



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

Édito

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

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

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

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



Vous l'avez dit !

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

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

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

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

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

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

Les chantiers à mettre en œuvre

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



Prochain rendez-vous

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



1. Regards croisés des élus sur la crise

Alerte à publics en difficultés

Les « travailleurs pauvres »

Malgré leur emploi, ils se présentent de plus en plus pour obtenir un logement d'urgence. Faute de place et ne pouvant accéder ni au marché libre ni au parc social, ils sont souvent contraints de dormir dans leur voiture ou dans une caravane, comme en témoigne un des élus présents. Se pose alors un dilemme : comment satisfaire toutes les demandes ? « C'est très difficile à gérer politiquement ». Car si la commune souhaite loger les personnes en rupture, voire en situation d'hébergement, elle monopolise la totalité des réservations de logements sociaux à sa disposition et ne peut alors répondre aux autres demandes.

[note de l'observatoire]¹

Les familles monoparentales à faibles revenus

Elles rencontrent d'importantes difficultés à trouver de grands logements adaptés à leurs besoins. Jugeant « insupportable » l'occupation d'un appartement T5 par une personne seule, un élu a alors soulevé la question de la mutabilité du parc HLM et plus globalement des politiques de peuplement.

[note de l'observatoire]²

Les jeunes adultes

La décohabitation et l'autonomisation résidentielle des jeunes adultes deviennent de plus en plus complexes. L'accès à un logement leur est en effet d'autant plus difficile que leurs revenus sont faibles et souvent instables. Un élu a, à cet égard, fait observer que de plus en plus de jeunes couples restent vivre au domicile parental faute de logement abordable.

[note de l'observatoire]³

Les « points noirs » de l'offre

La gestion du logement d'urgence

« Pour un logement d'urgence, nous avons dix demandes. » Face à une demande toujours croissante et des charges difficiles à engager pour la commune, les élus regrettent dans l'ensemble leur faible marge de manœuvre. Faute d'offre adaptée, des

solutions peu satisfaisantes sont trouvées au risque de créer des dettes locatives, et de rendre plus difficile l'accès des familles au logement social classique.

Le parc social public déqualifié, notamment les opérations de rénovation urbaine

« Il faut arrêter de démolir avant de reconstruire. » Afin d'éviter les situations critiques de relogement, un élu suggère de parler de « reconstruction/démolition » et non de « démolition/reconstruction ».

La concertation avec la population constitue un indispensable préalable selon plusieurs élus, rappelant à cette occasion la mission



Rappel !

« L'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics élaborent et mettent en œuvre, par décisions concertées ou par voie de convention, des programmes d'actions dans les ZUS. »
art.1 - Loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

de pédagogie autour des enjeux urbains dont seraient investis les représentants locaux.

Les copropriétés dégradées et le parc privé indigne

« Il y a des marchands de sommeil sans scrupules qui logent des personnes de manière déplorable... mais on n'en parle jamais ». De même, les maires alertent sur les risques de dégradation des parcs défiscalisés (produits investisseurs de type de Robien) : en effet, identifiés comme de futures copropriétés dégradées à terme, ces produits doivent faire l'objet d'une action préventive.

[note de l'observatoire]⁴ [étude en cours]¹

Les déséquilibres territoriaux

À l'échelle des opérations d'aménagement

L'enjeu de la mixité sociale et de la diversité de l'offre de logements est interrogé. Ainsi, les logements intermédiaires apparaissent pour certains comme nécessaires : ils contribueraient à l'équilibre global du projet et faciliteraient les mutations entre le parc social et le marché libre.

Pour autant, la « nécessité » de produire davantage de PLS n'a pas été unanimement partagée.

[note de l'observatoire]⁵

[Note de l'observatoire de l'habitat]

1. Répartition des réservations sur un programme communautaire de logements neufs :
- 30 % contingent préfectoral (dont 25 % remis aux bailleurs pour les mal logés et 5 % pour les fonctionnaires) ;
- 20 % contingent communal ;
- 10 % contingent de la CUB ;
- 15 à 20 % pour les bailleurs ;
- 20 à 25 % pour le 1 % patronal. (source CDHLM)

2. La part des monoparentaux dans les familles allocataires CAF : près de 31 %.

3. Deux fois moins de logements pour les jeunes sur la CUB.
(résidences sociales / FJT et sous locations)

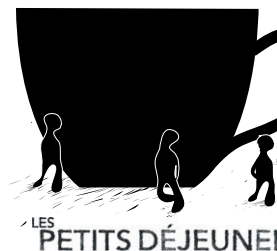
4. Les produits investisseurs constituent 2/3 des constructions dans la CUB.

5. Programmation triennale (CUB) 2006/2008 : 43 % de PLS.

6. 14 886 nouveaux arrivants sur la CUB entre 2004 et 2005. (Source : enquête nouveaux voisins - CAF)

7. Part des logements individuels dans la programmation triennale 2006 / 2008 : 20 %.

8. Les démolitions dans le cadre de l'ANRU :
- logements démolis : 3 271,
- reconstitution de l'offre sociale : 3 270 (dont 48 % sur site).





[Étude en cours]

1. CUB - Recensement et qualification des copropriétés dégradées dans le cadre du PLH communautaire.

2. a'urba - Mode d'emploi du PLU et guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la CUB.

3. a'urba - Catalogue des outils fonciers.

4. CUB - Réforme de la surcharge foncière dans le cadre de la révision du règlement d'intervention de la CUB

5. CUB - L'habitat indigne dans la CUB (avec rappel des dispositifs réglementaires nationaux et des procédures applicables au niveau local).

À l'échelle de l'agglomération

La faible interdépendance et cohérence entre opérations a été questionnée dans le cadre des démolitions lors du relogement des populations notamment hors commune. Sur ce point, un des élus n'était cependant pas opposé à accueillir ces nouvelles populations dans sa commune à la condition de bénéficier d'une aide communautaire. Par ailleurs, l'ensemble des élus mettent en garde quant au caractère trop globalisant de l'impératif communautaire de densification, malgré le zonage établi dans le règlement du PLU. Selon qu'il s'agisse d'un centre ville ou d'une banlieue pavillonnaire, il faut construire une densité différente et surtout adaptée en terme de forme urbaine. L'exercice de densification systématique peut d'ailleurs s'avérer risqué, notamment dans les quartiers d'habitat social selon un élu. « On ne peut pas densifier au ras d'une zone pavillonnaire. »

[étude en cours]²

À l'échelle élargie

Compte tenu de l'attractivité de l'agglomération et des enjeux métropolitains en matière d'habitat, une réflexion à une échelle élargie, notamment régionale, a en outre été proposée avec une attention accrue pour les franges urbaines de la CUB.

[note de l'observatoire]⁶

2. Les freins à l'action du maire

Les contraintes financières

De manière générale, la mobilisation du foncier semble constituer pour les élus un obstacle majeur à la construction : sa cherté, sa rareté et sa localisation (soit excentrée et mal desservie, soit dans des quartiers d'habitat social) ont été rappelées à plusieurs reprises. « Il faut pouvoir suivre ! » Plus encore, c'est le cumul des efforts consentis par les communes qui a été dénoncé, efforts notamment liés à la difficile maîtrise du foncier, au coût de l'acquisition foncière, aux diverses pratiques relatives au financement de la surcharge foncière, et au-delà du montant de la construction, aux charges en termes d'équipements (construction d'écoles, transports en commun...), d'offres de services et de personnels.

[études en cours]^{3 et 4}

Les contraintes « socio-culturelles »

Les résistances au logement social manifestées par les habitants

Ces derniers qui admettent certes l'utilité des logements sociaux demandent également et paradoxalement moins de densification. Le « rêve » de la maison individuelle semble en effet perdurer, y compris chez les jeunes adultes.

L'idée d'une campagne d'information sur la représentation du logement social ainsi que sur la densification (qui doit être dissociée



Actualités !

Dans le cadre du Congrès HLM (sept. 2006), sera organisée une exposition sur les expériences novatrices relatives au logement social.

d'une faible qualité urbaine) a d'ailleurs fait l'objet d'une demande unanime.

[note de l'observatoire]⁷

Les messages aux bailleurs sociaux

Certains élus pointent les difficultés des bailleurs à prendre en compte « les réalités sociologiques des familles », notamment dans le cadre des opérations de rénovation urbaine sur lesquelles ils concentrent leurs efforts. À cet égard, plusieurs élus ont souligné les « paradoxes de l'ANRU » dont les opérations aboutissent souvent à construire « mieux » et pourtant « moins bien » (au regard des besoins et des caractéristiques de la demande). La stigmatisation des logements sociaux par les plaques des bailleurs sur les bâtiments a par ailleurs suscité la perplexité des élus présents. « C'est une balise qui fait fuir les gens ! » Il faudrait selon eux les interdire pour une meilleure intégration dans l'environnement social, ces constructions étant banalisées depuis ces dernières années.

[note de l'observatoire]⁸

Les contraintes juridiques

La lenteur des procédures

Un débat relatif à la future réforme du permis de construire a été l'occasion de constater la lenteur des procédures d'instruction mais également de rappeler les différences de statuts d'une commune à l'autre (compétence déléguée à la DDE ou





existence d'un service municipal instructeur). « Une fausse bonne idée! » Ne faisant pas l'unanimité, cette réforme réclamée par les uns afin de raccourcir les délais d'instruction, suscite chez d'autres le scepticisme. Rappelant l'échec des précédents projets de réforme, ces derniers soulignent le rôle de l'instruction comme outil de négociation / persuasion avec les partenaires privés. « Une logique de donnant-donnant ». Un élu suggère d'ailleurs d'aller plus loin en imposant en amont des opérations, dès les négociations, la construction de 20 % de logements sociaux dans tout groupe de dix logements.

Une demande d'assistance juridique

La situation des copropriétés dégradées ou en voie de dégradation constitue pour les élus l'exemple type de leur difficulté à intervenir et de leur incapacité juridique à agir. « Avant nous avions une approche par publics, pertinente car opérationnelle, mais il faut aujourd'hui avoir une approche en termes de contraintes, motivée par l'urgence. » De manière générale, on observe que les outils de la politique de l'habitat peuvent être appréhendés sous des prismes différents (juridique, politique, technique, etc.). « Cela bouscule nos cultures. »

(étude en cours)⁵

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

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

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

© a'urba 2007





Habitat en formes : quels débats sur la densité ?

Édito

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

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



Vous l'avez dit !

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

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

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

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



Prochain rendez-vous

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



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

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

1. Densité et qualité : pour une ville durable

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

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

La nécessaire lutte contre l'étalement urbain...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[définition]^{2 et 3}

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

Des réticences sur la hauteur...

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

[Note de l'observatoire de l'habitat]

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

(source : fichiers nouveaux voisins)

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

[Étude]

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

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

[Rappel]

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

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

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

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





[Définition]

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

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

Densité résidentielle
nombre de logements / surface (ha)

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

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

3. Les densités perçues et vécues ?

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

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

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

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

... à la qualité « résidentielle »

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

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

2. Densité et mixité : pour une ville abordable

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

Le logement abordable : l'affaire de tous

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

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

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

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

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

Une mise en œuvre délicate

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

[étude]², [note législative]²

Une péréquation du coût du foncier à concrétiser

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





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

Des réponses « urbanistiques » à ménager

Le sentiment d'impuissance semble partagé par les élus, face à la spéculation qui sévit sur leurs communes. « Quel est notre pouvoir ? » Sur les terrains privés libérés, aubaine pour les investisseurs, la maîtrise des collectivités locales est minime. « Ces ventes et leurs prix nous dépassent largement ! » Nombre d'élus présents font ainsi le constat de densités non choisies.

De même, certains maires des communes périurbaines de la CUB observent des dérives liées à l'interprétation des règlements d'urbanisme, comme par exemple le problème de la qualité architecturale des lotissements en zone UPM.

La question de la sous-utilisation des servitudes de mixité sociale (SMS) sur la CUB,

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

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

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

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

[note législative]³

[note législative]

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

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

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

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

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

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

© a'urba 2007





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

Édito

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

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

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



Vous l'avez dit !

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



Prochain rendez-vous

« Le parc privé » - jeudi 15 février 2007



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

[note de l'observatoire du logement]¹

1. Un processus sous tension

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

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

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

Le PLH et le PLU comme vecteurs du changement

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

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

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



Rappel !

Le plan d'urgence

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

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

Une diversification de l'offre résidentielle sur site.

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

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

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

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

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

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

[Note de l'observatoire de l'habitat]

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

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

[Note législative]

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





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

La programmation et l'ingénierie au service des projets

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

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

[note législative]¹

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

- le rattrapage du retard pour le

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

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

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

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

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

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

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

2. Les résistances au changement

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



Actualités !

Concertation avec les habitants : l'opération Carriet

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

Les habitants au cœur des projets

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





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

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

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

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

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

« Pourquoi autant de crispations sur cette question ? »

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

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

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

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

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

© a'urba 2007





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

Édito

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

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

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

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



Vous l'avez dit !

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

« Faire davantage de PLAI, logement très social. »

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

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

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

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

« Imposer le 20 % de logements sociaux. »



Prochain rendez-vous

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



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

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

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

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

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

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

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

Trouver des alternatives au parc locatif privé

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

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

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

[Note de l'observatoire de l'habitat]

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

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

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

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

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

Offre locative conventionnée	Robien	Accession
Moins de 40 % de l'offre nouvelle	50 % de l'offre nouvelle	30 % de l'offre nouvelle
90 % des ménages peuvent accéder	10 % des ménages peuvent accéder	10 % des ménages peuvent accéder





2. La nécessaire vacance pour la fluidité du marché

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

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

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

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

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

[note de l'observatoire de l'habitat]⁴ [rappel]^{1 et 2}

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

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

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



Actualités !

Situation du parc potentiellement indigne dans la CUB

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

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

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

[Rappel]

1. Les trois sources principales des chiffres sur la vacance :
 - fichiers sur la taxe sur les logements vacants ;
 - données INSEE ;
 - données EDF.

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

2. Les trois formes principales de la vacance :

- un logement inhabitable, car en trop mauvais état ;
 - un logement resté hors marché, car représentant une source de complication pour ses propriétaires ;
 - un logement disponible, sur le marché, mais pas loué, car trop cher, ou en mauvais état.
- La vacance ne signifie donc pas nécessairement logement « disponible ».

[Définition]

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





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

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

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

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

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

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

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

[définition]¹

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

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

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

© a'urba 2007





Habitat et accessibilité : une dynamique de performance locale

Édito

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



Vous l'avez dit !

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

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

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

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

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

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



Prochain rendez-vous

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



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

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



Rappel !

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

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

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

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

Un chantier national estimé à plus de 10 milliards d'euros.

Des sanctions administratives, pénales et économiques prévues.

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

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

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

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

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

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

Une posture « prudente face à de nouvelles obligations »

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

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

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

[Note de l'observatoire de l'habitat]

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

2000

part des 60 ans et + : 20 %

part des 85 ans et + : 2 %

2010

part des 60 ans et + : 20 à 23 %

part des 85 ans et + : 2 à 2,5 %

2050

part des 60 ans et + : 27 à 39 %

part des 85 ans et + : 3,5 à 7 %

(source : revue L'Architecture

d'Aujourd'hui n°341)

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

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

La France (TOM compris) : 84,4

Bayonne : 126

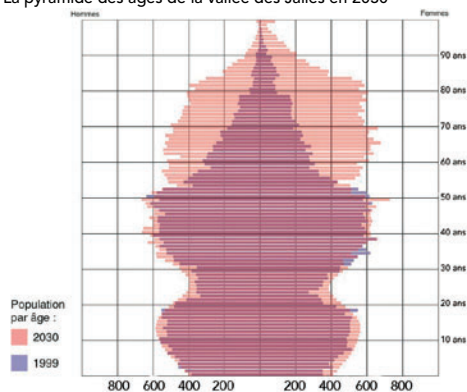
Bergerac : 146





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

La pyramide des âges de la vallée des Jalles en 2030



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

[Étude en cours]

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

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

Une posture « indécise devant une loi difficile à interpréter »

Un élu s'interroge sur la généralisation et l'application de la loi : « Un itinéraire accessible existe déjà dans ma commune, doit-on maintenant en appliquer les normes partout ? ».

Pour certains, la perplexité est grande face à un texte législatif qui reste flou quant à son application concrète. Un élu s'étonne par exemple qu'un établissement public actuellement en cours de réhabilitation n'ait pas intégré cette loi avec un ascenseur pour le premier étage or, cet équipement était bien sûr soumis à la loi. Un autre élu témoigne : « Les normes pour les toilettes sont trop contraignantes, ne peut-on

imaginer d'autres règles ? ... ».

[Etude en cours]

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

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

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

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

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





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

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

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

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

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

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

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

© a'urba 2007





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

Édito

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

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

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



Vous l'avez dit !

« Prévoir l'avenir de la population résidante, c'est facile, mais quid de l'impact des migrations ? »

« Penser l'avenir de nos villes pour éviter la confrontation des générations et l'opposition entre ceux qui travaillent et ceux qui ne travaillent pas. »

« Empêcher que les jeunes aient à s'éloigner de l'agglomération et de leur emploi pour trouver à se loger. »

« Arrêter de produire du logement trop cher. »

« Faire des transports, de l'habitat ou simplement un cadre de vie pour les plus fragiles, c'est faire la ville pour tous. »

« Orienter la réflexion sur le vivre ensemble. »



Prochain rendez-vous

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



1. Envisager le futur, un exercice difficile

Prévision, projection, prospective : différentes manières d'anticiper

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

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

Des déterminants difficiles à cerner

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

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



Rappel !

