

Programme d'action territorial

2009

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

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

1 – Le contexte

1 – 1 Présentation de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Forte de 714 727 habitants, 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 durable,
- L'organisation des déplacements de demain,
- La gestion d'un environnement durable,
- L'amélioration de l'habitat et du développement urbain.

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

Dans le cadre de la modification de son Programme Local de l'Habitat, modifié en 2007 la CUB a 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 Etat des lieux (d'après le bilan PLH réalisé par l'A'URBA en novembre 2006 et délibéré le 13 Juillet 2007 et le diagnostic établi par le Pact dans le cadre de la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général) :

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. Il est à noter que l'agglomération de Bordeaux a l'un des taux de mobilité les plus faibles des agglomérations enquêtées, en effet, 27,6 % des logements avaient changé de locataires en 2007 contre 55% à Rennes, 31% à Grenoble et 29,6% à Lyon (sources OLAP).

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'accès à la propriété est de plus en plus difficile pour eux, et les constraint pour certains à s'éloigner de plus en plus du cœur de l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété.

Les loyers du parc privé ont continué à subir des augmentations jusqu'au début 2008 comme le fait apparaître le tableau suivant ; ce qui place Bordeaux dans la catégorie des agglomérations les plus chères de France :

Mouvement d'ensemble des loyers en 2007 par agglomération

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Surface moyenne (m ²)	60	58	60	65	62	63
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	10,7	7,5	8,2	6,6	8,8	7,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	11,1	7,7	8,5	6,8	9,0	8,0
Évolution (%)	+ 3,7	+ 2,6	+ 3,4	+ 2,4	+ 2,3	+ 3,1

Tableau n°1. (suite) :

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	TOTAL
Surface moyenne (m ²)	67	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	8,3	7,2	8,6	7,7	8,3	8,2
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	8,6	7,4	8,7	7,9	8,5	8,4
Évolution (%)	+ 2,9	+ 2,7	+ 1,7	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,8

Sources OLA (pour mémoire, le loyer moyen en PLUS est de 5,32€/m² et le loyer en PLS à 7,32 €/m²).

Les loyers moyens se situent à 8,5 €/m² et les loyers à la relocation à 9,8 €/m² comme le montre le tableau suivant :

Comparaison des loyers de relocation et des loyers de l'ensemble des locataires au 1^{er} janvier 2008

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE
Loyer moyen au 1/1/2008 (€/m ²)	11,1	7,7	8,5	6,8	9,0	8,0
Loyer de relocation au 1/1/2008 (€/m ²)	12,7	8,2	9,8	7,5	10,2	9,2
Écart au 1/1/2008 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 14,4	+ 6,5	+ 15,3	+ 10,3	+ 13,3	+ 15,0

	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
Loyer moyen au 1/1/2008 (€/m ²)	8,6	7,4	8,7	7,9	8,5	8,4
Loyer de relocation au 1/1/2008 (€/m ²)	9,6	8,2	9,4	8,5	9,2	9,3
Écart au 1/1/2008 entre le loyer de relocation et le loyer moyen (%)	+ 11,6	+ 10,8	+ 8,0	+ 7,6	+ 8,2	+ 10,7

Sources OLAP

Ces tableaux confirment les résultats de l'étude CLAMEUR qui constate jusqu'au début 2008 que les loyers du privé ont continué d'augmenter fortement en Aquitaine (comme la région PACA), de l'ordre de 4%. Mais depuis la crise, CLAMEUR a constaté un ralentissement voire une baisse des loyers, en 2008, dans certaines grandes agglomérations, qui s'établit à - 0,6 % pour Bordeaux.

