28/06/2010

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB

Convention de délégation de compétence entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'État :

attribution des aides à la pierre et notification aux bénéficiaires
en application de l'article L 301-5-1
du code de la construction et de l'habitation

28 juin 2010

28/06/2010

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment l'article L 301-5-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la demande de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 1 février 2010 tendant à conclure une convention avec l'État par laquelle celui-ci lui délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L 301-3 du CCH et procéder à leur notification aux bénéficiaires ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 21 juillet 2007, modifiant le programme local de l'Habitat (PLH) ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2010 n°2010/0413, autorisant son président à signer la présente convention ;

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 30 mars 2010 sur la répartition des crédits parc public

Vu l'avis du comité régional de l'habitat du 20 mai 2010 sur la répartition des crédits parc privé

Entre

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par M. Vincent FELTESSE, Président

Et

L'État, représenté par M. Dominique SCHMITT, Préfet de Région Aquitaine, Préfet de Gironde,

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

Le législateur a considéré que l'échelon de l'agglomération dotée d'un programme local de l'habitat (PLH) et d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvés constituait un cadre approprié pour conduire une politique efficace en matière d'habitat et de logement.

Le 31 janvier 2006, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'est vue confier sur son territoire, pour une période de trois ans, la délégation de la compétence pour décider de l'attribution des aides à la pierre de l'État et procéder à leur notification aux bénéficiaires. Prorogée d'un an en 2009, cette délégation est arrivée à son terme le 31 décembre 2009. Un rapport d'évaluation a été réalisé par l'État en liaison avec les services de la CUB. Ses conclusions ont notamment permis de faire évoluer d'un commun accord les modalités de mise en œuvre de la délégation.

La première délégation (2006-2009) s'est traduite par des avancées positives en matière de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat par la CUB :

- Un PLH renforcé lors de sa révision en 2007 et toujours en cours de validité,
- La mise en place par la CUB d'un dispositif d'aides mobilisant des enveloppes financières importantes aux côtés de celles de l'État,
- Un dialogue approfondi entre les services communautaires et les communes,
- Des enveloppes financières apportées par l'État et la CUB en forte croissance entre 2006 et 2009 et qui ont permis d'atteindre les objectifs rappelés dans le tableau en annexe 1.

L'évolution législative récente a conduit la CUB à délibérer le 26 mars 2010 pour lancer la révision du PLH et son intégration dans le PLU communautaire.

Les objectifs fixés à la CUB par l'État, tant au plan quantitatif que qualitatif, au titre de la présente délégation sont à la hauteur des forts enjeux que représente ce territoire, compte tenu des besoins en logement qui s'y font sentir. A ce titre, cette délégation constitue un levier d'action efficace au service des politiques prioritaires de l'État que la CUB est chargée de mettre en œuvre, d'une part, et des politiques locales communautaires de cette dernière, d'autre part.

Ces objectifs sont également en cohérence avec la politique dynamique de développement durable portée par la CUB dans le cadre de ses compétences propres.

De plus, la délégation de la gestion des aides à la pierre à compter de janvier 2006 dans le cadre de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a conforté la CUB en tant que partenaire important de la politique locale de l'habitat et lui a permis de développer ses propres outils afin d'assurer pleinement cette responsabilité.

Ainsi, l'objectif d'accroissement démographique de la CUB fixé à un million d'habitants à l'horizon de 2030 pourrait se traduire dans le prochain programme local de l'habitat par une production annuelle de 8000 à 9000 logements et demandera nécessairement la mise en œuvre de moyens originaux et conséquents.

Pour atteindre cet objectif, la CUB s'engage à développer une offre de logements en cohérence avec les grands projets structurants de l'agglomération et plus particulièrement le long des axes de transports collectifs.

A ce titre, la délégation à la CUB par l'État de la gestion des aides à la pierre constitue un levier important de la construction de l'agglomération dans le but de permettre :l'amélioration de la réactivité et de la lisibilité de la politique publique de l'habitat en partenariat avec les communes et l'ensemble des acteurs qui y contribuent, en faisant le lien avec le PLU communautaire, la politique foncière de la CUB et les opérations d'aménagement et de développement (zones d'aménagement concerté, sites de projets, équipements structurants, …),le renforcement de l'efficacité du dispositif de production des opérations de logement social, dans toutes leurs composantes, par la coordination de cette politique auprès des communes et des différents partenaires.

L'ambition partagée par l'État et la CUB est de faire de ces dix prochaines années « une décennie bordelaise » et donc d'augmenter significativement la part de l'agglomération dans la production annuelle de logements en Gironde. L'habitat et le logement seront donc au cœur de leurs préoccupations.

Objet et durée de la convention

L'État délègue à la Communauté Urbaine de Bordeaux, pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)[1], en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation a pour objet d'accompagner la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) modifié par délibération du Conseil Communautaire du 21 juillet 2007 en y intégrant des objectifs de rattrapage en vue d'atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux fixés par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU).

La présente convention de délégation est conclue pour une durée de 6 ans.

Titre 1 – Les objectifs de la convention

1.1. – Orientations générales

L'État et la Communauté Urbaine de Bordeaux partagent les orientations suivantes pour la nouvelle délégation 2010-2016, objet de la présente convention.

1. La déclinaison territoriale et la mise en œuvre par la CUB des politiques prioritaires de l'État en matière d'habitat et de droit au logement et des politiques locales communautaires

- ***En matière de production de logements locatifs sociaux (parc public et parc privé), une programmation pluriannuelle est arrêtée dans le cadre de la présente convention. Elle fera l'objet d'une mise à jour annuelle.***

Les modalités de sa mise en œuvre sur le territoire de chaque commune seront aussi précisées chaque année. Cette programmation sera adaptée aux besoins tels qu'ils seront identifiés par l'étude en cours sur chaque commune, en fonction notamment de la situation de celle-ci au regard de l'article 55 de la loi SRU et prendra en compte les contrats de mixité sociale signés entre les communes et l'État représenté par le préfet. Elle déclinera également, à partir de 2011, les orientations et les objectifs contenus dans les conventions d'utilité sociale (CUS) à passer avec les bailleurs sociaux avant fin 2010 dans une vision partagée des objectifs.

[1] Ces aides englobent le programme national de rénovation urbaine (PNRU) et les aides de l'an Ru pour le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

Par ailleurs le financement des opérations réalisées au titre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique et du plan national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) sur le centre ancien de Bordeaux et inscrites dans le cadre du programme Eco-Cités constitue une priorité pour l'État et la Communauté urbaine de Bordeaux.

- ***La production de logements locatifs sociaux et la part de logement PLAI au sein de celle-ci seront augmentées de façon significative sur le territoire de la CUB.***

En 2009, la précédente délégation s'est traduite par la production de 2500 logements PLUS-PLAI-PLS.

La CUB souhaite, pour sa part, que l'objectif de production de logements PLUS/PLAI puisse tendre à terme vers 3600 dans le cadre d'un objectif global de production de 8000 à 9000 logements par an.

Aussi, dans le cadre de la présente délégation, la CUB mobilisera les partenaires concernés, opérateurs et collectivités publiques, afin d'atteindre un objectif en matière de production de logement locatif social de 2800 PLUS/PLAI par an. Cet objectif sera mis en adéquation avec les objectifs du PLH révisé qui sera intégré par la suite dans le PLU communautaire.

En tant que délégataire, la CUB accordera une priorité financière à la programmation cible de l'OIN telle qu'elle figure au protocole de partenariat 2010-2024 : 25% de logements locatifs sociaux, 10% de logements locatifs intermédiaires, 20% de logements en accession sociale et 45% de logements en accession privée. L'annexe 3 de la présente convention reprend sur ce point le protocole de partenariat 2010-2024 de l'OIN signé le … entre l'État, la CUB, les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, la Région Aquitaine et l'Établissement public d'aménagement Bordeaux-Euratlantique.

En tant que délégataire, la CUB accordera également une priorité financière à la programmation cible du PNRQAD. L'annexe 2 de la présente convention précise ces éléments de programmation relatifs au PNRQAD.

En 2009, la production de logements PLAI « familiaux », hors structures d'hébergement, priorité de l'État à travers la politique « Le Logement d'abord », atteint 17,9% de la production PLUS+PLAI, après un taux de 12% en 2008.

Dans le cadre de la présente convention, la CUB tendra à un tiers de sa production de PLUS/PLAI en PLAI familiaux dont environ 30 « PLAI adaptés » chaque année. Une évaluation spécifique sera réalisée chaque année pour définir au mieux les leviers nécessaires à l'atteinte de cet objectif.

- ***La lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de la performance énergétique dans le parc privé constituent des priorités pour l'État et la CUB.***

Déjà prioritaire au travers du programme d'intérêt général (PIG) communautaire, l'objectif de lutte contre l'habitat indigne est réaffirmé. Avec l'appui des services de l'État, eux-mêmes engagés au plan départemental par la charte inter-services de lutte contre l'habitat indigne, la CUB mobilisera les acteurs locaux du logement en vue d'obtenir des résultats significatifs dans ce domaine.

En tant que délégataire de l'État, la CUB accordera une priorité de financement aux opérations réalisées sur la commune de Bordeaux dans le cadre du plan national de réhabilitation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) : opération programmée d'amélioration de l'habitat et de rénovation urbaine (OPAH-RU) et opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur les « hôtels meublés ».

Au delà du PIG et du PNRQAD, l'ensemble des programmes animés traiteront de ces problématiques, notamment ceux portant sur les copropriétés du Burck à Mérignac et Pessac, de Sarcignan à Villenave-d'Ornon, sur le centre historique du vieux Lormont et les quais de Garonne.

- ***Les objectifs du PDALPD et du PDAHI (finalisés en juin 2010) seront déclinés sur le territoire de la CUB.***

Ces objectifs porteront notamment sur la production de logements PLAI familiaux et adaptés, de logements d'urgence, de résidences sociales et de pensions de famille et sur la mobilisation des logements ainsi produits pour les publics prioritaires du PDALPD et relevant du DALO.

La CUB contribuera, aux côtés de l'État, aux dispositifs de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) visant à définir des solutions de logement adaptées pour les ménages les plus précaires (publics issus de squats et de logements indignes, gens du voyage sédentarisés, etc.).

- ***En tant que délégataire, la CUB accompagnera les efforts déployés par l'État afin de résorber les squats qui se sont développés sur l'agglomération.***

La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale engagée sur l'agglomération à la fin de l'année 2009 permettra d'établir un diagnostic et formulera des préconisations. La CUB déclinera, en partenariat avec l'État, les actions qui seront retenues afin de résorber les squats identifiés et d'assurer le relogement, temporaire et/ou définitif, des publics concernés. Ces actions seront à inscrire dans la prochaine révision du PDALPD.

- ***La CUB prendra toute sa part, aux côtés de l'État, dans la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.***

L'État et la CUB dans la limite de ses compétences s'engagent à trouver d'ici l'été 2010 des solutions pérennes en matière d'aires de grand passage sur l'agglomération et la CUB mobilisera les communes pour la réalisation des aires d'accueil prévues au schéma.

- ***Sur un plan général, la CUB et l'État veilleront à l'optimisation des dispositifs d'aide au logement et à leur bonne articulation afin de leur conférer la plus grande efficacité possible.***

Une réflexion sera notamment lancée sur la mobilisation de la surcharge foncière en relation avec les questions relatives à la densité et à la territorialisation de la politique d'aide.

Ce principe sera étendu aux actions visant à favoriser le développement de l'accession sociale à la propriété.

- ***La révision du PLH en 2010 permettra d'établir le programme d'actions de la stratégie locale de l'habitat, outil primordial en vue d'une production équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire.***

En s'appuyant sur les dispositions mises en place par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (loi MLLE) en matière d'urbanisme et d'action foncière, la révision du PLH permettra de renforcer le caractère opérationnel de ce dernier.

Ses orientations et ses actions pourront être mieux articulées au PLU communautaire dans chaque commune et aux programmes des opérations d'aménagement, que ce soit en matière de règles de construction, de densité et de mixité sociale.

Un volet du PLH portera sur le développement de l'habitat social, public et privé, dans les quartiers les plus anciens.

Sur un plan général, la révision du PLH engagée en mars 2010 déclinera les orientations générales de la présente délégation, notamment sur les thématiques prioritaires, particulièrement s'agissant de la promotion d'un habitat durable en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

2. **Le pilotage et la gouvernance de la délégation sont renforcés.**

La délégation fait l’objet de la présente convention pluriannuelle renouvelée, reprenant notamment les objectifs de l'État en matière de développement de l’offre de logement social public et privé. Des avenants permettront d’y apporter chaque année les inflexions rendues nécessaires par les évolutions de la politique nationale du logement.