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

L'impact des variations est énorme, et la taille des ménages de l'agglomération bordelaise est d'ores et déjà très basse.

Quelle est, dans ces conditions, son potentiel de décroissance ?

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

[Notes de l'observatoire]¹

Deux scénarios prospectifs proposés à la réflexion

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

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

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

[Notes de l'observatoire]^{2&3} - [Etude en cours]¹

Des appréciations diverses des futurs possibles

Daniel Kahnemann, Prix Nobel d'économie 2002, constatait que l'homme était risquophobe. Naturellement, l'homme va vers le futur possible, le plus rassurant. Or le

[Note de l'observatoire]

1. Bordeaux est une des agglomérations françaises où la taille moyenne des ménages est la plus basse :

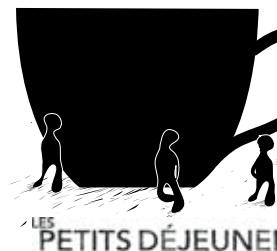
- 2,31 pour l'aire urbaine (73^e rang) ;
- 1,84 pour la ville centre (99^e rang).

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

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

Localement :

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



LES PETITS DÉJUNEURS



plus souvent, c'est le futur impossible qui se met en marche.

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

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

2. Des clés pour l'agglomération de demain

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

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

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

Il a été souligné à plusieurs reprises que « L'habitat ne peut être dissocié d'une réflexion et d'une action en direction de l'économie ». La métropole bordelaise est extrêmement attractive, c'est un fait, « mais a-t-elle des emplois à offrir à tous les nouveaux arrivants ? » On constate que les postes sont fréquemment pourvus par des actifs expérimentés issus d'autres régions, au détriment des jeunes issus et/ou formés localement. De fait, le solde migratoire est négatif pour une seule classe d'âge, les 25-29 ans, qui correspond à la fin des études.

« Il faut des emplois pour les jeunes actifs pour rééquilibrer la population ».

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

Le vieillissement est une préoccupation majeure pour les élus

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

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

La concurrence qui pourrait s'exercer, notamment sur le marché immobilier, entre ces jeunes seniors et des actifs plus jeunes aux moindres ressources, est jugée préoccupante par plusieurs élus : « il est très grave que nos jeunes soient obligés de s'éloigner de l'agglomération et de leur emploi, il faut éviter cela ». La diversité de l'habitat, dans ses formes, ses statuts et ses prix, est la solution à mettre en œuvre pour éviter cette ségrégation territoriale. La nécessité de diversité semble maintenant bien admise par les élus, qui reconnaissent « qu'on construit trop de logements trop chers » et qui soulignent que les objectifs du PLH (2 000 logements sociaux sur un total de 5 000 logements à produire par an), qui paraissaient extravagants à certains, ne sont en fait qu'une juste appréciation des besoins.

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

Une partie des débats a tourné autour de la ville de proximité, qui est un moyen de répondre à de nombreux enjeux.

[Étude en cours]

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





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

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

Des moyens de modeler la ville de demain à promouvoir

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

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

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

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

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier

Rédacteur en chef : Agnès Charousset - Rédaction : Stella Manning

Traitement graphique : AFG, a'urba

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

© a'urba 2007





Le droit opposable au logement : quel impact et quelles implications pour les communes et la CUB ?

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur dernière édition 2007 le 4 décembre dernier, sur le thème de la loi sur le droit au logement opposable.

Comment appliquer cette loi dans nos territoires ? Quelle est la répartition des responsabilités entre l'État, la CUB et les communes ? Qu'appelle-t-on logement d'urgence ? Qu'est-ce qui relève de l'hébergement ? Quelles sont les structures répondant le mieux aux besoins des ménages ? Est-ce long, difficile et coûteux à produire ? Comment et avec qui construire un projet cohérent et durable ?

Conviés à une réflexion sur la base de ces nombreux questionnements et une entrée en matière pédagogique, les élus ont eu l'occasion de partager leurs manières de faire, leurs attentes et leurs regards sur l'agglomération et la solidarité nécessaire entre ses membres. Cette rencontre a également permis aux participants d'affirmer une volonté de partenariat plus proche et plus forte avec les acteurs concernés : État, opérateurs sociaux et associations.



Vous l'avez dit !

« Plus que satisfaire des objectifs quantitatifs, c'est sur la notion de parcours et d'offre globale qu'il faut travailler. »

« Développer les solutions dans l'offre, mais développer également le suivi social. »

« Répondre aux besoins, mais ne pas créer un appel d'air sur le reste du département, qui accuse aussi un déficit. »

« Créer des solutions au plus près des besoins, et s'entendre entre les communes pour diversifier et répartir les différents types d'offre, et ceci jusqu'au logement banal. »



Prochain rendez-vous printemps 2008



1. Les élus, entre nécessité et questionnements

Le droit opposable au logement : une responsabilité de l'État... se répercutant directement sur les communes

C'est l'État qui est garant du droit au logement, ce qui signifie que les recours seront établis à son encontre. En fonction du caractère plus ou moins prioritaire de la demande, le délai et le mode de recours sont différents.

Pourtant, c'est aux collectivités qu'est déléguée la production des logements et structures d'hébergement d'urgence. Et l'État prévoit, dès 2009, des pénalités élevées pour les communes qui n'auraient pas suffisamment d'hébergement d'urgence, à raison de, pour les communes de la CUB, une place pour 1 000 habitants.

En parallèle à ces obligations liées à l'urgence, l'État a également demandé aux collectivités une augmentation de leurs objectifs en termes de production de logements sociaux et très sociaux, ces logements représentant une sortie possible des dispositifs d'hébergement et d'urgence.

C'est ainsi que le deuxième avenant à la convention de délégation des aides à la pierre devrait rehausser les objectifs de production de PLA-I de 64 à 104 logements.

Une adhésion aux fondements de la loi...

A aucun moment les élus ne remettent en cause la loi sur le droit au logement opposable, tant ils sont confrontés quotidiennement aux difficultés de leurs administrés à se loger, et doivent faire face à des situations d'urgence.

Et c'est d'ailleurs pour cette raison que beaucoup de communes disposent de logements d'urgence souvent gérés directement par leur centre communal d'action sociale et qui ont rarement fait l'objet d'un financement, tant sur l'investissement que sur la gestion.

Ce qui explique que ces logements d'urgence soient rarement connus et répertoriés par les services de l'État.

... une perplexité devant sa complexité et ses délais

« L'État ne réalise pas la durée des délais de construction, comment veut-il que nous soyons en règle dès 2009 ? ». Les élus expriment vivement leur mécontentement face au fait que les pénalités soient appliquées dès 2009.

Mais il est rappelé que, outre la construction, l'autre moyen d'avoir un hébergement d'urgence, est de transformer un logement du parc social en logement d'urgence temporaire. Cela peut se faire très rapidement et de manière peu onéreuse, avec une association gestionnaire qui pourra bénéficier de l'ALT (allocation de logement temporaire : aide à la gestion versée par l'État).

L'équilibre financier des opérations, déjà souvent difficile, est une préoccupation des élus : « la programmation 2009 de logements sociaux sur ma commune est quasiment arrêtée, doit-on la reprendre ? Et vers qui vont se tourner les opérateurs pour équilibrer leurs opérations, alors qu'eux-mêmes investissent déjà beaucoup de fonds propres ? ».

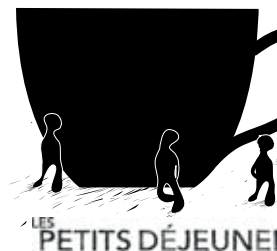
Gestion, réservation, attribution : quelle place pour les collectivités ?

Non seulement les délais de montage de dossier et de construction sont longs, mais il faut, en amont, convenir d'un projet social avec une association à qui sera confié le fonctionnement et le suivi de l'hébergement. Ce temps de négociation ne doit pas être négligé. Cela pose également la question des moyens qui seront ensuite mis en œuvre par l'État, en termes d'aide à la gestion, pour assurer la pérennité et la qualité d'un accompagnement social adapté aux personnes accueillies dans ces structures : « l'association aura-t-elle les agréments nécessaires, a-t-elle les capacités à prendre en gestion une nouvelle structure ? ». « Et où sera notre place pour l'attribution ? On sait qu'en contrepartie des différentes subventions ou garanties d'emprunt, les logements sociaux font l'objet de réservations, avec souvent plus de réservations que de logements. Or en définitive, même si on est présent aux commissions d'attribution, ce sont les

[Rappel]

La loi DALO (loi 2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale) a été instituée le 5 mars 2007 et est retranscrite dans le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 441 à L. 441-2-6

Un premier décret d'application définissant la composition, le fonctionnement et les missions des commissions de médiation définies par la loi est paru au Journal Officiel de la République Française le 29 novembre 2007. Le décret présentant les modalités de décompte n'a pas encore été publié.





bailleurs qui restent maîtres de leurs logements. Et là, comment cela se passera-t-il entre l'État et le bailleur ? Serons-nous informés de qui entre dans les logements situés dans notre commune ? ».

La CUB, en dépit de ses contingents réservataires au titre des garanties d'emprunts, n'est pas compétente en la matière et ne peut siéger aux commissions d'attribution, ni même aux commissions de médiation. Mais elle propose toutefois de créer une plateforme partenariale pour travailler avec les bailleurs en faveur de la promotion des PLAI.

Et l'accompagnement social ?

« Ce dispositif suppose un accompagnement social, si possible durable, qu'est-il prévu ? » « Mais les travailleurs sociaux sont-ils suffisamment formés à ces problématiques et ces publics ? ».

Les inquiétudes des élus sont importantes sur cette question. Les services communautaires rappellent que le conseil général a été sollicité en la matière et que celui-ci, avec ses partenaires, a inscrit, dans le nouveau plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), une action relative à l'accompagnement des situations jugées prioritaires.

« La plus extrême vigilance est à porter à ce point, clé de réussite d'une bonne insertion dans le logement et dans le quartier ».

2. L'agglomération : la logique territoriale à privilégier

Dépasser la logique comptable

« C'est quoi, une place d'hébergement ? » ont demandé à plusieurs reprises les élus. Cette question ne pourra trouver une réponse que lorsque les différents décrets d'application seront publiés.

À ce jour, rien n'est encore définitivement arrêté sur la nature des logements décomptés en hébergement au titre de la loi DALO. Au regard des premières orientations, la DDASS a effectué un premier recensement dans l'agglomération et comptabilise 1 875 places dans l'agglomération, dont environ 1 300 dans la commune de Bordeaux. Mais ce premier inventaire, contrairement au décompte des logements sociaux au titre de la

loi SRU, n'a pas fait l'objet d'une procédure contradictoire avec les communes. « L'État estime que je n'ai que 20 logements d'urgence alors que ma commune considère en avoir près de 75 ! » Afin d'éviter les incohérences et les omissions, la CUB a obtenu des services de l'État que ce décompte soit prochainement partagé avec les communes. Dans l'attente, elle encourage les communes à réaliser leur propre dénombrement, au plus large, comprenant les places en foyer de jeunes travailleurs par exemple, ces structures jouant un réel rôle dans le domaine de l'urgence. La CUB engage également les communes à faire le point sur le nombre de nuitées d'hôtel qu'elles financent au titre d'un accueil d'urgence pour des personnes sans logement. « Il serait par la suite intéressant de tirer une cartographie de ces informations, et de la partager ».

Privilégier la notion de parcours

« La situation des communes ayant déjà 40 à 50 % de logements sociaux devrait être examinée de manière distincte. En effet, elles répondent déjà de fait aux situations des ménages en détresse. Qu'est-ce que cela apporterait de faire une ou deux places d'urgence dans ces communes ? ». Une application stricte de la loi irait à l'encontre du PLH et de la promotion d'une mixité de l'habitat au sein de l'agglomération.

« Il faut vraiment réfléchir en termes de parcours. On ne peut proposer la même chose à des ménages d'âges et d'histoires différents. Il convient d'apporter une réponse globale à des situations qui évoluent dans le temps ».

Face à ces différents constats partagés, une idée forte apparaît, ralliant l'ensemble des élus : « Arrêtons de raisonner commune par commune et proposons à l'État d'imaginer une application pertinente de cette loi. L'agglomération dispose de 1 875 places d'hébergement et d'urgence là où l'État en attend 700. Mais elles ne sont pas réparties là où il l'entend, toutes les communes n'étant pas en règle avec le principe de 1 place d'hébergement pour 1 000 habitants. Avons-nous besoin de tant de places d'urgence dans les communes de deuxième couronne ? Ne vaudrait-il pas mieux que celles-ci concentrent leurs efforts sur la production de PLA-I, de maisons-

Pour en savoir plus

Les différents financements, types et statuts de logement et d'hébergement : <http://www.ufjt.org>rubriqueHabitat>classeurlogement>

Étude en cours

L'accès au logement et à l'hébergement dans l'agglomération bordelaise : un enjeu partenarial et communautaire - a'urba - février 2007.





relais, d'habitat adapté pour des gens du voyage qui se sédentarisent, pour des personnes âgées au parcours marginalisé...? Il semblerait plus pertinent de présenter de manière concertée avec l'ensemble des communes une programmation cohérente et qui convaincra l'État. L'enjeu est de créer des logements durables, des vrais logements qui permettront enfin de sortir de l'urgence et de l'hébergement ».

Veiller au respect de la loi au-delà de la CUB

Certains élus affirment : « Nous sommes déjà confrontés à des situations délicates de ménages issus de la troisième couronne de l'agglomération, ou de personnes évincées du parc locatif des communes littorales. Or, on risque de créer un appel d'air si nos voisins ne se mettent pas en conformité avec la loi ». Les élus interpellent l'État via

les services communautaires en appelant celui-ci à veiller à ce que tous les territoires girondins se mettent en conformité avec la loi.

Poursuivre l'information et la concertation

Les services de la CUB, interlocuteur privilégié de l'État, ont obtenu de ce dernier un renforcement de l'information et la concertation avec les communes. Une procédure contradictoire sera ainsi organisée en 2008 dans le cadre du recensement des places d'hébergement dans chaque commune.

La CUB, en tant qu'animateur du PLH et délégataire des aides à la pierre, entend pour sa part renforcer son rôle et son implication dans le logement pour les plus fragiles à travers la mise en place d'une plateforme partenariale en faveur du développement du PLA-I.

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier

Rédacteur en chef : Agnès Charoussset - Rédaction : Stella Manning

Traitement graphique : APG, a'urba

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

© a'urba 2007





Les défis du futur : comment l'évolution des modes de vie interroge la production de logements

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur dernier rendez-vous le 6 juin 2008 sur le thème de « l'innovation comme une des réponses aux besoins en logements ».

Quel projet d'accueil pour l'agglomération ? Quelle perception/compréhension de l'évolution de la demande et des besoins de la population en termes de mode d'habiter ? Quelles sont les difficultés, les freins pour proposer des produits innovants et adaptés ? Les prescriptions liées au développement durable et à l'accessibilité sont-elles une chance ou une contrainte dans le processus de production de l'habitat ? Quel peut être le rôle des élus ?

Conviés à une réflexion sur la base de ces nombreux questionnements et à une entrée en matière pédagogique, les élus ont eu l'occasion de partager leurs manières de faire, leurs attentes et leurs regards sur l'agglomération et sur les besoins des ménages qui évoluent.



Vous l'avez dit !

« Une politique volontariste peut vraiment changer les choses. Bordeaux a réussi à gagner des familles alors qu'elles partaient. »

« C'est tout de même incroyable qu'on construise aussi bas le long du tramway, c'est du gâchis. »

« Devons-nous aller plus loin et interdire désormais de construire des maisons individuelles dans la CUB ? »

« Il nous faut faire notre révolution des mentalités. »

« Notre rôle est bien d'innover et notre devoir d'offrir les possibilités de développer des projets intéressants. »



Prochain rendez-vous

Le projet de loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » -

Jeudi 18 septembre 2008



D'une nécessité au devoir d'agir

Des évolutions des modes de vie avérées... qui augmentent encore les besoins en logements

Décohabitations, monoparentalité, recomposition des ménages, vieillissement de la population pèsent directement sur les besoins en logements. La CUB a en outre connu une croissance démographique exceptionnelle (+ 47 000 habitants par an, soit l'équivalent d'une commune comme Saint-Jean-d'Ilac en plus chaque année mais son poids dans le département s'érode lentement (51,4 % des Girondins résidaient dans la CUB en 1990, 50,7 % selon une estimation de 2004). Les élus se montrent inquiets de ces derniers chiffres et mesurent l'ampleur du défi à relever. Le fait que la construction de logements girondins se fasse majoritairement en dehors de la CUB est l'indicateur qui les questionne le plus, en particulier dans une perspective de développement durable.