Il est à préciser que ces augmentations continues depuis 2002 se sont couplées d'une baisse constante des superficies moyennes proposées :

Évolution d'ensemble des loyers par agglomération au cours des six derniers exercices

	AIX	BESANCON	BORDEAUX	BREST	GRENOBLE	LILLE	LYON	NANCY	RENNES	STRASBOURG	TOULOUSE	ENSEMBLE
2002												
Surface moyenne (m ²)	61	59	62	64	62	66	67	62	59	69	60	63
Loyer au 1/1/02 (€/m ²)	8,3	6,2	6,5	5,6	7,0	6,1	6,3	5,8	7,0	6,4	6,6	6,5
Loyer au 1/1/03 (€/m ²)	8,6	6,5	6,7	5,7	7,2	6,3	6,6	6,0	7,3	6,5	6,8	6,7
Évolution (%)	4,0	+ 3,8	+ 3,6	+ 2,2	+ 3,5	+ 3,3	+ 4,2	+ 3,2	+ 4,1	+ 2,5	+ 3,0	+ 3,5
2003												
Surface moyenne (m ²)	61	59	61	64	63	65	67	61	59	69	60	63
Loyer au 1/1/03 (€/m ²)	8,6	6,5	6,8	5,7	7,2	6,3	6,6	6,1	7,3	6,5	6,8	6,7
Loyer au 1/1/04 (€/m ²)	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,5	6,8	6,2	7,6	6,7	7,0	6,9
Évolution (%)	+ 3,4	+ 2,9	+ 3,3	+ 2,8	+ 3,9	+ 3,1	+ 4,0	+ 2,4	+ 3,1	+ 2,9	+ 3,6	+ 3,4
2004												
Surface moyenne (m ²)	61	59	61	65	63	64	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/04 (€/m ²)	8,9	6,7	7,0	5,9	7,5	6,6	6,9	6,3	7,6	6,7	7,1	7,0
Loyer au 1/1/05 (€/m ²)	9,3	6,9	7,3	6,1	7,7	6,8	7,2	6,4	7,8	6,9	7,4	7,2
Évolution (%)	+ 4,4	+ 3,2	+ 3,8	+ 3,0	+ 3,3	+ 3,6	+ 4,4	+ 2,8	+ 3,3	+ 3,4	+ 4,0	+ 3,8
2005												
Surface moyenne (m ²)	62	59	61	65	63	64	67	61	60	69	60	63
Loyer au 1/1/05 (€/m ²)	9,3	6,9	7,3	6,1	7,8	6,8	7,2	6,4	7,8	7,0	7,4	7,2
Loyer au 1/1/06 (€/m ²)	9,7	7,1	7,6	6,3	8,2	7,1	7,6	6,8	8,1	7,3	7,8	7,6
Évolution (%)	+ 4,3	+ 3,3	+ 4,6	+ 3,4	+ 5,3	+ 4,4	+ 5,1	+ 4,8	+ 4,0	+ 4,1	+ 4,9	+ 4,6
2006												
Surface moyenne (m ²)	61	59	60	65	63	64	67	61	59	68	60	63
Loyer au 1/1/06 (€/m ²)	10,1	7,1	7,7	6,4	8,4	7,3	7,7	6,9	8,4	7,4	7,9	7,7
Loyer au 1/1/07 (€/m ²)	10,4	7,3	8,0	6,5	8,7	7,6	7,9	7,1	8,6	7,6	8,1	8,0
Évolution (%)	+ 2,8	+ 2,3	+ 3,5	+ 2,5	+ 3,3	+ 3,5	+ 3,5	+ 2,2	+ 2,1	+ 2,4	+ 3,2	+ 3,0
2007												
Surface moyenne (m ²)	60	58	60	65	62	63	67	60	59	68	62	63
Loyer au 1/1/07 (€/m ²)	10,7	7,5	8,2	6,6	8,8	7,7	8,3	7,2	8,6	7,7	8,3	8,2
Loyer au 1/1/08 (€/m ²)	11,1	7,7	8,5	6,8	9,0	8,0	8,6	7,4	8,7	7,9	8,5	8,4
Évolution (%)	+ 3,7	+ 2,6	+ 3,4	+ 2,4	+ 2,3	+ 3,1	+ 2,9	+ 2,7	+ 1,7	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,8

Cette évolution des superficies moyennes pourrait être expliquée par le fait que depuis la mise en place du De Robien se sont essentiellement des petites surfaces qui sont produites ces dernières années mais qui ne répondent que partiellement aux attentes des ménages.