Le dispositif de pilotage de la délégation est organisé comme suit :

- des réunions bimestrielles de pilotage technique entre les services en charge de l'habitat à la CUB, à la direction départementale des territoires et de la mer et à la direction départementale de la cohésion sociale,
- la mise en place d’un comité directeur de la délégation présidé au moins trois fois par an par le directeur général des services de la CUB et le directeur départemental des territoires et de la mer ; ce comité associera la directrice départementale de la cohésion sociale et, en tant que de besoin, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
- une rencontre spécifique du préfet et du président de la CUB sur la délégation, deux fois par an.

Les indicateurs retenus conjointement par l'État et la CUB feront l'objet d'une diffusion avant le 10 de chaque mois selon le modèle de tableau de suivi joint en annexe 1-tableau 2

1.2. – Les objectifs quantitatifs prévisionnels

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet d'accompagner sur la partie parc public social, accession sociale et parc privé social, la mise en œuvre du programme local de l'habitat de la CUB et notamment la réalisation des objectifs prévisionnels suivants [2] :

1.2.1 Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux dans le parc public

a) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration de logements publics sociaux

La précédente délégation s'est traduite par la production de 2500 logements PLUS-PLAI-PLS en 2009. Cet effort doit être maintenu dans la durée et accompagné d'une analyse fine de l'économie locale du logement social, afin d'ajuster en permanence l'intervention publique aux conditions de production du logement dans le cadre des orientations de l'État.

L'objectif de production sur la durée de la délégation est fixé à 16 800 logements sociaux publics (PLUS/PLAI) ce qui constitue une moyenne annuelle indicative de 2800 logements sociaux par an. Un tiers de cette production serait réalisée en PLAI « familiaux », dont 30 PLAI réservés chaque année aux ménages en grande difficulté (« PLAI adapté »). Un objectif annuel de 300 à 500 PLS peut être retenu, ciblé en priorité sur les résidences étudiantes, les EPHAD et les quartiers de rénovation urbaine.

Ces objectifs fixés à la date de signature de la présente convention pourront être révisés au regard de la production globale de logements sur l'agglomération et en fonction de l'évolution des outils financiers et réglementaires (révision du PLH, adaptation du PLU par modification ou révision totale) et au regard des partenariats existants.

Pour 2010, les objectifs de production présentés par le Préfet au comité régional de l'habitat lors de sa réunion du 30 mars 2010 sont, sur le territoire de la CUB, de :

- **653 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)**
- **1 552 logements PLUS (prêt locatif à usage social)**
- **300 logements PLS (prêt locatif social)**

Ces objectifs ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 5.

Les opérations prévues dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et dont la liste figure en annexe 2-2 concourent à l'atteinte de ces objectifs.

[2] Ces chiffres ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU qui sont rappelés en annexe 7

b) La réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration de logements publics sociaux spécifiques pour les ménages sortant de structures d'hébergement ou en cumul de grandes difficultés

La CUB mettra en œuvre une programmation spécifique liée à la satisfaction des besoins des ménages sortant de structures d'hébergement dans le cadre de la politique de l'État « Le logement d'abord ». Une programmation dès 2010 de « PLAI adapté » est à élaborer, avec, en première approche, un objectif de production de 30 logements autonomes.

La CUB déclinera les orientations du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) en cours d'élaboration.

Ces objectifs ne paraissent pouvoir être atteints qu'au travers de l'élaboration d'ici fin 2010 d'une programmation territorialisée.

c) La réhabilitation de logements publics sociaux

En matière de réhabilitation du parc social public, la CUB orientera les bailleurs vers des financements par le FEDER et autres financements adaptés de la Caisse des Dépôts et Consignations (par exemple : PAM, prêts 1,9%) décidés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

La délégation ne comporte pas de crédits destinés à cette réhabilitation.

La CUB s'engage à analyser les conditions de la mise en œuvre de sa garantie d'emprunts en vue, s'il y a lieu, de faciliter les réhabilitations. A cet égard, une évaluation de ses aides est engagée en 2010.

d) La démolition et la reconstruction de logements publics sociaux

La démolition de certains ensembles de logements sociaux, en dehors des projets déjà financés par l’Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, peut être envisagée lorsque les dysfonctionnements urbains, sociaux, techniques et fonctionnels ont atteint une ampleur qui ne permet plus d’envisager une réhabilitation. A cet égard, la CUB a délibéré le 18 Janvier 2008 afin de définir les conditions de lancement d’un projet de démolition reconstruction hors sites ANRU.

Les démolitions restent soumises à l'autorisation du préfet en application de l'article L 443-15-1 du CCH. Le préfet en informera la CUB.

En dehors des quartiers faisant l’objet de dossiers déjà financés par l’ANRU, certains ensembles de logement social tels que les quartiers Benauge-Jolio Curie, les Aubiers et Léo Saignat à Bordeaux, la Cité Arago à Pessac, la Cité Paty à Bègles, la Cité Dravemont à Floirac et la Cité des Ardillos à Mérignac pourraient être concernés par des projets de démolition portant sur un nombre limité de logements sur la période 2010-2016.

En fonction de l’avancement des projets et dans le cadre de la programmation annuelle de développement de l'offre, la CUB validera avec l'État le programme retenu et envisagera les moyens mobilisables pour la reconstitution de l'offre en accord avec les orientations nationales de la politique du logement.

Pour l'État, ces projets de démolition doivent être conçus en limitant fortement le recours aux subventions publiques par la recherche d'un équilibre financier global entre démolition, densification et construction. Les logements prévus en reconstitution de l'offre s'ajouteront alors aux objectifs annuels de développement prévus au titre de la présente convention.

1.2.2. La réalisation de logements en accession sociale à la propriété

L'objectif est de permettre des parcours résidentiels pour les ménages à revenus modestes en leur offrant la possibilité d'évoluer du logement locatif social vers l'accession à la propriété. Il constituera une des priorités du programme local de l'habitat.

Permettre à ces ménages de devenir propriétaire de leur logement sur le territoire de la CUB est un enjeu pour l'agglomération. Celle-ci connaît en effet depuis quelques années une progression importante des prix de l'immobilier, les ménages, notamment primo-accédants, ne pouvant plus satisfaire leur projet d'accession que dans des communes de plus en plus éloignées de leur lieu de travail.

La CUB mobilisera les opérateurs sur un programme annuel de 400 produits d'accession sociale réglementée (Pass-foncier, PSLA, programmes d'accession réglementée réalisés par les bailleurs ESH et les SEM, etc.).

Les modalités de pilotage de ce programme seront examinées par le comité directeur de la délégation.

1.2.3. Les résidences pour personnes âgées

La politique de logement doit prendre en compte les besoins des personnes âgées en tenant compte à la fois du vieillissement de la population et d'une demande de mobilité liée à l'inadaptation du logement aux besoins et aux usages. La CUB accueille à elle seule plus de la moitié des personnes âgées de la Gironde et ce phénomène va aller en s'accélérant jusqu'en 2030.

Le délégataire accompagnera par le financement en PLS la construction d'EHPAD et de maisons de retraite dans le cadre du schéma gérontologique porté par le Conseil Général de la Gironde. Le délégataire participera et validera la programmation dans le cadre du comité de pilotage mis en place avec l'État et le Conseil Général.

Dans le cadre du schéma actuel se terminant en 2011, l'objectif est de produire 60 places d'hébergement (financées en PLS établissement) pour personnes âgées. A compter de 2012, les objectifs seront ajustés en fonction des besoins identifiés dans le cadre de la révision du PLH, de l'évolution du nouveau schéma gérontologique de la Gironde et de la politique de l'État dans ce domaine.

1.2.4. La création de maisons relais, de « pensions de famille » et de résidences sociales .

Dans le cadre de la délégation, la CUB soutiendra la création de deux structures d'hébergement (maison relais ou résidence sociale) par an d'une taille suffisante pour en permettre l'équilibre financier tant en investissement qu'en fonctionnement, sous réserve de la participation respective de chacun des partenaires compétents.

Cet objectif sera précisé avant la fin de l'année 2010, à l'occasion de la « refondation » de la politique nationale de l'hébergement et compte-tenu des résultats de l'étude sur l'hébergement menée actuellement dans le cadre de l'élaboration du plan départemental d'accueil de l'hébergement et d'insertion (PDAHI) qui doit être intégré dans le PDALPD.

Il est rappelé que les projets de structures d'hébergement sont soumis à l'avis du comité régional de l'hébergement et de l'accès au logement. Ils seront également validés préalablement à la décision de financement, par l'État et le Conseil Général dans le cadre de la plateforme «hébergement » du PDALPD dont est membre la CUB.

1.2.5. Le logement étudiant

Le schéma régional du logement étudiant prévoit la création et la réhabilitation de 100 logements pour étudiants par an pour la période 2010-2015. Cet objectif sera révisé d'ici 2012 en fonction des perspectives de libération de foncier de l'opération « Campus » et des perspectives d'accueil des établissements de formation et d'enseignement supérieur dans les zones d'aménagement en cours (Bastide et Bassins à flots, notamment).

1.2.6. La création et la réhabilitation de places d’hébergement d’urgence

La CUB soutient la création de places d'hébergement d’urgence au sein de l’agglomération par une participation de 5000 euros par place. Pour mémoire, pendant la période de la précédente délégation, la Communauté urbaine de Bordeaux a consacré 1 035 000 euros à la création de 204 places.

Les objectifs à atteindre dans ce domaine seront précisés avant la fin de l'année 2010 par voie d'avenant, en intégrant les objectifs de sorties d'hébergement vers le logement autonome, à l'occasion de la « refondation » de la politique nationale de l'hébergement et compte-tenu des résultats de l'étude sur l'hébergement menée actuellement dans le cadre de l'élaboration du plan départemental d'accueil de l'hébergement et d'insertion (PDAHI) qui doit être intégré dans le PDALPD.

La CUB veillera à ce que les nouvelles structures d'hébergement soient réparties sur le territoire conformément aux obligations faites aux communes en application de l'article 69 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion et du décret n°2010-255 du 11 mars 2010 relatif aux modalités de détermination du nombre de places d'hébergement à atteindre par les communes et au dispositif de la veille sociale.

L'avenant 2011 déclinera les actions du PDAHI et la programmation par commune afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi dans son article 69.

1.2.7. La sédentarisation des gens du voyage

La CUB, en tant que délégataire, soutiendra, aux côtés de l'État, les actions accompagnant la sédentarisation des gens du voyage par son appui aux communes en vue de la création de terrains familiaux ou d'habitat adapté financé en PLAI.

1.2.8. La résorption des squats de l'agglomération

La CUB mènera, aux côtés de l'État, une politique active de résorption des squats sur son territoire. Elle réservera les financements en PLAI nécessaires à la réalisation de logements adaptés ou de structures d'accueil pour les ménages concernés.

La CUB participera au co-financement de la deuxième phase de la « MOUS Squats Roms» aux côtés de l'État et des communes, l'État en assurant le pilotage.

La CUB prendra la maîtrise d'ouvrage d'une MOUS complémentaire « Squats et habitat indigne », co-financée à 50% par l'État et en partenariat avec le Conseil Général, l'ensemble de ces MOUS ayant vocation à s'inscrire dans le PDALPD au titre des politiques de solidarité.

Cette MOUS aura pour objectif de construire des réponses adaptées pour les publics en situation d'habitat précaire sur l'ensemble de l'agglomération, dans le prolongement de la démarche engagée avec l'État au dernier trimestre 2009. Un plan d'action sera proposé et partagé afin d'apporter des solutions concrètes à ces situations.

Cette MOUS sera lancée avant fin 2010, au plus tard.

1.2.9. La réhabilitation du parc privé ancien individuel ou en copropriété

La qualité du parc privé représente un enjeu important pour l'Etat et la CUB. Ce parc de logements joue en effet un rôle fondamental dans le parcours résidentiel de nombreux ménages et sa mobilisation constitue un levier stratégique de la lutte contre l'étalement urbain.

Près de 80% des occupants du parc locatif privé de la CUB sont éligibles au logement conventionné social ou très social. Il fait fonction de « parc social de fait » en complément du parc locatif social public qui ne peut, à lui seul, répondre à l'ensemble des besoins. L'enjeu est donc, parallèlement à l'effort de production sur le parc public, de conforter la fonction sociale du parc locatif privé tout en en améliorant sa qualité conformément à la politique de l'Anah.

Une étude menée conjointement par la CUB et la DDE de la Gironde en 2004 « sur la recherche des conditions de développement de l'offre locative privée à loyer maîtrisé en marché tendu dans l'agglomération bordelaise » avait mis en évidence l'existence de gisements de logements vacants et/ou de qualité médiocre.

