

Bilan de la délégation des aides à la pierre parc public parc privé 1^{er} janvier 2006 – 31 décembre 2007

RESUME

Si la CUB envisage une reprise de la délégation :

Il est proposé :

- D'autoriser le Président à demander à l'Etat d'engager les négociations en vue d'une reprise de la délégation, dans les conditions citées dans le présent rapport,
- De proposer la révision des aides de la Communauté Urbaine de Bordeaux en fonction des objectifs de la nouvelle délégation et des partenariats envisagés,
- De proposer la mise en œuvre de conventions partenariales d'accompagnement à la délégation avec les bailleurs, le département, la région (pour mémoire compte-rendu de notre convention existante) et les communes,
- De mettre en cohérence la politique de l'habitat de l'agglomération avec les enjeux financiers de la mandature et ce, dans le cadre du PPI,
- D'intégrer les enjeux de l'habitat dans la concertation avec les communes pour l'élaboration des contrats de co-développement

Bilan de la délégation des aides à la pierre parc public parc privé 1^{er} janvier 2006 – 31 décembre 2007

Comme le rapport présenté ci-après le montre, la prise de délégation des aides à la pierre a donné des résultats quantitatifs tout à fait appréciables. Jointe à la modification du règlement de la CUB en matière d'aide au logement social, la production sur la CUB s'est accrue sur les deux années de prises de délégation.

Pour mémoire :

2001-2004 : 720 logements financés sur cette période

2005 : 710

2006 : 1838

2007 : 1140

Donc un bilan quantitatif positif qui a permis de :

- Développer les partenariats aussi bien en interne de la CUB qu'en externe, à travers, notamment des conventions d'objectifs,
- Maîtriser nos enveloppes financières en jouant sur la fongibilité des enveloppes Etat tout en accompagnant la production des LLS en fonction de nos propres critères (part variable des aides de la CUB),
- Positionner la CUB avec les communes comme véritable chef de file des politiques de l'habitat et ainsi disposer d'une vision globale de la production en s'attachant à accompagner les autres partenaires sur leur production cible (promoteurs/ Logements loyers libres et mixité, bailleurs sociaux/LLS, Région/Logement étudiant, CG/Logements plus défavorisés, Associations/Logements démunis ou jeunes ou Personnes Agées).

Mais il reste encore du chemin à parcourir, notamment sur :

- La mise en œuvre d'une délégation qui doit être de responsabilité et non pas d'application : cela signifie de continuer à travailler un partenariat d'objectifs avec l'Etat, partagé par tous et entrant bien dans le champ de nos politiques locales de l'Habitat,
- Le développement de la territorialisation des objectifs du PLH en vue de produire des LLS en parfaite adéquation avec les demandes du territoire et ce aussi bien pour le parc privé que pour le parc public,
- La révision de notre règlement d'intervention pour s'adapter au mieux à la fois aux orientations générales de la CUB (ex : Référentiel Logement ou Garanties d'emprunt) et au fonctionnement des bailleurs sociaux,
- La mise en cohérence de la politique de l'habitat de la CUB avec les capacités financières de la mandature et les futurs contrats de co-développement.

Conclusion et préconisation si la CUB envisage une reprise de la délégation :

Il apparaît aujourd'hui possible pour la CUB de continuer à porter cette délégation mais en y associant tous les partenaires financiers et techniques du territoire afin de développer une cohésion de production où chacun porte une partie de la responsabilité du développement de l'offre et sous réserve que les objectifs puissent être définis en commun avec la garantie des moyens correspondants.

Il est certain qu'il faudra montrer une grande vigilance sur la prise de cette délégation, sur les aspects suivants :

- La recherche d'une meilleure adéquation des objectifs Etat/CUB et des enveloppes Etat assignés (il est urgent aujourd'hui que l'Etat augmente les participations au logement sur le département),
- La recherche de partenariats financiers avec les communes, le CG et la Région pour accompagner le développement de l'offre (conditionner les aides CUB aux aides des autres partenaires ?),
- La mise en concurrence des bailleurs sur les aides de la CUB en fonction aussi de leurs résultats, leurs richesses et le type de production développée (comme les PLAI),
- Une négociation avec l'Etat où celui-ci n'impose pas de manière systématique ses points de vue comme par exemple, « obliger » la CUB à prendre l'instruction du parc privé et la poser comme une condition sine qua non de la reprise de la délégation,
- Dans la mesure où des garanties d'objectifs et de moyens n'apparaîtraient pas suffisants, la CUB pourrait renoncer à prendre la délégation des aides de l'Etat tout en poursuivant sa propre politique.

Il est proposé :

- D'autoriser le Président à demander à l'Etat d'engager les négociations en vue d'une reprise de la délégation, dans les conditions citées dans le présent rapport,
- De proposer la révision des aides de la Communauté Urbaine de Bordeaux en fonction des objectifs de la nouvelle délégation et des partenariats envisagés,
- De proposer la mise en œuvre de conventions partenariales d'accompagnement à la délégation avec les bailleurs, le département, la région (pour mémoire compte tenu de notre convention existante) et les communes,
- De mettre en cohérence la politique de l'habitat de l'agglomération avec les enjeux financiers de la mandature et ce, dans le cadre du PPI,
- D'intégrer les enjeux de l'habitat dans la concertation avec les communes pour l'élaboration des contrats de co-développement.

PROJET

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

Convention

*pour la mise en place d'un
Programme d'Intérêt Général
sur la
Communauté Urbaine de Bordeaux
entre la Communauté Urbaine de Bordeaux
et la Ville de*

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

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), habilité par décision du Conseil de Communauté n°2007/0856 en date du 23 novembre 2007 reçue en Préfecture le 5 décembre 2007

D'une part,

Et,

La ville de représentée par son Maire, M....., autorisé aux présentes en vertu de la délibération du conseil municipal du reçue en Préfecture le.....

D'autre part.

Vu l'article R.353-34 du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant le conventionnement de logements améliorés par des aides de l'ANAH dans un périmètre défini par arrêté préfectoral,

Vu la circulaire UHC/IUH4/26 n°2002-68 du 8 novembre 2002 redéfinissant le cadre du Programme d'Intérêt Général,

Vu le décret n°2005-1449 du 25 novembre 2005 autorisant un EPCI délégataire à lancer un Programme d'Intérêt Général,

Vu la convention de délégation des Aides à la Pierre conclue entre la CUB et l'Etat le 31 janvier 2006,

Vu l'avenant n°1 à la délégation des Aides à la Pierre entre la CUB et l'Etat signé le 30 mars 2007,

Vu la délibération n°2007/0358 du conseil communautaire en date du 25 mai 2007 approuvant le principe de lancement d'un Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable »,

Vu la délibération n° 2007/0545 du conseil communautaire en date du 13 juillet 2007 approuvant la modification du Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération n°2008/154 du conseil communautaire en date du 28 février 2008 relative à l'avenant n°2 à la délégation des aides à la pierre,

Vu la délibération n°2008/0295 du conseil communautaire en date du 30 mai 2008 de la délégation des aides à la pierre - PST 2008,

Vu la délibération n°2008/0296 du conseil communautaire en date du 30 mai 2008 relative à l'avenant n°3 à la délégation des aides à la pierre,

Vu le protocole d'accord partenarial de cofinancement du PIG entre la CUB, la Préfecture, le Conseil Général de la Gironde, l'ANAH, la CAF, la SACICAP de la Gironde et le CILG pour la mise en place du dispositif, signé le 30 mai 2008,

Vu l'arrêté n°1193 du 20 juin 2008 portant création du Programme d'Intérêt Général sur le territoire de la CUB,

Vu la délibération n°12988 du conseil communautaire en date du 27 juin 2008 relative à la modification du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville portant la création d'une prime habitat durable dans le cadre du Programme d'Intérêt Général de la CUB,

Vu la délibération de la commune en date du..... définissant les objectifs et sa participation financière dans le cadre du PIG,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule :

Dans le cadre de la modification de son Programme Local de l'Habitat, la CUB s'est donnée pour objectif de promouvoir la fonction sociale du parc privé et de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des ménages.

Dans le même temps, au titre de la convention de délégation des Aides à la Pierre, la CUB s'est engagée à atteindre progressivement les objectifs très ambitieux du Plan de Cohésion Sociale au titre du parc privé.

Compte tenu de ces éléments, la Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil du 25 mai 2007, a décidé de mettre en place un dispositif opérationnel spécifique : le Programme d'Intérêt Général (PIG) « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

Cet outil spécifique a vocation à couvrir l'ensemble du territoire communautaire hors périmètres déjà couverts par une OPAH, et s'appuie sur un partenariat étroit avec les communes tant dans la déclinaison financière que dans la territorialisation des objectifs à atteindre.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les objectifs et le montant de la participation financière de la C.U.B. et de la commune de pour le financement des travaux au profit de propriétaires s'inscrivant dans un projet de conventionnement de leur logement au titre du Programme d'Intérêt Général sur la commune de

Article 2 : Déclinaisons opérationnelles : objectifs quantitatifs et financement du dispositif

1 Les objectifs qualitatifs

Quatre objectifs principaux seront poursuivis dans le cadre du PIG :

- développer l'offre de logements à loyer maîtrisé au sein du parc locatif privé
- lutter contre les différentes formes de mal logement (logements insalubres/indécents/indignes)
- remettre sur le marché le parc de logements vacants
- promouvoir l'habitat durable.