Il faut noter qu'une partie des investisseurs de Robien disposent souvent eux-mêmes de revenus modestes comme l'a analysé l'ADIL de la Gironde dans le cadre de ses entretiens avec des futurs investisseurs (73% des projets d'investissement ne concernent qu'un seul logement d'une taille inférieure à un T3 et plus de la moitié des investisseurs a un revenu inférieur à 2500 €/mois).

1-3 Le parc privé : une fonction sociale menacée

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

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

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

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

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

Ce parc locatif privé important sur la CUB fait fonction, par les caractéristiques du public accueilli (comme nous l'avons vu précédemment) de parc social de fait.

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),
 - Logement 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.

Ainsi, en 2007, une étude sur les copropriétés portée par la CUB a permis de cibler le gisement. Ces copropriétés devront dans les années à venir être l'objet d'une attention soutenue, voire d'interventions en vue d'éviter leur dégradation.

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

- Public accueilli
- Investisseurs (propriétaires bailleurs)
- Patrimoine

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

- a/ 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 bénéficie depuis Janvier 2006.
- b/ Un Programme d'Intérêt Général destiné principalement à favoriser la mise en location de logements à loyer modéré.

2 - les orientations

La Communauté Urbaine s'est engagée en application du Plan de Cohésion Sociale à atteindre les objectifs suivants pendant la période 2008-2009 :

Soit 304 logements à loyer maîtrisé en 2008 et en 2009 dont le détail est présenté dans le tableau suivant :

	Bilan 2002	Bilan 2003	Bilan 2004	Bilan 2005	Bilan 2006	Bilan 2007	Bilan 2008	Objectifs PCS 2009
Loyers maîtrisés	115	127	85	110	95	65	97	408
dont loyers intermédiaires	6	42	41	38	41	10	11	271
dont loyers conventionnés	109	85	44	72	54	55	86	137
Habitat indigne (PO - PB)*	19	10	39	96	15	7	22	84
Vacant remis sur le marché	242	184	145	168	69	55	44	357
Prime de sortie de vacance	13	15	50	-	33	40	32	50
Objectifs PIG 2009 (60% des objectifs PCS 2007)								182

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 œuvre dans le but de répondre au mieux aux attendus des partenaires :

- Augmenter le nombre de logements conventionnés par la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (Cf. Paragraphe 4 du présent document),
- Assurer le suivi de la délégation des aides à la pierre,
- Améliorer les outils de connaissance du marché local notamment à travers un dispositif d'observation de la demande et des loyers,
- 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 droit au logement dit loi DALO.

3 – Les conventions et partenariats mis en œuvre

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

- 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 la SACICAP de la Gironde),
- La participation au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage,
- Les conventions de partenariats (PACT, ADIL...),
- Le protocole ANAH/SACICAP 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 œuvre 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 prédefinie 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...). à travers le plan départemental, la mise en oeuvre d'un tel programme permet en effet 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 ; comme le suivi animation du Programme Social Thématique. Ces différents outils viendront en complémentarité les uns par rapport aux autres, l'intérêt du PIG étant de couvrir l'ensemble du territoire communautaire.

