="center">10%	
	2009	3				
	2010	3				
Bordeaux	2008					
Bouliac	2008	3	-	-	align="center">10%	
	2009	3	-	-		
	2010	3	-	-		
Le Bouscat	2008	1	1	3	align="center">10%	30 000 € par an de prime pour remise sur le marché de logement vacant et/ou habitat durable
	2009	2		3		
	2010	2		4		
Bruges	2008					
Carbon-Blanc	2008					
Cenon	2008	10	10	-	10%	
Eysines	2008					
Floirac	2008	2	1	1	align="center">10%	
	2009	2	1	1		
	2010	2	1	1		
Gradignan	2008	2	1	1	align="center">10%	
	2009	-	-	-		
	2010	-	-	-		
Le Haillan	2008					
Lormont	2008	1	1	1	align="center">10%	3 000 € par an de prime pour remise sur le marché de logement vacant et/ou habitat indigne
	2009	1	1	1		
	2010	1	1	1		
Mérignac	2008	18	3	7	align="center">20%	2 500 euros /lgt en sortie d'insalubrité et 1 000 euros / lgt habitat durable
	2009	20	3	7		
	2010	20	4	8		
Parempuyre	2008/2010	1	1	1	10%	
Pessac	2008	11	2	5	align="center">10%	10 000€ par an de prime habitat durable (10 lgts/ans)
	2009	13	3	6		
	2010	15	4	7		

Saint-Aubin-de-Medoc	2008	1	1	1	5%	
	2009	1	1	1		
	2010	1	1	1		
Saint-Louis-de-Montferrand	2008	1	1	-	10%	Plafonné à 2 000 €
	2009	1	1	-		
	2010	1	1	-		
Saint-Médard-en-Jalles	2008	5	-	-	10%	
	2009	5				
	2010	5				
Saint-Vincent-de-Paul	2008					
Le Taillan-Medoc	2008	1	1	1	10%	
	2009	1	1	1		
	2010	1	1	1		
Talence	2008	10	3	8	10%	
	2009	11	3	10		
	2010	13	4	12		
Villeneuve-d'Ornon						

Adhésion au PIG
En attente
Pas d'adhésion au PIG

Bordeaux le 18/03/08

CLAH du 18 MARS 2008

DEFINITION DES PRIORITES 2008 APPLIQUEES AUX DOSSIERS PRESENTES POUR AGREMENT EN CLAH

I - PRIORITES DE PREMIER RANG :

Priorité 1 : PCS : Offre locative sociale et lutte contre l'habitat indigne

- Sortie d'insalubrité ou de péril PB et PO et logements dans lesquels un risque pour la santé et la sécurité des occupants est révélé par un constat,
- Logements conventionnés sociaux et très sociaux avec ou sans travaux subventionnés avec engagement spécifique du bailleur (DALO)
- Logements conventionnés très sociaux ANAH avec travaux subventionnés, au titre du Programme Social Thématique (PST)
- Logements conventionnés sociaux ANAH avec travaux subventionnés, dans le cadre des objectifs d' OPAH ou de PIG
- Logements conventionnés intermédiaires avec travaux subventionnés, en OPAH ou PIG et hors OPAH
- Logements PB et PO dans lesquels un risque d'exposition au plomb est révélé par un constat et opérateur agréé
- Remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 12 mois, à loyers maîtrisés ou en loyer libre sous condition de mixité sociale
- Organismes agréés pour la mise à disposition de logements pour les personnes défavorisées et ménages prioritaires désignés par la commission de médiation (DALO)
- Logements conventionnés sociaux et intermédiaires avec travaux subventionnés hors secteurs programmés.

Priorité 2 : PO et PB très sociaux

- Propriétaires occupants à revenus très modestes (suivant plafond de ressources) et dossiers financés dans le cadre du Programme Social Thématique Départemental
- Propriétaires-bailleurs à ressources modestes
- Logements soumis à la Loi de 1948

Priorité 3 : Travaux partiels de Sécurité –Salubrité- Santé (hors PCS) et Développement durable

- Mise aux normes des installations intérieures d'électricité et de gaz de plus de 15 ans
- Création ou mises aux normes de dispositifs non collectifs d'assainissement
- Lutte contre les xylophages
- Travaux d'économie d'énergie et de réduction de charges mettant en œuvre des dispositifs primés ou des énergies renouvelables avec Label

Priorité 4 : Copropriétés en difficulté

- Copropriété en Plan de sauvegarde ou en OPAH copropriété dégradée.