Dans le cadre de la délégation, les priorités suivantes seront mises en œuvre en matière d'aide au parc privé :

- le traitement de l'habitat indigne : mise en décence, mise en sécurité en cas de péril, éradication du plomb, sortie d'insalubrité tant pour les logements des propriétaires occupants que ceux des propriétaires bailleurs ;
- une montée en charge significative du traitement du parc privé, qu'il soit indigne ou non, pour en améliorer la performance énergétique et tendre ainsi vers les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite, y compris les personnes âgées, en ciblant les propriétaires occupants modestes et très modestes ;

- la réhabilitation dans le respect de l'objectif de maintien et le développement du parc locatif à loyer maîtrisé, prioritairement social et très social.

Les financements devront être prioritairement dédiés aux logements locatifs indignes, occupés ou vacants.

a) Le programme d'intérêt général (PIG)

La CUB a conclu avec l'ensemble de ses partenaires un protocole visant à lancer une dynamique de réhabilitation du parc privé dans le cadre d'un PIG communautaire thématique dont les objectifs répondaient aux objectifs du plan national de cohésion sociale. Ces objectifs doivent être aujourd'hui réorientés.

Ainsi, dans le cadre de la présente convention, les objectifs du PIG devront permettre prioritairement :

- de lutter prioritairement contre l'inconfort, l'indignité et l'insalubrité des logements privés, occupés ou vacants,
- d'inciter les propriétaires occupants et bailleurs à engager des opérations de réhabilitation axées sur l'amélioration de la performance énergétique dans un souci d'économie d'énergie et de maîtrise des charges, sur la promotion des énergies renouvelables et sur le confort acoustique. A ce titre, il est prévu que l'État mette en place avec l'Anah en 2010 et pour les cinq prochaines années, un fonds d'aides à la rénovation thermique (FART) des logements privés,
- de favoriser l'adaptation des logements afin de permettre le maintien dans ces logements des personnes handicapées et des personnes âgées,
- de développer l'offre de logement à loyers maîtrisés au sein du parc privé. L' État et la CUB ont décidé d'axer l'action du PIG sur les logements à loyers conventionnés sociaux et très sociaux, occupés mais surtout vacants dans un objectif de remise en service de logements nouveaux dans un contexte de marché local tendu.

Le programme d'actions annuel du délégataire sur le parc privé s'inscrira dans les priorités nationales, affichées et recentrées de l'État et de l'Anah, tout en les déclinant en fonction du contexte local de l'agglomération bordelaise, tout en visant à améliorer l'efficience des actions conduites et un effet de levier conjugué des aides de l'Anah , de la CUB et de leurs partenaires au bénéfice de la production :

- de logements décents « a minima », grâce à la réalisation de travaux d'éradication du plomb, de mise en sécurité et de sortie d'insalubrité,
- de logements améliorés sur le plan de la performance énergétique afin l'objectif prioritaire de faire disparaître les logements qualifiés de « passoires énergétiques ». La CUB a mis en place une aide spécifique au développement durable, aide complémentaire à celle de l'Anah en matière de performance énergétique, plus axée sur les économies d'eau, le tri sélectif et la performance énergétique des ouvertures dans le bâti.
- de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, handicapées ou âgées.
- de logements locatifs privés de qualité, à loyer maîtrisé et abordable. Les logements conventionnés en loyer intermédiaire ne sont plus, à ce titre, une priorité. Ils ne seront éligibles qu'à titre dérogatoire et dès lors qu'ils s'intègrent à des projets de réhabilitation d'immeubles prévoyant des logements à loyer conventionné social ou très social.

La remise sur le marché de logements vacants, notamment indignes, reste une action prioritaire. Les possibilités ouvertes par la réglementation générale de l'Anah seront exploitées dans ce sens.

b) Les objectifs sur la période 2010-2015

Pour 2010 les objectifs de production ,présentés par le Préfet au comité régional de l'habitat en procédure écrite du 20 mai 2010, sur le territoire de la CUB sont de :

- 20 logements indignes et 10 logements très dégradés occupés par leurs propriétaires dont 10 en copropriété

- 73 logement locatifs indignes et 58 logements locatifs très dégradés dont 10 en copropriété, à loyer maîtrisé

- 214 logements occupés par leur propriétaire notamment au titre de la lutte contre la précarité énergétique et de l'aide au handicap ou au vieillissement dont 10 en copropriété

- 111 logements locatifs logements privés à loyer maîtrisé comprenant notamment 49 logements à loyer intermédiaire et 42 à loyer conventionné à l'aide personnalisée au logement (APL), dont 27 à loyer très social.

Ces objectifs précis sont repris par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L321-1-1 du CCH.

La CUB s'engage à ce qu'au delà de la fin du PIG prévue en 2011, un programme animé communautaire soit mis en place pendant toute la durée de la convention. Ce programme mettra en œuvre les priorités décrites ci-dessus.

En complément ou en appui de ce programme, les communes pourront engager, en accord avec la CUB gestionnaire de l'enveloppe de crédits déléguée chaque année par l' Anah et l' État, en fonction de problématiques spécifiques identifiées, des programmes animés à l'échelle communale ou infra-communale. Sont d'ores et déjà identifiées à ce titre :

- l'OPAH-RU de Bordeaux dans le cadre du PNRQAD,
- une OPAH « hôtels meublés » sur Bordeaux et dont une partie est située à l'intérieur du périmètre du PNRQAD,
- une OPAH sur les copropriétés dégradées du Burck à Mérignac et Pessac et de Sarcignan à Villenave d'Ornon,
- une OPAH sur le centre ancien de Lormont et les quais de Garonne, une étude devant être lancée en 2010.

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) constitue une priorité de l'État Les objectifs associés ainsi que les enveloppes afférentes doivent être considérés comme des actions ciblées sur le parc privé de l'agglomération par rapport aux outils existants (PIG notamment).

Le PIG communautaire de la CUB prenant fin le 31 mars 2011, une évaluation en sera effectuée par les partenaires. Celle-ci permettra la poursuite de cette action communautaire en pleine cohérence avec les directives nationales et les besoins locaux.

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs annuels sur l'ensemble de ces programmes sont les suivants. Au delà de 2010, il pourront être le cas échéant révisés par avenant à la présente convention.

Propriétaires occupants

Nombre de logements améliorés	PIG(s) CUB*	OPAH-RU PNRQAD Bordeaux	OPAH Copropriétés Le Burck	OPAH Quais et centre historique de Lormont	Total prévisionnel
Durée prévisionnelle	*2010-2011*	*2011-2015*	*2011-2013*	*2011-2013*	*2010-2015*
Habitat indigne ***dont copropriété***	***20***	*10*	*20*	*10*	*60*
Habitat très dégradé ***dont copropriété***	***10***	*10*	*20*	*10*	*50*
De base, très sociaux précarité énergétique Adaptation ***dont copropriété***	***214***	*10*	*60*	*30*	*314*
Dont énergie	***111***	*20*	*60*	*30*	*221*
Dont handicap	***50***	*10*	*10*	*10*	*80*
Total	***244***	***30***	***100***	***50***	***424***

**adaptation des objectifs du PIG en cours, pour prendre en compte le CRH écrit du 20 mai 2010 définissant les objectifs parc privé sur le secteur délégué. Le PIG couvrant l'ensemble du territoire, l'ensemble des objectifs lui sont attribués*
Les avenants annuels réadapteront les objectifs globaux de la CUB en fonction de la programmation de l'année décidée en CRH et des programmes animés en cours.

Par thèmes en fonction des années

Nombre de logements améliorés	2010	*2011**	*2012**	*2013**	*2014**	*2015**
Habitat indigne ***dont copropriété***	**20**	*60*	*40*	*40*	*10*	*10*
Habitat très dégradé ***dont copropriété***	**10**	*50*	*40*	*40*	*10*	*10*
De base, très sociaux précarité énergétique Adaptation ***dont copropriété***	**214**	*314*	*100*	*100*	*10*	*10*
Dont énergie	***111***	*221*	*110*	*110*	*20*	*20*
Dont handicap	***50***	*80*	*30*	*30*	*10*	*10*
Total	**244**	***424***	***180***	***180***	***30***	***30***

**Les objectifs sont prévisionnels et correspondent au cumul des objectifs prévisionnels annuels des programmes en cours dans l'année connus en 2010. Ils seront adaptés par avenant annuel en fonction de la programmation de l'année décidée en CRH et des programmes animés réellement en cours. L'année 2011 est tronquée car elle cumule les objectifs annuels 2010 avec les objectifs prévisionnels des programmes.*

Propriétaires bailleurs

Par thèmes en fonction des programmes prévisionnels annuels

Nombre de logements améliorés	PIG(s) CUB*	OPAH-RU PNRQAD Bordeaux	OPAH Hôtels Meublés Bordeaux	OPAH Copropriété Le Burck Pessac Mérignac	OPAH Quais et centre historique Lormont	Total prévisionnel
Durée prévisionnelle	*2010-2011*	*2011-2015*	*2011-2013*	*2011-2013*	*2011-2013*	*2010-2015*
Habitat indigne ***dont copropriété***	**73**	20	10	10	10	123
Habitat très dégradé ***dont copropriété***	**58**	15	10	10	10	103
Loyer intermédiaire ***dont copropriété***	**59**	5	0	10	5	79
Loyer conventionné social ***dont copropriété***	**20**	10	10	20	15	75
Loyer conventionné très social ***dont copropriété***	**32**	10	20	20	10	92
Total	**242**	**60**	**50**	**70**	**50**	**472**

**adaptation des objectifs du PIG en cours, pour prendre en compte le CRH écrit du 20 mai 2010 définissant les objectifs parc privé sur le secteur délégué. Le PIG couvrant l'ensemble du territoire, l'ensemble des objectifs lui sont attribués*
Les avenants annuels réadapteront les objectifs globaux de la CUB en fonction de la programmation de l'année décidée en CRH et des programmes animés en cours.

Par thèmes en fonction des années

Nombre de logements améliorés	2010	*2011**	*2012**	*2013**	*2014**	*2015**
Habitat indigne ***dont copropriété***	**73**	123	*50*	*50*	20	20
Habitat très dégradé ***dont copropriété***	**58**	103	*45*	*45*	15	15
Loyer intermédiaire ***dont copropriété***	**59**	79	20	20	5	5
Loyer conventionné social ***dont copropriété***	**20**	75	55	55	10	10
Loyer conventionné très social ***dont copropriété***	**32**	92	60	60	10	10
Total	**242**	**472**	**230**	**230**	**60**	**60**

*Les objectifs sont prévisionnels et correspondent au cumul des objectifs prévisionnels annuels des programmes en cours dans l'année connus en 2010. Ils seront adaptés par avenant annuel en fonction de la programmation de l'année décidée en CRH et des programmes animés réellement en cours. L'année 2011 est tronquée car elle cumule les objectifs annuels 2010 avec les objectifs prévisionnels des programmes.

Cette programmation linéaire acte les programmes projetés avec une possibilité de décalage dans le temps, de révision annuelle des objectifs dans les programmes, au vu du budget national et des priorités de l'Anah et s'agissant des interventions de la CUB, en fonction de ses arbitrages budgétaires annuels votés.

1.2.10. Répartition géographique et calendrier des interventions

La répartition géographique du logement social public et privé conventionné doit progressivement être rééquilibrée sur le territoire de l'agglomération. Afin de maintenir un taux de 20% de logements sociaux sur l'agglomération, il est souhaitable que les communes tendent progressivement chacune vers 25% de logement social, même si cet objectif ne peut être atteint sur la durée de la convention. A ce titre, il sera élaboré un tableau de suivi annuel d'évolution du parc social sur chaque commune de la CUB selon le modèle inséré en annexe 1.

Sera également élaboré, selon le modèle inséré en annexe x ***(tableau DDCS à insérer)*** un tableau de suivi annuel d'évolution du nombre de places d'hébergement d'urgence comptabilisées au sens de l'article 69 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion.

Les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU doivent atteindre l'objectif légal de 20% de logements sociaux en 2020. Elles sont soumises à un objectif de rattrapage sur deux périodes triennales (2011-2013 et 2014-2016). Le délégataire veillera à la réalisation de ces objectifs et proposera d'ici fin 2010 à l'État, en relation avec les communes concernées, un plan d'action comportant une programmation et, le cas échéant, une adaptation du PLU communautaire permettant l'atteinte de ces objectifs.

Les objectifs d'interventions décrits ci-dessus sont déclinés en annexe par secteurs géographiques, conformément au programme d'actions du PLH et à la carte des secteurs préférentiels.