La flexibilité d'usage, l'adaptation au cours du temps aux différentes formes familiales, aux handicaps et au vieillissement : les élus sont conscients des enjeux mais quels

logements proposer ? « Les parcours résidentiels sont difficiles, comment peut-on donc favoriser la mobilité à l'intérieur d'un même logement ? »

Le mythe de la maison individuelle questionné

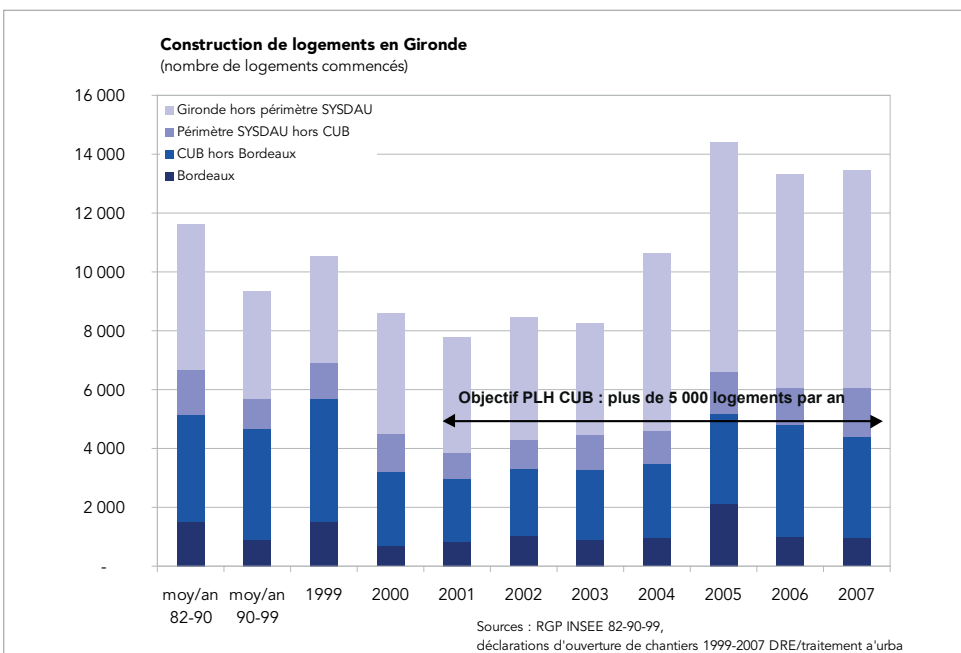
Habiter, c'est aussi considérer les rapports entre le logement et son environnement : espace extérieur privé ou partagé, espaces intermédiaires ou comment développer une offre d'habitat alternatif alliant proximité et indépendance ? Le jardin : les citadins en rêvent et aujourd'hui, cette demande de nature devient une donnée incontournable pour réfléchir à la ville et à l'habitat de demain. L'habitat permet de désigner les rapports entre le logement et son environnement : des pistes à creuser comme alternative à la maison individuelle. Quel doit-être le rôle de « l'extérieur » et de l'espace commun ? Les élus se demandent comment redonner le goût de la ville : « comment expliquer qu'on ne peut pas avoir à la fois des grandes parcelles, des commerces et le tram, le tout pour moins de 600 euros par mois ? »

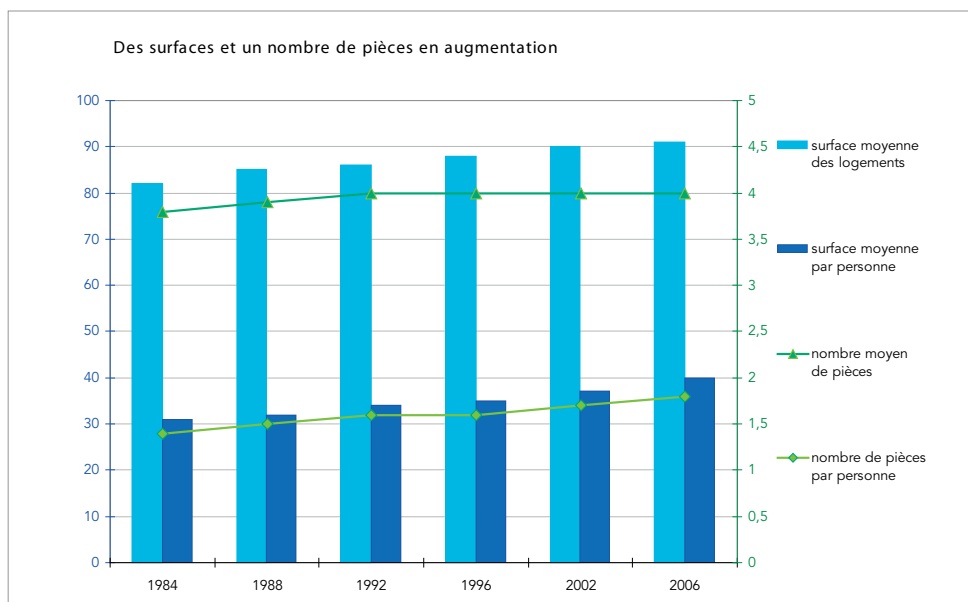
[Rappel]

Sur le thème du logement et des modes de vie ont été organisées deux autres rencontres rassemblant élus et techniciens :

- le 9 juillet 2008, la première rencontre de la plate-forme partenariale de l'habitat coordonnée et animée par l'a-urba portant sur « Habitat et innovation : quelles perspectives pour s'adapter aux évolutions des modes de vie ? » ;

- le 10 juillet 2008, la 6^e rencontre thématique du GPV a porté sur « Qualité et aménagement durable, de nouvelles approches à envisager ».





[Étude de l'a-urba]

Le Guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la CUB, livraison fin 2008.

La solvabilité des ménages à prendre en compte impérativement

En 2005, le ménage girondin « médian » pouvait acquérir dans la CUB 38 m² dans le neuf et 59 m² dans l'ancien contre 57 m² dans le neuf et 90 m² dans l'ancien en 2001. Un tiers des ménages de la CUB ont un revenu disponible pour le logement de moins de 300 euros. Dans ces conditions, l'innovation serait-elle une utopie ? « L'innovation, c'est forcément plus cher ! Les grands logements pour accueillir les familles recomposées, on peut en faire, mais qui pourra se les offrir ? » « Pour les familles recomposées, demander à des enfants de différentes unions de partager la même chambre, même uniquement le week end, ça peut vite virer au cauchemar. » « C'est certain, le projet économique de l'agglomération est à étudier aussi dans sa dimension habitat, nous ne pouvons pas espérer attirer des entreprises si nous ne sommes pas en mesure de loger les salariés. »

Des blocages à lever

Le PLU responsable de tous les maux et empêcheur d'innover en rond ? Il est rappelé aux élus que le projet initial prévoyait un règlement simplifié mais qu'il a été étouffé

à la demande des élus eux-mêmes. Quant aux normes accessibilité ou thermiques par exemple, elles invitent élus et techniciens à se poser d'autres questions. « C'est donc bien notre rôle d'innover ! Il faut adapter les logements aux personnes et pas les personnes aux logements ». Le travail avec les opérateurs est également parfois vécu comme délicat. « Evidemment, il nous faut inventer mais ne pas faire n'importe quoi. Avec les opérateurs privés et publics, nous n'avons pas tous les mêmes cultures et ne comprenons pas toujours leurs contraintes alors qu'il nous faut réfléchir ensemble aux typologies. »

Une révolution à opérer dans les mentalités

Comment parvenir à convaincre que les évolutions de la société et que les ambitions liées au développement durable imposent de proposer d'autres produits-logements ? « C'est peut-être le prix du pétrole qui va nous aider à faire revenir les gens dans les centres-villes finalement ! » Mais les demandeurs de logements sont-ils prêts à accepter d'autres formes d'habitat ? « La colocation, chez nous, c'est un non-choix, c'est certain ! Comment faire en sorte que cela devienne une démarche positive ? »





Les expérimentations sur l'habitat trans-générationnel, sur des binômes formés d'un étudiant et d'une personne âgée ne sont pas toujours concluantes mais là encore, il apparaît possible d'évoluer. « En Allemagne par exemple, la sous-location est très développée. Nous sommes sans doute à l'aube d'un changement de culture mais on sait que ça prendra deux ou trois générations. »

La longue marche de l'innovation

Le rôle des élus et des techniciens : permettre de développer des tendances embryonnaires

Partant du constat que l'innovation est parfois mal perçue ou mal comprise, les élus sont convaincus que la pédagogie est

une des clefs de l'innovation. A l'heure de la révision du SCOT et du PLU, il convient de se poser la question de la possibilité d'innover mais c'est sur chaque projet, si petit soit-il, que les élus ont conscience d'avoir un rôle à jouer. « Il faudrait innover sur les espaces verts et les espaces publics. Il faut trouver des prestations qui compensent le fait que tout le monde ne pourra pas vivre dans une maison individuelle. » « Les besoins sont là ! Il ne faut pas tarder et commencer petit, on verra ensuite si on peut développer des innovations à une échelle plus importante. » Il est proposé que la communauté urbaine de Bordeaux se charge de lancer un appel à projets sur l'innovation dans le logement. Plusieurs communes sont d'ores et déjà volontaires pour accueillir un des projets retenus.

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier

Rédacteur en chef : Agnès Charousset - Rédaction : Anne Gerstlé

Traitement graphique : AFG, a'urba

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

© a'urba 2008



LES PETITS DÉJEUNERS DE L'HABITAT

Compte rendu n° 9 - octobre 2008



Un projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Édito

Rendez-vous régulier des élus, organisé dans le cadre de l'animation du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur neuvième édition le 18 septembre 2008, autour du projet de loi « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », dite loi Boutin.

Quelles sont les grandes lignes de ce projet de loi ? Ses dispositions sont-elles adaptées au territoire de la CUB ? Quels sont les différents outils pour l'accession sociale ? Quelles seront les prochaines modalités de décompte de l'offre au sens de la loi SRU ?

Conviés à une réflexion s'appuyant sur une présentation du projet de loi par les services de la direction départementale de l'Équipement de la Gironde, les élus ont été amenés à débattre des répercussions de cette future loi dans leurs pratiques et ses implications sur le territoire et la solidarité d'agglomération.



Vous l'avez dit !

- « Il faut produire des logements adaptés aux ressources de nos administrés. »
- « Faisons du sur-mesure en matière d'habitat adapté et d'hébergement. »
- « La mixité sociale, c'est la République. »
- « La seule réponse aux besoins en logements est la solidarité intercommunale. »
- « Arrêtons le développement des maisons individuelles à proximité du tramway. »



Prochain rendez-vous

« Construire : combien cela coûte-t-il ? »

Mercredi 11 février 2009



programme local de l'habitat

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB



Le projet de loi présenté par Philippe Grall (responsable du service habitat et vie des quartiers de la direction départementale de l'équipement de la Gironde) aux élus de la communauté urbaine de Bordeaux poursuit quatre objectifs :

- construire plus de logements ;
- favoriser l'accès social à la propriété ;
- permettre l'accès au parc de logements HLM à plus de personnes ;
- lutter contre l'habitat indigne.

L'atteinte de ces objectifs est déclinée selon cinq moyens :

- la mobilisation des acteurs ;
- l'augmentation du foncier disponible ;
- l'accroissement de l'offre nouvelle ;
- le développement de la mobilité dans le parc de logements ;
- la lutte contre l'exclusion et le développement de l'hébergement et de l'accès au logement.

Par ailleurs, un éclairage particulier sur l'opération « propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour » et sa déclinaison dans l'habitat collectif a été présenté.

Ce projet de loi doit être discuté par le Parlement à partir du 14 octobre 2008. Autant dire qu'il pourra y avoir des infléchissements dans ce qui aura été présenté ce jour aux élus de la CUB.

Une mobilisation des communes...

« Produire : oui, mais en relation avec les revenus des ménages »

L'effort de construction affiché n'effraie pas les élus présents lors de la réunion, un renforcement des obligations de l'article 55 de la loi SRU serait même perçu favorablement par la majorité d'entre eux. Mais une meilleure hiérarchie dans la prise en compte des difficultés des ménages est souhaitée : pourquoi ne pas prendre en compte en effet le PLS et l'accès sociale dans le décompte SRU, mais pas au même niveau que le PLUS, et encore moins que le PLA-I. Les élus adhèrent à l'idée du député Etienne Pinte, qui, dans son rapport parlementaire sur l'hébergement d'urgence et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées suggère de compter un PLA-I pour deux logements sociaux.

Les élus sont en effet tout à fait conscients qu'il « faut faire des logements adaptés aux

ressources de nos administrés. A l'usage, on voit bien que ce sont ni les de Robien, ni même les PLS qui peuvent y répondre ». « Dans les communes de la rive droite de l'agglomération, ce sont plus de 50 % de la population qui peuvent prétendre à un PLA-I. »

Le PLA-I, nécessaire mais à mieux encadrer

« Le premier qui fera des PLA-I va essayer les plâtres et récolter toutes les personnes en difficulté. » La solution est donc bien « d'en produire en quantité et partout, afin de les déstigmatiser ».

Il est rappelé qu'il y a trois types de PLA-I :

- celui permettant de financer des structures d'hébergement ;
- le PLA-I adapté, qui est du « cousu main » pour une famille identifiée ;
- le PLA-I banalisé, qui doit simplement loger des ménages ayant des faibles ressources, mais ne posant aucun problème social particulier. « On devrait d'ailleurs les appeler des PLUS pour ressources modestes plutôt que PLA-I. »

En corollaire se pose la double question de leur attribution et de l'accompagnement social des ménages. « Soyons présents dans les commissions d'attribution et mettons-nous d'accord avec le conseil général sur les critères d'attribution de ces logements. Par ailleurs, exigeons qu'un accompagnement social spécifique soit mis en œuvre pour les PLA-I adaptés. C'est la condition sine qua non pour en réaliser. »

...qui ne peut être dissocié de la solidarité intercommunale

Mutualiser la question de l'accueil des personnes en difficulté et leur hébergement

Il est important de veiller à une répartition équitable tant de la production de logements adaptés que des familles en difficulté. Les communes de la rive droite, qui disposent d'un parc social accessible financièrement, ne devrait pas avoir à construire de PLA-I. Elles ne devraient pas non plus avoir à satisfaire aux objectifs de la loi DALO « puisqu'elles prennent plus que leur part dans le logement des personnes

[Pour en savoir plus]

Le projet de loi est consultable sur <http://www.logement.gouv.fr>

La rapport d'Etienne Pinte sur l'hébergement d'urgence et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées téléchargeable sur le site de la Documentation Française : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports/index.shtml>

Le site de la maison à 15 euros par jour : <http://proprietairedemaisonpour15eurosparjour.fr>

[Rappel]

PLS (prêt locatif social)

Gamme intermédiaire du parc locatif conventionné

PLUS (prêt locatif à usage social)

Parc locatif social public

PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)

Gamme très sociale du parc locatif conventionné public





en difficulté ». Une idée fait son chemin : « puisqu'il faut à l'agglomération 700 places d'hébergement et que la seule commune de Bordeaux en abrite plus de 1 300, pourquoi ne pas proposer à l'État une application raisonnée de la loi, où la prise en compte quantitative ne se ferait plus commune par commune, mais de manière plus réfléchie en fonction des besoins. Si chacune des communes doit avoir un ou deux logements pour palier les situations d'urgence telles que reloger des personnes victimes d'un incendie ou de violences conjugales, il pourra être intéressant de proposer, en lien avec les autres communes, des situations sur-mesure : ici une petite maison-relais, là un ou deux PLA-I adaptés. Cela serait une réelle expression de la solidarité intercommunale prônée dans les textes ».

Lever les obstacles au logement social

« Peut-être faudrait-il assouplir certaines règles de construction pour les opérations de logements sociaux ? Les places de stationnement sont quittancées par les bailleurs en loyers annexes, c'est cher et n'entre pas dans le calcul de l'APL. Aussi les locataires préfèrent-ils s'en passer et occuper et engorger le stationnement sur

rue. » « N'est-ce pas là une solution pour augmenter la taille des logements ? » Une réflexion sur les impacts du PLU et les manières dont il pourrait favoriser le logement social devrait être engagée.

Des inquiétudes quant à l'avenir

Une certaine frustration sur les limites et non-dits de la loi

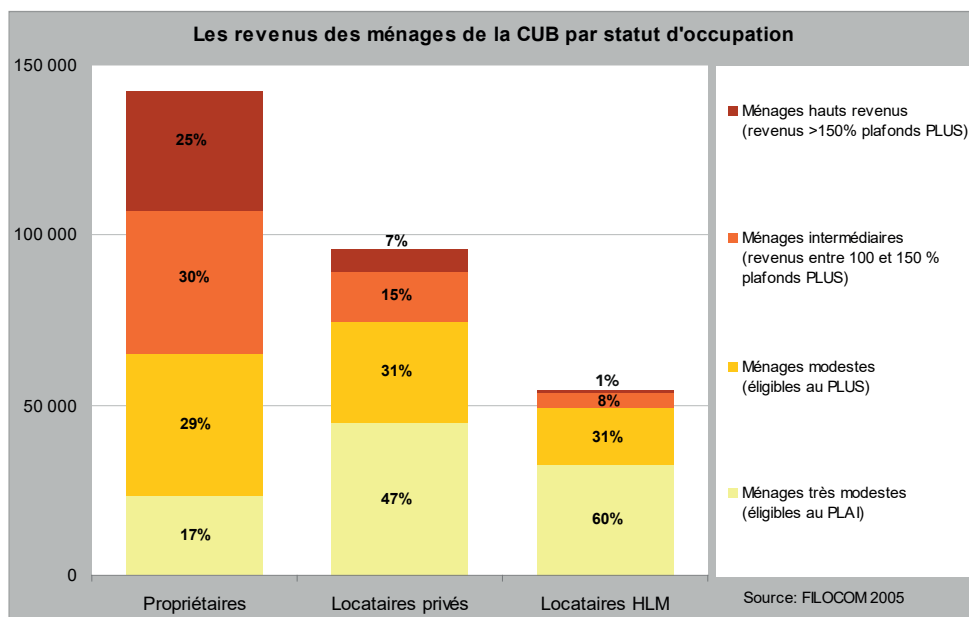
« Ce projet de loi semble contenir beaucoup de bonnes intentions, mais comment faire localement ? » Les élus sont déçus des propositions en matière foncière qui, à leur sens, ne vont pas assez loin et par l'absence de lien avec l'aménagement du territoire, deux points qui relèvent en réalité d'autres directions du ministère du Développement durable. Une certaine gêne face à la maison à 15 euros par jour peut être relevée, par les risques engendrés en termes d'étalement urbain et de développement de formes que l'on souhaite maîtriser. S'ils sont plutôt soulagés d'apprendre que ces opérations ne pourront vraisemblablement pas être montées dans l'agglomération pour une question de coût du foncier, ils sont unanimes pour estimer qu'il faut trouver d'autres outils pour développer l'accession sociale.