Ce dispositif s'adresse à deux types de publics :

- *les propriétaires bailleurs* : en contrepartie d'aides de l'ANAH, pouvant être majorées par d'autres co-financeurs dont les collectivités, pour la réalisation de travaux de remise à niveau de son ou ses logement(s) (qui peut comprendre des travaux de sortie d'insalubrité et de remise sur le marché de logement(s) vacant(s)), le propriétaire s'engage à conventionner son logement et à proposer un loyer inférieur au prix du marché. Trois types de conventionnement sont possibles : l'intermédiaire, le social et le très social. Les aides apportées par la collectivité varient en fonction du type de conventionnement et du niveau de loyers de sortie du logement.
- *les propriétaires occupants très modestes* : dans le cadre des aides de l'ANAH, pouvant être majorées par d'autres co-financeurs dont les collectivités, les propriétaires occupants très modestes peuvent bénéficier, sous condition de ressources, de subventions pour les travaux de réhabilitation de leur logement afin de leur permettre de s'y maintenir.

2. Les objectifs quantitatifs

Les objectifs à l'échelle de la CUB :

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, l'Etat a assigné à la CUB des objectifs particulièrement ambitieux au titre du parc privé (loyers maîtrisés, lutte contre l'habitat indigne et remise sur le marché de logements vacants). Dans le cadre de son PIG, la CUB par souci de réalisme a décidé d'atteindre de manière progressive les objectifs du Plan de Cohésion Sociale comme suit :

Objectifs PIG	2008	2009	2010
Taux de réalisation des objectifs PCS 2007	50%	60%	70%
Loyers maîtrisés	152	182	213
Habitat indigne	39	46	54
Vacant remis sur le marché	136	163	190

La déclinaison des objectifs à l'échelle de la Commune :

Les objectifs de la commune de pour la mise en œuvre du PIG en 2008, 2009 et 2010 se décomposent comme suit :

	Objectifs 2008	Objectifs 2009	Objectifs 2010
Loyers maîtrisés			
Habitat Indigne			
Remise sur le marché logement vacant			

Article 3 : Détermination du montant de la participation communautaire

Au-delà des aides de l'ANAH et des autres signataires du protocole d'accord du PIG (Etat, Conseil Général, CAF, SACICAP de la Gironde, CILG), la participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux se traduit par **une aide au financement des travaux pour les loyers conventionnés sociaux et très sociaux** à hauteur de 10 % du montant des travaux subventionnables plafonné à 650 € par m². Cette aide est plafonnée à 3500€ par logement pour la CUB.

L'octroi de cette aide est conditionné par le financement à parité de la commune de résidence du propriétaire.

La commune de accompagne le financement des travaux pour les logements conventionnés sociaux et très sociaux à hauteur de 10 % du montant des travaux subventionnables.

Pour les années 2008, 2009 et 2010, et au regard des objectifs de production retenus, les enveloppes annuelles à réserver par la CUB et la commune de pour le PIG sont les suivantes :

	Objectifs logements loyers maîtrisés	Subvention commune	Subvention CUB
2008			
2009			
2010			

La CUB (et la Ville) s'engagent également à octroyer aux propriétaires **des primes** en fonction des critères et selon les modalités ci après :

- Prime sortie d'insalubrité : 2 500 € / logement
- Prime habitat durable (voir fiche annexe ci-jointe) : 1 000 € / logement
- Prime de remise sur le marché de logement vacant de 2 500 € / logement pour la CUB.

Ces aides thématiques ne sont pas conditionnées pour la CUB par une prime communale.

Tableau récapitulatif des aides complémentaires :

	Objectifs		Enveloppe CUB	Enveloppe Commune
2008	Sortie d'insalubrité			
	Sortie de vacance			
	Habitat durable		1 000 € max/lgt*	
	Total 2008			
2009	Sortie d'insalubrité			
	Sortie de vacance			
	Habitat durable		1 000 € max/lgt*	
	Total 2009			
2010	Sortie d'insalubrité			
	Sortie de vacance			
	Habitat durable		1 000 € max/lgt*	
	Total 2010		**	

*Dans la limite de 30 logements subventionnés en 2008, 40 en 2009 et 50 en 2010 sur l'ensemble de territoire du PIG.

** Hors montant prime habitat durable

Article 4 : Modalités d'octroi des subventions

Conformément aux règles de l'ANAH, c'est le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, est souverain pour agréer les dossiers et octroyer les subventions de l'ANAH. Cette validation en tant que Président de la CLAH enclenchera de fait l'octroi des crédits CUB sur fonds propres.

La commune sera invitée à donner son accord pour l'octroi de sa subvention complémentaire à l'occasion du comité de co-financeurs réunissant des élus de la ville et de la CUB précédant la CLAH.

Article 5 : Actualisation de la convention

La convention est signée jusqu'au 31 décembre 2008. Cette convention sera actualisée par voie d'avenant pour les années 2009 et 2010 en fonction des premiers résultats validés par le comité de pilotage du dispositif à la fin de l'année 2008. Cette actualisation interviendra dans le cadre de l'avenant annuel.

Article 6 : Modalités de résiliation

Il sera possible de procéder à une résiliation unilatérale, pour motif d'intérêt général par lettre recommandée avec préavis de trois mois, pour mauvaise exécution de la convention, par lettre recommandée avec préavis de un mois.

Article 7 : Clause de publicité

Le soutien apporté par la Communauté Urbaine et la Ville devra être mentionné sur les documents destinés au public.

Article 8 : Juridiction compétente

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis en tant que de besoin aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

Article 9 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile à savoir :
Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex
Pour la Ville de

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Maire,

Le Président,



**Programme Local de l'Habitat
de la Communauté urbaine de Bordeaux**
Charte partenariale

Janvier 2008



Préambule

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 bilatérales 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
 - recentrer le développement urbain sur le cœur de l'agglomération
 - 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
 - considérer l'habitat comme un moteur de croissance
 - 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
 - développer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins
 - favoriser la fluidité des parcours résidentiels des ménages
 - 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 - Accompagner 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.

D'autres partenariats doivent être envisagés et formalisés en vue de la mise en œuvre des nouvelles actions du PLH.

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 d'engagement 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.

A Bordeaux, le

Monsieur Vincent FELTESSE Président Communauté Urbaine de Bordeaux	Monsieur Alain ROUSSET Président Conseil Régional d'Aquitaine
Monsieur Philippe MADRELLE Président Conseil Général de la Gironde	Monsieur Arnaud LECROART Président Conférence Départementale HLM de la Gironde
Monsieur Jean-Louis HAURIE Directeur Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde	Monsieur Alain BROUSSE Président SACICAP de la Gironde
Monsieur Noël MAMERE Président SAEMCIB	Monsieur Vincent FELTESSE Président SEM de Blanquefort
Monsieur Bernard SEUROT Président SEMIB	Monsieur Alain SIONNEAU Président Foncière Logement

Monsieur André YCHE
Président
Société Nationale Immobilière

Monsieur Xavier ROLAND-BILLECART
Directeur Régional
Caisse des Dépôts et Consignations

Monsieur Jean ROBERT
Président
Comité Interprofessionnel pour le Logement de
Guyenne et Gascogne

Monsieur Etienne GUENA
Président
PACT Habitat et Développement de la Gironde

Monsieur Arnaud LECROART
Président
Association Départementale pour l'Information sur
le Logement de la Gironde

Madame Bernadette MAIRE
Présidente
Association pour l'Accueil des Gens du Voyage en
Gironde

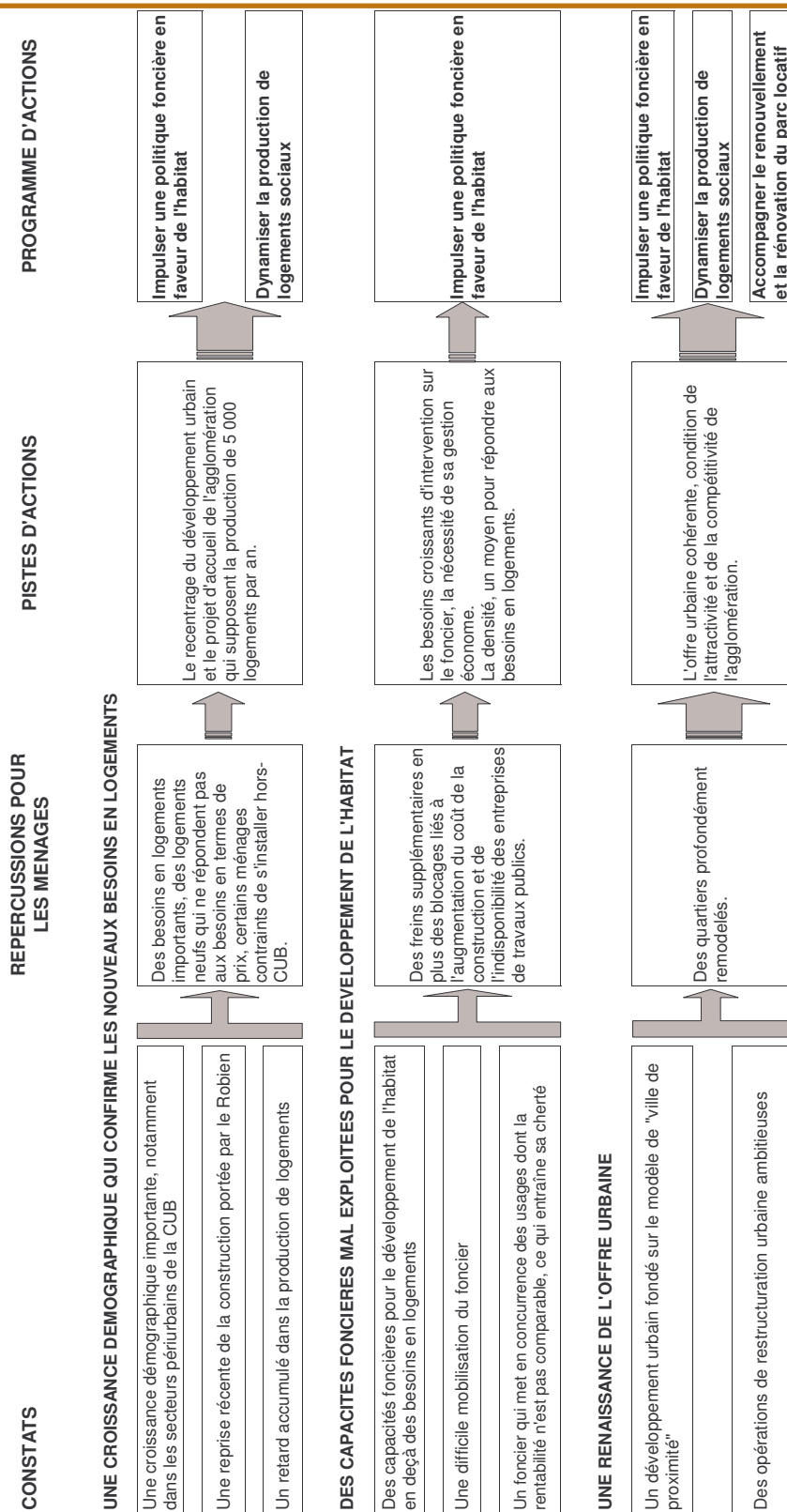
Monsieur François RABEAU
Président
Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
d'Aquitaine