La CUB intègrera en annexe, d'ici la fin de l'année 2010, des fiches programmatiques pour chacune des communes permettant, d'une part, de connaître la situation de celle-ci au regard de l'habitat et, d'autre part, de déterminer, quartier par quartier, la production prévue de logements en termes de typologie, de financement et de destination.

Pour les périodes triennales résultant de l'application des articles L 302-5 et suivants du CCH (article 55 de la loi SRU) le nombre et l'échéancier de réalisation des logements sociaux pour chaque commune concernée sont rappelés ci-dessous. Le suivi de cette application de la loi relève des compétences du préfet. La CUB s'engage à communiquer toutes les données nécessaires à l'exercice de cette compétence. Le préfet remettra chaque année à la CUB la mise à jour des tableaux triennaux.
(cf annexe D : communes soumises à l'application de l'article 55 SRU)

Afin d'accompagner les communes déficitaires et plus particulièrement celles déclarées en carence, l'État souhaite développer un outil spécifique : le contrat de mixité sociale.

En tant que délégataire, la CUB sera associée à l'élaboration de ces contrats signés par le préfet avec les communes. La CUB en prendra compte dans sa programmation annuelle.

La CUB sera attentive à développer une offre en logement social significative (de 25 à 30%) sur les secteurs dont elle maîtrise la programmation et dans tous ses sites de projets, notamment autour des projets de transports en commun en site propre.

La CUB ne souhaite pas s'engager dans la signature des CUS, mais apporte une contribution écrite et participe à toutes les réunions d'association organisées par les bailleurs.

La CUB et l'État développeront une offre en cohérence avec les orientations retenues dans les conventions d'utilité sociale (CUS) signées par l'État avec les organismes sociaux et les sociétés d'économie mixte.

En complémentarité des contrats de mixité sociale, la CUB envisage d'élaborer des contrats de partenariat avec les bailleurs pour répondre au mieux aux objectifs du PLH dans le respect des orientations nationales.

1.2.11. Articulation de l’intervention de la CUB avec le plan départemental pour l’accès au logement des personnes défavorisées (PDALPD)

Une convention tripartite sera élaborée par la CUB, le Conseil Général et l'État pour déterminer les modalités de mise en œuvre du PDALPD sur le territoire de l’agglomération de Bordeaux.

Cette convention aura pour objectif de décliner et de territorialiser les objectifs du PDALPD sur le territoire communautaire, notamment en matière de production et d'attribution de logements PLAI. Cette déclinaison sera élaborée selon un calendrier permettant son intégration dans le futur PLH intégré dans le PLU.

Le dispositif de gestion des réservations de PLAI consenties en contrepartie de l'octroi de la garantie d’emprunt de la CUB devra être formalisé d'ici la fin 2010 en cohérence avec le dispositif d'accès au logement des ménages prioritaires du PDALPD, conformément à la politique de l'État « le logement d'abord ».

Titre 2 – Modalités financières

2.1. – Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'État allouera à la CUB, pour la durée de la convention et pour sa mise en œuvre, un montant prévisionnel de droits à engagement de 90 millions d'euros pour la réalisation des objectifs visés à l'article 1.2.

Pour 2010, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à 14,170 millions d'euros.

Cette enveloppe, incluant les subventions de prestations d'ingénierie associées, se répartit de la façon suivante :

- **10,164 M€ pour le logement locatif social,4,006 M€ pour l'habitat privé (Anah).**

Un contingent d'agréments de 3000 PLS et de 500 PSLA pourra être alloué au délégataire pour la durée totale de la convention. Les dispositifs relatifs à la location-accession seront revus dans les prochaines années. Par conséquent, ces objectifs restent, à ce stade, indicatifs.

Pour 2010, ce contingent est de 300 agréments PLS[3] et de 100 agréments PSLA.

Un avenant annuel précisera l'enveloppe pour l'année en cours. Cet avenant précisera, au sein des droits à engagement alloués pour l'année considérée, ceux qui seront affectés au logement locatif social d'une part, à l'habitat privé d'autre part. Le montant définitif annuel est arrêté dans les conditions définies à l'article 3.3.

Afin d'adapter au mieux l'enveloppe de moyens mise à la disposition du délégataire par l'État dans le cadre de la répartition infra-régionale des objectifs en matière de financement du logement (parc public et parc privé) et de permettre au préfet de saisir en temps utile les instances dont la consultation est obligatoire (comité d'administration régional et comité régional de l'habitat) le délégataire fera parvenir à l'État ses objectifs prévisionnels, tant pour le parc public que pour le parc privé, dès le début du 4ème trimestre de chaque année.

2.1.1 Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État pour le parc locatif social

Dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, l'État allouera à la CUB, pour la durée de la convention et pour sa mise en œuvre, un montant prévisionnel de droits à engagement de 60 millions d'euros soit de l'ordre de 10 millions d'euros par an pour la réalisation des objectifs visés à l'article 1.2 concernant le parc public locatif.

Les droits à engagement correspondant aux objectifs fixés au titre I sont estimés en fonction des conditions de financement en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Conformément à la lettre d'accord de la Caisse des dépôts et consignations *(CDC en cours de consultation)*, une enveloppe pluriannuelle de prêts de 1 680 000 € sera affectée par cet établissement

[3] Ce contingent (nombre d'agréments PLS de l'année) peut être dépassé à concurrence de 120%, sans que ce dépassement ne modifie le nombre global d'agréments alloué au délégataire pour la durée totale de la convention

aux opérations définies à l'article I-2 de la présente convention. Cette enveloppe comprend XX.M€ de prêts à la réhabilitation à taux bonifié en application de la circulaire du 17 septembre 2004 modifiée le 21 octobre 2004. Elle ne comprend pas les prêts PLS et PSLA. Elle comprend également le montant des « éco-prêts HLM ».

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article 3.1.

2.1.2 Moyens mis à la disposition du délégataire pour le parc privé

Dans la limite des dotations ouvertes à l'Anah et de la part réservée à l'attribution de subventions déterminée annuellement par son conseil d'administration, un montant prévisionnel de droits à engagements de 24 millions d'euros est alloué au délégataire pour la durée de la convention et sa mise en œuvre, pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2-2 et par la convention passée entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L 321-1 du CCH .

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article 3.1.

Outre ces droits à engagement de l'Anah, les travaux bénéficient d'aides de l'État.

2.1.3 Avenant annuel

Un avenant annuel définira l'enveloppe des moyens mis à disposition du délégataire par l'État et l'Anah pour chacune des années postérieures à celle de la signature de la présente convention.

Le délégataire fournit un bilan, chaque année, indiquant l'état des réalisations des engagements et des paiements. Ce bilan annuel donne lieu à discussion entre les parties et permet de définir les droits à engagement à allouer pour l'année ultérieure. L'avenant annuel doit être rédigé et signé après production du bilan annuel et discussion préalable.

Le tableau de suivi mis à jour, visé au 1.2.10., est joint à cet avenant.

2.2. – Interventions propres de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le programme local de l'habitat définit des objectifs territorialisés et chiffrés et les actions que met en œuvre la CUB pour les atteindre. Les paragraphes suivants décrivent succinctement les politiques créées par la CUB, ainsi que les prévisions budgétaires qu'elle a inscrites dans sa prospective budgétaire, sous réserve des inscriptions annuelles votées.

2.2.1. Aides à la pierre

La Communauté Urbaine s'est dotée d'une politique d'aide à la pierre qui vient compléter les crédits de l'État.

a) Aides à la construction de logements sociaux

La CUB a adopté le 23 février 2007 une politique de soutien au logement social qui lui permet d'attribuer des aides à la pierre pour les logements sociaux financés en PLAI et en PLUS. Le coût de

cette politique est estimé à 159 millions d'euros de 2010 à 2015, dont 12 millions d'euros en 2010 sur la base du règlement actuel.

De plus, des engagements de la CUB figurent dans les conventions de financement des projets que les villes de l'agglomération ont signé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) mais les élus ont également souhaité créer une politique communautaire de soutien aux quartiers sensibles. Le coût des aides à l'accompagnement de ces volets de la politique de l'habitat est estimé par la CUB jusqu'en 2014 à 22 800 000 € sous réserve des budgets votés par la Communauté urbaine.

b) Aides à la rénovation de l'habitat privé

La CUB soutient la réhabilitation du parc privé en faveur d'une part des propriétaires bailleurs en vue de produire du logement locatif conventionné et d'autre part des propriétaires occupants les plus démunis (prime à l'insalubrité et aux économie d'énergie). Le coût de cette politique est estimé à 5,4 millions d'euros de 2010 à 2015, dont 450 000 € en 2010, PNRQAD compris. L'aide moyenne de la CUB est de 3500 € par logement (maximum 6000 € toutes primes incluses).

La CUB assure la maîtrise d'ouvrage du PIG « lutte contre le mal logement », des OPAH copropriétés dégradées et celle de la MOUS « squats et habitat indigne » dont elle supporte une partie des charges d'ingénierie liées à ces opérations.

c) Aide à l'accession abordable

La CUB favorise les parcours résidentiels comme cela est inscrit dans son PLH. Elle s'est engagée à produire sur trois ans, entre 2009 et 2011, 1000 logements en accession abordable soit 330 logements par an. A cet effet, elle prévoit une enveloppe de 400 000 € par an pour accompagner toute opération permettant d'offrir un logement en accession abordable à haute qualité environnementale, en priorité aux locataires du parc HLM. L'aide maximale par logement est de 5000 €.

2.2.2. Politique foncière et d'aménagement

La mise en œuvre du programme local de l'habitat s'appuie, au-delà des aides à la pierre, sur la politique foncière et les politiques d'aménagement mises en œuvre par la CUB à travers le PLU communautaire.

a) La réservation de foncier dédié au logement

La CUB souhaite favoriser la production de logements aidés sur les secteurs préférentiels (cf. carte des secteurs préférentiels). Ainsi, elle garantit à travers ses documents d'urbanisme, un minimum de production de logements aidés à travers la mise en œuvre :

- de secteurs de mixité sociale (SMS) : une parcelle peut accueillir de 30 à 100% de logements aidés (PLAI/PLUS/PLS) en fonction de sa localisation,
- de secteurs de diversité sociale (SDS) : zone où tout foncier disposant d'une SHON de 2500 m² et/ou accueillant un programme d'au moins 28 logements doit réserver 25% des logements à du logement conventionné (PLAI/PLUS/PLS),
- d'emplacements réservés.

Les services de l'État et de la CUB mobiliseront les bailleurs et les promoteurs afin d'atteindre des tailles d'opérations rationnelles en terme d'équilibre financier et de gestion sociale.

De même, la CUB demande que dans l'ensemble des ZAC dont elle assure la gestion, 30% des logements construits soient des logements conventionnés (PLAI/PLUS/PLS).

Dans le cadre de la révision du PLH, l'État et la CUB souhaitent qu'une réflexion approfondie soit menée sur la maîtrise du foncier et la densification des programmes le long des grands axes de transports en commun. Des mesures seront anticipées dans les modifications permanentes du PLU au cours du processus de révision qui doit s'étaler sur cinq ans.

b) Le soutien de la production de logement public social par la politique foncière

La CUB s'engage :à poursuivre et à renforcer la veille foncière sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) dans le cadre du droit de préemption urbain, sur l'ensemble des secteurs d'études et de projets pouvant recevoir une part de logements locatifs conventionnés ou de logements en accession abordable ;à développer le partenariat avec les opérateurs de logements dont les bailleurs sociaux et promoteurs privés, pour une mobilisation du foncier cohérente avec un objectif d'équilibre des projets au plan financier. Ce partenariat sera assuré en relation avec les communes concernées ;à prendre en compte l'expérience acquise au travers de la collaboration entre les bailleurs sociaux et les opérateurs privés et à adapter les règles du PLU en vue d'optimiser l'utilisation du foncier dans les secteurs de diversité sociale ;à observer la maitrise foncière des opérateurs et les niveaux de prix ;à développer un observatoire foncier pour une plus grande transparence des prix,à assurer un renouvellement de l'offre foncière potentielle des servitudes de mixité sociale dans le PLU, en relation notamment avec le développement des nouveaux axes de transport ;à mettre en œuvre une politique d'acquisitions foncières à moyen et à long terme pour pérenniser et renforcer son action.

c) L'action en faveur des quartiers les plus en difficulté

La CUB a décidé en 2006, dans le cadre des politiques nationales en faveur des quartiers sensibles, d'accompagner sur ses compétences ses territoires les plus fragiles. A ce jour, elle est signataire de 13 CUCS qui concernent 34 quartiers dont les quartiers ANRU.

Cette politique veut éviter la création d'une agglomération à deux vitesses et la CUB a décidé d'agir sur des territoires comprenant des quartiers en difficulté. Pour certains quartiers, elle s'est adaptée, d'abord à la politique des « Grands Projets de Ville » (GPV) puis au Plan national de rénovation urbaine.