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 :

- d'établir un diagnostic du parc privé,
- 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 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,
- 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 au niveau du parc plus récent notamment en terme de normes de salubrité, d'adaptabilité (notamment pour les personnes âgées, propriétaires occupants) 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 publiques proposées, 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 du PACT Habitat et 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. Cette équipe 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 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 ;
- Il permet aux collectivités publiques d'assurer le co-financement de l'équipe d'animation et des travaux de remise en état du logement, ce qui ne serait pas possible pour une commune seule. 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.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	Bilan	Bilan	Bilan	Objectifs PIG (en % de l'objectif PCS 2007°)		
Taux de réalisation retenus par rapport aux objectifs PCS	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 :

o 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 €

- Le financement des travaux : Le principe acté par la CUB, par délibération du 25 mai 2007, est de mettre en place une aide moyenne à 10 % plafonnée à 3 500 € par logement en complément de la subvention pour les logements conventionnés sociaux et très sociaux. Cette aide de la CUB est aussi conditionnée par une aide au moins équivalente de la commune (Cf tableau joint reprenant les aides CUB/Communes). Il est ainsi 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 seule 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 € maximum 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 pour l'Habitat et la Politique de la Ville)

4-3 - Un premier bilan : un démarrage en douceur

Lancé officiellement en Juin 2008 par une vaste campagne de communication, le PIG a permis :

- L'adhésion de 25 communes à ce programme,
- De formuler commune par commune des objectifs concrets de réhabilitation de logements privés,
- De proposer une animation complète sur l'ensemble du territoire de la CUB avec l'aide du prestataire choisi par la CUB : le PACT de la Gironde,
- De renforcer les synergies autour de la problématique du parc privé et plus particulièrement de sensibiliser les acteurs sur l'importance de disposer d'un parc privé social de qualité.

Fin décembre 2008, ont été présentés et validés en Comité Technique :

- 16 dossiers propriétaires occupants ;
- 32 dossiers propriétaires bailleurs dont 12 LI, 15 LCS et 5 PST.

Potentialité 2009 :

A ce jour, 270 logements potentiels ont été identifiés et font l'objet d'une élaboration de dossier à différents stades.

5 – Les orientations en matière de développement durable

5-1 - Prime CUB Habitat 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 dotée d'un plan climat dont l'objectif est l'accompagnement des projets de maîtrise des consommations énergétiques et de diminution des rejets de gaz à effet de serre. Ainsi, la CUB s'est engagée de manière globale, à travers un référentiel logement, à favoriser la production de logements à faible consommation énergétique.

C'est dans ce cadre que la CUB a décidé la mise en place d'une action incitative destinée 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 de 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 a été inscrite dans le règlement d'intervention de la CUB, elle est de 1000 euros maximum et pourrait concerter :

- en 2008 : 30 logements soit 30 000 €,
- en 2009 : 40 logements soit 40 000 €,
- en 2010 : 40 logements soit 40 000 €.

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, (certaines font parfois l'objet de choix énergétique en complète inadéquation avec l'objectif recherché d'un logement économe en énergie).

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

Il est proposé en 2009 de reconduire le « 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.

5- 3 - Les loyers appliqués dans le cadre du PIG

Le Programme d'Intérêt Général suivra en partie les plafonds de loyers appliqués par l'ANAH central pour mieux prendre en compte le contexte local. En raison du contexte économique et de la baisse des loyers constatée en 2008, ces loyers ne seront pas augmentés sur le territoire de la délégation.

5- 4 - Les logements conventionnés

Dans le cadre de ce PIG, la CUB souhaite favoriser la production de logements conventionnés social et très social. Ainsi, des opérations présentant plusieurs logements à réhabiliter devront intégrer au moins :

- 1 logement minimum conventionné sur deux logements réhabilités
- 1 à 2 logements conventionnés minimum sur trois logements réhabilités,
- 2 logements conventionnés minimum sur quatre logements réhabilités,
- 2 à 3 logements conventionnés sur cinq logements réhabilités,
- 3 logements conventionnés sur six logements réhabilités...