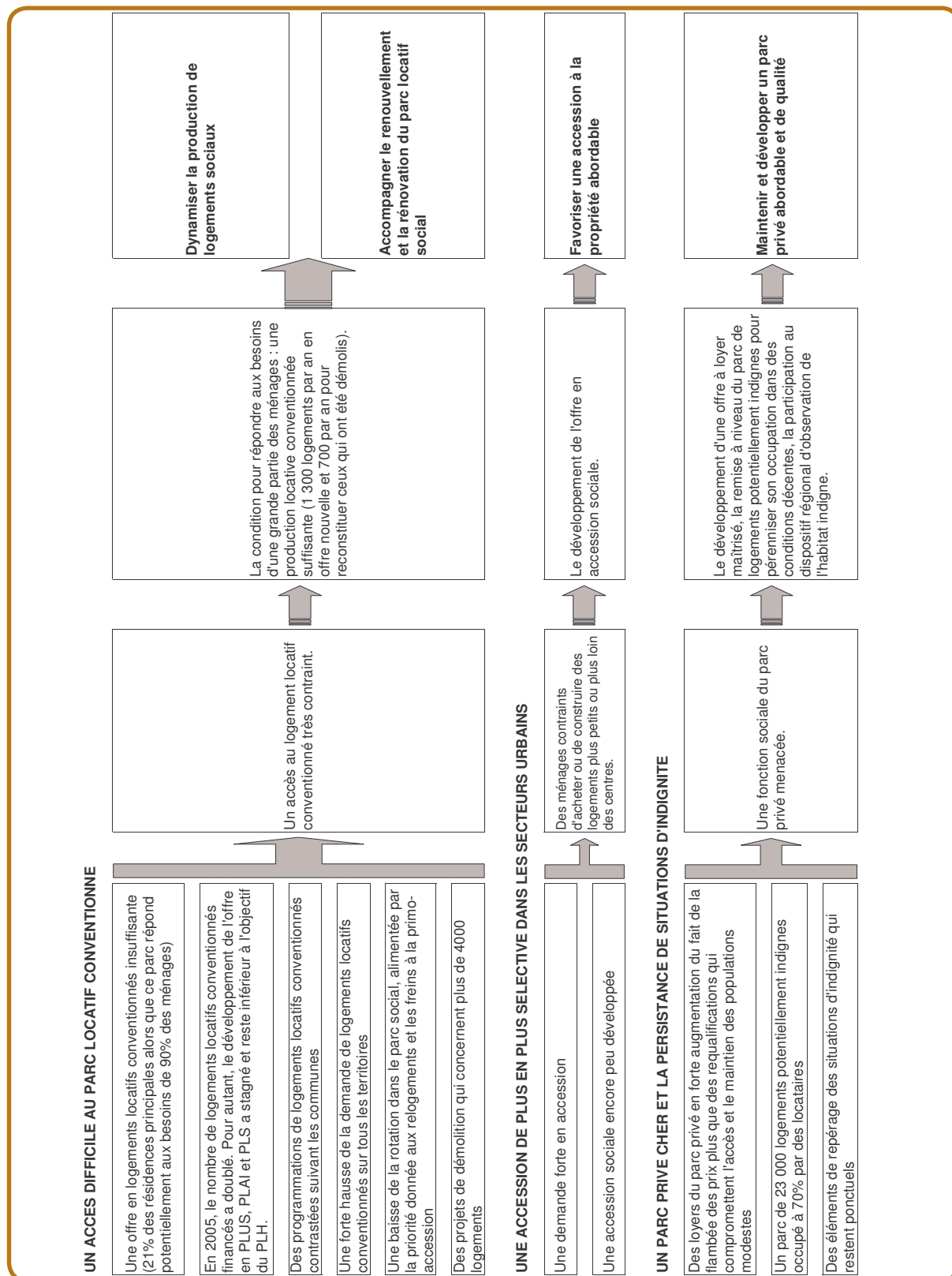


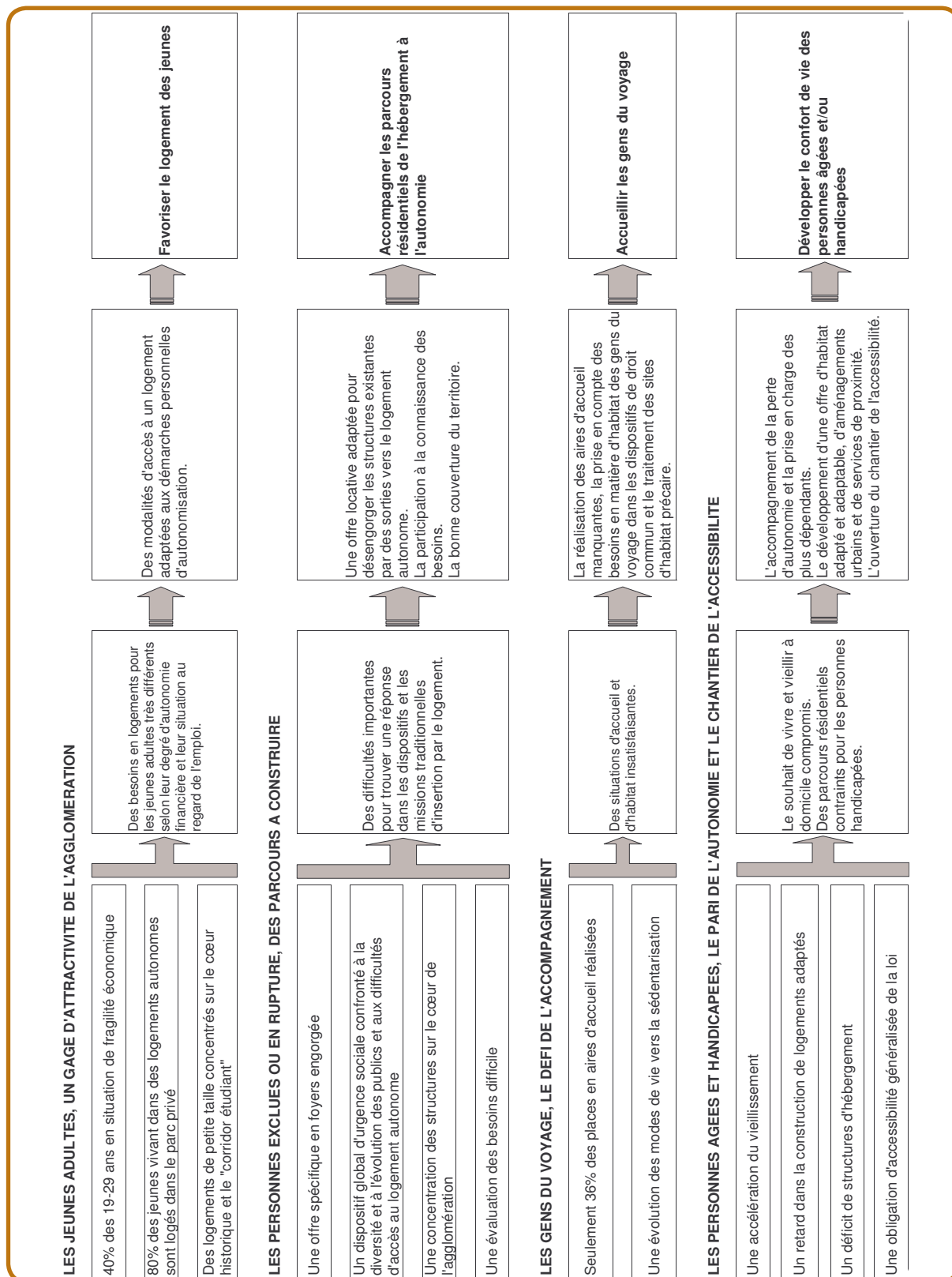
Annexes

DIAGNOSTIC DU PLH

Des constats au programme d'actions



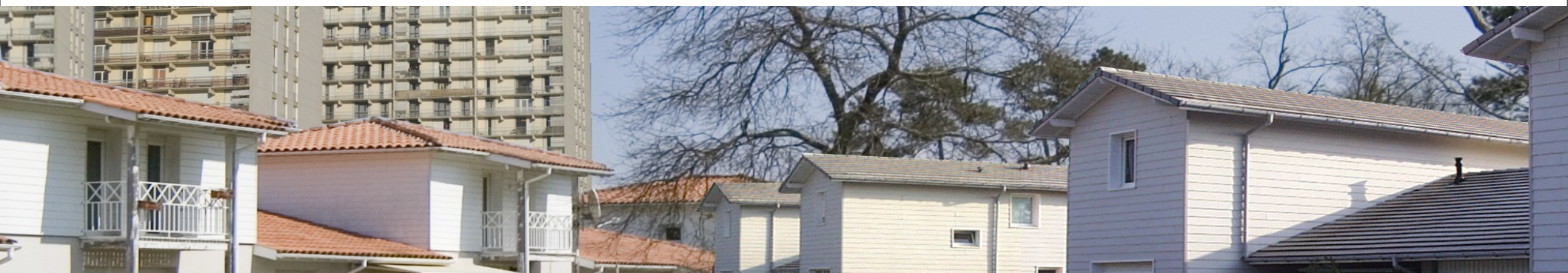




Objectifs du PLH déclinés par communes

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

Comité de pilotage du PLH - 14 janvier 2009



Répondre aux besoins en logements

enjeu de société, enjeu de territoire

Pourquoi approfondir la question des besoins en logements ?

- > Un sujet brûlant d'actualité dans un contexte de difficultés de logement d'un nombre important de ménages
- > Des politiques qui se saisissent de la question du logement et de l'habitat, du local au national
- > Des documents de planification qui demandent à être requestionnés et/ou approfondis
- > Une réflexion qui balaie les évolutions de société, mais qui concerne de près l'avenir des territoires