[Rappel]

Le droit opposable au logement : quel impact et quelles implications pour les communes et la CUB ? Compte-rendu n° 7 des Petits Déjeuners de l'Habitat - décembre 2007

Plafonds de ressources pour accéder au logement social (€/mois)

nb pers./ ménage	PLA-I	PLUS	PLS
1	938	1 706	2 218
2	1 367	2 279	2 962
3	1 644	2 740	3 563
4	1 829	3 308	4 301
5	2 140	3 892	5 059
6	2 412	4 386	5 702
par pers. suppl.	269	489	636





Un contexte de crise qui met en péril la réalisation des objectifs

La loi « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » va être votée dans un contexte de crise financière et immobilière grave, où on observe un coût d'arrêt brutal de l'activité immobilière. Comment, dans cette situation difficile, vont pouvoir être atteints les objectifs du PLH ? Quel impact cette crise aura-t-elle sur la participation financière de l'État ? Les bailleurs vont naturellement se retourner vers les collectivités locales en cas de réduction des subventions. Pourquoi alors ne pas interpeller le conseil régional d'Aquitaine. Celui-ci est en effet déjà positionné sur le logement étudiant, peut-être pourrait-il également intervenir en faveur du logement social dans le cadre de la restructuration des centres anciens ?

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier

Rédacteur en chef : Agnès Charousset - Rédaction : Stella Manning

Traitement graphique : APG, a'urba

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

© a'urba 2008



LES PETITS DÉJEUNERS DE L'HABITAT

Compte rendu n° 10 - mars 2009



Construire : combien cela coûte-t-il ?

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur dixième édition le 11 février 2009 autour des questions des coûts de production des logements, en particulier des logements locatifs sociaux.

Quels sont les grands postes comptables d'une opération de logements neufs ? Quel est le plan de financement moyen de ces opérations ? Quelles sont les contraintes des constructeurs ? Quelles sont les réglementations qu'ils doivent respecter et les coûts que celles-ci peuvent induire ? Que revient-il à la charge de la collectivité ?

Les élus ont été conviés à débattre sur ces questions en présence d'un représentant des organismes girondins d'habitat social.



Vous l'avez dit !

« La question du stationnement dans les opérations de logements sociaux est à prendre en compte collectivement. »

« La qualité est la première priorité des organismes. »

« Les organismes ne vont pas pouvoir continuer longtemps à injecter autant de fonds propres dans les opérations, il faudra réinventer l'intervention publique. »

« Les démolitions, et le lourd processus de reconstruction qu'elles entraînent, limitent de fait le développement du parc locatif social. »

« Il faut penser aux locataires qui vont devoir quitter leur logement pour cause de ressources devenues trop élevées ; outre l'aspect émotionnel, cela est-il bon pour la mixité de nos quartiers ? ».



Prochain rendez-vous

« L'accession sociale : pourquoi ? Pour qui ? Comment ? » - Mercredi 1^{er} avril 2009



programme local de l'habitat

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB



Effort de construction et vision constructive

C'est dans un climat constructif et serein que les élus ont dialogué avec Sigrid Monnier, présidente de la Conférence départementale des organismes Hlm de la Gironde, abordant tour à tour les cadres et/ou contraintes liées aux opérations de construction, la question du développement durable et des performances énergétiques du logement social, la prise en compte du handicap, la notion d'aménagement liée au projet, les questions de densification et, bien entendu, l'approche financière.

Si l'exposé préalable pouvait, à bien des égards, s'appliquer à l'ensemble de la construction, quel que soit son statut, les éléments présentés concernaient le logement social. Il a été rappelé le cadre législatif dans lequel leur production s'inscrit, celle-ci étant devenue enjeu national pour le logement et en faveur de la mixité sociale. Les objectifs affichés dans le programme local de l'habitat (PLH) de la CUB montrent bien cette volonté de relayer cet enjeu. Le niveau d'ambition - qui prend en compte le retard de production des dernières années, le nécessaire développement du parc dans une dynamique de rééquilibrage et de solidarité intercommunaux, ainsi que la reconstitution de l'offre démolie - a été porté à près de 2 000 logements locatifs conventionnés par an, soit 40 % de la production totale de logements.

Or un logement locatif conventionné public a représenté, en 2007, un coût de 130 000 €, dont 88 000 € de travaux, 25 000 € liés à

l'acquisition et la viabilisation du foncier, et 17 000 € de frais divers (frais financiers, honoraires, etc.).

Les organismes, pour mener à bien ces opérations, contractent un ou des prêts, allant jusqu'à 40 ans, couvrant environ 70 % des dépenses engagées, 17 % pouvant être couvertes par des subventions (essentiellement de l'État et des collectivités locales) et le reste nécessitant l'engagement de fonds propres (de l'ordre de 11 % de l'opération).

Rappelons que l'équilibre d'opération doit se réaliser sur la base d'un loyer réglementé, et que, *in fine*, c'est la quittance et les charges du futur locataire qui sont en jeu.

Des contraintes transformées en atouts

Des logements peu gourmands en énergie

Des élus se sont interrogés sur la prise en compte du développement durable dans le logement social. Il a été rappelé que si les constructeurs étaient assujettis à des réglementations, en particulier thermiques, les constructeurs de logements sociaux ont intégré la démarche de développement durable dans leurs procédés de construction et proposent « en série » des logements HPE ou THPE (à haute ou très haute performance énergétique, correspondant à des consommations énergétiques inférieures de 10 ou 20 % à celles exigées par la RT (réglementation thermique) 2005 en vigueur. Plusieurs bailleurs se sont même lancés dans des opérations expérimentales de type BBC

[Pour en savoir plus]

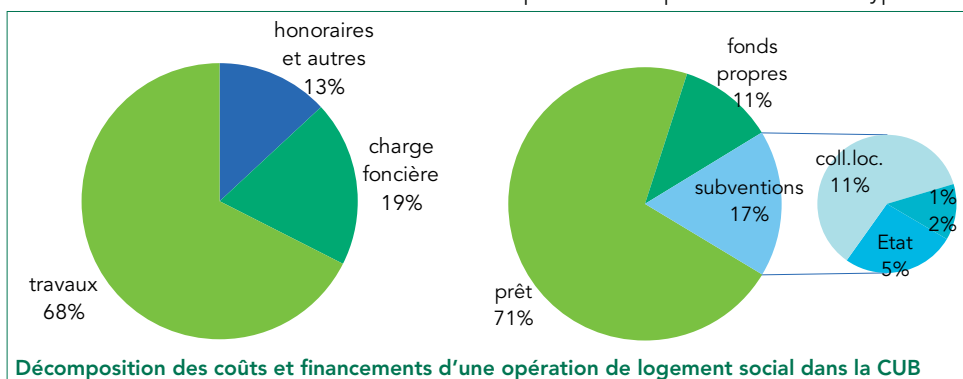
L'expérience du Pays de Rennes : *Guide pratique du logement social : comment monter une opération ?*
Consultable sur : www.paysderennes.fr/gpls/index.html

[Rappel]

PLS (prêt locatif social)
Gamme intermédiaire du parc locatif conventionné
PLUS (prêt locatif à usage social)
Parc locatif social public
PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration)
Gamme très sociale du parc locatif conventionné public

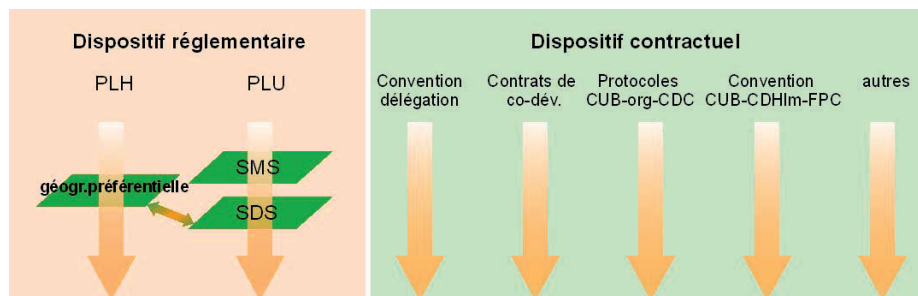
[Compléments]

- Coût moyen d'une opération de logement social dans la CUB, tous organismes sociaux confondus, en 2007 : 130 000 euros
- Surface moyenne des logements : 67 à 68 m² (source Conférence départementale des organismes Hlm)





Un dispositif propice mis en place par la CUB



[Notes de l'observatoire]

Plafonds de ressources pour accéder au logement social (€/mois)

Plafond de ressources mensuelles	PLA-I	PLUS	PLS
Personne seule	968	1 761	2 289
2 pers. sans pers. à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	1 411	2 352	3 057
3 pers. ou pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans pers. à charge	1 697	2 828	3 677
4 pers. ou pers. seule avec deux pers. à charge	1 888	3 414	4 438
5 pers. ou pers. seule avec trois pers. à charge	2 209	4 016	5 221
6 pers. ou pers. seule avec quatre pers. à charge	2 489	4 526	5 884
Par pers. suppl.	278	505	656

Source : MEEDDAT - Jan. 2009

Indice du coût de la construction

2004	+ 3.7 %
2005	+ 7.2 %
2006	+ 1.2 %
2007	+ 8.1 %
jan.-sept. 2008	+ 6.5 %

Source : INSEE

(bâtiment à basse consommation). Si réaliser un programme expérimental ne pose guère de problème de financement, les lignes budgétaires exceptionnelles permettant cette expérimentation existent, sa généralisation présente en moyenne un déficit de 15 000 euros par logement, qui ne peut être pris en charge par les constructeurs et pose donc la question de la pérennisation de financements exceptionnels. Le constructeur n'étant pas l'utilisateur, il ne peut envisager de retour sur charge direct, le bénéfice de l'investissement revenant d'abord au locataire, puis à la société dans son ensemble.

« Et les personnes handicapées, pensez-y ! »

Interpellés à ce sujet, les organismes, non seulement intègrent totalement les normes récentes, mais travaillent également avec les différentes associations représentant les personnes handicapées pour une adaptation au cas par cas. « Et d'ailleurs, toutes les personnes handicapées ne demandent pas un logement adapté, encore moins les mêmes adaptations au sein d'une habitation ; un peu de souplesse dans la loi de 2005 eût été de bon aloi. »

De la pérennité de la dynamique

« Mais d'où viennent-ils, vos fonds propres ? » Les fonds propres engagés par les bailleurs sont de plus en plus importants et sont issus de la gestion du parc ou des produits de la vente du parc. Les élus ont donc bien compris que cette manière de faire ne

pouvait être viable à moyen ou long terme et ont exprimé leur inquiétude à ce sujet.

Ils ont également fait part de leur perplexité quant à la réduction des plafonds d'accès au logement social, minoration de 10 % inscrite dans la loi en discussion « mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions ». D'un impact financier direct peu important, cet abaissement des plafonds va avoir, d'une part un impact psychologique certain par son fléchage social du parc, et, d'autre part, risque de contribuer au départ des populations les plus aisées vers d'autres types de logements, celles-là même qui sont par essence l'expression de la mixité sociale, et qui, en outre, présentent un coût de gestion moindre pour les bailleurs.

En marge du thème de ce petit déjeuner, qui portait sur la construction neuve, les élus ont à plusieurs reprises questionné la représentante des organismes sur leur intervention sur le parc existant. Celle-ci a rappelé que les sommes en jeu pour la mise aux normes énergétiques du parc sont colossales et posent, de nouveau, avec une acuité encore plus vive, la question de son financement.

De ce fait, l'assemblée a bien porté le débat sur les pistes à sonder pour permettre une meilleure marge de manœuvre aux bailleurs et leur donner les moyens de mettre en œuvre leurs politiques publiques d'habitat et d'aménagement.





Des pistes pour produire plus

L'épineuse question des stationnements

« Il faudrait trouver un moyen de rémunérer les bailleurs sur les places de stationnement ». La législation autorisant le locataire à ne pas louer de places de stationnement, par ailleurs obligatoire lors de la construction, aboutit à une situation complètement paradoxale de sous-occupation et d'engorgement par empiètement de l'espace public. La représentante des bailleurs souligne que la question des places de stationnement non louées relève d'une décision nationale. « Mais localement, ne pourrions-nous pas suggérer que le PLU soit assoupli en matière de stationnement lors de sa prochaine révision ? »

Construire où et à quel prix ?

Redonner des marges de manœuvre aux bailleurs, c'est leur proposer du foncier moins cher. « On veut produire dans les couloirs de densification liés aux transports en commun. Oui, mais c'est là que le foncier est le plus cher. Pourquoi ne pas construire dans des espaces moins contraints, moins denses, et donc moins onéreux, et ensuite irriguer ces espaces par les transports en commun ? » C'est toute la philosophie de l'aménagement

du territoire communautaire qui a ainsi été questionnée durant les débats.

« Recensons le foncier mutable et mobilisable afin de mieux réfléchir à l'avenir de la ville ». « Et pourquoi ne pas faire un effort supplémentaire lors de la rétrocession du foncier acquis lorsque celui-ci est destiné au logement social ? » Les élus abordent avec passion la question des moyens pour aider à la production de logements sociaux. Il a également été rappelé que construire moins que ne l'autorisent les droits à construire représente forcément un coût qui, *in fine*, revient à la collectivité. Enfin, l'utilisation de baux emphytéotiques a été évoquée comme une solution intéressante pour mettre du foncier ou des biens à disposition des bailleurs, sans toutefois hypothéquer les projets à très long termes de la commune, ce qui est une manière de se projeter dans l'avenir et dans l'avenir de nos enfants.

A suivre...

Devant l'intérêt provoqué, les services communautaires proposent aux élus la mise en place, dans les prochains mois, d'un séminaire de formation sur le montage des opérations et les coûts de construction, assorti d'une rencontre avec des monteurs d'opération.

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier

Rédacteur en chef : Agnès Charousset - Rédaction : Stella Manning

Traitement graphique : APG, a'urba

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

© a'urba 2009





L'accession sociale : pourquoi ? Pour qui ? Comment ?

Édito

Rendez-vous réguliers des élus organisés dans le cadre de l'animation du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur onzième édition le 1^{er} avril 2009 autour du thème de l'accession sociale.

A qui s'adresse l'accession sociale ? Quelles sont les modalités ? Comment la CUB ou les communes peuvent-elles aider les ménages à construire un parcours résidentiel au sein de la CUB ? Quels sont les risques de développer un tel segment ?

Avant une prochaine délibération de la CUB dans ce domaine, les élus ont été conviés à débattre sur ces questions autour d'un petit déjeuner de l'habitat, en présence d'Alain Brousse, directeur du CILG (comité interprofessionnel du logement de Guyenne et Gascogne).



Vous l'avez dit !

« L'accession sociale permet de créer un parcours résidentiel, mais est-ce pour autant social, compte tenu du niveau de ressources nécessaire ? »

« Il faut veiller à ne pas favoriser l'étalement urbain avec une politique en faveur de l'accession à la propriété. »

« Il ne faut pas faire miroiter l'accession à la propriété à tous nos administrés : on lance ainsi beaucoup de rêves, beaucoup d'espoirs qui ne peuvent se réaliser. »

« Le PASS-FONCIER® n'est pas une baguette magique, mais permet de faciliter l'accession. »

« Je ne sais pas pour vous, mais aujourd'hui, dans ma commune, le logement de qualité, c'est le logement social. »



Prochain rendez-vous

Sur le thème de la précarité énergétique - Mercredi 23 septembre 2009



L'accession sociale, c'est bien...

Le désir d'accession, une réalité sociétale à prendre en compte

Il est rappelé qu'en France existe un désir très largement partagé, quasiment atavique, de devenir propriétaire de son habitation. Les raisons en sont nombreuses : distinction sociale, valorisation de l'individu, constitution d'un patrimoine à léguer ou d'un capital pour les vieux jours, sentiment d'être maître de son destin et de ne plus avoir de compte à rendre à d'autres, etc.

Mais tous les ménages ne pourront pas accéder à la propriété et, dès lors, il est du devoir des pouvoirs publics et collectivités locales d'offrir aux locataires des possibilités de parcours résidentiels de qualité.

L'émergence de la question de l'accession dans les politiques publiques vient du décalage grandissant entre les capacités financières des ménages et le niveau de prix auquel l'accession est possible. Les niveaux de prix des marchés immobiliers limitent singulièrement les possibilités des ménages, engorgeant ainsi le parc locatif ou les amenant à réaliser leur projet dans des conditions extrêmement risquées.

Réaliser son parcours résidentiel dans la CUB

Pour les aspirants accédants, le parcours est difficile et conduit souvent à faire évoluer à la baisse le projet initial. Et très souvent – et les différents travaux de l'a-urba le confirment – la première concession est l'éloignement du

ménage de l'agglomération, afin d'accéder, ou de faire construire, dans des secteurs où les coûts sont moindres. Les élus sont donc conscients et en accord sur le fait qu'une politique en faveur de l'accession à la propriété a pour objectif de permettre à des ménages aux ressources modestes de réaliser leur désir d'accession sans avoir à s'éloigner de l'agglomération bordelaise. Cela concourrait en outre à libérer une partie du parc social, facilitant le parcours d'autres ménages. Par ailleurs, les ménages les plus favorisés du parc locatif social vont être incités à le quitter, et l'accession sociale est l'outil idoine pour les y aider.