6 – Les actions envisagées

La Communauté Urbaine de Bordeaux, avec l'appui de l'ANAH, finalise, à travers ce troisième 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 en 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 2009

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>Prioriser de manière générale dans les dossiers CUB/ANAH : Priorité 1 : Offre locative sociale et lutte contre l'habitat indigne Priorité 2 et 2 bis : Propriétaires occupant et propriétaires très sociaux Priorité 3 : Sécurité – Salubrité – Santé (hors PCS) et développement durable Priorité 4 : Copropriétés en difficulté Priorité 5 : Travaux d'accessibilité et adaptation du logement Priorité 6 : Autres propriétaires Occupants Priorité 7 : Autres propriétaires bailleurs</p>	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 2009 : 3 872 165 € (dont 700 000 € au titre du plan de relance)</p>	<p>-pour mémoire:- convention du 31 Janvier 2006 de délégation des aides à la pierre - Avenant 2009 par délibération du 12 décembre 2008 Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 02 Avril 2009 – 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 loyers 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>- Animation du PIG - Campagne de communication grand public ; - Organisation de permanences d'accueil du public dans les communes - Création d'un comité technique de suivi des dossiers</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. Protocole d'accord partenarial de (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 trois ans du PIG (2008-2010). - 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 - PACT HD de la Gironde - Protocole d'accord partenarial de financement 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 - Délibération du 10 avril 2009 approuvant une convention entre la CUB et REGAZ</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 02 avril 2009
Péréniser 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 indigènes	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 indigènes	Repérer le parc de logement indigne ou insalubre	Etat/CUB	CUB – A'URBA – ANAH – CAF – ADIL – PACT...	Mise en place de critères de suivi permettant d'appréhender le parc privé indigne.	Mettre en cohérence les outils de connaissances et de suivi du parc indigne (FILOCOM – SIG de la CUB)	Programme Local de l'Habitat et document A'Urba
Participer au Programme Social Thématique	Développer une offre de logements adaptés aux plus démunis	Conseil Général, Etat, ANAH, CILG et Communauté Urbaine de Bordeaux au titre de sa délégation des aides à la pierre	Associations oeuvrant en faveur des publics les plus défavorisés	Objectif du PCS	Subvention majorée dans le cadre de travaux de mise en conformité en faveur des propriétaires bailleurs dont le logement est destiné à des personnes démunis	Programme Social Thématique 2008 Délibération du 30 Mai 2008
Suivi des arrêtés de périls de la ville de Bordeaux	Connaître 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

ENJEU 3 PROMOUVOIR LA CONNAISSANCE DU PARC PRIVE						
Objectif	Action	Porteur	Partenaires	Objectifs à atteindre	Moyens mis en oeuvre	Contractualisation
Informier le grand public de toutes les formes d'indignité dans le logement et les possibilités d'y remédier	Création d'un guide du logement indigne	Communauté urbaine de Bordeaux	A'URBA – Etat – Recensement des expériences en matière de lutte de l'habitat indigne et mise à jour. ANAH – Union des Propriétaires Immobiliers			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'accès abordables et notamment dans le parc privé.	Guide de l'accès abordable	A'URBA	CUB – CAF – ADIL – PACT...	Rendre accessible et lisible tous les modes d'accès abordable		2008
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
Etude Copropriété Le Burck		Communauté Urbaine de Bordeaux	Etat/ANAH/Conseil Général/ADEME/ Agence Locale de l'Energie	Déterminer de manière pérenne le PSP	Régie CUB – COPIL.	Programme Local de l'Habitat

Paris, le 18 DEC. 2009

Affaire suivie par :
Véronique Sarazin-Charpentier – adjointe au chef de service
des affaires juridiques
Tél : 01 44 77 39 20 – Fax 01 44 77 40 41
Courriel : veronique.sarazin-charpentier@anah.gouv.fr

La Directrice générale
à
Mesdames et Messieurs
les délégués locaux de l'Anah

Objet : Circulaire n° 2008-04 du 18 décembre relative aux plafonds de ressources applicables en 2009 (P.O.).