La prévision est difficile, elle dépend de nombreux facteurs

- > des facteurs difficiles à évaluer :
 - > les évolutions sociétales
 - > l'évolution des flux migratoires
 - > l'ampleur du renouvellement du parc
 - > l'évolution des résidences secondaires
 - > les évolutions économiques
 - > l'adéquation de l'offre aux besoins...
- > des experts nationaux divergents : de 350 000 à 500 000 logements par an
- > des méthodes locales convergentes, mais qu'il faut prendre comme un minimum à atteindre
 - > 5 000 logements par an dans la CUB
 - > 7 000 dans le reste du département

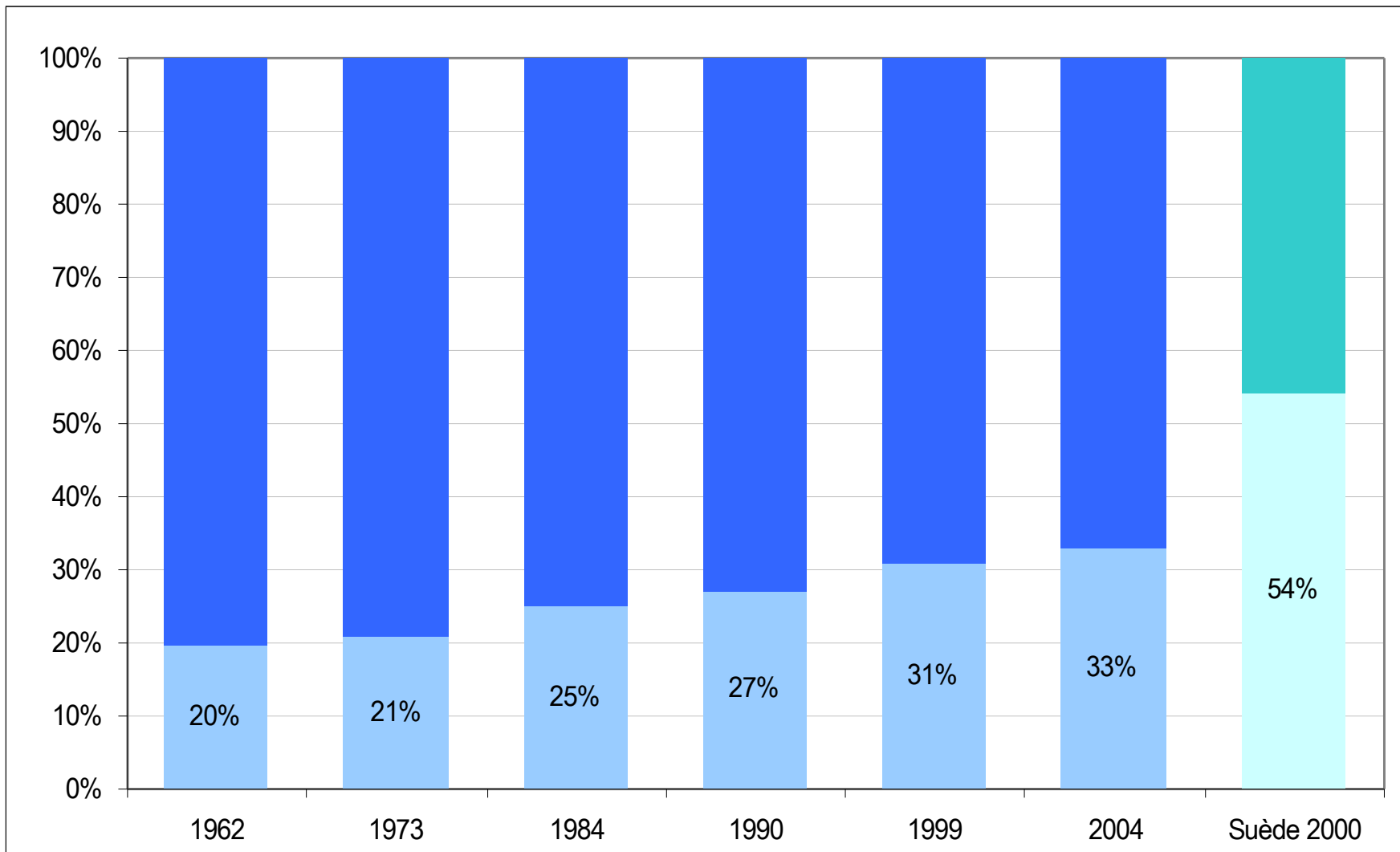
La famille n'est plus ce qu'elle était...



Source : l'Observateur de l'Immobilier - Crédit Foncier

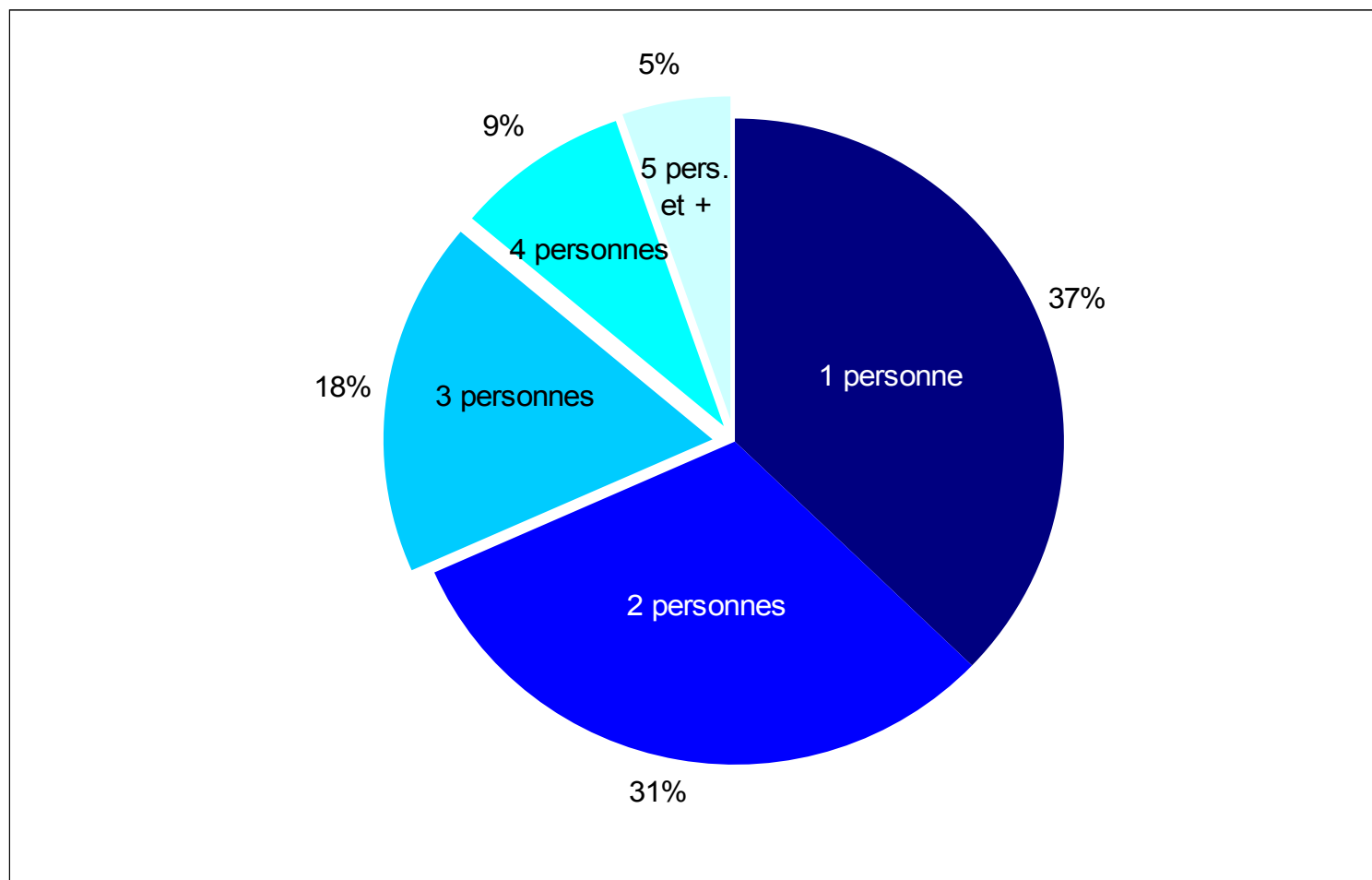
Vivre seul : 1/3 des ménages

... quelle limite ?