De l'accession sociale à l'accession abordable

« Il y a 30 ans, les dispositifs d'accession sociale concernaient 30 % des ménages ; aujourd'hui, ils concernent, en théorie, 85 % des ménages ». Mais entretemps, le marché a rendu les centralités inaccessibles aux plus modestes. « L'accession sociale permet de créer un parcours résidentiel, mais est-ce pour autant social, compte tenu du niveau de ressources nécessaire ? » Les élus ont bien compris les limites de l'accession sociale, qu'ils suggèrent de qualifier d'accession abordable. Ils craignent d'ailleurs l'effet des nouvelles dispositions en faveur de l'investissement locatif (dispositif Scellier), qui, « même s'ils sont moins pervers que le "de Robien", s'appuient sur des plafonds encore très élevés » et risquent, tout en participant à une reprise économique dans le milieu de l'immobilier, de faire repartir les prix à la hausse.

Pour en savoir plus

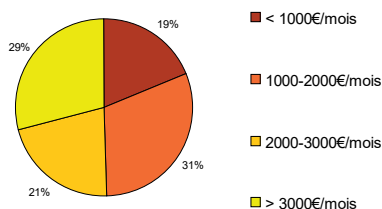
Le logement abordable :
inventaire des outils -
Étude a'urba - février 2007

Accession à la propriété :
les aides des communautés
urbaines et communautés
d'agglomération -
Étude ANIL - juin 2008 -
téléchargeable sur le site :
www.anil.org

PASS-FONCIER® : www.pass-foncier.fr

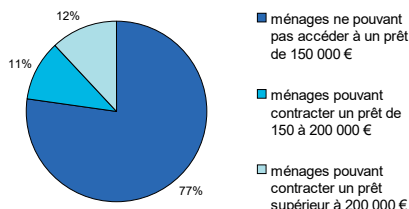
CILG : www.cilg.tm.fr

Les revenus mensuels des ménages de la CUB en 2005



Source : DGI - INSEE, traitement a'urba

Les ménages de la CUB qui peuvent contracter un prêt



Conditions : simulation de 150 000 ou 200 000 euros empruntés sur 20 ans, taux fixe 5,15 + 0.36 % assurance avec un taux d'effort maximum de 30 %





... mais il ne faut pas en négliger ses risques

« Éviter de piéger les ménages »

« Il ne faut pas faire miroiter l'accession à la propriété à tous nos administrés : on lance ainsi beaucoup de rêves, beaucoup d'espoirs qui ne peuvent se réaliser. » Et ceux qui pourront les réaliser le feront peut-être dans des conditions budgétaires extrêmement serrées. Ils risquent d'être alors particulièrement fragilisés en cas d'incident de parcours et ceci d'autant plus que l'opération s'étend sur une longue durée (le PASS-FONCIER® prévoit des prêts sur une durée allant jusqu'à 35 ou 40 ans). Certains dispositifs d'accession sociale prévoient une sécurisation ou la possibilité d'un « retour en arrière ». Mais celui-ci est toujours vécu de manière très douloureuse par les ménages concernés, et il vaut donc mieux éviter de les entraîner dans des montages financiers trop serrés.

À ce titre, la CUB envisage de missionner l'ADIL (association départementale d'information pour le logement) comme conseil préalable et obligatoire à tout ménage bénéficiaire potentiel d'une opération à laquelle elle pourrait apporter son concours.

« Favoriser l'accession sociale ? Oui, si elle contribue à limiter l'étalement urbain. »

Les élus ont bien conscience que, depuis 30 ans, les politiques en faveur de l'accession sociale, conjuguées aux politiques de développement des transports (amélioration des dessertes routières, ferroviaires ou de transport en commun), ont favorisé l'éloignement des ménages des lieux d'emplois et d'activités. Ils sont donc prêts à aider l'accession sociale à la condition que celle-ci ne concoure pas à ces effets pervers. « Il faut la cibler autour des axes de transport et dans les quartiers de rénovation urbaine. »

Le CILG, partenaire des PASS-FONCIER® et de la maison à 15 € par jour, entend également veiller à la localisation des opérations montées. C'est pourquoi les décrets étendant la maison à 15 € par jour au collectif sont très attendus.

Au-delà de l'aspect financier, la qualité doit être au rendez-vous

« Je ne sais pas pour vous, mais aujourd'hui, dans ma commune, le logement de qualité, c'est le logement social. » Les élus sont extrêmement marqués par la floraison de produits de piètre qualité, commercialisés en individuel comme en collectif. Le déferlement de la promotion favorisé par le dispositif de défiscalisation « de Robien » a marqué les esprits, et les élus, aujourd'hui, aimeraient que leur intervention en faveur de l'accession soit synonyme de qualité et non de construction au rabais. Et l'idée de s'appuyer sur les organismes de logement social, qui développent leur activité de promotion sociale, est pour eux un gage de qualité.

Comment s'y prendre ?

Complémentarité ou subsidiarité ?

Plusieurs communes ont mis en place des aides à l'accession sociale. La CUB envisage également de le faire, avec des modalités qui restent à définir.

« Ensemble ou en complémentarité ? » s'interrogent les élus. La réflexion, certes non aboutie à ce jour, va dans le sens d'une substitution complète de la commune par la CUB pour un nombre maximum d'opérations décidé au préalable, libre à la commune d'aider toutes les autres opérations qui se présenteraient. « Mais les objectifs de la CUB sont en complet décalage avec les besoins ! » ont objecté quelques maires. « Mais ce n'est qu'un début » répondent en chœur la présidente déléguée au PLH et les services communautaires. « Ces opérations auront valeur de test. »

« Et concrètement, que faut-il faire ? »

Profitant de la présence d'Alain Brousse, le mécanisme du PASS-FONCIER® a été présenté, avec ses avantages multiples (TVA à 5,5 %, compensation de l'intervention locale par le Plan de relance, sécurisation des acquéreurs par une garantie de rachat du logement et une assurance de relogement, ouverture à tous les ménages respectant les plafonds de ressources du PSLA...).

[Notes de l'observatoire]

Plafonds de ressources

Revenu mensuel imposable selon la catégorie de ménage	Pass-foncier et PSLA	PTZ majoré
Personne seule	2 193	1 896
2 pers. sans pers. à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	2 925	2 532
3 pers. ou pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans pers. à charge	3 383	3 045
4 pers. ou pers. seule avec deux pers. à charge	3 749	3 676
5 pers. ou pers. seule avec trois pers. à charge	4 113	4 324
Par pers. suppl.	—	544

Source : MEEEDAT 2009





Mais il y a d'autres outils ou actions permettant de favoriser l'accèsion sociale dont la CUB pourrait se saisir : la minoration des prix du foncier (car « comment voulez-vous faire de l'accèsion sociale avec ces niveaux de prix du foncier ? »), l'adaptation des documents d'urbanisme, les appels à projets innovants, la promotion de l'autoconstruction, le soutien aux coopératives d'habitat, etc. Sur ce dernier point, il est précisé que la chambre régionale de l'économie sociale et solidaire d'Aquitaine (CRESS) a une mission de développement de l'habitat coopératif et qu'il conviendrait d'approfondir la question, voire en faire l'objet d'un futur Petit Déjeuner de l'Habitat.

Si l'intérêt du soutien à l'accèsion sociale, en complémentarité avec une politique de développement de l'offre locative sociale, fait consensus, le Petit Déjeuner de l'Habitat révèle que le débat reste ouvert sur sa mise en œuvre et que l'imagination y restera la bienvenue.

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Francis Cuillier

Rédacteur en chef : Agnès Charousset - Rédaction : Stella Manning

Traitement graphique : APG, a'urba

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

© a'urba 2009





La précarité énergétique : quels enjeux pour les politiques publiques locales ?

Édito

Rendez-vous réguliers des élus, organisés dans le cadre de l'animation du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté urbaine de Bordeaux (CUB), Les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur douzième édition le 14 octobre 2009, autour du thème de la précarité énergétique.

Quelle définition retenir de la précarité énergétique, à la fois notion complexe et d'ampleur considérable ? Quelles sont les réponses existantes au niveau national et local ? Quel type de solutions adopter face à ce problème de précarité qui s'accroît avec des logements « énergivores » ?

Conviés à une réflexion s'appuyant sur des présentations de la CUB et de l'ANAH, les élus ont été amenés à débattre sur ces questions, en présence d'un représentant du Centre régional d'éco-énergie d'Aquitaine (CREAQ) et d'un conseiller d'un point info-énergie de l'ADEME.



Vous l'avez dit !

« Il est important de bien identifier les situations de précarité énergétique car il existe des moyens d'action derrière. »

« L'inventaire des situations de précarité énergétique reste à réaliser par les communes, et les CCAS sont bien placés pour les cerner. »

« Aujourd'hui, on ne peut mobiliser seulement le FSL pour le paiement des factures, il faut nécessairement des aides des collectivités en complément. »

« Maintenant on parle de précarité énergétique ; avant on appelait cela la précarité. »

« Il y a un travail de prévention à faire en direction des familles particulièrement consommatrices : il est important d'apprendre qu'en hiver on n'ouvre pas les fenêtres par exemple. »



Prochain rendez-vous

Sur le thème des ségrégations sociospatiales en Gironde
Mercredi 2 décembre 2009

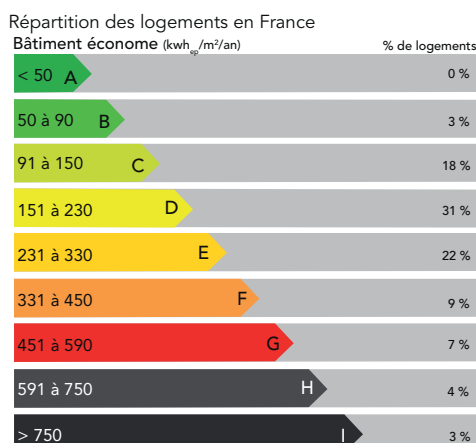


Des élus convaincus de la nécessité d'une prise en compte de ce phénomène par les collectivités locales

Dans un contexte général de réchauffement climatique et de lutte contre les consommations et déperditions énergétiques, ce petit déjeuner centre la question sur la précarité énergétique et les ménages qui la subissent et qui, de surcroît, n'ont pas les moyens de remédier au mauvais état thermique de leur logement.

Un repérage et une identification des situations de précarité énergétique restant encore à réaliser

Les exposés ont présenté un certain nombre de moyens d'action. Mais l'enjeu premier est de bien identifier préalablement les situations. Ce repérage peut s'effectuer par les CCAS sur la base des secours accordés en complément du FSL pour le paiement des factures. Tous s'accordent à penser que c'est bien au niveau communal que l'inventaire reste à réaliser pour identifier les ménages touchés et le patrimoine bâti à risque.



Par ailleurs, trois types de travaux existent auxquels les élus peuvent se référer :

- la carte de thermographie aérienne réalisée par la CUB, dont le but est de sensibiliser les usagers à la notion d'amélioration de l'habitat : il s'agit là d'un

flash sur la déperdition thermique par le toit des bâtiments. Les propriétaires peuvent ensuite formuler des demandes auprès du CREAQ et des espaces info-énergie de l'ADEME ;

- le travail d'information et de sensibilisation effectué par le point info-énergie de la CUB auprès des propriétaires désirant améliorer la performance énergétique de leur logement (renseignements et conseils sur les travaux à réaliser et les diverses aides existantes) ;

- l'étude réalisée par l'a-urba sur le bilan thermique du parc de logements de la CUB qui vient en complément de la carte de thermographie et dont le diagnostic thermique est prévu pour la fin 2009. Il a pour but d'établir un diagnostic thermique du bâti résidentiel de la CUB afin d'en calculer les besoins en énergie de chauffage et de définir les potentialités de recours aux énergies renouvelables. Il conduira à la construction d'un outil informatique permettant l'élaboration de scénarios d'actions publiques en faveur de la diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, dans le cadre des plans climats de la ville de Bordeaux, de la CUB, du conseil général et du conseil régional.

Croiser données sociales et données de performance énergétique des bâtiments pour améliorer la connaissance locale des phénomènes de précarité

Mais ce repérage se heurte au fait qu'il faille croiser des données relatives aux ménages, détenues par les CCAS et les MDSI, et celles relatives aux bâtiments et à leurs caractéristiques thermiques. On peut, dans certains cas, se trouver face à des locataires ou propriétaires en difficulté pour payer les factures d'électricité, gaz ou eau, alors que la situation du bâtiment est correcte au regard de la carte de thermographie (c'est à dire sans déperdition avérée au niveau de la toiture).

Des pistes ont été évoquées pour arriver au repérage le plus fin possible. Une expérimentation en vue de la détection des logements insalubres et de suspicion de non-décence est en cours à partir de fichiers de la CAF, croisés avec le fichier du

[Compléments]

Définitions de la précarité énergétique

Définition de l'ANAH

Calculée sur la base de la situation économique et sociale du ménage, de l'état technique et thermique du logement et de sa consommation énergétique.

Définition européenne

Situation dans laquelle un ménage est obligé de dépenser plus d'1/10^e de ses revenus pour régler les factures lui permettant de chauffer son domicile selon une norme acceptable, fondée sur les niveaux recommandés par l'Organisation mondiale de la Santé.





FSL, sur la COBAS ou à Libourne. Depuis la loi Molle, la CAF a en effet l'obligation de signaler au préfet les logements suspects d'indécence, cette identification s'accompagnant d'une visite sur le terrain puis d'une intervention du CHS pour faire réaliser des travaux dans les six mois et d'une suspension du tiers payant au propriétaire. Il serait intéressant de modéliser ce travail dans la CUB avec la CAF, dans le cadre du PIG, pour que les communes puissent s'en saisir et l'appliquer.

Coordonner les actions par la mise en lien de tous les acteurs

Des actions locales à soutenir

De nombreux acteurs sont mobilisés (ANAH, communes, CUB notamment) à travers :

- le PIG de la CUB (2008-2010) : versement cumulé par logement de l'écoprime de l'ANAH aux propriétaires bailleurs ou occupants, de primes complémentaires des communes (Bègles, Bordeaux, Bruges, Lormont, Mérignac, Pessac) et de la prime habitat durable de la CUB. Il y a un enjeu important à ne pas créer, via le PIG, de logements aidés par la CUB qui soient hors normes en matière d'éco-énergie dès le départ ;
- les initiatives locales : les actions mises en place par les compagnons bâtisseurs (aide à l'auto-réhabilitation) ou par le CREAQ, qui sont un dispositif d'accompagnement aux travaux d'énergie et d'eau pour les familles de Gironde.

Une démarche de réseau à organiser pour optimiser les actions et les aides

Le CREAQ travaille également à mettre en place un réseau pour inciter les initiatives et susciter les partenariats (professionnels du bâtiment non formés à l'enjeu de précarité énergétique, collectivités, structures sociales, organismes bancaires, etc.).

Par ailleurs, les élus soulignent l'importance de mutualiser les aides. Ainsi, la création d'un fonds d'aide unique permettrait de simplifier les procédures (par exemple, un fonds social d'aide aux travaux de maîtrise

d'énergie à créer sur la base du volontariat, en co-financement entre l'État et les collectivités au départ, mais dont il faut assurer le financement à terme en anticipant le retrait de l'État).

Ils soulèvent également le problème de n'avoir à leur disposition que des mesures d'affichage et de sensibilisation, mais pas de loi à faire appliquer. « Rien n'interdit la location de bâtiment en rouge sur la carte de thermographie ». Et si le bilan énergétique est de plus en plus souvent demandé à la location, l'obligation d'afficher le DPE (diagnostic de performance énergétique) n'est pas systématisée : « à quand l'application du droit ou permis de louer selon l'état du logement, comme cela se fait dans quelques villes où il faut une autorisation de la mairie pour décente avant qu'un logement puisse être loué ? ». « Dans le contexte de pénurie d'offre locative actuel, comment imposer des normes de consommation des bâtiments qu'il s'agisse d'opérations de réhabilitation ou de constructions neuves ? » Les interrogations ont été nombreuses.

Un fort enjeu humain et la nécessité de développer un accompagnement social

Une information des publics qui ne correspond pas suffisamment aux besoins

Le CREAQ ou les points info-énergie ne touchent pas le public des ménages précaires, et il est vrai qu'ils n'ont pas vocation à traiter l'énergie en terme de précarité ni de lutte contre celle-ci, mais ont un rôle de conseil pour les particuliers et notamment les propriétaires sur les travaux réalisables et les aides disponibles. Un travail reste à faire pour aller vers ce public, y compris avec une aide à la compréhension de la facture et du fonctionnement compteur, nécessitant parfois le concours d'un traducteur.

Un travail de prévention à effectuer

Comment apprendre à diminuer les consommations d'énergie liées aux logements ?





Cette question renvoie au rôle des conseillers en économie sociale et familiale et au besoin de formation des travailleurs sociaux en matière énergétique comme de manière générale dans le domaine de l'habitat et du logement. Ils ne bénéficient d'aucune sensibilisation à ces sujets : il faudrait au moins qu'ils sachent où aller chercher l'information.

Si l'aspect extérieur et la valeur patrimoniale du bien est importante, il faut tenir compte de la dimension sociale toute aussi importante : celle de l'utilisation intérieure qui est faite

dans l'habitation. Or, toutes les familles ne consomment pas de la même manière et il est difficile de changer les comportements. Il faut donc veiller à l'effet pervers de ne s'en tenir qu'aux travaux d'amélioration de l'énergie sans organiser un accompagnement social et un travail de prévention en direction des ménages particulièrement consommateurs : «il est important d'apprendre qu'en hiver on n'ouvre pas les fenêtres, et que si l'on consomme plus, cela ne sert à rien !».