Priorité 5 : Travaux d'accessibilité et adaptation du logement

- Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement pour personnes handicapées ou âgées
- Pour les PO dont le revenu fiscal de référence est compris entre le plafond de base et le plafond majoré, le taux maximum de subvention est de 50 %

II – PRIORITES DE SECOND RANG

Priorité 6 : Autres PO

- Installation d'éléments de confort (WC, salle d'eau, chauffage central) manquants avant travaux
- Travaux de réfection de couverture avec isolation
- Mise en sécurité des installations intérieures d'électricité et de gaz
- Raccordement au tout à l'égout à l'occasion de la mise en service du réseau collectif d'assainissement
- Travaux d'amélioration des parties communes de copropriété

Priorité 7 : Autres PB

- Logements en loyer libre prévus dans les objectifs des programmes en cours.

NB : les priorités 2 / 3 / 4 / 5 sont communes aux PO et PB

Production de logements à loyers maîtrisés adossés aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale

<p>Conventionnement sans travaux : Logements conventionnés à loyers maîtrisés (social, très social, et intermédiaire) sans travaux subventionnés : la CAH sera amenée à se prononcer sur le niveau des loyers et des revenus des locataires .</p>



LA DELEGATION LOCALE DE LA GIRONDE



Bordeaux, le 15/04/08

CLAH du 15 AVRIL 2008 Présentation des valeurs plafonds des loyers

1 : Définition des zones et des catégories

Territoire délégué CUB :

- ▶ **Zone 1** : 26 communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux en zone B
- ▶ **Zone 2** : la commune d'Ambès qui est dans le CUB, mais qui relève de la Zone C.

Classification des logements en catégories :

- ◆ Catégorie 1 = logements inférieurs ou égaux à 65 m² - Type 1 / Type 2 / Type 3
- ◆ Catégorie 2 = logements compris entre 65,01 et 90 m² - Type 3 / Type 4 / Type 5
- ◆ Catégorie 3 = grands logements à partir de 90,01 m² et plus

2 : LOYERS DE MARCHE

L'étude locale des niveaux de loyers qui a été menée, basée sur les données de CLAMEUR mis à jour en mars 2008 et, de l'étude de l'Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole (A'URBA) a permis de définir le marché local sur la CUB.

L'étude a permis d'estimer les **loyers de marché** pour chaque catégorie de logement .

Ces loyers de marché en € au m² sont présentés dans le tableau ci dessous :

	Zone 1 et AMBES
Catégorie 1	12,50
Catégorie 2	9,50
Catégorie 3	8,10

3 : LOYERS PLAFONDS

En application de la décision du conseil d'administration de l'ANAH du 6 décembre 2007 et de l'Instruction 2007-4 du 31 décembre 2007, la CLAH a émis un avis, à partir des loyers de marché présentés à l'article précédent, sur les loyers plafonds qui seront applicables à compter du 01 Juillet 2008.

Tous les dossiers déposés à compter de cette date se verront appliquer ce loyer.

Cette décision est applicable jusqu'à ce que la CLAH adopte une autre décision ou qu'un texte pris dans les mêmes conditions mette fin à cette mesure.

Il est rappelé que ces plafonds de loyers constituent des limites supérieures ; le loyer négocié avec le propriétaire-bailleur, inscrit dans les conventions L 321-4 et L 321-8, peut être inférieur à ces valeurs.

3.1 CONVENTIONNEMENT AVEC TRAVAUX SUBVENTIONNES – HORS SECTEUR DELEGUE

Loyer intermédiaire

	Zone 1	Zone 2 AMBES
Catégorie 1	9,98	7,95
Catégorie 2	8,08	7,65
Catégorie 3	6,89	6,38

Loyer social dérogatoire

	Zone 1	Zone 2 AMBES
Catégorie 1	7,39	5,84
Catégorie 2	6,70	5,84
Catégorie 3	6,08	5,63

Les loyers sociaux demeurent fixés dans les conditions ordinaires par la circulaire loyers de la DGUHC.