Source : INSEE

> Les deux tiers des demandeurs de logements locatifs sociaux ne sont constitués que d'une ou deux personnes



Source : extrait du fichier du numéro unique - DDE

Une production importante

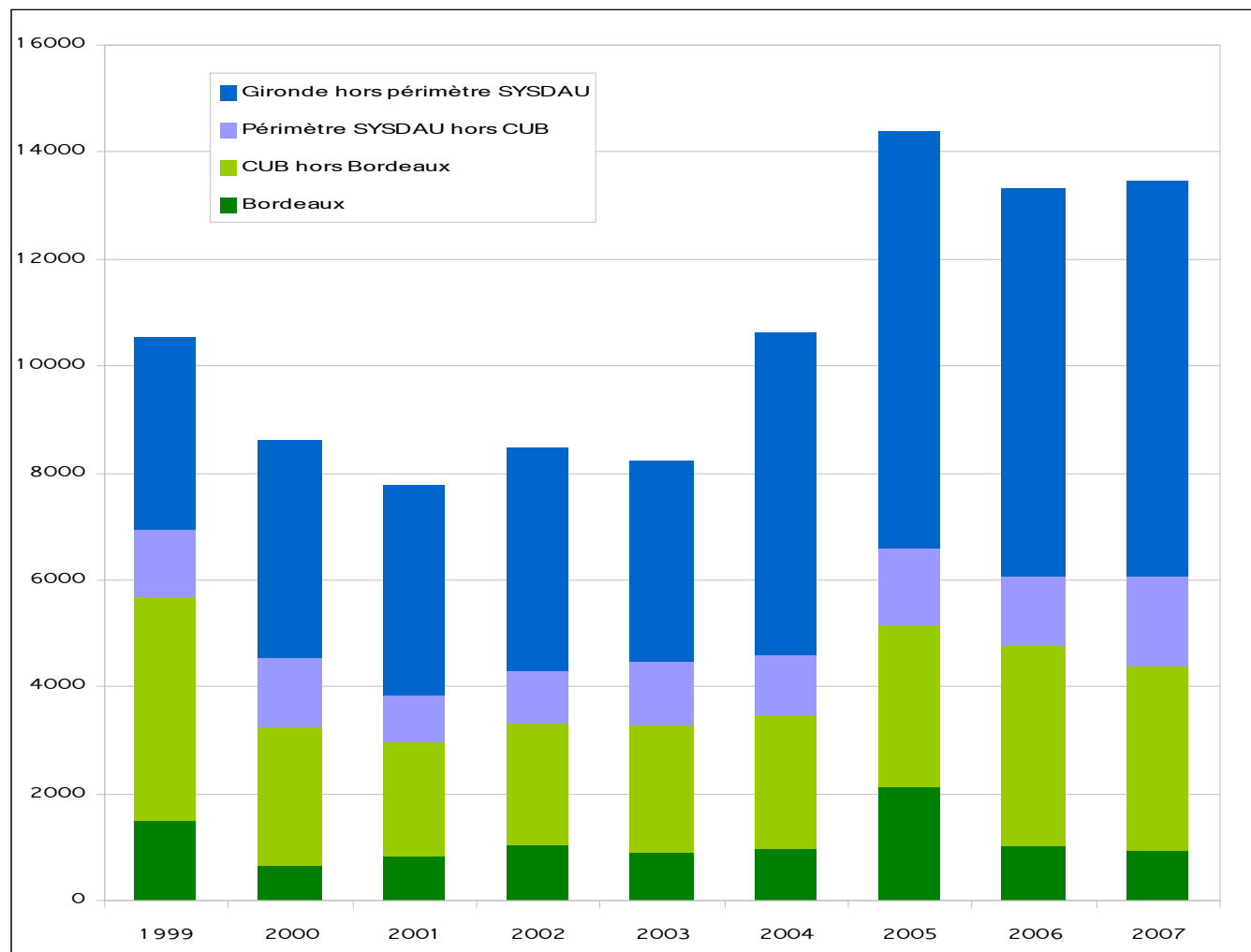
> mais des doutes sur la pertinence géographique