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Jean-Marc Offner

Rédacteur en chef : Agnès Charousset - Rédaction : Hélène Filleux, Stella Manning

Traitement graphique : APG, a'urba

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

© a'urba 2009





Regards croisés sur les ségrégations socio-spatiales en Gironde

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté urbaine de Bordeaux (CUB), Les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur treizième édition le 2 décembre 2009 autour de la question des ségrégations socio-spatiales à l'œuvre dans la CUB et en Gironde.

Sur la base des conclusions d'une étude coproduite par l'a-urba et la Caisse d'Allocations familiales de la Gironde, les élus ont été conviés à débattre sur les principaux points saillants mis en évidence par l'étude, et plus précisément sur les raisons de l'accentuation des ségrégations et sur l'émergence d'une nouvelle géographie de la pauvreté. Les débats ont naturellement débouché et sur les outils à mettre en œuvre pour combattre cette spécialisation pénalisante de certains territoires.



Vous l'avez dit !

« On s'étale, on s'étale... »

« Il faudrait créer des espaces verts aériens pour attirer les ménages vers l'habitat collectif. »

« Nous devons profiter de la crise immobilière pour reprendre en main la construction. »

« Si on veut maîtriser la production, il faut créer les outils. »

« Une SEM, c'est compliqué à créer, mais ensuite c'est la liberté pour la commune qui, elle, fait ce qu'elle veut ! »



Prochain rendez-vous

Sur le thème « de l'hébergement au logement : quel dispositif dans la CUB ? »

Jeudi 15 avril 2010





Un constat qui interpelle les élus

Une géographie à la forte stratification sociale

La Caisse d'Allocations familiales de la Gironde, ayant eu le sentiment d'un renforcement des disparités socio-géographiques et de l'apparition d'une nouvelle forme de précarité dans certains territoires girondins, a proposé à l'a-urba un partenariat d'études vivement soutenu par les partenaires de cette dernière.

La mission consistait en l'étude des déménagements des allocataires et de leurs flux au sein de la CUB et de la Gironde et ceci en fonction du type d'allocation perçue sur une période de 10 ans. Cette analyse, fortement détaillée, met en évidence quelques phénomènes préoccupants présentés aux élus, à savoir :

- l'accentuation des disparités au sein de la CUB, avec des secteurs privilégiés d'accueil des familles au-delà des plafonds de ressources et, a contrario, la concentration de ménages bénéficiaires des minimas sociaux dans des secteurs déjà fortement pourvus ;
- parallèlement, des mouvements centrifuges à l'agglomération bordelaise, avec des départs échelonnés spatialement : les ménages les plus fortunés vont en proche périphérie, les catégories plus moyennes en deuxième couronne alors que les bénéficiaires des minimas sociaux déménagent aux confins du département (Haute-Gironde, Cœur et Pointe Médoc, Haut-Entre-Deux-Mers, etc.) dans des secteurs peu équipés et au faible potentiel d'emploi.

Des enjeux bien compris et reliés aux politiques locales

La qualité du débat entre les élus présents au petit déjeuner a permis de constater la compréhension immédiate des enjeux pour la CUB et l'agglomération puis l'exploration des champs d'action pour contrer ce double phénomène de concentration et d'éviction. Les propos ont donc évoqué consécutivement la densité, le foncier, la

concertation, les coûts de construction, la qualité des constructions et les opérateurs.

Un plaidoyer pour une politique concertée

Hauteur ou densité ?

« La réponse à la problématique soulevée est bien de développer une offre à prix convenable et pour cela la densification est le levier essentiel. »

Dans un contexte où le président de la CUB souhaite majorer de manière notable les ambitions du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération et les objectifs de construction neuve du PLH, l'accent a tout de suite été porté sur la nécessaire densité des nouvelles opérations. Alors qu'il est suggéré de créer des « espaces verts aériens » pour attirer les ménages vers l'habitat collectif, il est rappelé que la densité n'est pas synonyme de hauteur, comme on peut en juger avec la relativement faible densité des grands et hauts quartiers d'habitat social des années 60 et 70. Or, dans le PLU actuel, il s'avère que l'objectif de densité a été parmi les moins bien partagés et relayés par les maires. C'est donc un chantier qui reste entier dans le cadre de sa prochaine révision.

Mieux maîtriser la construction pour produire une offre abordable

Plus que de se questionner sur la forme, ne faudrait-il pas se pencher sur la chaîne de fabrication du logement ? « Pourquoi produisons-nous les logements les plus chers d'Europe ? » S'agit-il réellement d'une simple histoire de normes ? « Il faut passer son temps à négocier avec les bailleurs pour des coûts de production moindres et, de surcroît, c'est la bagarre au quotidien pour améliorer la qualité de nos espaces publics ».

À ce sujet, les services communautaires ont initié une analyse des plans de financement des logements sociaux qui sont financés avec la participation de la CUB. Les

(suite p.4)

[Pour en savoir plus]

Regards croisés sur la ségrégation socio-spatiale en Gironde, publication a'urba/caf, juin 2009.

Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social, Eric Maurin, Seuil, 2004.





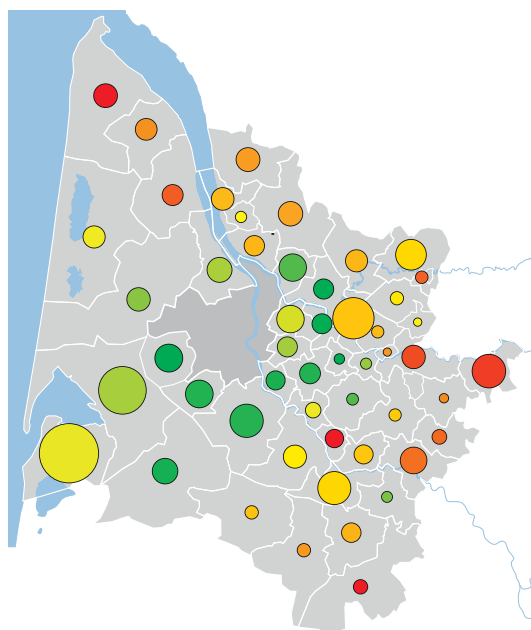
Une concentration des populations les plus défavorisées...

[Notes de l'observatoire de l'habitat]

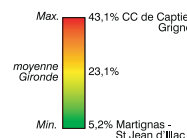
257 000 ménages allocataires de la CAF dans le département, représentant 641 000 personnes.

56 % des ménages allocataires girondins (hors étudiants) habitent la CUB alors que son poids de la population dans le département est de 50 %.

62 % des allocataires bénéficiaires des minima sociaux de la Gironde résident dans la CUB, soit 28 000 ménages.



Part des bénéficiaires de minima sociaux dans les mutations hors CUB



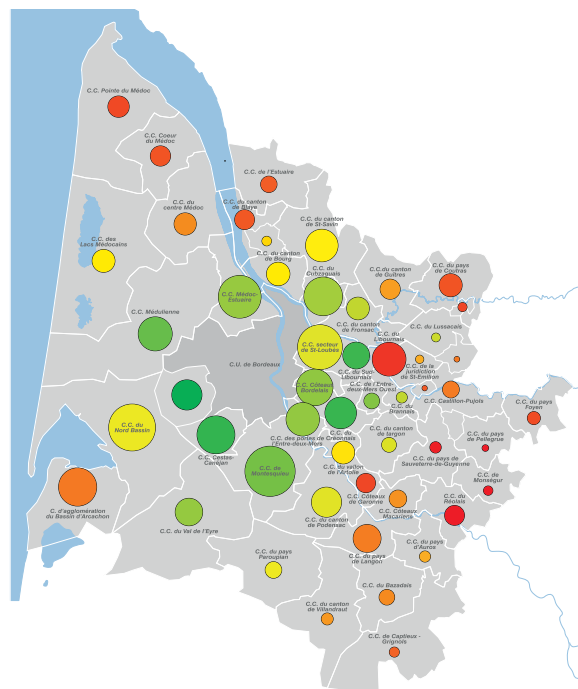
Nombre de mutations



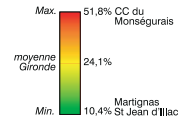
sources : CAF Gironde
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©

a'urba.
agence d'urbanisme
Région Poitou-Charente Aquitaine

... conjuguée à une éviction vers les territoires les plus éloignés



Part des bénéficiaires de minima sociaux dans les migrations CUB - hors CUB



Nombre de migrations



sources : CAF Gironde
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©

a'urba.
agence d'urbanisme
Région Poitou-Charente Aquitaine





premières conclusions seront transmises aux élus dès que l'analyse disposera d'un nombre de dossiers suffisants et donc du recul nécessaire. Mais, «attention à ne pas nous focaliser uniquement sur le coût du logement, la question de sa qualité est également centrale» précisent les élus. Il est partagé par les élus présents, que la CUB comme les communes, doivent se doter d'outils pour faciliter la mise en œuvre de leurs ambitions en matière d'habitat. Les communes dotées d'une SEM sont montrées en exemple d'un outil opérationnel au service d'une politique.

Enfin, tout au long du débat, les questions de la concertation et de la pédagogie ont été abordées et ont constitué le fil rouge de la discussion. Communication à destination des élus d'abord, en particulier

au moment où se profile la révision des grands documents stratégiques que sont le SCoT, le PLU, le PLH et le PDU ; mais aussi à destination des citoyens, de manière à les conduire sans heurt à un changement de modèle de société. L'étude présentée permettra d'alimenter toutes ces réflexions qui seront initiées en 2010.

Point com.



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

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

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Jean-Marc Offner

Rédacteur en chef : Agnès Charousset - Rédaction : Stella Manning

Traitement graphique : APG, a'urba

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

© a'urba 2010





De l'hébergement au logement : quels dispositifs dans la CUB ?

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur quatorzième édition le 15 avril 2010 autour de la question de l'accès au logement dans l'agglomération.

Sur la base d'un état des lieux présenté par l'agence d'urbanisme, les élus ont été conviés à réfléchir sur les solutions à envisager, présenter les projets en cours dans l'agglomération et rechercher des pistes d'actions à inscrire dans la révision du PLH.



Vous l'avez dit !

« Il faudrait développer des maisons-relais plutôt que des places d'urgence ; cela permettrait vraiment de désengorger les structures d'urgence »

« Bordeaux ne doit pas tout porter, mais faut-il pour autant des logements d'urgence à Ambès ou Saint-Vincent ? »

« Il faut améliorer la connaissance, notamment de l'offre »

« Une situation hivernale explosive »



Prochain rendez-vous

15 octobre 2010 sur la délégation des aides à la pierre.



Un diagnostic difficile à établir

Un processus pas aussi linéaire qu'il n'y paraît

On a coutume de présenter l'accès au logement comme une chaîne de réponses adaptées permettant, par étapes, d'accéder à un logement autonome. Or, on sait que ce processus n'est que rarement linéaire. Des allers-retours fréquents peuvent se produire entre logement et hébergement pour de nombreuses raisons, tant liées au profil de la personne, son degré de désocialisation ou les causes de sa mise à la rue, qu'aux capacités de l'offre et des dispositifs locaux à répondre aux besoins. On a pu constater également que le logement autonome n'est pas la solution adaptée pour certains publics marginaux, qui ont besoin d'une prise en charge et d'un accompagnement social spécifiques.

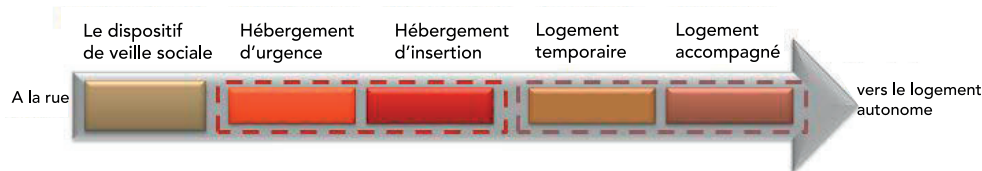
Des solutions pas toujours connues

Il est important de pouvoir distinguer l'hébergement du logement.

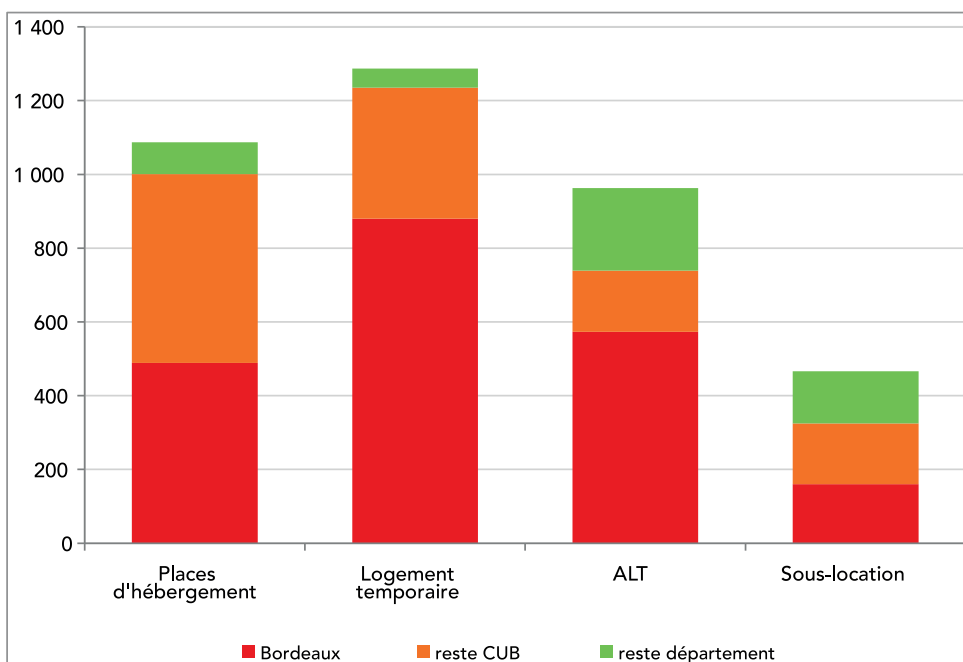
Le premier est caractérisé par le fait d'être une solution immédiate à une demande urgente et de constituer un accueil transitoire dans l'attente d'une solution plus pérenne. Il n'impose pas de conditions de ressources à la personne hébergée. Il ne se conclue pas par un bail. Il peut, dans certains cas, exiger, à défaut d'un loyer, une redevance quotidienne. On distinguera l'hébergement d'urgence de l'hébergement d'insertion, qui peut en prendre le relais dans l'optique de construire un parcours d'insertion avec la personne ou le ménage intéressé. Depuis la loi sur le Droit Au Logement Opposable (DALO), toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence peut y demeurer jusqu'à ce qu'une solution d'hébergement adaptée à sa situation lui soit proposée.

Pour en savoir plus

Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) de la Gironde :
Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) - avril 2010 Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté - DGAS - DGALN - septembre 2008
http://www.dguhc-logement.fr/infolog/pop_specifiques.php



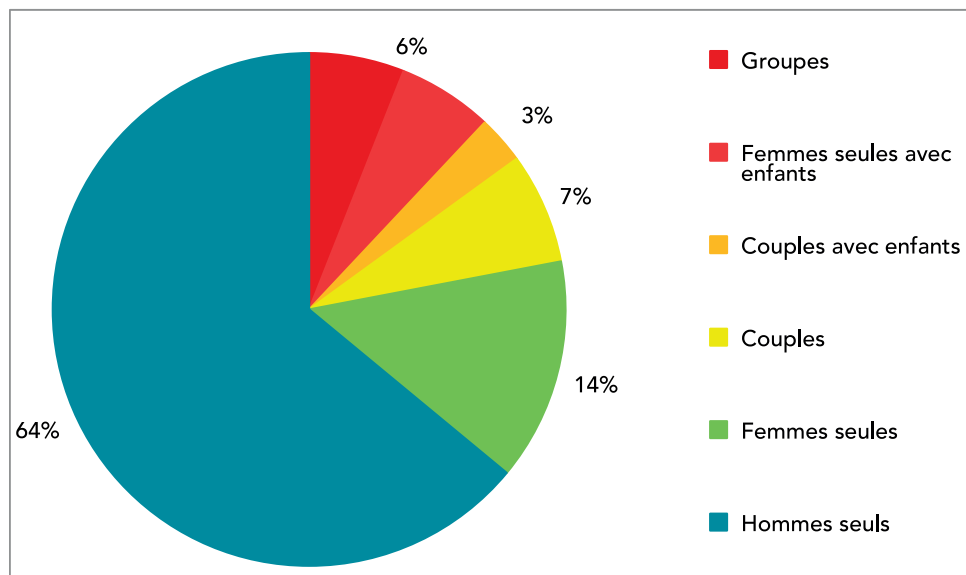
Répartition de l'offre d'hébergement et de logement temporaire en Gironde au 31/12/2009



Source PDAHI - avril 2010



Profil des ménages ayant appelé le 115 en 2009



[Notes de l'observatoire de l'habitat]

5 319 ménages sans-abri ont été recensés par le 115 dans la CUB en 2009, soit 93,5 % des ménages appelant en Gironde. 88 % des ménages appellent de la commune de Bordeaux. 70 % sont des ménages « nouveaux », c'est-à-dire inconnus du 115 en 2008.