Loyer très social avec travaux :

	Zone 1	Zone 2 AMBES
Catégorie 1	5,36	4,76
Catégorie 2	5,22	4,63
Catégorie 3	5,22	4,63

Pour information :

3.2 CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX SUBVENTIONNES EN TERRITOIRE DELEGUE CUB:

Loyer intermédiaire

	Zone 1	Zone 2 AMBES
Catégorie 1	10,98	7,95
Catégorie 2	8,55	7,95
Catégorie 3	7,29	7,29

Loyer social dérogatoire

	Zone 1	Zone 2 AMBES
Catégorie 1	7,49	5,84
Catégorie 2	7,00	5,84
Catégorie 3	6,50	5,84

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

PROCÈS-VERBAL de la COMMISSION LOCALE d'AMÉLIORATION
de l'HABITAT du 15 Avril 2008

Président de Séance :

M. TOUZEAU Jean, 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. FOURMOND Maurice, représentant les Locataires, titulaire.

M. LACARTE Guy, représentant les Propriétaires, titulaire,

M. DUFOUR Jean François, titulaire,

M. ROQUELAURE Jean François, titulaire,

Mme GRASLIN Sonia, 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.

Assistaient également :

Mme TEYSSIER Christelle, **M. DI FRANCO Stéphane** 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 et **DELAGE Nadine**,

M. MOUSSAC Jean-Luc de la délégation.

==

Excusés :

M. DULOR Jacques, représentant les Propriétaires, titulaire,

Mme LARTIGUE Anny, représentant les Locataires suppléante.

==

La séance est ouverte à 14 heures 10.

Approbation du procès-verbal de la séance du 18 mars 2008

Le procès-verbal est validé sans observations.

Désignation du secrétaire de séance.

Mme AZOGUI est désignée secrétaire de séance.

Définition des priorités 2008 appliquées aux dossiers présentés pour avis en CLAH

Mme MARMOTTAN rappelle que la liste des priorités, présentée en février dernier, est validée par la CUB ; elle propose à la commission d'accepter les adaptations proposées aujourd'hui. Mme TESSIER indique que le Conseil Communautaire doit approuver en mai les financements et les actions en matière de logement (parcs public et privé) ; les crédits pourront ainsi être engagés à partir de juin.

Avis favorable sur la liste des priorités du 15 avril 2008

Etat de la dotation et des crédits d'engagement

Mme MARMOTTAN rappelle que l'avenant 2008 à la convention de délégation de compétence portant sur le parc privé est prêt mais il faut aussi que soit approuvé l'avenant général de la convention de délégation. Aussi, dans l'attente de la mise à disposition de la dotation 2008 de 3,5 millions d'€, une première enveloppe de 990 000 € a été déléguée.

246 180 € sont proposés à l'engagement à cette séance. Il en ressort un solde après commission de 253 771 € sur crédits délégués de l'anah et de 152 557 € sur crédits propres CUB affectés à l'OPAHRU.

M. CHÊNE souligne que les dossiers d'InCité déposés jusqu'au 17 juillet 2008 seront retenus dans le programme de l'OPAHRU.

Mme MARMOTTAN annonce qu'une demi-journée consacrée à l'habitat privé, prévue le 20 juin 2008 au matin, réunira les acteurs du logement, en présence de la Directrice générale de l'ANAH. Seront abordés la situation du logement en Gironde, les enjeux et les objectifs nationaux déclinés au plan local, notamment ceux résultant de l'application de la loi DALO. Les acteurs locaux institutionnels publics ou privés, tels que la CUB, le Conseil Général, l'UNPI seront invités.

Mme AZOGUI indique qu'il serait bon d'associer les administrateurs de biens, les professionnels à cette manifestation sur l'habitat privé.

Mme MARMOTTAN précise qu'il est prévu d'inviter aussi les professionnels telles la FNAIM, la CAPEB..., car il y a une nécessité d'expliquer les enjeux et les objectifs portés par l'Etat et les collectivités publiques en Gironde, notamment ceux de la lutte contre l'habitat indigne.

Présentation des valeurs plafonds de loyers dans le cadre du conventionnement avec travaux subventionnés

Mme TESSIER présente le projet de décision fixant à compter du 1^{er} juillet 2008 les valeurs plafonds des loyers conformément aux directives nationales de l'Anah inscrites dans l'instruction du 31 décembre 2007. La démarche a consisté à ajuster les valeurs par rapport aux niveaux de loyers constatés sur le marché locatif de l'agglomération de Bordeaux. Les communes de la CUB de la zone B Robien correspondent à la zone 1 dans le projet de décision et Ambès en zone C Robien relève de la zone 2.