PJ : 1 annexe

Références des textes CCH - art. R.321-12 dernier alinéa du I ; arrêté du 31 décembre 2001 modifié par arrêté du 11 décembre 2007 ; instruction Anah n° I-2002-03 du 8 novembre 2002 modifiée relative à l'appréciation des ressources des propriétaires occupants bénéficiaires des aides de l'Anah ; délibérations du conseil d'administration n° 2001-30, n° 2003-24 et n° 2006-07.

L'article 5 de l'arrêté du 31 décembre 2001 modifié par l'arrêté du 11 décembre 2007 prévoit que les plafonds de ressources annuelles applicables aux personnes visées aux 2 et 3 de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (propriétaires occupants) sont révisés le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac. Pour 2009, cette évolution est appréciée entre le 1^{er} novembre 2007 (indice mensuel des prix à la consommation hors tabac = 115,37) et le 31 octobre 2008 (indice mensuel des prix à la consommation hors tabac = 118,49).

Les plafonds de ressources des propriétaires occupants qualifiés de très sociaux en application de la délibération du Conseil d'administration n°2001-30 et 2006-07 et des propriétaires bailleurs dits impécunieux en application de la délibération du n°2003-24 et 2006-07, sont indexés dans les mêmes conditions.

Je vous prie de trouver en annexe les plafonds applicables à compter du 1^{er} janvier 2009.



Sabine Baïetto-Beysson

Copie à : Mmes et MM. les préfets - Mmes et MM. les délégués de compétences - Mmes et MM. les directeurs régionaux de l'équipement - Mmes et MM. les directeurs départementaux de l'équipement - Mmes et MM. les chargés de mission territoriale - Mmes et MM. les conseillers techniques - Mmes et MM. les membres du comité de direction - MM. les membres de la mission audit-inspection - M. l'agent comptable de l'Anah - M. le DGALN

ANNEXE

Valeurs en euros applicables à compter du 1^{er} janvier 2009

Île-de-France

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de base (1)	Plafonds majorés (2)	Plafonds propriétaires très sociaux (3)
1	16 193	21 591	10 795
2	23 768	31 689	15 845
3	28 545	38 059	19 030
4	33 330	44 440	22 220
5	38 132	50 841	25 420
Par personne supplémentaire	4 790	6 389	3 195

Province

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de base (1)	Plafonds majorés (2)	Plafonds propriétaires très sociaux (3)
1	11 212	17 249	8 625
2	16 398	25 227	12 614
3	19 722	30 338	15 169
4	23 040	35 444	17 723
5	26 372	40 571	20 286
Par personne supplémentaire	3 322	5 109	2 554

(1) Les plafonds de base correspondent aux plafonds de ressources prévus à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001 modifié par l'arrêté du 11 décembre 2007.

(2) Les plafonds majorés correspondent aux plafonds de ressources prévus à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001 modifié par l'arrêté du 11 décembre 2007. Ils s'appliquent lorsque la subvention est demandée pour des travaux :

1° réalisés dans les immeubles ou logements destinés à la mise en oeuvre des prescriptions d'un arrêté préfectoral tendant à remédier à l'insalubrité des immeubles ou des logements en application des articles L. 1331-26 et suivants et des articles L. 1334-2 et suivants du Code de la santé publique, ou d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ou des

prescriptions d'un arrêté portant sur les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation en application des articles L. 129-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

2° destinés à remédier à une situation d'insalubrité des immeubles ou des logements constatée par la commission d'amélioration de l'habitat ou par la commission locale d'amélioration de l'habitat suivant des critères définis par le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Alinéa créé par l'arrêté du 11 décembre 2007, art. 1er, b)

3° d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ;

4° portant sur les parties communes des immeubles ou sur les logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du Code de la construction et de l'habitation ou situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

(3) Les plafonds propriétaires très sociaux correspondent aux plafonds de ressources des propriétaires occupants qualifiés de très sociaux par le Conseil d'administration (délibération n° 2001-30 et n° 2006-07) et servent de référence pour qualifier les propriétaires bailleurs dits impécunieux (délibération du n° 2003-24 et n° 2006-07).