Les communes de Bordeaux, Bassens, Bègles, Cenon, Floirac, Lormont et Talence sont ainsi inscrites dans des projets de restructuration des quartiers auprès de l'ANRU. La CUB intervient à la fois sur les aspects relatifs à l'habitat et sur les recompositions urbaines qu'impliquent ces projets. S'agissant de la compétence « aménagement », sa contribution s'élève globalement à 50,3 millions d'euros hors taxes (hors travaux du tramway et espaces publics concomitants). Elle s'élève à 42,8 millions d'euros en ce qui concerne les opérations ANRU, engagements pris entre 2005 et 2009 pour une durée de travaux estimée jusqu'en 2014. D'autres engagements seront pris, entre 2010 et 2014, en faveur du projet ANRU de Talence-Thouars et d'autres projets urbains, hors ANRU, en quartiers prioritaires, notamment en « construction-démolition » pour certains d'entre eux.

Si les quartiers les plus en difficulté requièrent toute l'attention des villes, de la CUB et de leurs partenaires, il est nécessaire de rester vigilant sur la situation de quartiers, souvent plus modestes en taille, dont des signes tangibles démontrent qu'ils connaissent des risques de déstabilisation, voire de décrochage. La CUB a inscrit à son PPI les quartiers et les investissements prévisionnels nécessaires à la recomposition de ces quartiers. Son engagement sur ses compétences d'aménagement s'élève à 8 500 000 € de 2010 à 2014, dont 1 700 000 € en 2010.

Il conviendra d'intervenir de manière collective, - État, communes, bailleurs et CUB -, de manière à engager une démarche coordonnée et optimisée sur le plan financier : mise en œuvre des conventions d'utilité sociale, pilotage des opérations conventionnées avec l'État « qualité de service » (abattement de TFPB), gestion des services communautaires dans les quartiers (entretien, enlèvement des encombrants et recyclage) aménagements des espaces publics de proximité, traitement des impayés, animation du secteur.

L'État mobilise en terme d'abattement de TFPB sur la durée de la convention en faveur des actions des bailleurs sur les quartiers sensibles un montant de 30 millions d'euros.

2.2.3 Interventions financières de la CUB

La CUB, pendant la période de la convention, consacrera sur ses ressources propres un montant global de 165 millions d'euros aux objectifs définis à l'article 1.2.

Pour la première année, le montant des crédits que celle-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à 12 500 000 € dont 12 000 000€ pour le logement locatif social et 500 000 € pour l'habitat privé.

La CUB remettra un bilan annuel (au plus tard, le 30 janvier de chaque année) de l'engagement du montant annuel du prélèvement versé par l'État à l'EPCI en application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 qui doit être affecté à des opérations en faveur du logement locatif social.

2.3 – Actions de la CUB en faveur de la qualité environnementale

La Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération en date du 13 juillet 2007, s'est engagée dans un plan d'actions pour un aménagement durable du territoire visant, entre autres, à conditionner les aides au logement au respect des principes d'aménagement durable et à élaborer des référentiels favorisant la qualité environnementale dans la construction et l'aménagement du cadre de vie. A cet effet, elle élaborera, dans le cadre de son plan climat, une déclinaison en direction de l'habitat durable.

Dès 2011, la CUB accompagnera les bailleurs dans leur certification BBC en partenariat avec l'association CERQUAL

2.4 – Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

2.4.1 Calcul et mise à disposition des droits à engagement

a) Pour l'enveloppe relative au logement public locatif social

Chaque année, l'État, dans les limites de la dotation ouverte en loi de finances initiale et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article 2.1 de la convention pour l'année considérée, allouera à la CUB une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- à partir de la seconde année, une avance maximale de 25% du montant des droits à engagement initiaux de l'année N-1 au deuxième trimestre (aucune avance n'est prévue pour la première année), 60% du montant des droits à engagement de l'année au troisième trimestre,
- le solde des droits à engagement de l'année est notifié au plus tard le 1er décembre en fonction du rapport mentionné au c). Un avenant de fin de gestion peut être pris à ce moment de l'année.

Ces décisions sont notifiées par l'État au délégataire.

La CUB prendra les arrêtés de subvention au nom de l'État en application de la présente convention dans la limite stricte du montant des droits à engagement ainsi notifiés par l'État.

La CUB effectuera un suivi partagé avec l'État du lancement effectif des opérations ayant fait l'objet de droits à engagements dans le délai réglementaire de 18 mois prévu dans le CCH. Le bilan de ce suivi sera transmis aux services de l'État (DDTM) de manière semestrielle.

b) Pour l'enveloppe relative à l'habitat privé

La convention conclue entre l'Anah et la CUB en vertu de l'article L 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence au nom de l'Etat ou, à sa demande, par la CUB des aides destinées à l'habitat privé.

c) Modalités de mise à disposition

La mise à disposition du solde de l'enveloppe annuelle sera fonction de l'état des réalisations et des perspectives pour la fin de l'année qui seront communiqués dans les bilans fournis, au 30 juin et au 15 septembre, au préfet, représentant de l'État et délégué de l'Anah dans le département. Ces bilans permettront d'effectuer les ajustements nécessaires en fin d'année et de conclure, le cas échéant, l'avenant dit de « fin de gestion » tel que défini à l'article 3.3.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article 1.2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet, délégué de l'Anah dans le département, peut, pour le parc public et/ou le parc privé, minorer le montant des droits à engagement à allouer à la CUB l'année suivante.

La persistance d'un écart de réalisation au terme de 3 exercices consécutifs peut conduire les parties à réviser les objectifs et les droits à engagement de la présente convention et/ou leur déclinaison pluriannuelle. L'évaluation à mi-parcours décrite à l'article 6.4.1 sera l'élément essentiel pour dimensionner cet ajustement.

Le report éventuel de droits à engagement d'une année sur l'autre de la convention peut être intégré dans le calcul de la dotation de l'année suivante. Son montant est identifié dans l'avenant annuel tel que défini à l'article 3.1 et doit être compatible avec la dotation régionale ouverte pour l'année suivante.

2.4.2 Calcul et mise à disposition des crédits de paiement

a) Pour l'enveloppe relative au logement public locatif social

Chaque année, l'État mettra à la disposition de la CUB un montant de crédits de paiement calculé par application d'une clé pré-définie au montant des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée. Cette clé est la suivante : 10% des engagements prévisionnels de l'année n, 30% des engagements constatés de l'année n-1, 30% des engagements constatés de l'année n-2 et, pour l'année n-3, 30% des engagements constatés.

Les crédits de paiement feront l'objet de la part de l'État de deux versements : le premier portant sur 50% du montant au plus tard en février, le deuxième portant sur 50% du montant en juin dans la limite des crédits ouverts et disponibles.

Le montant des crédits de paiement versés au délégataire est ajusté, chaque année, de la différence entre les crédits de paiement versés par l'État à la CUB et ceux versés par la CUB aux différents opérateurs. Cet ajustement, à la hausse ou à la baisse, est opéré dès la deuxième année de la convention sur la base du compte-rendu mentionné au 2.5.

L'année du solde de chaque opération, il est procédé à l'ajustement des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'État à la CUB et ceux versés par la CUB aux différents opérateurs au titre des engagements pris les années antérieures.

b) Pour l'enveloppe relative au logement privé

La convention conclue entre l'Anah et la CUB en application de l'article L 321-1-1 du CCH définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence ou, à sa demande, par la CUB des aides destinées à l'habitat privé.

Dans le cas où le délégataire assure la gestion directe des aides, elle définit les clés de calcul des crédits de paiement et l'échéancier de versement.

Les crédits de paiement affectés annuellement par l'Anah au délégataire doivent tenir compte des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée et sont prévus dans la convention entre le délégataire et l'Anah.

2.4.3 Gestion des enveloppes financières dédiées aux opérations prioritaires de l'État

Lors de l'établissement de sa programmation annuelle, la CUB indiquera les projets à subventionner au titre de l'opération d'intérêt national (O.I.N) Bordeaux Euratlantique et du plan national de requalification des quartiers anciens dégradés (P.N.R.Q.A.D) et réservera les enveloppes correspondantes en cohérence avec les objectifs contractualisés entre les partenaires.

2.5 – Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition de la CUB

La CUB remet chaque année au représentant de l'État et délégué de l'Anah dans le département, deux comptes rendus détaillés de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, l'un concernant les crédits reçus de l'État et l'autre les crédits reçus de l'Anah. Ces états constituent une annexe au compte administratif.
Le premier compte rendu détaillé de l'exécution des crédits sera fait au 1er semestre.

Ces états annexes retracent, d'une part, le détail des crédits reçus de l'État et de l'Anah par le délégataire et, d'autre part, le détail des crédits effectivement versés par la CUB pour la réalisation des opérations financées conformément à l'annexe 1 de la présente convention.

2.6 – <u>Gestion financière de la fin de convention</u>

- En cas de renouvellement de la convention de délégation de compétences

Le versement des crédits de paiement correspondants aux crédits engagés les années précédentes perdure selon la règle mentionnée au 2.4.2 pour le parc social et dans la convention de gestion de type 3 entre la CUB et l'Anah pour le parc privé.

Pour la convention de gestion de type 3, si, au terme de l'effet de la présente convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu au 2.4.2, la CUB dispose de crédits de paiement non utilisés, ces crédits seront déduits du versement prévu au titre de la nouvelle convention pour l'année en cours.

- En cas de non renouvellement de la délégation de compétences

Le versement des crédits, tel que prévu à l'article 2.4.2, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à disposition du délégataire sont remis par la CUB au représentant de l'État et au délégué de l'Anah dans le département.

Le cas échéant, le représentant de l'État ou l'Anah émettent alors un ordre de reversement à hauteur des crédits non utilisés.

Les engagements pris par la CUB, qui n'ont pas fait l'objet de paiement aux bénéficiaires des aides, sont assumés directement par l'État pour le parc public et par l'Anah pour le parc privé.

Titre 3 – Avenants

Quatre types d'avenants peuvent être signés en cours d'année.

3.1 – Avenant annuel

L'avenant annuel est obligatoire en début d'année. Il s'appuiera sur un bilan partagé en vue de définir conjointement les objectifs quantitatifs de la programmation annuelle et les estimations financières afférentes. Il est signé pour toute convention en cours. Cette signature doit intervenir le plus rapidement possible afin de ne pas pénaliser le démarrage de la gestion. Si l'avenant n'est pas signé avant fin février et dans l'attente de la signature, des autorisations d'engagement peuvent être mises à disposition de la CUB qui peut prendre des décisions d'engagement dans la limite de ces crédits. Cette mise à disposition s'effectue selon les modalités définies au 2.4.1.

Il indique les objectifs quantitatifs prévisionnels pour l'année en adoptant la présentation de la convention au 2.2 (et annexe 1).

Il précise ensuite les modalités financières pour l'année en distinguant l'enveloppe déléguée par l'État pour le parc public et par l'Anah pour le parc privé et les interventions financières du délégataire lui-même. Le montant annuel des droits à engagement est établi après la prise en compte du niveau réel de consommation de N-1 et des perspectives pluriannuelles.

Le cas échéant, il intègre la révision des objectifs et des droits à engagement lié à la persistance d'un écart de réalisation conformément aux dispositions prévues au 2.4.1 c).

Tout autre point ponctuel concernant une partie de la convention peut figurer dans cet avenant.

3.2 – Avenant consécutif à de nouvelles orientations de la politique en faveur du logement

Cet avenant doit permettre de traduire les nouveaux objectifs de la politique du logement, fonction des évolutions du contexte financier, économique et social. Ces nouveaux objectifs peuvent faire évoluer les objectifs fixés à la CUB et les moyens financiers qui lui sont délégués.

3.3 – Avenant de fin de gestion

Cet avenant est fonction de la programmation réalisée en fin d'année et du bilan prévu au 2.1.3. Un avenant peut être nécessaire, en fin de gestion, pour adapter l'enveloppe prévue initialement par l'avenant annuel mentionné au 2.1.3.

Cet avenant indique le montant mis à disposition à la CUB compte tenu de ses réalisations.

La CUB prendra toutes les mesures de délégation nécessaire afin de faciliter la signature de l'avenant éventuel de fin de gestion chaque année dans des délais souvent très courts (un mois).

3.4 – Avenant modifiant une disposition de la convention

Cet avenant appelé « avenant modificatif », à l'initiative de la CUB, a vocation à modifier des dispositions des titres 4 ou 5. Il peut être adopté en cours d'année et sa signature n'est pas soumise à une contrainte de date.