Les catégories correspondent à la répartition des logements selon leur surface,

- avec 1 pour les surfaces jusqu'à 65m²,
- 2 pour les surfaces comprises entre 65,01 et 90 m²,
- et 3 pour les surfaces à partir de 90,01 m².

M. CHÊNE explique qu'un niveau de loyers a été fixé pour chacune des catégories de logement, à partir de valeurs issues de la base de données « CLAMEUR » et des données de l'Agence d'urbanisme (A'Urba). Ces valeurs correspondent à des moyennes. Il précise les communes de la CUB pour lesquelles des valeurs de loyers ont été enregistrées dans la base, à savoir Ambarès & Lagrave, Bordeaux, Eysines, Le Bouscat, Mérignac, Pessac ou Villenave d'Ornon.

Mme TESSIER demande s'il y a des observations sur les valeurs du marché indiquées.

Elle ajoute qu'il y a des valeurs de loyers plafonds pour les loyers intermédiaires, les loyers sociaux dérogatoires, tandis que pour les loyers très sociaux (avec travaux), seules les valeurs des loyers de référence de 2007 et 2008 sont applicables.

M. CHÊNE rappelle le cadre de travail fixé par l'instruction précitée de l'ANAH, avec notamment la nécessité de constater un écart minimal de 25% entre le prix du marché locatif et le loyer plafond réglementaire social pour pouvoir mettre en œuvre le loyer social dérogatoire. Dans la commune d'Ambès en zone C, sont appliquées des valeurs inférieures. Mme TESSIER fait observer que ces valeurs restent proches de celles validées en février avec le souci de concilier

à la fois l'intérêt du propriétaire bailleur et celui du locataire avec le financement de logements de qualité.

Elle soumet ce document à l'avis des membres de la commission ; il sera validé par le président de la CUB.

M. CHÈNE ajoute qu'il faut aussi valider les plafonds de ressources 2008 des locataires des logements à loyers intermédiaires. Comme les précédentes années, les plafonds de ressources des locataires accédants aux logements du PLS sont proposés.

Avis favorable sur les valeurs de plafonds de loyers et des plafonds de ressources des locataires des logements à loyers intermédiaires.

Examen des dossiers

Réglementation 2007

OPAHRU du centre historique de Bordeaux n°64 – 1 (PB)

033001416 – MEIGNIÉ Anne à Bordeaux, 17 bis rue Contrescarpe.

Un engagement rectificatif a été demandé pour la pose d'une VMC. Mme MARMOTTAN fait remarquer que c'est le montant total de la subvention qui est repris dans le document à l'ordre du jour.

Avis favorable pour l'agrément du dossier

Retrait - 1 (PO)

033001603 – MAUMUS Madeleine au Bouscat, 28 rue Boulineau.

Les travaux ne seront pas réalisés car la propriétaire hospitalisée ne réintégrera pas son logement pour aller en maison de retraite.

Avis favorable pour le retrait du dossier

DIFFUS - 2 (PB) – 9 (PO)

033002312 – KERSAUDY François et TERRIER Pierrette à Gradignan, 22 allée de Gascogne. L'engagement rectificatif porte sur des travaux de couverture et d'isolation.

Avis favorable pour l'agrément du dossier

033002293 – FOURCADE Gérard à Talence, 36 rue Carnot.

Les travaux portent sur la remise à niveau d'un logement T3 de 87,29 m² avec installation d'un chauffage électrique. M. MOUSSAC, confirme à Mme TESSIER que le label promotelec sera exigé.

Avis favorable pour l'agrément du dossier

Réglementation 2008

OPAHRU du centre historique de Bordeaux n°64 – 1 (PB)

033002443 – COLLOT Jean Pierre à Bordeaux, 36 rue Porte de la Monnaie.

Deux logements T3 sont remis à niveau : un vacant et un occupé avec maintien dans les lieux du locataire. Les loyers seront conventionnés.

Mme TESSIER estime que le projet est satisfaisant.

Avis favorable pour l'agrément du dossier

PST – 3 (PO) – 1 (PB)

033002295 – CABOS Raymond à Bordeaux, 8 rue Cazemajor.