Source Observatoire du 115 - CAIO - 2009

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole-Aquitaine

Le logement, même temporaire, permet de bénéficier d'un véritable statut d'occupation : bail ou titre d'occupation, d'une garantie de maintien dans les lieux et ouvre le droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou à l'Allocation Logement (AL) pour les logements non conventionnés.

En amont de tout ce dispositif, le premier maillon de la chaîne est constitué du dispositif de veille sociale, composé des services de premier accueil en direction des personnes sans abri : services d'accueil et d'orientation, 115, samu social, accueils de jour et halte de nuit.

Mais les élus reconnaissent ne pas forcément avoir une vision précise des solutions sur leur commune : « nous ne sommes pas au courant des logements proposés par les diverses associations : nous en avons repéré cinq, il s'avère que nous en avons une quinzaine ! »

L'une des premières étapes d'une réflexion commune serait donc d'obtenir un état des lieux précis et fiable de la situation, à défaut de connaître précisément les besoins qui, eux, sont extrêmement difficiles à quantifier.

Dépasser l'échelon communal

Un consensus sur l'approche intercommunale

Le DALO impose une place d'hébergement par tranche de 1000 habitants. Contrairement aux obligations de mixité sociale imposées par la loi SRU, la compensation intercommunale est possible, ce qui signifie que, globalement, la CUB répond aux objectifs de la loi.

Mais l'ensemble des élus s'accorde à reconnaître que les besoins ne sont pas pour autant satisfaits et que tenter d'y répondre de la même manière sur l'ensemble du territoire communautaire, ne serait pas adapté.

Ils se rejoignent également sur le constat d'un dispositif qui pêche par les possibilités insuffisantes pour les sorties des structures d'hébergement.

« Bordeaux ne doit pas tout porter »

Les deux tiers de l'offre d'urgence et d'hébergement sont concentrés dans la commune de Bordeaux. Celle-ci se retourne aujourd'hui vers les autres communes pour

(suite p.4)





compléter l'offre, ce à quoi ces dernières consentent, tout en plaidant pour une adaptation locale : « doit-on pour autant avoir des logements d'urgence à Ambès ou Saint-Vincent ? Ne devrait-on pas se concentrer sur les communes à partir d'un certain seuil, qui pourrait par exemple être celui de 10 000 habitants ? » Le déficit d'offre des communes de la première couronne bordelaise est reconnu. Une exception doit toutefois être faite pour les communes très fortement pourvues de logements sociaux que sont les trois communes du GPV.

Un maillage adapté

Les réponses aux situations d'urgence sont nombreuses. Mais elles sont engorgées faute de sorties adaptées. Même si la loi DALO ne les comptabilise pas dans l'offre d'hébergement, une des solutions serait de mailler le territoire de maisons-relais. Celles-ci se situent entre le logement temporaire et le logement autonome. Les pensionnaires sont autonomes, avec l'aide d'une maîtresse de maison. La maison-relais convient à la fois aux « gens qui ne font que passer ou pour des situations durables ; pour les désocialisés, ceux qui ont des problèmes psychiatriques, c'est du logement à vie ».

Pour des financements pérennes

La Vice-Présidente en charge du PLH invite les communes à réfléchir dans le sens d'une meilleure répartition de l'offre et des efforts. Mais, sont très vite abordées deux questions conditionnant la mise en œuvre des projets, à savoir celle de la pérennisation des textes régissant ces structures, et celle du financement de leur fonctionnement. « Les financements aléatoires, c'est n'est plus possible ! » Consciente à la fois des besoins locaux et de la nécessité de désengorger l'offre bordelaise, les élus restent très prudents sur des projets faute d'assurance sur le fonctionnement des dispositifs envisagés. Si la solidarité doit être partagée, il est important qu'elle prenne en compte les aspects financiers du problème de l'accès au logement.



Point com.

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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org



Directeur de la publication : Jean-Marc Offner
Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Stella Manning
Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice du développement urbain et de la planification, CUB
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2011





La délégation des aides à la pierre

Édito

Rendez-vous réguliers des élus organisés dans le cadre de l'animation du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur quinzième édition le 13 octobre 2010, autour du thème de la délégation des aides à la pierre.

La délégation des aides à la pierre est un outil de la politique locale de l'habitat menée par la CUB. Comment se positionne-t-elle par rapport aux autres outils mis en place ? Quelle en sera la réalisation concrète et quelle portée son utilisation pourrait-elle avoir dans un contexte de désengagement de l'État ?

Conviés à une réflexion s'appuyant sur la présentation faite par Jacqueline Descazeaux, directrice de l'habitat, les élus ont débattu de ces questions. L'objectif : appréhender les enjeux et les conséquences d'une reprise par la collectivité de la délégation des aides à la pierre concrétisée par « la convention de délégation de compétence entre la Communauté urbaine et l'État 2010-2016 ».



Vous l'avez dit !

« Dans un climat très incertain sur les questions financières, les bailleurs attendent de nous un peu de sécurité : que les collectivités locales les assurent de financements sur 3 ans. »

« Le bail emphytéotique est un outil à développer, même si certains bailleurs n'y sont pas très favorables. »

« Le logement social est encore trop souvent perçu comme un risque d'appauvrissement pour une commune. »

« Il ne faudra pas oublier l'accompagnement social pour les communes où se feront les programmes de logements : c'est contraignant mais solidaire. »



Prochain rendez-vous

Mardi 3 mai 2011 : le logement des jeunes dans l'agglomération



Ce petit déjeuner, qui intervient dans la cadre de la révision du PLH communautaire, permet d'apporter des éléments d'informations sur la reconduction pour 6 ans de la délégation des aides à la pierre à la CUB pour le développement de l'offre locative sociale des parcs public et privé. C'est un levier important pour assurer l'augmentation de la production de logements sur l'ensemble de l'agglomération en s'appuyant notamment sur la programmation des logements en PLUS (Prêt locatif à usage social) et en PLAI (Prêt locatif aidé d'insertion).

Un débat s'appuyant sur la présentation de la convention 2010-2016 de la délégation des aides à la pierre

Une délégation ambitieuse impliquant un engagement financier important

La CUB et l'État s'engagent fortement pour une production d'ici à 2016 de 3 600 logements sociaux par an. Cette ambition doit permettre de participer à l'effort de mise en œuvre de la métropole millionnaire, qui prévoit 9 000 logements par an à produire. Les enveloppes financières sur cette période de 6 ans seront de 160 millions d'euros pour la CUB et 60 millions d'euros pour l'État.

Un outil indispensable à une bonne appréciation de la production de logement social sur la CUB

Avec la programmation triennale, la délégation devient un outil d'échanges fondé sur la négociation et le partenariat. Elle permet une connaissance des équilibres de production et de développer des projets intégrés aux programmes de la CUB. Elle contribue à une connaissance partagée de la politique des bailleurs et incite à être plus vertueux dans les programmes et politiques d'aménagement.

Agir en complémentarité des autres dispositifs

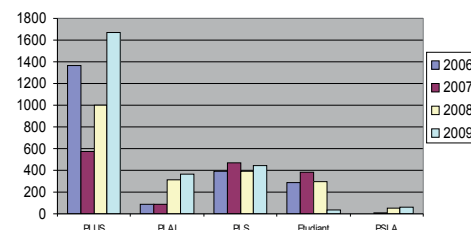
Pour la CUB, il s'agit d'asseoir la délégation comme un des outils « levier » de sa politique locale de l'habitat en s'engageant sur un niveau d'aides important et en développant des actions ciblées pour améliorer l'offre sur la CUB : PIG, OPAH, 50 000 logements... Elle vient en complément d'une série de moyens

comme les SMS/SDS, la garantie d'emprunt, l'aide à l'accession sociale, le futur plan climat, les conventions de partenariat (comme celle avec les promoteurs/bailleurs), les ZAC...

Elle ne se substitue pas aux communes qui ont un rôle prépondérant dans les projets d'aménagement et la fourniture du foncier (prix, bail emphytéotique, aide à la surcharge foncière), ni aux partenaires ou aux associations œuvrant en faveur du logement...

La dernière délégation en chiffres

Les logements locatifs conventionnés financés de 2006 à 2009



Mais une délégation sous contrainte

Une politique pas si locale

De surcroît, la délégation restera limitée dans son application car utilisée par l'État comme une boîte à outils multiples des politiques locales de l'habitat, avec des objectifs certes ambitieux mais fragmentés dans leur mode d'application (exemple des 30 % de PLAI ou logement d'urgence) et avec des fléchages systématisés à travers les contrats de mixité sociale, l'OIN, le PNRQAD ou la territorialisation, ainsi que des règles qui s'appliquent hors droit commun (les crédits liés à l'ANRU).

Une marge de manœuvre limitée

L'État a renforcé son contrôle en positionnant la collectivité comme exécutant de ses politiques nationales : il est attendu de la CUB la remise annuelle d'une dizaine de tableaux de suivi financiers et techniques avec une première évaluation en 2012, la mise en place d'un comité de suivi bimestriel, d'un comité directeur et d'un comité de pilotage, ainsi que la création d'un observatoire de la délégation (confié à l'a-urba et venant enrichir l'observatoire globale du PLH).





Des incertitudes qui inquiètent les élus

Une enveloppe financière non garantie

Des bémols sont à émettre sur l'enveloppe financière. Depuis 2 ans, on assiste à un désengagement de l'État. C'est une vraie difficulté car la collectivité n'a aucune certitude sur l'obtention des 60 millions initialement prévus. Cette enveloppe à minima et non garantie a amené la CUB à écrire des scénarii du type : « Et si nous étions les seuls à terme à financer le logement social ? ». La CUB serait-elle en mesure de produire deux fois plus de logements avec moins d'argent ?

De même, on ne connaît par le seuil de participation du Conseil Général sur les PLAI, sur les résidences sociales et centres d'hébergement.

Les bailleurs, premiers concernés par cette incertitude vont devoir « taper dans leurs fonds propres » alors qu'ils sont par ailleurs mis à contribution par l'État et ne doivent pas augmenter les loyers de plus de 0,57 %. Ils attendent des collectivités locales qu'elles leur donnent une vision à moyen terme en les assurant de financements sur 3 ans, ce qui implique, pour la CUB, de réviser son règlement d'intervention.

La difficulté d'élaborer une stratégie de développement de l'habitat prenant en compte tous les besoins

Dans ce contexte, les efforts des collectivités pour construire du logement social vont s'accroître progressivement. En outre, il est important de réfléchir à l'hébergement, qui fait partie des objectifs du PLH et ne doit être oublié. « Ce sont 60 personnes refusées tous les jours par le 115 en période de froid ». Il est nécessaire de réaliser des maisons relais, des foyers de jeunes travailleurs (FJT) et

des résidences hôtelières sociales, l'accueil temporaire étant une étape nécessaire préalable, pour beaucoup, à un logement définitif.

L'importance de l'accompagnement social

Enfin l'accent a été mis sur l'importance de développer certains outils et sur la nécessité d'un accompagnement social des populations, pour aider à la production de logements sociaux.

Alors que les collectivités sont de plus en plus sollicitées financièrement, des solutions existent, pouvant leur faciliter la mise en œuvre de projets de constructions conventionnées. Ainsi les élus s'accordent-ils pour dire que le bail emphytéotique est un bon dispositif à développer, bien que certains bailleurs y soient encore peu favorables.

Partout où vont se construire ces programmes de logements, il est indispensable que les collectivités adoptent un positionnement solidaire de manière à éviter que la construction de logements sociaux soit porteuse d'un appauvrissement pour une commune.

En guise de conclusion, il faut rappeler que cette thématique de « l'habitat au cœur des enjeux de l'agglomération millionnaire » fera l'objet de journées de travail organisées dans le cadre des États Généraux du Logement. Quelle politique du logement pour construire l'agglomération millionnaire ? Quelle place pour le logement social ? Quels axes de travail dans le cadre de la délégation des aides au logement ? Comment s'intègre le projet des 50 000 logements autour des transports collectifs ? sont quelques uns des points qui y seront développés.

[La délégation 2010]

1 695 PLUS
109 PLAI familiaux
378 PLAI
795 PLS

soit 2 977 logements conventionnés programmés et une aide moyenne par logement estimée en 2010 :

- de 4 765 € pour l'État,
- de 10 435 € pour la CUB

(suite p.4)



RS L'HABITAT





[Communiqué de presse du 18 février 2010 / Questions autour de la reconduction de la délégation des aides à la pierre]

« Avant de signer un nouveau bail de 6 ans comme chef de file de la politique de l'habitat sur l'agglomération - et sur la base de la négociation qui s'est engagée avec les services de l'État - la Communauté urbaine souhaite donner une large place à l'information et au débat interne à l'assemblée communautaire. D'où une première série d'échanges en réunion de Bureau, avant un nouveau débat programmé demain, en Conseil de CUB.

Le bilan de la délégation engagée depuis 2006 est globalement positif, la production de logements conventionnés (PLUS/PLAI/PLS) s'établissant à 8 655 entre 2006 et 2009, soit une moyenne de 2 163 logements/an, largement supérieure aux prévisions initiales. La CUB a notamment su relancer la machine, en étoffant sa panoplie d'intervention et en mettant d'important moyens financiers sur la table : 37,4 M€ investis sur la période 2006 - 2009, contre 30,1 M€ à l'actif de l'État.

Pour les 6 années à venir, le cap est fixé sur un objectif de production de 8 à 9 000 logements / an, avec un effort particulièrement ciblé sur le logement social (un gros tiers des programmes). En toile de fond : la perspective d'évoluer vers une agglomération millionnaire à l'horizon 2030. Au-delà des convergences pointées sur ce dossier, la Communauté urbaine entend exprimer haut et fort ses inquiétudes sur les moyens financiers alloués par l'État à cette délégation et obtenir des assurances sur la durée.

Autre motif d'interrogation : avec le fléchage des crédits sur les dispositifs prioritaires de l'État (Programme de Rénovation des Quartiers Anciens dégradés, Euratlantique, opérations ANRU, projets Ecocités), le risque est grand pour la CUB de se voir réduire à un rôle de service instructeur de l'État et d'avoir à compenser le désengagement de ses partenaires ».



Point com.

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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org



Directeur de la publication : Jean-Marc Offner
Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Hélène Filleux - Stella Manning
Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice de l'Habitat, CUB
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2012





Le logement des jeunes dans l'agglomération

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur seizième édition le 3 mai 2011 autour de la question du logement des jeunes dans l'agglomération.

Sur la base d'un diagnostic présenté par l'URHAJ (union régionale pour l'habitat des jeunes en Aquitaine), les élus ont été conviés à débattre sur les principaux points saillants mis en évidence, réfléchir sur les solutions à envisager, présenter les projets en cours dans l'agglomération et rechercher des pistes d'actions à inscrire dans la révision du PLH.



Vous l'avez dit !

- « L'enjeu est que le jeune reste dans l'agglomération »
- « Si la réponse collective reste pertinente, n'oublions pas de mobiliser le diffus pour ceux qui le souhaitent »
- « Faire au cas par cas, sans trop institutionnaliser la démarche »
- « Il faut croiser localisation, accès aux transports et proximité des services et commerces »



Prochain rendez-vous

.....



Une triple enjeu démographique, social et économique

Jeunesse de la population, richesse du territoire

Présentant son étude « Jeunesse et habitat en Gironde : diagnostic et propositions », l'URHAJ rappelle l'importance et la diversité de la population jeune dans la CUB. Les 173 000 jeunes de l'agglomération représentent un quart de la population totale et 63% des jeunes Girondins de cette classe d'âge. Passage entre l'enfance et la vie adulte, entre l'école et la vie professionnelle, être jeune recouvre des réalités nombreuses : apprenti, étudiant, étudiant salarié, stagiaire, demandeur d'emploi, salarié, etc.

A cette multiplicité de statuts correspond un large éventail de besoins, souvent eux-mêmes caractérisés par leur nature transitoire et, de manière générale, par des ressources situées à un niveau peu élevé.

La CUB, territoire jeune par excellence, est confrontée à de nombreux enjeux :

- un enjeu d'attractivité, en favorisant l'accueil dans de bonnes conditions d'une population jeune susceptible de rester ultérieurement dans l'agglomération ;
- un enjeu économique, en accompagnant le développement de la formation en faveur de l'emploi local ;

- un enjeu social et citoyen, en créant les conditions de l'insertion de jeunes dans la société.

L'URHAJ aime à rappeler le slogan suivant : « Jeunes, on vous doit plus qu'un logement » et insiste sur le fait que la socialisation par l'habitat, le brassage des publics, la mixité de leurs statuts, font de cette approche globale un vecteur de cohésion sociale.

Des réponses insuffisantes, facteurs de rupture et d'échec

Les cinq structures adhérentes d'Habitat Jeunes de l'agglomération regroupent près de 500 places auxquelles peuvent être ajoutées les quelques 120 places du CLLAJ (comité local pour le logement autonome des jeunes) de Bordeaux. Or, les jeunes en formation (apprentis, stagiaires, lycéens post-bac) sont de l'ordre de 19 000 dans la CUB. L'URHAJ mesure que ses structures n'ont pu répondre qu'à un cinquième des jeunes qui s'adressent à elles. 80% des jeunes qui ont fait la démarche vers elles (pour combien qui ne l'ont pas fait ?) n'obtiennent donc pas satisfaction.

On sait que des mauvaises conditions de vie augmentent directement le risque de rupture de formation ou de renoncement à la poursuite d'études. C'est toute une insertion dans la société qui peut être remise en cause par des conditions inadaptées d'accueil.