Titre 4 – Conditions d'octroi des aides et d'adaptation des plafonds de ressources

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation et notamment de son livre III, ainsi que les textes listés dans le document A annexé, sont applicables sous réserve des adaptations prévues aux articles 4.1 et 4.2

4.1 – Adaptation des conditions d'octroi des aides

4.1.1 Parc locatif social

L'assiette de subvention définie au 1° de l'article R 331-15 peut être majorée, pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'acquisition-amélioration finançables en PLUS ou en PLAI, en application des dispositions de son deuxième alinéa et de l'article R 331-15-1, selon le barème indiqué en annexe n°4.

Les taux de subvention appliqués à cette assiette peuvent être majorés de 5 points dans les secteurs géographiques mentionnés à l'annexe 4[4]

Le taux de la subvention pour surcharge foncière prévue à l'article R 331-24-1 du CCH peut être porté au maximum à 75%.

Les taux des subventions relatives à l'amélioration des logements locatifs sociaux finançables par la prime à l'amélioration des logements locatifs à occupation sociale (PALULOS) mentionnés à l'article R 323-7 du CCH peuvent être majorés de 5 points et sont réservés à la réhabilitation des foyers de travailleurs migrants et à l'amélioration de locaux dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une commune (PALULOS communale).

L'adaptation de ces règles est liée à des conditions sur les secteurs géographiques et la typologie d'opérations qui seront à définies dans le cadre du groupe de travail créé à cet effet entre les services de la CUB et les services de l'État sur l'optimisation des subventions publiques afin que l'efficience de l'usage celles-ci soit partagée entre l'État et la CUB.

4.1.2 Parc privé

La convention conclue entre la CUB et l'Anah en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH détermine les règles particulières d'octroi des aides qui peuvent être fixées par la CUB en application de l'article R 321-21-1 du CCH, ainsi que les conditions de leur intervention.

[4] En application du 2° de l'article R.331-15-1 du CCH

4.2 – Plafonds de ressources

4.2.2 Parc privé

a) Propriétaires occupants

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa du I de l'article R 321-12 du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

b) Propriétaires bailleurs

Lorsque le bailleur conclut une convention en application de l'article L 351-2 (4°) les plafonds de ressources des locataires fixés par l'arrêté mentionné à l'article R 331-12 du code de la construction et de l'habitation sont applicables ; si cette convention est conclue dans le cadre d'un programme social thématique (PST) les plafonds de ressources sont ceux prévus à la seconde phrase de cet article (PLAI).

Les conventions visées aux articles L 321-4 et L 321-8 et signées dans les conditions de l'article L 321-1-1 II devront respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables (notamment les articles R 321-23 à R 321-36 du CCH).

4.3 – Modalités d'attribution des aides et d'instruction des dossiers

4.3.1 Parc locatif social

Pour les opérations visées au 1.2.1, les décisions de subvention sont prises sur papier à double en-tête de la CUB et de l'État par le représentant habilité de la CUB. L'instruction des dossiers est assurée par les services de la CUB.

4.3.2 Parc privé

Pour les actions visées au 1.2.2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet sont prises par le président de la CUB au nom de l'Anah. La convention conclue entre la CUB et l'Anah en vertu de l'article L 321-1-1 du CCH détermine les conditions d'instruction et de paiement.

4.3.3 Mise à disposition des services

Une convention spécifique de mise à disposition des services est conclue entre la CUB et l'Anah en application de l'article 112 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Titre 5 – Loyers et réservations de logements

5.1

Le président de la CUB signe, au nom de l'État, les conventions mentionnées à l'article L 353-2 conclues en contrepartie d'un financement ou d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au préfet de département.

L'exercice de cette délégation s'effectue dans le cadre des règles définies ci-après.

5.2 – Modalités de fixation des loyers et redevances maximaux

5.2.1 Parc locatif social

Le loyer maximal au m² fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ne doit pas dépasser un plafond correspondant aux caractéristiques de l'opération : secteur géographique d'implantation, qualités de l'opération et taille des logements.

Ces modalités feront éventuellement l'objet d'un avenant ultérieur.

Les loyers maximaux sont révisés chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article 17d de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

5.2.2 Parc privé

Les niveaux maximum des loyers maîtrisés du parc privé sont fixés, dans le respect de la circulaire annuelle publiée par la DHUP et des dispositions adoptées par le conseil d'administration de l'Anah, dans le cadre du programme d'actions mentionné aux articles R 321-10 et R 321-10-1 du CCH.

5.2 – Réservations de logements au profit des personnes prioritaires

a) parc public

Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM fixent le pourcentage de logements de l'opération alloué au droit de réservation reconnu au préfet par l'alinéa 3 de l'article L 441-1 du CCH. Le taux à inscrire dans les conventions est de 30% pour les opérations financées en PLUS et PLAI et de 30% dans les opérations financées en PLS.

Obligation doit être notifiée à l'organisme d'informer le préfet et la CUB lors de la mise en service des logements au plus tard 6 mois avant.

Les réservations du contingent du préfet sont gérées selon le protocole de gestion pluriannuel (2009-2011) signé avec les SEM et les membres de la conférence HLM. Les objectifs seront probablement revus à l'horizon 2011.

En application de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion mettant à disposition des salariés et des demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L 441-2-3

25% du contingent des collecteurs Action Logement sur le territoire, le préfet a signé avec le CILG un protocole en date du 29 décembre 2009. Les autres collecteurs devront respecter les mêmes règles. La CUB sera informée des protocoles signés dans l'année 2010.

b) parc privé

Le mode d'attribution des logements ayant bénéficié de subventions de l'Anah est fixé dans la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Pour les logements privés à loyer conventionné très social, ils sont prioritairement remis aux services en charge du PDALPD.

Action Logement détient 20% de droits de réservation sur toute opération de plus de cinq logements en loyers conventionnés et en loyers conventionnés très social dans le parc privé, conformément à l'accord entre Action Logement et l'Anah signé le 13 octobre 2009.

Titre 6 – Suivi, évaluation et observation

6.1 – Modalités de suivi des décisions de financement

a) pour le parc public :

Pour chaque opération financée, des données sont transmises dans les conditions précisées ci-après à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement auquel la CUB a accès.

Le préfet doit pouvoir être informé de l'ensemble des décisions prises par la CUB en application de la présente convention. La DDTM prendra connaissance de l'état mensuel d'engagement, des fiches analytiques techniques et des décisions issues de Galion relatives à chaque opération financée, ainsi que les tableaux de bord et de suivi, via Web Galion. En cas de difficulté d'accès à ces données par voie informatique, la CUB fournira les fiches analytiques et décisions favorables ainsi que des tableaux de bords et de suivi à la DDTM.

La CUB s'engage à renseigner également le système d'information sur les mises en chantier (numéro du permis de construire), les mises en service (numéro de la convention APL) et les crédits de paiement versés pour chaque opération (date et montant) comme cela est prévu au 7 du b) du document annexé C.

Le dispositif de transmission obligatoire par voie électronique est décrit dans l'annexe C.

b) pour le parc privé

Les modalités d'information du préfet, délégué de l'Anah dans le département de la Gironde, sur les décisions prises et les modalités de transmission des données sont définies par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

6.2 – Suivi annuel de la convention

6.2.1 Les modalités de compte-rendu

Les enveloppes de la CUB seront fixées en fonction des bilans produits au 30 juin et au 15 septembre de chaque année. Ces bilans feront obligatoirement état des réalisations et des perspectives de réalisation pour le reste de l'année.

Ils seront adressés dans les 5 jours après l'échéance au préfet de la Gironde, DDTM.

6.2.2 Les modalités de suivi de la convention

Le suivi de la convention doit permettre d'assurer la consolidation au niveau national et le rendu-compte au Parlement sur la mise en œuvre de la politique du logement.

Il convient également de permettre aux services de l'État d'être en mesure d'assurer un meilleur suivi de l'utilisation des crédits de l'État délégués par un dialogue permanent, tant technique que politique, entre l'État et la CUB. La CUB s'engage à fournir toute information ou document nécessaire au suivi du bon déroulement de la délégation par les services de l'État.

Un renforcement de la gouvernance de la délégation est mis en place aux différents niveaux suivants :

- par l'organisation de réunions bimestrielle de pilotage technique entre les services en charge de l'habitat à la CUB, la direction départementale des territoires et de la mer et à la direction départementale de la cohésion sociale,
- par la mise en place d'un comité directeur de la délégation présidé au moins trois fois par an par le directeur général des services de la CUB et le directeur de la DDTM, en associant la directrice départementale de la cohésion sociale et, en tant que de besoin, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
- par une rencontre spécifique du préfet et du président de la CUB, dans le cadre de l'instance de suivi de la convention qu'ils co-présideront.

Cette instance se réunit au minimum deux fois par an pour faire le bilan des décisions prises[5] et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention.

La réunion de cette instance doit être l'occasion d'échanger sur la mise en œuvre de la délégation et peut également donner lieu à des restitutions sur des thématiques ou des publics précis (cf. 6.2.3 dispositif d'observation).

La CUB mettra en œuvre la diffusion mensuelle (le 10 du mois suivant au plus tard) des indicateurs retenus conjointement entre les deux parties, en complément de l'annexe 1 de la présente convention. Pour améliorer l'information de tous, l'État et la CUB s'engagent à créer un tableau de suivi via SISAL ou toute autre application informatique.

[5] A noter que pour l'établissement de ce bilan, le programme physique et la consommation des autorisations d'engagements sont arrêtés au 31 décembre de l'année, c'est à dire, en prenant en compte les décisions de financement prises avant cette date.

6.2.3 Dispositif d'observation

La CUB et l'État souhaitent créer conjointement un observatoire de la délégation. Cet outil doit permettre à l'ensemble des partenaires de connaître l'évolution de la production de logements conventionnés sur le territoire de la CUB, d'en connaître les qualités et la territorialisation. De même, cet observatoire devra permettre une analyse fine des conditions de faisabilité des opérations. L'observatoire de la délégation est distinct de l'observatoire du PLH.

Cet observatoire a pour vocation de nourrir un observatoire plus large pour ainsi replacer la production de logements conventionnés dans le contexte global de l'habitat de la CUB. L'observatoire de la délégation est piloté par l'État et la CUB.

Les services de l'État et de l'Anah sont associés à l'observatoire du PLH.

6.3 – Conditions de résiliation de la convention

6.3.1 Cas de résiliation

La convention peut être résiliée chaque année à compter de l'année civile suivante, à l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie.

La résiliation de la convention conclue entre la CUB et l'État entraîne de facto la résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

En cas de non-respect dans des proportions importantes des engagements contractés quant à l'échéancier de réalisation des objectifs de production mentionné en annexe 1 constaté sur deux exercices consécutifs dans le cadre du suivi annuel, chacune des parties peut décider de résilier la convention, à compter de l'année civile suivante.

6.3.2 – Effets de la résiliation

Les droits à engagement alloués à la CUB mais non encore engagés font l'objet d'un retrait de la part de l'État et, le cas échéant, de l'Anah. Les crédits de paiement mis à la disposition de la CUB mais non consommés et dont elle n'a plus l'utilité font l'objet d'un ordre de reversement de la part de l'État et, le cas échéant, de l'Anah.

En cas d'utilisation des crédits de paiement à d'autres fins que celles précisées dans les conventions qui la lient à l'État et à l'Anah, un prélèvement du même montant sera opéré sur les ressources de la CUB.

6.4 – Évaluation de la mise en œuvre de la convention

L'instance de suivi décrite à l'article 6.2.2 sera saisie d'un bilan annuel, quantitatif et qualitatif, des résultats obtenus au regard des objectifs fixés dans la présente convention.

Au delà, les trois types d'évaluation décrits ci-après sont applicables tant au parc public qu'au parc privé.

6.4.1 – Évaluation à mi-parcours

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le préfet et le président de la CUB procèderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

Cette évaluation devra être élaborée dès le dernier trimestre de la troisième année. Elle aura pour objectif d'analyser l'atteinte des objectifs et de les ajuster, le cas échéant, en fonction des résultats pour les trois dernières années de la convention. L'échéancier de réalisation prévu à l'article 1.2 sera, le cas échéant, révisé en conséquence. Une modification de la présente convention peut être envisagée dans le cas où des changements importants seraient susceptibles d'intervenir du fait notamment d'une surconsommation ou d'une sous-consommation des crédits délégués.

6.4.2 – Évaluation finale

Au plus tard à partir du mois de juillet de l'année précédant la fin de la convention, une évaluation finale sera effectuée afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du CCH.

Cette évaluation s'attachera notamment à apprécier les éléments qualitatifs de la délégation de compétence. Une attention particulière sera apportée à la valeur ajoutée pour le territoire de la délégation de compétence et notamment ses conséquentes en terme d'effet de levier, de mobilisation de la collectivité délégataire et de cohérence de la politique du logement et plus particulièrement avec le PLH.