Paris, le 23 DEC. 2008

Affaire suivie par :
Véronique Sarazin-Charpentier – adjointe au chef de service
des affaires juridiques
Tél : 01 44 77 39 20 – Fax 01 44 77 40 41
Courriel : veronique.sarazin-charpentier@anah.gouv.fr

La Directrice générale
à
Mesdames et Messieurs
les délégués locaux de l'Anah

Objet : Note 2008-06 relative aux montants des subventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage à compter du 1^{er} janvier 2009

L'instruction n° I.2004-02 du 20 octobre 2004 relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable par l'Anah (AMO) a fixé le montant maximum et les majorations de subventions applicables au 1^{er} janvier 2005 pour certaines prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Cette instruction, en application de la délibération du Conseil d'administration n° 2004-16 du 30 septembre 2004, a prévu que ces montants seraient actualisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice "syntec" arrondi à l'euro le plus proche. Cette évolution est appréciée entre le 1^{er} septembre de l'année 2007 (indice 219) et le 1^{er} septembre 2007 (indice 225,7), soit une variation de + 1,031 %.

Montant maximum de subvention de base pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2009 :

- Pour chaque logement dans lesquels des travaux d'amélioration sont subventionnés : **120 euros**
- Par logement dans un dossier copropriété comportant uniquement des travaux sur parties communes, dans la limite de 1500 euros par immeuble à répartir entre les maîtres d'ouvrage : **120 euros**
- Par immeuble en monopropriété comportant au minimum deux logements subventionnés pour des travaux uniquement sur parties communes : **238 euros**

Majorations de subventions pour dossiers particuliers

- Insalubrité avec établissement de la grille d'évaluation type Anah : + 238 euros
- Adaptation du logement au handicap :+ 60 euros
- Production de logement à loyers maîtrisés :+ 60 euros



Sabine Baïetto-Beysson

Copie à : *Mmes et MM les délégués de compétences*
Mmes et MM. les chargés de mission territoriale
Mmes et MM. les conseillers techniques
Mmes et MM. les membres du Comité de direction
MM. les membres de la Mission d'audit-inspection



La Défense, le 30 décembre 2008
Le ministre du logement et de la ville
à

à Mesdames et Messieurs les destinataires
désignés ci-dessous

ministère
du Logement
et de la Ville

Direction Générale de
l'Aménagement, du
Logement et de la
Nature
Direction de l'Habitat, de
l'Urbanisme et des
Paysages
sous-direction
du Financement du
Logement
bureau
de la réglementation
des aides à la pierre

affaire suivie par : Michel PATRY - DGUHC-FB3
tél. 01 40 81 93 75, fax 01 40 81 83 42
mél. Michel.Patry@equipement.gouv.fr

Titre : Circulaire UP/FL3 du 30 décembre 2008 relative aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Textes sources : Articles L.441-1, R. 441-1 (1°) et R.331-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ; arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Textes abrogés : Néant

Textes modifiés : Néant

N° NOR : MLVU0829808C

N° circulaire : UP/FL3 du 30 décembre 2008

Mots-clés : Plafonds de ressources, logement social, HLM, PLUS/PLS/PLA-I, Surloyer

Réf. classement :

Publication : B.O. J.O.

DESTINATAIRES :

DESTINATAIRES	Préf dép't	Préf rég	DDE(A)	DRE	CETE	CIFP	ANRU	ANAH	ANPEEC	CSTB
P/attribution	X	X	X	X				X	X	
P/information					X	X	X			X

La Grande Arche
Paroi Sud
92055 La Défense Cedex
tél : 01 40 81 21 22
fax : 01 40 81 94 49
Mél f13@developpement-durable.gouv.fr

DESTINATAIRES	DGEC	DGALN		DAEI	SG	CGLLS	CGEDD	MIILOS	DIDOL	CILPI
P/attribution		X				X	X	X	X	X
P/information	X				X					