> poids de la CUB dans le département

> 51,4% en 1990

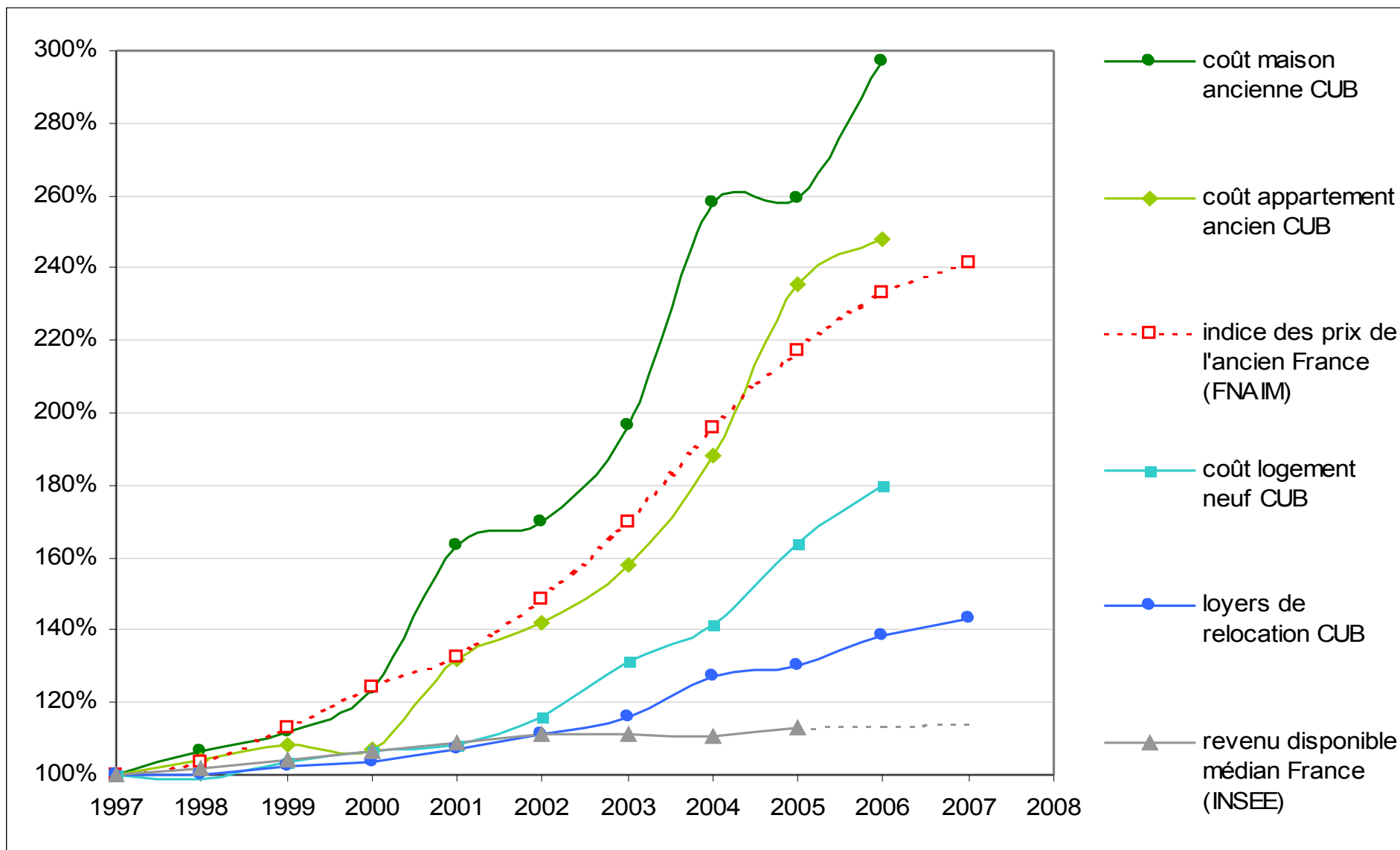
> 51,2% en 1999

> 50,3% en 2006



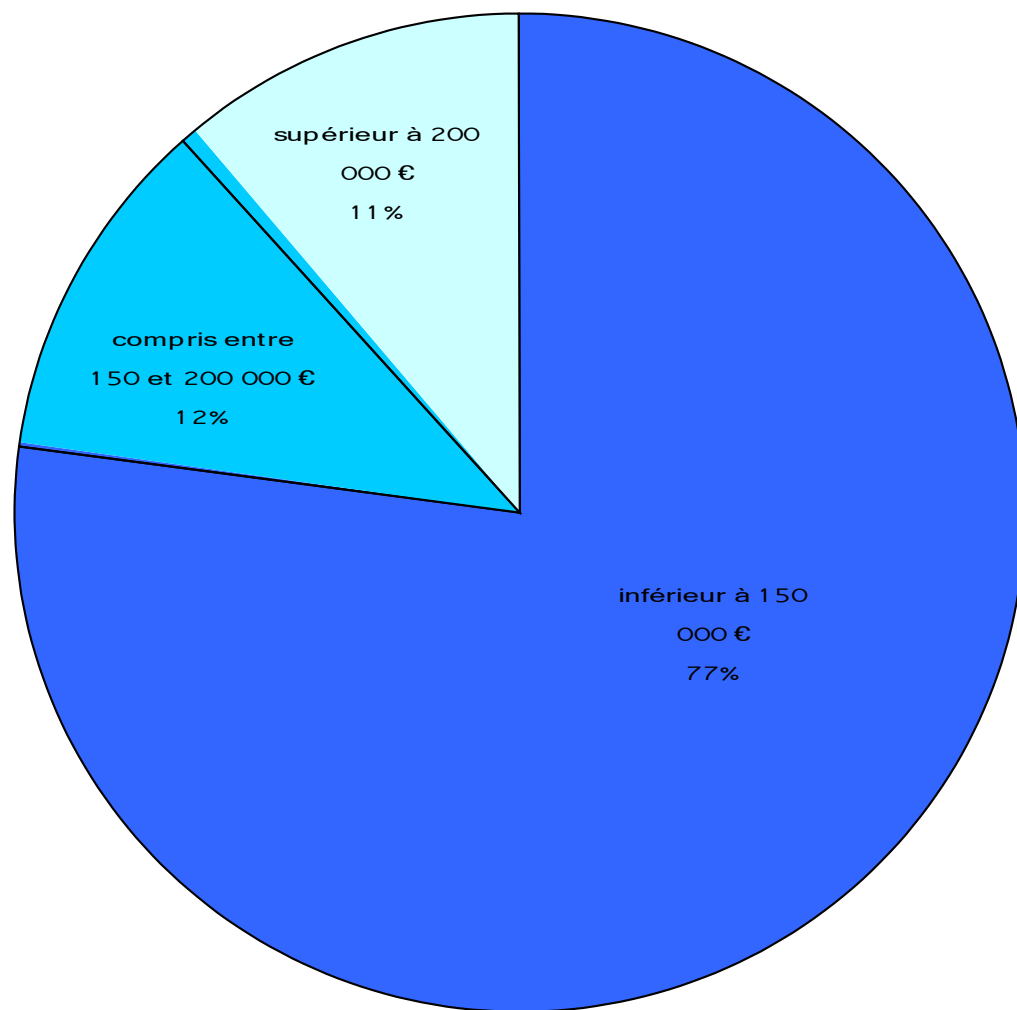
Source : DOC (DRE)

> et des doutes sur l'adéquation des prix aux capacités des ménages



Moins d'un quart des ménages de la CUB en capacité d'acquérir un bien de plus de 150 000 €

- > 79% des ménages de la CUB éligibles au PLS
- > 64% au PLUS
- > 35% au PLAI
 - > 938 € / mois ménages 1 pers.
 - > 1 829 € / mois ménages 4 pers.



Source : DGI - INSEE ; traitements a'urba

Les conséquences...

- > acheter plus petit
- > acheter de moindre qualité
- > acheter plus loin
- > acheter sur un plus long terme
- > attendre
- > subir une mobilité descendante

Objectifs d'une réponse adaptée aux besoins

ECONOMIQUES

- garder et attirer des entreprises : permettre l'installation et la mobilité des entreprises en conservant un bassin de main d'œuvre proche
- favoriser l'emploi productif et l'emploi résidentiel ; répondre à l'accroissement des emplois résidentiels
- maintenir et conforter la place de l'agglomération dans l'armature nationale et européenne

RISQUE

déclin économique entraînant une perte d'attractivité

ENVIRONNEMENTAUX

- limiter les déplacements
- préserver les paysages et l'identité
- limiter les conflits d'usage entre les diverses activités humaines et entre les différents espaces

RISQUE

perte d'identité, mitage, pollution, retournement d'image

SOCIAUX

- permettre des parcours choisis (adéquation type de logement / type d'habitat / localisation / budget)
- éviter la fragilisation des ménages (surendettement, pénalisation par les coûts de déplacement...)
- limiter les frustrations, le sentiment de relégation, les mobilités descendantes, les cohabitations forcées...