Ce logement T2 de 30,52 m² est occupé. Une remise à niveau est prévue avec installation d'une chaudière à condensation et travaux d'adaptation de la salle d'eau. M. DUFOUR souligne que l'installation d'une chaudière à condensation peut bénéficier d'un crédit d'impôt. M. MOUSSAC précise que le crédit d'impôt n'est pas valable pour les propriétaires bailleurs. Mme

MARMOTTAN ajoute que les propriétaires bailleurs sont réticents pour investir dans les matériels développement durable.

Mme TESSIER approuve le projet.

Avis favorable pour l'agrément du dossier

REJETS – 2 (PB) – 2 (PO)

033002441 – SCI Saint Paulin à Bègles, 17, 19 avenue Saint Paulin.

Après travaux de remise à niveau, les deux logements seront loués en loyer libre, le projet n'est donc pas prioritaire. M. MOUSSAC précise qu'il s'agit d'une demande téléchargée depuis internet sans prise de contact avec la délégation. M. CHÈNE suggère qu'il leur soit précisé, dans le courrier de notification, de consulter le Pact dans le cadre du PIG.

Avis de rejet du dossier

033002233 – SÉGURA Marie José à Pessac, 8 rue Walter Scott.

Le revenu fiscal de référence de 13 552 € dépasse le plafond de ressources (10 917 €) ouvrant droit à une subvention.

Avis de rejet du dossier

033002456 – VITA Alain à Saint Médard en Jalles, 17 rue François Rude.

Le revenu fiscal de référence de 33 286 € dépasse le plafond de ressources (22 433 €) ouvrant droit à une subvention.

Avis de rejet du dossier

033002200 – BENMERIEM Mohammed à Lormont, 18 rue des Sports.

Le dossier est déposé par le locataire. Les travaux portent sur l'installation d'une chaudière et d'un chauffe-eau solaire. Ces travaux ne sont pas recevables. Il paraît exister un lien de parenté entre les propriétaires et le locataire.

Avis de rejet du dossier

ordre du jour Ingénierie

033002429 – SEM InCité à Bordeaux, 101 cours Victor Hugo.

Le financement de 75 000 € concerne la 5^{ème} année du suivi animation de l'OPAHRU du Centre Historique de Bordeaux.

033002472 – CU de Bordeaux à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle.

Le financement de 50 000 € est demandé pour la 1^{ère} année du suivi animation du PIG de lutte contre le mal logement, la promotion des loyers maîtrisés et du développement durable de la CUB.

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

La prochaine commission aura lieu le mardi 20 mai 2008.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance se termine à 14 heures 55.

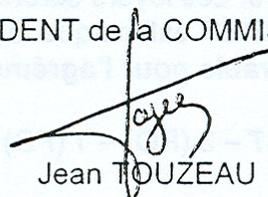
LE MEMBRE de la COMMISSION
désigné,

Solange AZOGUI.



LE PRÉSIDENT de la COMMISSION,

Jean TOUZEAU



Programme d'Intérêt Général

« Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé »

Prime habitat durable
Aides apportées dans le cadre du Plan Climat communautaire

La délibération du Conseil de Communauté du 13 juillet 2007 a validé le lancement d'une démarche de Plan Climat adaptée au territoire communautaire, en cohérence avec les objectifs de celui de la Région Aquitaine. Cette politique vise à la **maîtrise des consommations énergétiques** et de promotion des énergies renouvelables par le biais des compétences de la CUB dans les domaines des transports/déplacements, de l'aménagement et de l'urbanisme, **du logement et des déchets**.

Dans le cadre de la mise en place du Programme d'Intérêt Général « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » au sein du parc privé et en lien avec la politique de développement durable communautaire, il est proposé que la Communauté Urbaine verse une prime « habitat durable » aux propriétaires qui, à l'occasion des travaux de réhabilitation en vue du conventionnement de leur logement, adapteront leur logement aux énergies renouvelables et/ou à la maîtrise des charges énergétiques.

Champ d'application géographique

Cette mesure s'appliquera sur le territoire d'action du PIG, c'est-à-dire à toutes les communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux, à l'exception toutefois des périmètres couverts par une OPAH (OPAH RU de Bordeaux et OPAH Copropriétés dégradées de Talence et de Lormont). A l'expiration des ces dispositifs, le PIG s'appliquera sur ces territoires.

Opérations éligibles

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'accompagnement des projets de **maîtrise des consommations énergétiques et de diminution des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère** au titre du Plan Climat.