Le bilan de réalisation du PLH défini à l'article L 302-3 du CCH pourra représenter un élément de support à cette évaluation.

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue. A cette fin, la CUB s'engage à informer le préfet, trois mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté de la renouveler ou non.

6.4.3 – Bilan financier et comptable

Dans les six mois suivant la fin de la convention, un bilan sera produit. Ce bilan s'attachera à comparer les résultats obtenus au regard des objectifs prévus dans la convention, en lien avec le PLH, si nécessaire. Ce bilan (parc public et parc privé) devra également présenter la consommation des crédits qui auront été délégués.

6.5 – Information du public

Pour le parc locatif social, la CUB doit prendre les dispositions nécessaires pour que soit rendue publique l'intégralité de la part financière que l'État affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention et figurant à l'article 2.1 de la présente convention.

Ceci se formalisera par l'affichage de panneaux de chantier par les opérateurs conformément à un modèle établi par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages communiqué au délégataire et au préfet. Il peut faire l'objet d'aménagements en fonction du contexte local. Le dispositif finalisé qui aura été adopté devra obligatoirement être soumis à la validation du préfet.

Pour le parc privé, la CUB s'engage, dans toute action de communication relative au parc privé, à retracer l'origine des financements. Les modalités d'information du public sont définies dans la convention de gestion conclue entre la CUB et l'Anah.

6.6 – Publication

La présente convention ainsi que ses avenants font l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et de la CUB.

Ils sont transmis, dès leur signature, à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer) et à la direction générale de l'Anah.

Fait à Bordeaux, le

Le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Vincent FELTESSE

Le Préfet de la Gironde

Dominique SCHMITT

.ANNEXES

1- Tableau de bord et déclinaison par secteurs géographiques des objectifs d'intervention définis par la convention assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation (en cohérence avec la déclinaison territoriale du PLH)

2 - Programmes d'intervention contribuant à la mise en œuvre des objectifs de la convention

3 - Structures collectives de logement et d'hébergement

4- Barème de majoration de l'assiette de subvention

5- Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

6 – Modèle de panneau (de chantier)

Documents Annexés

A - Liste des textes applicables

B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

C - Dispositif de suivi statistique imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

D- communes relevant de l'article 55 de la loi SRU

E- extrait du protocole de partenariat de l'OIN

ANNEXE 1
(objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé - Tableau de bord)

	201.			201.			201.			201.			201.			201.			TOTAL		
	Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés		Prévus	Réalisés	
		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier		financés	mis en chantier
PARC PUBLIC	0			0			0			0			0			0			0		
PLAI																					
PLUS																					
Total PLUS-PLAI	0			0			0			0			0			0			0		
PLS																					
Accession à la propriété (PSLA, PASS FONCIER)																					
PARC PRIVE	0	Réalisés		0	Réalisés		0	Réalisés		0	Réalisés		0	Réalisés		0	Réalisés		0	Réalisés	
Logements indignes et très dégradés traités	0			0			0			0			0			0			0		
dont logements indignes PO																					
dont logements indignes PB																					
dont logements très dégradés PO																					
dont logements très dégradés PB																					
Logements de propriétaires occupants traités																					
pour précarité énergétique																					
pour adaptation au handicap et/ou vieillissement																					
Nombre de logements de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0			0			0			0			0			0			0		
Nombre de logements locatifs réhabilités																					
dont loyer intermédiaire																					
dont loyer conventionné social																					
dont loyer conventionné très social																					
Droits à engagements Etat																					
Droits à engagements ANAH																					
Droits à engagements Délégataire pour le parc public																					
Droits à engagements Délégataire pour le parc privé																					

UNES	Objectif annuel PLH (a)	Nombre de logements financé année N									Nombre de logements mis en servcie année N									dont reconstitution de l'offre (c)	Démolitions (d)	Ventes (e)	Solde (f) = (b) - (c) – (d)-(e)	Taux de réalisation d l'objectif (g) = (f) / (a
		PLUS	PLUS	PLUSCD	PLUSCD	PLAI	PLAI	PLS	PLS	Total	PLUS	PLUS	PLUSCD	PLUSCD	PLAI	PLAI	PLS	PLS	Total (b)					
RAVE	24		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
BORDEAUX	20		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	576		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	11		0%		0%		0%		0%	0		0%		0%		0%		0%	0					0%
	245		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
C	41		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	22		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
MEDOC	18		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
N-JALLES	54		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
ON	89		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
itaires	**1100**	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	**0**	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	**0**	**0**		**0**	**0**	**0%**
	31		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	52		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	24		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	10		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	10		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	61		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
tes	**188**	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	**0**	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	**0**	**0**		**0**	**0**	**0%**
	12		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	59		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	24		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	49		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	9		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	14		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	182		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
	77		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
us de 25% de ntionnés	**426**	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	**0**	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	**0**	**0**		**0**	**0**	**0%**
	4		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !		#DIV/0 !	0					0%
ONTFERRAND	2		0%		0%		0%		0%	0		0%		0%		0%		0%	0					0%
E-PAUL	1		0%		0%		0%		0%	0		0%		0%		0%		0%	0					0%
aintes	**7**	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	**0**	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	**0**	**0**		**0**	**0**	**0%**
	1721	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	**0**	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	0	#DIV/0 !	**0**	**0**		**0**	**0**	**0%**

ANNEXE 2

Programmes d'intervention contribuant à la mise en œuvre des objectifs de la convention

Les dispositifs opérationnels d'intervention, tels qu'ils figurent ci–dessous, contribuent à la mise en œuvre des objectifs physiques prévus dans la convention de délégation.

1. Opérations en secteur programmé

(Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général)

d) les opérations déjà engagées au moment de la signature de la convention de délégation *:*

1. OPAH (de droit commun, de renouvellement urbain, de revitalisation rurale, copropriétés)

Préciser pour chacune le maître d'ouvrage, leur intitulé, périmètre d'intervention, date de signature et durée de la convention.
Rappel des objectifs de réhabilitation et de production de logements par grandes masses : propriétaires occupants (PO) et propriétaires bailleurs (PB). Prévisions en matière d'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés(dont conventionnés à l'APL à loyer social et très social), de traitement de l'habitat indigne et alimentés le cas échéant, par la remise sur le marché de X logements vacants. Engagements en moyens humains ou financiers des différents partenaires de l'opération (département, région, CDC, organismes HLM, fonds européens, autre…).

Etat d'avancement de l'opération.

1. PIG et PST (préciser le champ d'action qui peut comprendre tout ou partie du périmètre de l'EPCI)

Préciser l'objet, la collectivité à l'initiative du PIG ou du PST, la date de signature de l'arrêté préfectoral et la durée du PIG, les objectifs assignés à ces programmes.
Rappel, le cas échéant, des engagements financiers des partenaires.
Etat d'avancement.

1. plans de sauvegarde

Identification des immeubles et logements concernés, date de l'arrêté préfectoral approuvant le plan, durée, objectifs de réhabilitation PO et PB.

Etat d'avancement.

c) les opérations projetées au moment de l'élaboration de la convention de délégation :

Sur la base des opérations projetées, prévoir des enveloppes pour les moyens d'ingénierie nécessaires (diagnostics, études pré-opérationnelles, suivi-animation ou conduite de projet) et les crédits d'aides à la pierre correspondants, susceptibles d'être engagés.

2. Opération dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exculsion a créé le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.
L'objectif de ces opérations est d'agir à la fois sur le logement, les équipements publics et les commerces d'un quartier. Les sites concenés ont été selectionnés suite à un appel à candidatures national dans le décret N°20XX-XXX du XX/XX/XXX .
Préciser la collectivité à l'initiative, les objectifs assignés à cette opération pour le parc privé.
Rappel, le cas échéant, des engagements financiers des partenaires.
Etat d'avancement.

3. Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne

Si le protocole est antérieur à la convention de délégation, préciser le cadre géographique de son champ d'intervention et sa date de signature. Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés conjointement par la collectivité et le préfet en matière de lutte contre l'habitat indigne ainsi que les engagements des différents partenaires signataires du protocole.

Etat d'avancement.

Si un protocole est projeté au moment de l'élaboration de la convention de délégation, prévoir les moyens d'études nécessaires au repérage des situations d'habitat indigne et au calibrage technique et financier des actions à engager dans le cadre du protocole.

- Le traitement de l'habitat insalubre diffus

En secteur péri-urbain ou diffus (non compris dans un périmètre délimité d'intervention), la mise en place d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine spécifique (MOUS insalubrité) peut être nécessaire pour traiter efficacement cet habitat insalubre disséminé (repérage de l'insalubrité, médiation et divers dispositifs d'accompagnement comme l'appui aux propriétaires pour réaliser les travaux, le soutien juridique des occupants et l'accompagnement social).

- L'amélioration de l'habitat en secteur diffus

S'il n'existe pas de dispositif opérationnel par définition, la collectivité peut avoir déterminé des objectifs d'intervention en dehors de secteurs programmés (cf diagnostic du PLH). Dans ce cas, il peut être utile de fixer des critères d'intervention au regard des bénéficiaires ou de la nature des travaux à privilégier (ex : prise en charge de travaux liés au développement durable), pour lesquels pourraient être envisagées des aides de l'Anah majorées ou des financements de la collectivité sur son budget propre.

ANNEXE 3

cette annexe sera complétée par voie d'avenant avant fin 2010 comme précisé au paragraphe 1.2.6

Rénovation et création de centres d'hébergement

Préciser pour chaque opération l'état d'avancement de la définition du projet, son échéancier prévisionnel de programmation, et les éléments de programme connus : maître d'ouvrage, gestionnaire, localisation, capacité, cible du projet social, coût et plan de financement prévisionnel…

ANNEXE 4 Modalités de majoration de l'assiette et du taux de subvention

<u>à compléter par la CUB</u>

- En application de l'article R 331-15-1 1° du CCH la convention peut prévoir les conditions de majoration de l'assiette de subvention, dans la limite de 30% conformément au second alinéa du 1° de l'article R 331-15 (cf circulaire n°2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004, annexe 3, commentaire de conventions types, art I-2.1 et art III-1-1)

  Dans la formule de calcul de l'assiette de subvention,

  AS = SU x VB x CS x (1 +CM) + CFG x N

  la majoration est portée par le coefficient CM dont la valeur maximale est de 30%.

- En application de l'article R.331-15-1 2° du CCH les taux de subvention prévus aux 2º et 3º de l'article R. 331-15 peuvent être majorés dans la limite de 5 points de l'assiette, dans certains secteurs géographiques quand des particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement rendent cette majoration nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

* *

*

A) Barème de majoration de l'assiette :

B) Barème et secteurs géographiques de majoration du taux :

ANNEXE 5
Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

RECONSTITUTION DE L'OFFRE « HABITAT SOCIAL »
DES OPERATIONS ANRU DE RENOUVELLEMENT URBAIN
SUR L'AGGLOMERATION BORDELAISE

La reconstitution de l'offre en logements sociaux financés par l'ANRU dans le cadre des conventions de renouvellement urbain est programmée comme suit sur l'agglomération bordelaise sur la durée des projets ANRU :

Ville	Quartier	Reconstitution de l'offre sur la commune		Reconstitution de l'offre hors commune	Reconstitution de l'offre restant à localiser
		Sur site	Hors site (ie hors périmètre de projet défini par l'ANRU)	Hors site	
Bassens	Le Bousquet	39	0	67	0
Bègles	Yves Farge	234	40	0	0
Bordeaux	Saint Jean	160	280	0	0
Cenon	8 Mai 45	151	149	221	0
Floirac	Libération	249	121	172	0
Lormont	Carriet	231	0	108	0
Lormont	Génicart	439	152	336	70
Total		***1503***	***742***	***904***	***70***

La répartition des 904 logements sociaux financés par l'ANRU hors des communes bénéficiant d'un projet de renouvellement urbain soutenu par l'ANRU est la suivante :

Communes ayant reçu des LLS "reconstitution de l'offre hors commune" (RO hors site)	Patrimoine de LLS en 2008	% LLS 2008	RO - Logements LLS reçus de ANRU "hors site"	*dont PLUS*	*dont PLUS-CD*	*dont PLAI*
Pessac	6 519	26.9%	53		*53*	
Bordeaux	19 404	15.1%	194		*193*	*1*
Mérignac	7 767	25.2%	76		*74*	*2*
Gradignan	1 437	14.1%	16		*16*	
Eysines	2 197	28.7%	136	*18*	*118*	
Le Haillan	781	22.7%	49		*49*	
Carbon Blanc	614	21.0%	61	*31*	*29*	*1*
Ambarès et Lagrave	594	12.5%	86		*85*	*1*
St Médard en Jalles	1 319	12.2%	90		*90*	
Artigues	336	13.5%	24		*24*	
St Aubin	62	3.1%	56		*56*	
Le Taillan	131	4.0%	63	*18*	*45*	
Total	***41161***		***904***			

Il est à noter que 70 logements sociaux restent à localiser sur la CUB (64 PLUS-CD et 6 PLAI).