RISQUE

rupture sociale

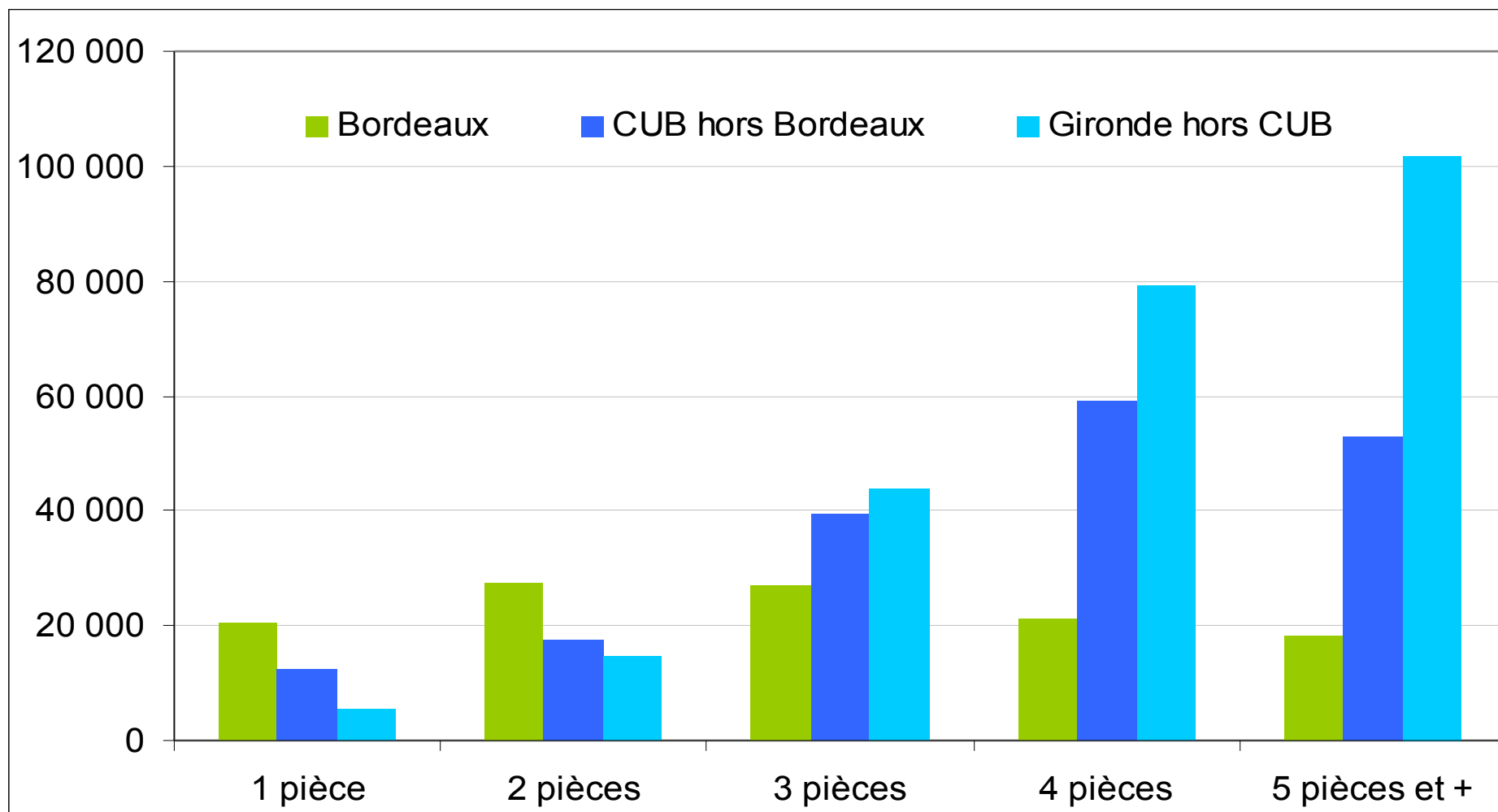


QUALITÉ DE VIE MENACÉE

Des questions qui interrogent les pratiques

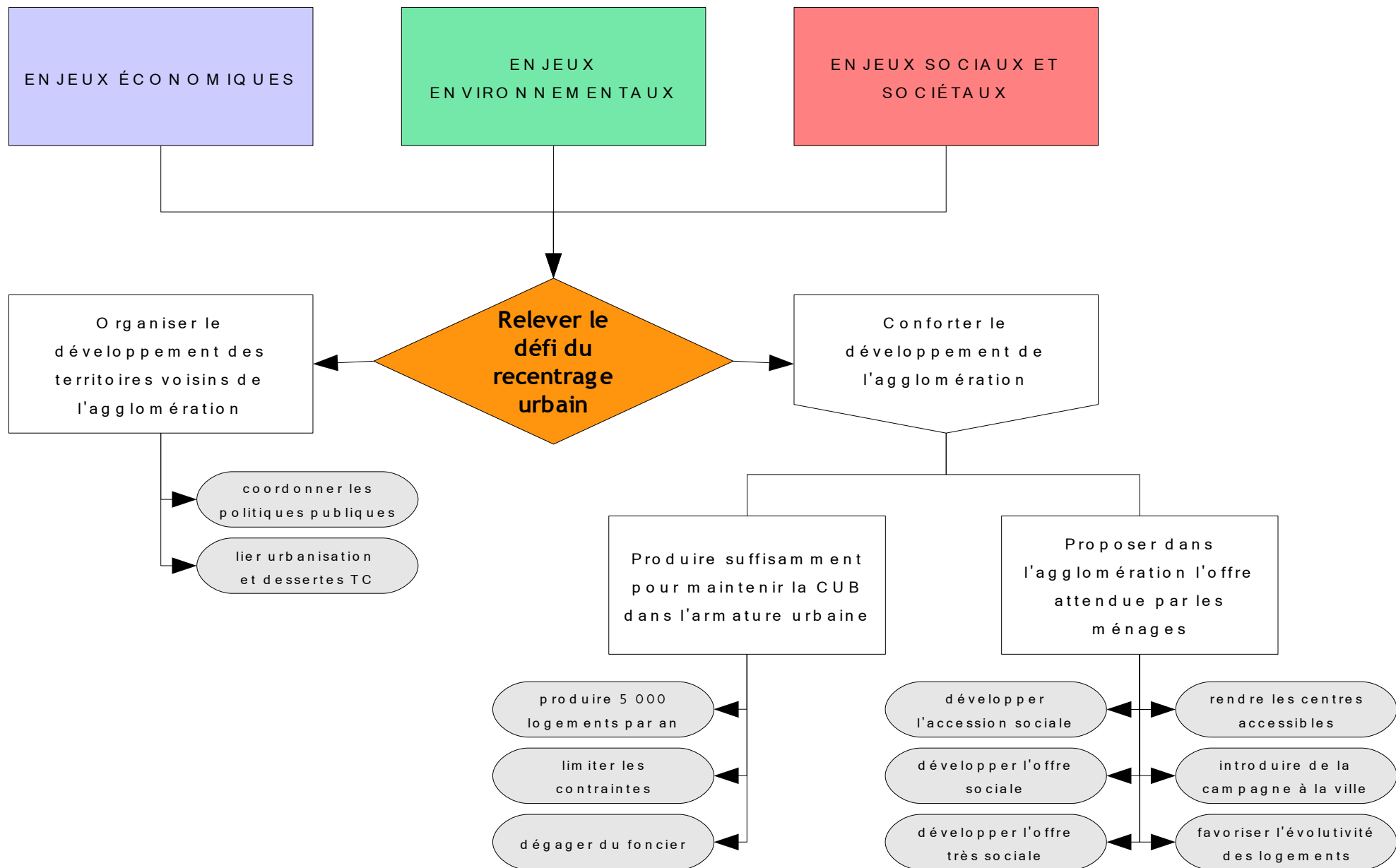
- > La demande est orientée actuellement vers des petits logements
- > Pourtant, une aspiration à l'espace, doublée d'un besoin de propriété, d'un désir de maison individuelle et des attentes fortes en termes de cadre de vie
- > Comment faire la part des choses entre capacités et désirs, entre le conjoncturel, la réponse à l'urgence et le durable ?
Faut-il plusieurs niveaux de réponses ?

- > L'aspiration à l'espace
 - > où se trouvent les grands logements ?



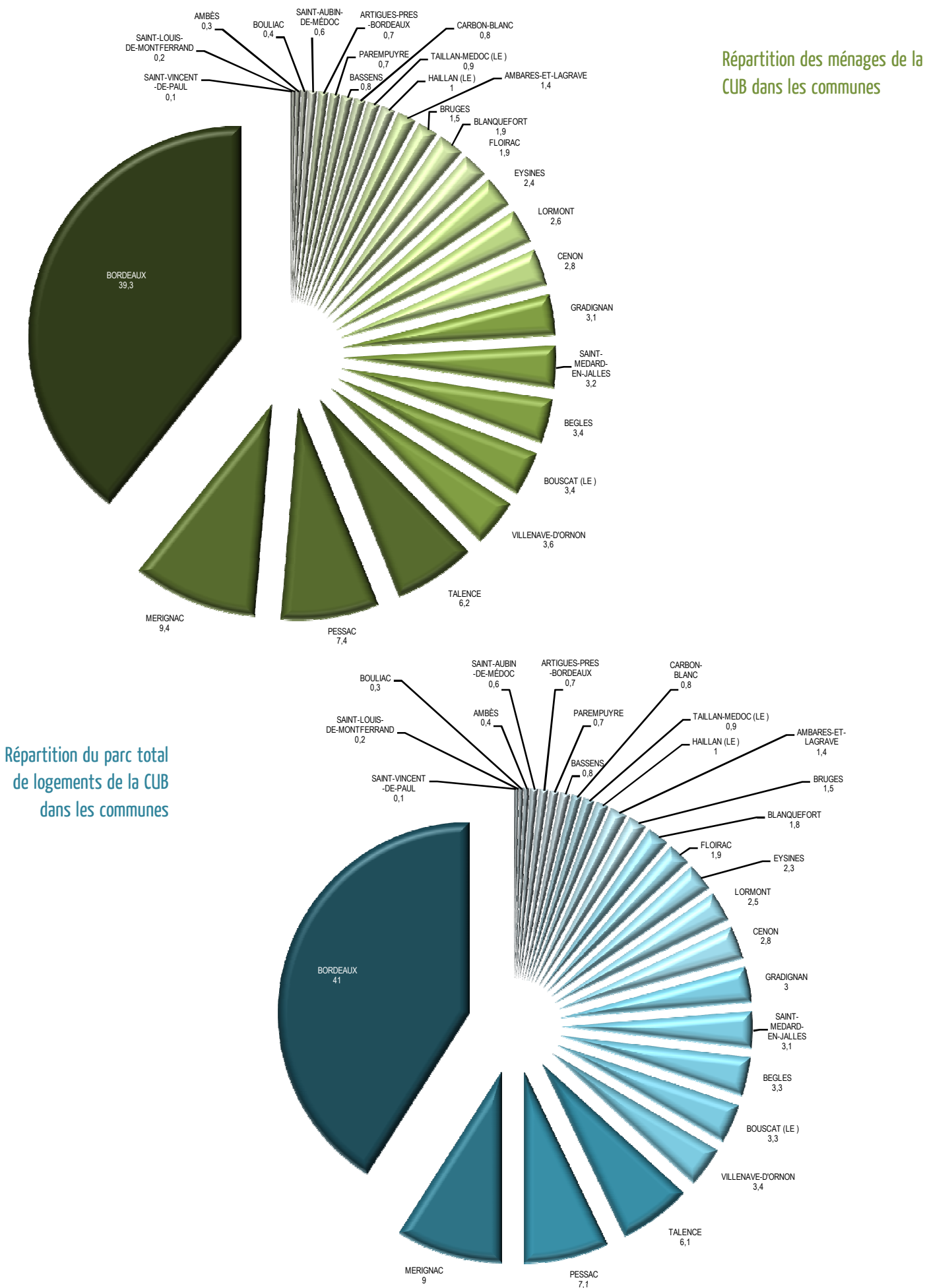
[retour](#)

Source : INSEE - RGP 1999



Des pistes de réflexion

- > Développer les logements locatifs conventionnés
 - > veiller à leur insertion urbaine
 - > privilégier sur un court terme les petits logements
 - > dé-diaboliser et développer le PLAI
 - > ne pas négliger les ressources du parc privé
- > Promouvoir l'accession sociale dans ou à proximité des centres
 - > promouvoir des nouvelles formes attractives et compactes
 - > activer tous les leviers pour produire du logement abordable
- > Poursuivre l'organisation raisonnée du territoire
 - > organiser le développement des territoires
 - > territorialiser les politiques d'habitat



Communauté Urbaine de Bordeaux

Données de cadrage

Population totale

Parc total de logements

Population, 2005 : 665 069 habitants

Evolution entre 1999 et 2005 : + 4,9 %

Nombre de ménages, 2005 : 324 371

Evolution du nombre de ménages entre 1999 et 2005 : + 9 %

Taille moyenne des ménages, 2005 : 2,2 pers./ménage

Revenu moyen par unité de consommation des ménages, 2005 : 12 392 euros

Proportion de ménages non imposables, 2005 : 45,7 %

Répartition des ménages selon le statut d'occupation, 2005 :

Propriétaires occupants	Locataires parc public social	Locataires parc privé
44,2 %	17,5 %	35,8 %