Il est ainsi proposé de se donner les objectifs suivants pour la durée du PIG :

- 2008 : 30 logements, soit une enveloppe prévisionnelle de **30 000 €** ;
- 2009 : 40 logements, soit une enveloppe prévisionnelle de **40 000 €** ;
- 2010 : 50 logements, soit une enveloppe prévisionnelle de **50 000 €**

Les opérations éligibles concernent les publics pouvant prétendre aux aides de l'ANAH (voir plafonds de ressources opposables aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs impécunieux au 1^{er} janvier 2007) suivant les modalités d'intervention des aides de l'ANAH (voir fiches des modalités d'intervention au 1^{er} janvier 2007).

Il s'agit d'une action d'incitation sur 3 ans.

Détail des primes (voir annexes détaillées)

Les primes accordées ont pour objectif de traiter trois problématiques : économie d'eau, tri sélectif des déchets et isolation thermique et phonique.

- La problématique économie d'eau

Seront aidées les actions d'installation d'éléments permettant de réaliser des économies significatives d'eau dans le logement (pompe de douche, WC à commande double, mitigeur thermostatique pour baignoire et douche...).

Le montant de l'aide accordée par logement peut varier de 130 € et 280 € selon le cas.

- La problématique déchets

Seront aidées les démarches de mise en place de poubelles de tri sélectif pour les cuisines, dans le cadre du ramassage des ordures ménagères.

Le montant de l'aide accordée par logement peut varier de 50 € à 100 €.

- La problématique isolation

Seront aidées les actions de remplacement des vitres et huisseries permettant d'augmenter les performances énergétiques des logements (isolation thermique) et d'augmenter leur confort (isolation phonique).

Le montant de l'aide accordée par logement peut varier de 310 € à 820 €.

Conditions d'octroi d'une prime

L'octroi de la prime habitat durable est conditionné :

- **à un conventionnement du logement**, s'agissant de travaux réalisés par un propriétaire bailleur ;
- **à une sortie d'insalubrité** pour un propriétaire occupant.

A noter

Les aides mobilisables sus visées ne peuvent être accordées que si le logement fait l'objet d'un diagnostic précis réalisé par le bureau d'étude chargé de l'animation du dispositif de mise en œuvre du PIG. Les préconisations d'intervention ainsi que le montant des primes devront être ensuite validées par le comité technique de suivi du PIG.

La grille d'évaluation prédéfinie par l'ANAH constituera la base de ce travail de diagnostic.

Les trois primes correspondant aux problématiques « économie d'eau », « gestion des déchets » et « isolation thermique et phonique » sont cumulables entre elles, et s'ajoutent aux primes de l'ANAH.

Pièces exigées

- Fiche présentant le diagnostic de l'état du logement (grille ANAH),
- Justificatifs « économie d'énergie et respect de l'environnement »,
- Accord et agrément de la CLAH pour le conventionnement en social et très social du logement.

Annexes

1) La problématique économie d'eau

- Aérateur économique pour évier et lavabo : **10 €**
- Pomme de douche : **30 €**
- WC commande double : **30 €**
- Mitigeur thermostatique :
 - pour douche : **environ 40 € supplémentaires**
 - pour bain/douche : **120 € supplémentaires**
 - pour lavabo : **100 € supplémentaires**

Exemples :

- Pour une salle de bain avec baignoire :

	Nombre	Prime versée
Aérateur économique	3	30 €
WC commande double	1	30 €
Équipement hydro économe :		
- Pour douche	-	-
- Pour bain/douche	1	120 €
- Lavabo	1	100 €
Total		Entre 180 et 280 €

- Pour une salle de bain avec douche :

	Nombre	Prime versée
Aérateur économique	3	30 €
Pomme de douche	1	30 €
WC commande double	1	30 €
Équipement hydro économe :		
- Pour douche	1	40 €
- Pour bain/douche	-	-
- pour lavabo	1	100 €
Total		Entre 130 et 230 €

► Pour la problématique économie d'eau, l'aide peut donc varier de **130 à 280 €**, le montant total dépendant du type du nombre d'équipement qu'il faut remplacer.

2) La problématique déchets

Utilisation de poubelles de tri sélectif pour les cuisines :

- Pour une poubelle encastrable dans un placard : **de 70 à 100 €**
- Pour une poubelle encastrable : **de 50 à 80 €**

► Pour la problématique déchets, le prix des poubelles pour le tri sélectif peut donc varier de **50 à 100€**.