La répartition de la reconstitution de l'offre en logements sociaux présentée ci-dessus est définie par les conventions ANRU et leurs avenants signés ou en cours d'élaboration à la date de la signature de la convention de délégation des aides à la pierre. Elle est susceptible de connaître de légères évolutions.

ANNEXE 6
Exemple de panneau de chantier

Tous les panneaux de chantier réalisés avec les aides déléguées par l'Etat doivent comporter le logo de la préfecture de la Gironde :

Préfecture de la Gironde

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l'Etat régies par le CCH

PALULOS

- Article R. 323-1 à R. 323-12 du CCH

- Arrêté du 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux pouvant être financés par la subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux (PALULOS)

- Arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

- Circulaire n° 88-01 du 6 janvier 1988 relative à la réforme du financement des logements locatifs aidés. Deuxième partie : la réforme de la PALULOS ; subvention de l'Etat à l'amélioration des logements locatifs sociaux.

- Circulaire n° 93-60 du 6 août 1993 relative à la concertation avec les locataires concernés par les projets de réhabilitation d'immeubles à l'aide de financements PALULOS

PLUS – PLA-I

- Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH

2. arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

- 2ème arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeuble en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

- circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financés en PLA ou PLUS et par la note DGUHC du 11 décembre 2006 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l' équilibre des opérations financées en PLUS et en PLA-I.

- circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)

- circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».

- circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l'attribution de subventions pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France

PSLA

- circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession (PSLA)
- circulaire n° 2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire n° 2004-11

Anah

- articles L 321-1 et suivants du CCH

- articles R 321-1 à R 321-36 et R 327-1
- Règlement général de l'Agence nationale de l'habitat
- Pour les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants qui sollicitent une aide de l'Anah, il convient de se reporter au site www.Anah.fr, rubrique aides; ou au site intranet … (futur)
- Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah
- Les instructions émises par l'Anah et communiquées conformément à l'article R. 321-7 aux présidents des EPCI et des Départements délégataires.

Les instructions émises par l'Anah sont, conformément à l'article R 321-7 communiquées aux présidents des EPCI et des conseils généraux délégataires.

II - Aides de l'Etat non régies par le CCH

Parc public

- Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.

- Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.

- Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002, en ce qui concerne les démolitions

- Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1% logement au titre du renouvellement urbain.

- Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

III - Loyers

- Annexes 1, 5, 9 et 10 de la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions".

Document annexé B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

Régime d'aides applicables

opérations		Taux de subvention plafond	Majorations possibles des taux de subventions
Construction neuve	PLUS	5%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20%	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement	5 points
Acquisition amélioration	PLUS	10%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20% et 25%avec dérogation	5 points
Surcharge foncière		50%	25 points
Démolition		35%/50%	20 points (1)
Changement d'usage		35%	0 point
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point
Résidentialisation		50%	0 point
Interventions de l'Anah - études et animation des programmes			
OPAH de droit commun (2)		20% par an	0 point
OPAH renouvellement urbain ou revitalisation rurale (2)		50% par an	
PIG et PST (2)		35% par an	
OPAH copropriété dégradée		35%	
Plan de sauvegarde		50%	
Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour l'accès au logement des personnes défavorisées (MOUS)		50%de la dépense H.T. non plafonnée	0 point
Interventions de l'Anah - travaux			
Subvention de l'Anah R321-17 2e al du CCH (3)			10 points
Subventions forfaitaires : Article R321-17 du CCH (3)			25 points

.

(1) En application de la circulaire du 23 Décembre 2004 qui a introduit cette mesure dans les conventions de délégation pour l'attribution des aides au logement.

2. Se référer à l'annexe 2 de l'instruction Anah n°I.2005-03 du 12 juillet 2005.
3. Les informations mentionnées dans ce table sont celles valables à la date de signature, pour connaître les valeurs applicables, il convient de se reporter au site *www.Anah.fr*, rubrique aides

Document annexé C :
Dispositif de suivi statistique imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

I/ le parc public

Le pilotage de la politique du logement s'effectue au niveau régional, par la négociation et le suivi des conventions, et au niveau ministériel par la fixation des grands objectifs nationaux et le rendu compte au Parlement (à travers les projets et les rapports annuels de performance au sens de la LOLF). Pour assurer cette mission, le ministère chargé du logement a mis en place un infocentre national sur le suivi des aides au logement permettant de collecter les informations statistiques sur les aides qui seront attribuées par ses services ainsi que par les collectivités qui gèreront ces aides par délégation.
Les données sont transmises à l'infocentre uniquement par voie électronique par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet consacré à la délégation des compétences des aides à la pierre mis à disposition des services de l'Etat en charge du logement ou transmis sur simple demande auprès des mêmes services. Ce schéma de description des données à transmettre peut être amendé en fonction des nouveaux besoins de connaissances d'ordre technique ou financier.
Cette transmission automatisé par voie électronique doit être réalisée a minima tous les vendredis.

a) Le dispositif de transmission des données

L'Etat met à disposition du délégataire le logiciel d'aide à l'instruction des dossiers (Galion), qui assure dans ce cas la transmission automatique des données pour les dossiers instruits par ce moyen.
Le délégataire peut néanmoins choisir de s'équiper de son propre logiciel d'instruction. Il s'engage alors à ce que son logiciel prenne en charge la transmission automatique et à répercuter toutes les modifications que l'Etat aura jugé utile d'effectuer sur le schéma de transmission des données évoqué précédemment. Dans ce cas, l'Etat s'engage à prévenir le délégataire dans des délais raisonnables et, si besoin, d'instaurer une période transitoire pour la mise au norme de la transmission.
L'Etat met à disposition du délégataire un accès à l'infocentre national de suivi des aides au logement (Sisal) permettant la consultation des données transmises par les logiciels d'instruction des aides ainsi que d'autres données complémentaires. Une convention d'utilisation et de rediffusion des données de l'infocentre est annexée à la présente convention.
Dans le cadre de l'analyse des opérations de logement, les délégataires peuvent également utiliser le logiciel de simulation du loyer d'équilibre d'une opération locative (LOLA) diffusé par la DHUP.

b) information sur le contenu général des informations à transmettre

A titre d'information, ces données sont structurées selon les rubriques suivantes:

1) Identification du délégataire (ce code sur 5 caractères alpha-numériques est communiqué à chaque délégataire par le ministère chargé du logement)

2) Identification du maître d'ouvrage (son numéro SIREN)

3) Année de gestion

4) Identification de l'opération. Seront notamment indiqués:
numéro d'opération (unique pour un délégataire donné, sur 20 caractères alpha-numériques)
code INSEE de la commune où se situe l'opération.
localisation de l'opération (hors ZUS, en ZUS, dans une extension au sens de l'article 6 de la loi du 01-08-2003)
nature de l'opération (ex: PLUS , PLAI ,PLS, logements pour étudiants...)

5) Plan de financement de l'opération

La structure de ce plan est la même quel que soit le produit financé
Les différentes sources de subventions
Les différents types de prêts
Les fonds propres
Pour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué.

6) Renseignements spécifiques suivant le produit financé
caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social
caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste
répartition du coût des opérations de démolition par poste

7) Informations de suivi des opérations après le financement:
montant et date pour chaque paiement effectué
nombre de logements ayant fait l'objet d'un agrément définitif en PSLA (Article R331-76-5-1 - II)
données pour le suivi statistique de lancement et de livraison des opérations notamment le numéro de permis de construire et de la convention

c) Les sources d 'informations mise à disposition par l'Etat

Le site dédié à la délégation de compétence des aides à la pierre :
http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=1305
Ce site comporte les rubriques suivantes :
- la réglementation applicable aux délégations de compétence;
des documents d'information sur le dispositif de recueil et de traitement des données ;
le schéma XML relatif aux données sur les opérations financées;
les adresses de connexion et les modalités d'utilisation pour l'une des méthodes suivantes ;
des synthèses mensuelles sur la production de logement.
Le site traitant plus spécifiquement des applications GALION et SISAL est disponible à cette adresse :
http://galion-sisal.info.application.logement.gouv.fr/index.php3
Ce site apporte de l'assistance à l'utilisation des applications à travers des fiches techniques et des FAQ. Il permet également de s'informer de l'ensemble des évolutions concernant les applications.
Contact : ph4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

II/ le parc privé

Le suivi s'effectue via l'outil mis à disposition par l'Anah selon l'article 12 de la convention de gestion conclue entre le délégataire et l'Anah en vertu de l'article L321-1-1 du CCH. Les informations fournies sont :
La liste des décisions d'attribution par le délégataire des aides à l'habitat privé (y compris celles que le délégataire apporte éventuellement sur son budget propre).
Le tableau de bord financier relatif aux décisions d'attribution des aides permettant le suivi des consommations par rapport aux droits à engagement.
Un tableau de bord logements/travaux cumulant les réalisations en nombre de logements subventionnés (logements à loyer maîtrisé, logements aidés au titre de la lutte contre la consommation d'énergie et l'aide au handicap, logements en sorties d'insalubrité et de saturnisme dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne), en montant de subventions et en montant de travaux.

Document Annexé D : communes relevant de l'article 55 de la loi SRU

Communes déficitaires

Nom de communes	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/09	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/09	Objectif triennal 2008-2010 (sans rattrapage)	Objectif triennal minimal 2011-2013 (sans rattrapage)	Objectif triennal minimal 2014-2016 (sans rattrapage)
Ambarès-et-Lagrave	615	12,30%	72	72	72
Artigues-près-Bordeaux	358	13,83%	60	60	60
Bordeaux	19 854	15,21%	1 728	1 728	1 728
Gradignan	1 438	13,92%	198	198	198
Parempuyre	189	6,80%	66	66	66
St-Aubin-de-Médoc	62	2,94%	54	54	54
St-Médard-en-Jalles	1 368	12,59%	162	162	162
Le Taillan-Médoc	197	5,82%	123	123	123
Villenave-d'Ornon	1 864	15,87%	267	267	267
Bruges	1 198	19,45%			

Communes avec un constat de carence

Objectif triennal 2008 - 2010 : 15% du déficit de logements sociaux en 2007

Communes dotées d'un PLH. Les objectifs triennaux sont fixés par le PLH.

PLH en cours de révision objectifs sur la base 2008-2011

Communes avec plus de 20% de logements sociaux

Nom de communes	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/09	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/09
Bassens	1 379	50,16%
Bègles	3 615	31,52%
Blanquefort	1 504	24,98%
Le Bouscat	2 421	21,38%
Carbon-Blanc	614	20,79%
Cenon	4 841	52,51%
Eysines	2 197	28,15%
Floirac	3 223	50,36%
Le Haillan	781	22,34%
Lormont	5 511	67,79%
Mérignac	7 767	25,02%
Pessac	6 712	27,50%
Talence	4 943	24,97%

inventaire pas effectué sur ces communes car taux le LLS supérieur à 25 % (données ECOLO mars 2009)

Document Annexé E : extraits du protocole de partenariat OIN 2010-2024

« Enjeux et objectifs de l'opération Bordeaux-Euratlantique

Le projet de développement du territoire Bordeaux-Euratlantique doit à cet effet :

- **s'attacher à produire, au sein de ce morceau de ville, une offre de logements diversifiés et conférer à ces nouveaux quartiers les aménités nécessaires à la promotion d'un retour des habitants en ville**, amorcée par l'embellie de Bordeaux, après une longue période d'étalement urbain en Gironde. Il est ici rappelé que la programmation cible des logements est de 25% de logements locatifs sociaux, 10% de logements locatifs intermédiaires, 20% de logements en accession sociale et 45% de logements en accession privée. Ces ratios s'entendent comme des moyennes prévisionnelles à l'échelle de l'opération d'intérêt national ; »

[...]

« Logements locatifs sociaux et PLHI

L'Etat s'engage à proposer à la CUB un droit de priorité aux projets de demandes de financements des bailleurs sociaux à l'intérieur de l'OIN sur les enveloppes annuelles disponibles.

L'EPA de Bordeaux-Euratlantique veillera à optimiser les charges foncières des bailleurs sociaux de manière à ce que les financements du logement social dans l'OIN soit compatibles avec une gestion des enveloppes disponibles pour les besoins de l'agglomération et du département. »