Nombre de logements sur la CUB, 2005 : 351 445 logements

Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2005 : + 4,6 %

Proportion de logements individuels, 2005 : 42,9 %

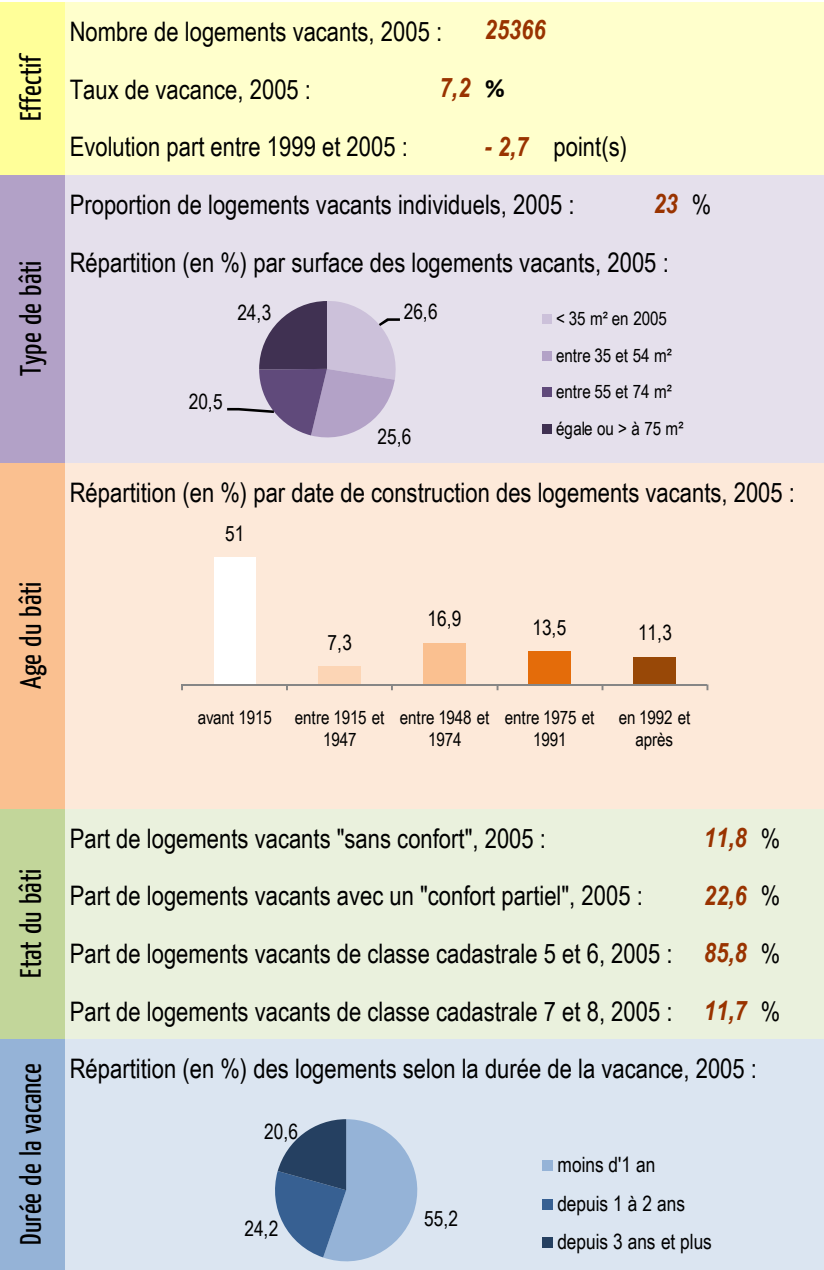
Surface habitable moyenne des logements, 2005 : 71,7 m²

Logements locatifs conventionnés :

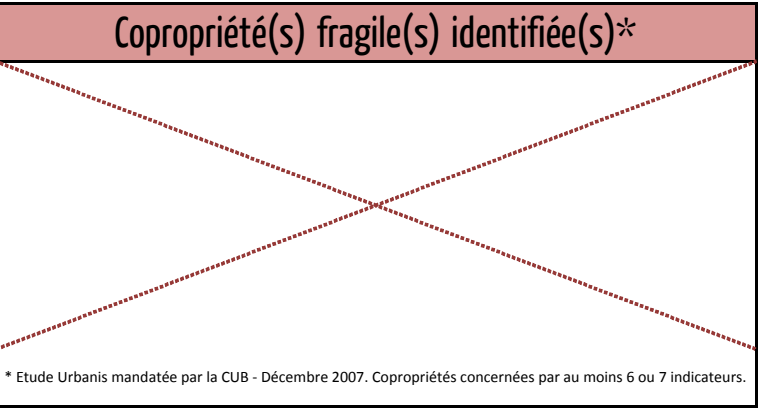
- pourcentage de conventionnés, dans le parc locatif 2007 : 21,4 %
- évolution de ce pourcentage entre 2001 et 2007 + 0,1
- nombre de demandes sur la CUB : 30 430 soit 10,3 demandeurs pour 1000 ménages
- besoin annuels en développement de l'offre : 1 428 logements

Les données sont issues de FILOCOM 2005, MTETM d'après DGI ; CD-ROM ANAH/DAEI/DGUHC de l'habitat privé, excepté celles relatives aux logements locatifs conventionnés qui sont extraites du PLH, réalisé par l'A'Urba, ou des statistiques réalisées par la DDE.

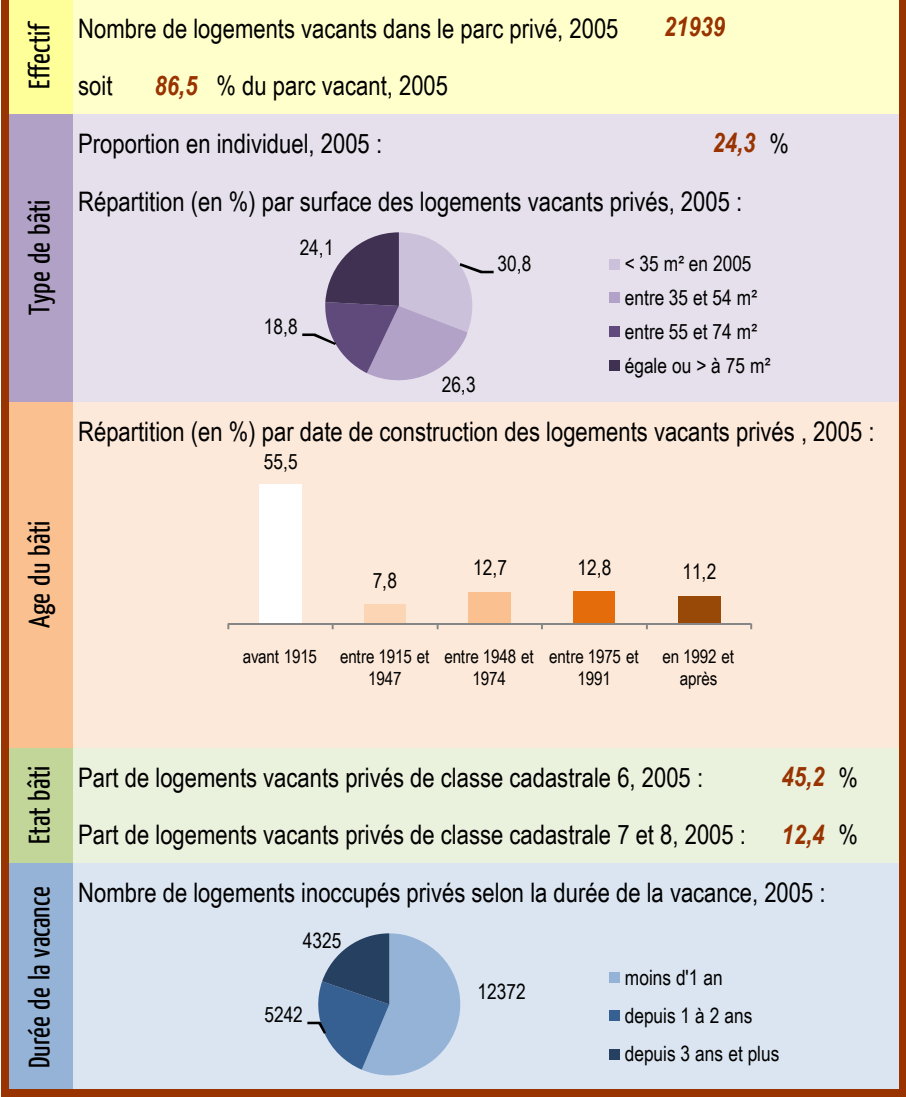
Le parc de logements vacants



Logements vacants EDF au 2nd trimestre 2005 : 24094



Zoom sur le parc privé de logements vacants



La CUB se caractérise par une évolution du nombre de ménages (+9 %) plus rapide que celle de la population (un peu moins de 5), notamment en raison de la baisse du nombre moyen de personnes qui composent un foyer. Les plus petits ménages résident dans le parc locatif privé (1,5 personne) tandis que l'on recense en moyenne 2,4 personnes au sein des ménages propriétaires-occupants de leur logement. A noter que 90 % de ces logements occupés par le "P-O" ont plus de 15 ans, et remplissent ainsi une des conditions de recevabilité d'une demande de subvention ANAH. Un autre critère concerne les ressources de ces ménages : l'étude des données statistiques révèle qu'une part importante de propriétaires-occupants vivent avec de faibles ressources: 30 % de ces ménages sont non imposables, dont 6 %, soit environ 8800 ménages, vivent sous le seuil de pauvreté.

En ce qui concerne le parc locatif privé, environ 22 000 logements seraient vacants, dont la moitié depuis au moins 3 ans. Malgré la forte baisse de la vacance sur l'agglomération bordelaise, le potentiel de remise sur le marché de logements inoccupés, inscrit dans le PIG, se confirme, notamment sur les communes de Bordeaux, Talence, Pessac et Mérignac. Ces logements vacants sont globalement de petite taille et situés dans le l'habitat collectif. Leur état est souvent vétuste comme l'illustre l'indicateur relatif au classement cadastral : 12 % de logements en catégorie 7-8.

Les données sont issues de FILOCOM 2005, MTETM d'après DGI ; CD-ROM ANAH/DAEI/DGUHC de l'habitat privé, excepté celles relatives aux logements locatifs conventionnés qui sont extraites du PLH, réalisé par l'UrbA, ou des statistiques réalisées par la DDE.

Le parc de logements des propriétaires occupants (PO)