A noter

En cumulant les problématiques eau et déchets, nous nous situons dans une fourchette de prix allant de **180 à 380 €**. L'aide restante pour la prise en compte de la problématique « Isolation » est comprise entre **620 € et 820 €**.

3) La problématique isolation

A noter

La prime Habitat durable vient en complément des aides de l'ANAH portant sur l'isolation des murs. Les choix les plus appropriés en ce qui concerne le remplacement de fenêtres (au niveau des performances énergétiques et de la qualité environnementale des matériaux utilisés) sont représentés sur fond bleu dans le tableau ci-dessous :

Type de vitrage	Description	Coefficient Ug (ou K) en W/m ² °C	Surcoût au m ²	Plafond des subventions
Double vitrage standard	4/12/4 ou 4/16/4, c'est à dire composé de deux verres de 4 mm séparés par une lame d'air de 12 ou 16 mm. Par rapport à un simple vitrage, les pertes de chaleur sont réduites de 40 %.	2,85	-	50 %
Double vitrage faiblement émissif	Le double vitrage anti-émissivité comporte en face intérieure un revêtement spécial piégeant les rayonnements infra rouges à l'intérieur de la pièce. Par rapport à un double vitrage standard, les pertes de chaleur sont réduites de plus de 30 %. Très courant en Allemagne, il le devient également en France.	1,9 à 1,7	devenant modique	75 %
Double vitrage faiblement émissif à lame argon	Idem ci-dessus, mais la lame d'air est remplacée par une lame d'argon, gaz inerte améliorant encore les performances d'isolation thermique	1,5 à 1,3	tout à fait négligeable	100 %

Matériaux	Avantages	Inconvénients	Plafond des Subventions
Le PVC	Très bonnes performances en terme d'isolation thermique. Prix assez bon marché (à partir de 250€ pour 125x120)	<p>Profilés plus épais que dans le cas du bois ou de l'aluminium (on parle de "clair de jour" moins grand en comparaison avec une fenêtre bois de même dimension).</p> <p>Durabilité souvent surestimée.</p> <p>Utilisation d'additifs toxiques par 30% des fabricants (selon le livre Ecologis, la maison à vivre, éditions Könemann, 1999) : plastifiants dangereux pour la santé, stabilisants à base de métaux lourds toxiques responsables pour certains d'entre eux de troubles du système immunitaire et de la fécondité.</p> <p>Le PVC est un matériau assez peu écologique.</p> <p>En cas d'incendie, le PVC génère de l'acide chlorhydrique corrosif et surtout des dioxines extrêmement toxiques.</p>	50 %

<p>L'aluminium</p>	<p>Bonne durabilité, Grande gamme de choix.</p>	<p>Les menuiseries métalliques demeurent largement moins performantes en terme d'isolation thermique (tant en hiver qu'en été), et ce malgré l'apparition des systèmes à rupture de pont thermique.</p> <p>Dans tous les cas, il convient d'éviter absolument les modèles sans rupture de pont thermique.</p>	<p>75 %</p>
<p>Le Bois ou Mixte/Bois/Alu (bois certifié FSC ou PESCC)</p>	<p>Très bonnes performances en terme d'isolation thermique.</p> <p>Permet d'obtenir des fenêtres performantes et bon marché (moins de 170€ pour une fenêtre 125x120).</p> <p>Egalement adapté aux baies vitrées (avec utilisation de bois lamellé-collé).</p> <p>Produit naturel et recyclable, nécessitant peu d'énergie à sa fabrication.</p>	<p>L'inconvénient de l'entretien (peinture, lasure) est certes réel mais souvent surestimé.</p>	<p>100 %</p>

► Pour une porte d'entrée, la gamme de prix s'étend de **400 €** pour une porte bois "légère", à plus de **3000 €** pour une porte aluminium très isolée et menuisée avec serrure 5 points.

► Pour le remplacement des fenêtres et de la porte d'entrée, la moitié de l'aide restante pourrait être utilisée soit entre **310 €** et **410 €**, le reste étant utilisé pour l'isolation extérieure de l'habitation.

Les aides concernant les 3 problématiques peuvent s'adapter selon l'état du logement et la plus ou moins bonne qualité des 3 problématiques dans le logement.