Circulaire MLVU0829808C UP/FL3 du 30 décembre 2008 relative aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif

En application des articles L.441-1, L.441-3, R.441-1 (1°) et R.331-12 du code de la construction et de l'habitation, l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié fixe les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

L'article L.441-1 prévoit la révision annuelle de ces plafonds, en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.141-2 du code du travail ; l'arrêté interministériel du 29 juillet 1987 modifié susmentionné précise que cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'antépénultième année et le 1^{er} octobre de l'année précédente et que la révision des plafonds entre en vigueur le 1^{er} janvier de chaque année.

L'évolution du SMIC intervenue entre le 1^{er} octobre 2007 et le 1^{er} octobre 2008 est de 3,199 %.

En application de l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu fiscal de référence de l'ensemble des personnes composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédent celle de la signature du contrat de location (soit pour l'année 2009, l'avis d'imposition établi en 2008 par les services fiscaux au titre des revenus perçus en 2007).

A compter du 1^{er} janvier 2009, les plafonds de ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est précisé dans les annexes jointes.

Pour la ministre et par délégation,
Le Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et
des Paysages

signé

Etienne Crepon

ANNEXE I

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES IMPOSABLES PREVUS AUX ARTICLES L.441-3,
R.331-12 ET R.441-1 (1°)
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION APPLICABLES AUX LOGEMENTS
AUTRES QUE CEUX MENTIONNES
AU II DE L'ARTICLE R.331-1 (PLUS)

CATEGORIE DE MENAGES	PARIS et communes limitrophes (<i>en euros</i>)	ILE-de- FRANCE hors Paris et communes limitrophes (<i>en euros</i>)	AUTRES REGIONS (<i>en euros</i>)
1.....	24 306 €	24 306 €	21 132 €
2.....	36 326 €	36 326 €	28 220 €
3.....	47 620 €	43 668 €	33 937 €
4.....	56 855 €	52 304 €	40 968 €
5.....	67 645 €	61 919 €	48 195 €
6.....	76 119 €	69 677 €	54 314 €
Par personne supplémentaire	8 481 €	7 764 €	6 059 €

ANNEXE II

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES IMPOSABLES PREVUS A L'ARTICLE R.331-12
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION APPLICABLES
AUX LOGEMENTS MENTIONNES
AU II DE L'ARTICLE R.331-1 (PLA D'INTEGRATION)

CATEGORIE DE MENAGES	Paris et communes limitrophes (<i>en euros</i>)	ILE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (<i>en euros</i>)	AUTRES REGIONS (<i>en euros</i>)
1.....	13 370 €	13 370 €	11 621 €
2.....	21 796 €	21 796 €	16 932 €
3.....	28 572 €	26 200 €	20 361 €
4.....	31 272 €	28 767 €	22 657 €
5.....	37 203 €	34 057 €	26 508 €
6.....	41 866 €	38 323 €	29 873 €
Par personne supplémentaire....	4 666 €	4 270 €	3 331 €

ANNEXE III

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES (REVENU FISCAL DE REFERENCE)
APPLICABLES POUR L'ACCES AUX LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES DANS LES CONDITIONS
DE L'ARTICLE R.331-17 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (PLS)

CATEGORIE DE MENAGES	PARIS et communes limitrophes (<i>en euros</i>)	ILE-de- FRANCE hors Paris et communes limitrophes (<i>en euros</i>)	AUTRES REGIONS (<i>en euros</i>)
1.....	31 598 €	31 598 €	27 472 €
2.....	47 224 €	47 224 €	36 686 €
3.....	61 906 €	56 768 €	44 118 €
4.....	73 912 €	67 995 €	53 258 €
5.....	87 939 €	80 495 €	62 654 €
6.....	98 955 €	90 580 €	70 608 €
Par personne supplémentaire	11 025 €	10 093 €	7 877 €