[Pour en savoir plus]

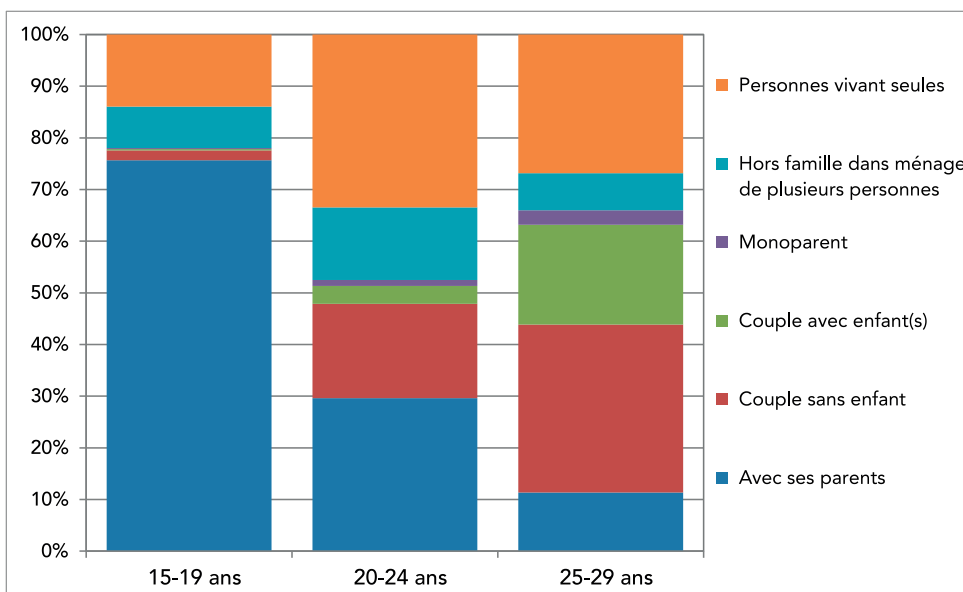
Diagnostic et propositions
« Jeunesse et Habitat en
Gironde » de l'URHAJ (2011) :
www.urhajaquitaine.fr

> rubrique Qui sommes nous ?
> Actions

Les projets de résidences
MOOV'ACCESS® du réseau
Eurocil :

[http://www.eurocil.fr/
residences-temporaires/
residences-temporaires.php](http://www.eurocil.fr/residences-temporaires/residences-temporaires.php)

Mode de cohabitation des jeunes de la CUB



Source INSEE 2007

a'urba.
agence d'urbanisme
Département d'Urbanisme Agglomération





Un plaidoyer pour une politique concertée

Pas de solution unique, mais des solutions

Il apparaît évident qu'il faut développer l'accueil, et en particulier l'accueil temporaire. Or, cet aspect rend les structures économiquement fragiles car elles ne présentent jamais un taux de remplissage optimal. Une solution est de mélanger les publics et de travailler de manière étroite la programmation des besoins avec les CFA (centres de formation d'apprentis). Un appel à projet national va dans ce sens (cf. encadré). Une autre solution est de s'appuyer sur les établissements existants pour élargir leur capacité en destinant les places créées à l'offre temporaire. Tout cela entraîne, de manière générale, des montages techniques et financiers particulièrement complexes dans lesquels les collectivités locales trouvent in fine leur place.

On réfléchit plus aujourd'hui à créer des petites unités sur un territoire élargi qu'à reproduire de grands foyers de plus de 100 places, et en particulier pour permettre, au sein même de ce parc, un parcours résidentiel choisi et adapté aux besoins locaux.

Les élus, dont plusieurs présents ont exposé des projets à l'étude ou en cours de réalisation, ont réaffirmé la nécessité que chaque projet fasse l'objet d'un examen attentif au vu de critères de desserte par les transports collectifs et de proximité, non seulement des lieux d'étude ou de formation, mais également des services et commerces. C'est ainsi qu'un des sites pressentis a été écarté dans le cadre de l'ambitieux projet porté par Technowest et plusieurs communes de l'agglomération.

Si des solutions collectives doivent être recherchées et restent pertinentes en termes de souplesse, de coût, de mise en œuvre d'un accompagnement socio-éducatif, il ne faut pas oublier les ressources du diffus, car un certain nombre de jeunes recherchent un logement indépendant.

Autre maillon de l'offre, à destination d'un public plus autonome : les résidences MOOV'ACCESS®, développées par le réseau des CIL EUROCIL, dont deux unités sont en projet dans l'agglomération, à Bordeaux et au Bouscat.

La mixité des publics recherchée peut être beaucoup plus générale que la seule diversification des profils des jeunes accueillis, mais tendre plus globalement à un rapprochement de populations d'horizons très variés. C'est l'un des objectifs du projet de résidence sociale que développe la commune de Saint-Médard-en-Jalles.

Le logement inter-générationnel est également un des moyens de répondre aux besoins en logements des jeunes, mais il peut être perçu par le jeune comme un retour en arrière à un moment où l'autonomie est recherchée avant tout. Il doit donc être favorisé sans être imposé, d'autant plus que, jusqu'à présent, il reste une solution relativement onéreuse pour les jeunes.

Un besoin de coordination

Tous les participants au petit déjeuner reconnaissent qu'il faut un éventail de propositions, en fonction des ressources des intéressés, de leur statut, mais également de leurs envies.

Cette diversité des solutions doit s'appréhender globalement à l'échelle de l'agglomération. La CUB, reconnaissant les besoins mis en évidence par l'URHAJ et corroborés par les communes, souhaite que la révision de sa politique en faveur de l'habitat soit l'occasion de définir sa position en faveur du logement des jeunes. Elle milite également pour une meilleure cohérence entre les projets et entre les acteurs.

Si cette dernière plaide pour un contrat d'objectif avec la CUB, les élus rappellent l'importance d'avoir un cadre souple et de travailler avec les élus et des acteurs de terrain, qui sont un des maillons de la cohérence souhaitée.

L'accueil de tous ces jeunes doit également faire l'objet d'un travail de mise en réseau, qui s'ébauche aujourd'hui.

[Notes de l'observatoire de l'habitat]

Appel à projet conjoint État-Caisse des Dépôts Investir dans la formation en alternance, doté de 250 millions « d'euros » en faveur du développement de solutions d'hébergement adaptées pour les jeunes engagés dans une formation en alternance.

Il souhaite favoriser :

- la réalisation de solutions d'hébergement (création ou réhabilitation) intégrées à des centres de formation permettant de satisfaire un besoin avéré pour les jeunes en formation en alternance ;
 - le déploiement d'hébergements diffus, proposant notamment des courts séjours hors location ;
 - la participation à la réalisation d'opérations de logement de jeunes, ouvertes à différentes catégories de bénéficiaires, dans le respect des réglementations propres à chaque population (salariés, apprentis, étudiants...)
- Clôture de l'appel à projet : 31 décembre 2014*

<http://www.caissedesdepots.fr/activites/investissements-davenir/formation-en-alternance-500-meur.html>

(suite p.4)



RS L'HABITAT





En effet, l'URHAJ n'est pas le seul acteur ; il doit notamment s'organiser avec le CLLAJ (comité local pour le logement autonome des jeunes), le CIJA (centre d'information jeunesse d'Aquitaine) et les autres acteurs qui reçoivent les jeunes susceptibles de leur faire part d'une demande de logement.

Enfin, tous concluent sur leurs inquiétudes non pas sur le développement de l'offre, qui est une dynamique en cours, l'ensemble des acteurs reconnaissant les besoins, mais sur le fonctionnement de ces futures entités. Les craintes portent sur une interpellation croissante des collectivités publiques pour suppléer des subventions non pérennes et des budgets déséquilibrés. D'où l'importance d'une vision globale des besoins, des projets et de l'offre à l'échelle de l'agglomération : « il faut innover dans ce domaine et le mettre au cœur de la révision du PLH ».

Point com.



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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Jean-Marc Offner

Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Stella Manning

Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice du développement urbain et de la planification, CUB
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2011





Quels équilibres financiers pour assurer une offre de qualité à loyer modéré ?

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur dix-septième édition le 22 mai 2012 autour de la question de l'équilibre financier des opérations de construction de logements sociaux.

Sur la base d'exemples apportés par les bailleurs sociaux Aquitanis et Domofrance, les élus ont été conviés à débattre sur les leviers permettant d'accompagner les bailleurs dans leur effort de production d'une offre de logements accessible financièrement au plus grand nombre, tout en alliant quantité et qualité.



Vous l'avez dit !

« Sur quoi pouvons-nous agir ? Sur quoi devons-nous agir ? »

« Nous sommes dans le paradoxe d'être contraints d'augmenter les loyers alors que la population se paupérise. »

« Un loyer maîtrisé apporte en moyenne 200 € par mois de pouvoir d'achat. »

On ne peut pas demander une baisse de la densité et vouloir du logement abordable en même temps. »

« Ça ne sert à rien de mettre des panneaux photovoltaïques sur une passoire thermique. »

« On y arrivera, malgré tout, en étant innovants et inventifs ! »



Prochain rendez-vous

Mardi 26 juin 2012 : les PLAI adaptés : pour quels publics, dans quels territoires et comment ?



Adapter la production à la demande et aux besoins

Des constats communs, mais à nuancer

Véronique Fayet, vice-présidente de la CUB, rappelle que l'agglomération a la particularité de mal retenir sa population, étant essentiellement attractive pour les classes d'âges étudiantes, et ceci dans un contexte de ressources globalement très faibles. Les précédentes éditions des petits déjeuners de l'habitat ont évoqué le fait que le désir d'accession, communément partagé, s'accorde mal aux niveaux de prix observés. Il pousse les ménages à s'éloigner de la CUB, et on observe même un phénomène émergent de départ des ménages les plus pauvres vers les confins ruraux du département.

Les bailleurs rebondissent en présentant quelques constats sur leur parc et sur la demande qu'ils observent. L'essentiel de celle-ci s'oriente vers des petits logements, y compris, moins marquée, dans les communes plus périphériques. En revanche, les élus sont souvent confrontés à des demandes de type familial, auquel le parc locatif social, par la faible rotation dans ces typologies, ne peut répondre. Or il est primordial pour les communes d'accéder de façon satisfaisante à ces demandes et de maintenir une population de ménages avec enfants.

C'est donc une réflexion sur l'ensemble des typologies qu'il faut mener, de manière à pouvoir agir sur l'ensemble du parcours résidentiel. Parallèlement, il faut développer une offre suffisamment conséquente pour limiter le phénomène d'éloignement des familles de la CUB, voire pour les faire revenir.

Une ambition partagée

La puissante ambition démographique de l'agglomération est parfaitement comprise et partagée par les bailleurs, qui se mettent en ordre de marche pour y répondre. De fait, la production de ces dernières années tourne autour de 2 600 logements par an, là où ils atteignaient difficilement le millier au début des années 2000. On est donc proche de l'objectif du prochain PLH qui devrait se situer autour de 3 000 logements locatifs sociaux par an. L'effort complémentaire demandé aux bailleurs ne semble pas insurmontable, mais ceux-ci reconnaissent toutefois un besoin de cadrage et d'accompagnement. Les démonstrations techniques présentées lors du petit déjeuner mettent en évidence plusieurs points de fragilité sur lesquels sont interpellés les élus.

Activer les leviers

L'impact des différentes composantes d'une opération

En préalable, il est important de garder en tête le constat de l'USH (union sociale pour l'habitat), qui estimait le coût global d'un logement social à 70 000 € en 2000, et le double aujourd'hui. Les deux organismes présents ont présenté, de manière différente et complémentaire, des simulations permettant aux élus de visualiser les marges de manœuvre des opérateurs et des politiques publiques.

Domofrance illustre une opération-type de 50 logements dans la CUB. L'opération en PLUS s'élève à plus de 8 millions d'euros (soit 161 000 € en moyenne par logement) ; en 2012, avec une TVA majorée à 7 %, la

[Compléments]

Nouveaux demandeurs DOMOFRANCE

31 % ont moins de 1000 € par mois
33 % entre 1000 et 1500 € par mois

Nouveaux demandeurs AQUITANIS

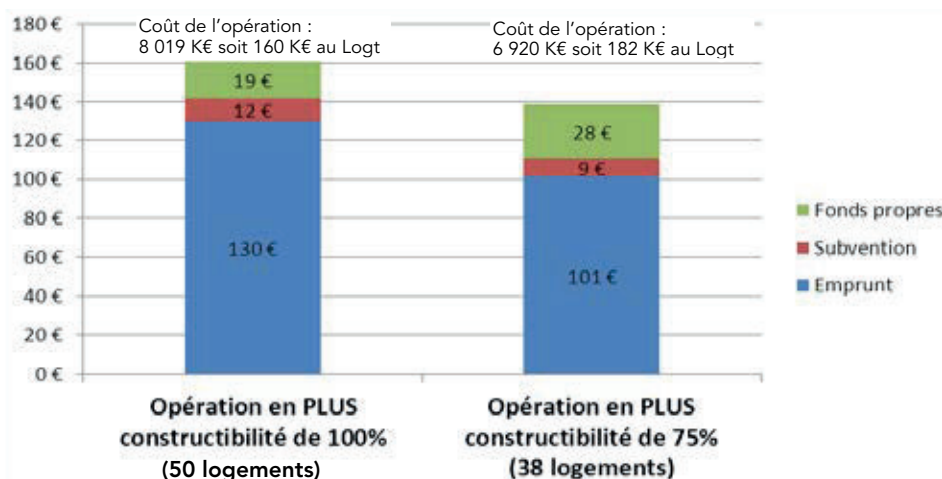
40 % ont moins de 1067 € par mois
21 % entre 1067 et 1372 € par mois

Une paupérisation croissante des ménages

	PLAI	PLUS	PLS
demandeurs	77 %	18 %	5 %
nouveaux entrants	72 %	24 %	3 %
locataires en place	57 %	31 %	13 %

Source DOMOFRANCE

L'impact de la densité constructible



Source DOMOFRANCE





Notes de l'observatoire de l'habitat

Plafonds de ressources pour accéder au logement social

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS
Personne seule	890 €	1 618 €	2 104 €
Couple sans enfant	1 297 €	2 161 €	2 809 €
3 pers. ou isolé avec 1 pers. à charge	1 559 €	2 599 €	3 378 €
4 pers. ou isolé avec 2 pers. à charge	1 735 €	3 137 €	4 078 €
5 pers. ou isolé avec 3 pers. à charge	2 030 €	3 690 €	4 797 €
6 pers. ou isolé avec 4 pers. à charge	2 288 €	4 159 €	5 407 €
Par personne supplémentaire	255 €	464 €	603 €

même coûtera 5 000 € supplémentaires. Les fonds propres mobilisés s'élèvent, dans le premier cas à 12 % (soit 19 000 € par logement), et dans le second à 14 %, soit 23 000 € par logement. Pour un opérateur qui s'est fixé de produire 1000 logements par an, la majoration de la TVA équivaut à 193 logements par an.

Les bailleurs attirent l'attention des élus sur plusieurs points sensibles dans le montage d'une opération, qui ont une importance considérable sur l'équilibre d'opération.

Si le constructeur est contraint de n'utiliser que 75 % de la constructibilité totale de la parcelle, l'opération, rapportée à 38 logements au lieu de 50, coûtera 182 000 € par logement et nécessitera 15 % de fonds propres, soit 28 000 €/log. La généralisation de cette situation limiterait la production de l'opérateur de 1000 à 640 logements par an. A contrario, se contenter d'une place de stationnement pour deux logements au lieu d'une par logement permet de baisser le coût unitaire du logement de 4 000 € et donc à l'opérateur d'en produire plus.

Aquitanis rappelle qu'il n'injecte des fonds propres pour contribuer à l'équilibre financier des opérations que depuis 2007. Aujourd'hui, ceux-ci s'élèvent en moyenne à 12 % du budget, ce qui représente pour les opérateurs un seuil maximum. En effet, au-delà, il est impossible de reconstituer la trésorerie à échéance de 35 ans, cette longue durée étant elle-même un facteur de fragilisation des organismes.

Les bailleurs se sentent aujourd'hui à la limite de leurs capacités et sont écartelés entre le souhait de se développer et de contribuer à l'ambition de la CUB et la nécessité de ne pas fragiliser davantage leur organisme. Les élus sont donc interpellés sur la cohérence de la politique qu'ils vont mettre en œuvre et

sa traduction financière et surtout, insistent les bailleurs, foncière.

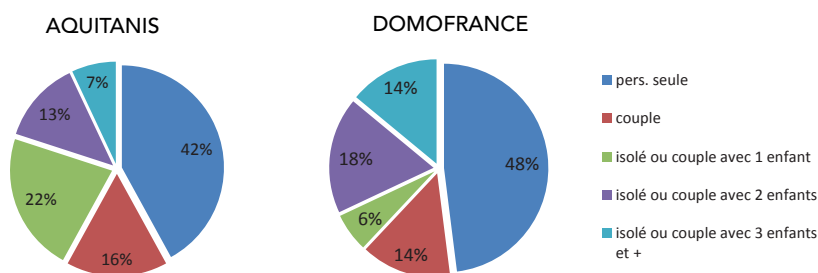
La question des charges

L'équation financière du locataire comprend également la variable charges, qu'elles soient ou non comprises dans la quittance. Un débat s'instaure entre les élus sur la politique à mettre en place dans le domaine des économies d'énergie : le manque de stratégie de la CUB et des pouvoirs publics en général est avancé par les uns, la limite naturelle des moyens et leviers financiers rappelée par les autres. Pourtant, des pistes sont à creuser en termes de géothermie, de réseaux de chaleur urbains, de centrale bois, etc. Les propos sont toutefois nuancés par l'expérience des bailleurs, où parfois des installations ont pu, in fine, coûter très cher en gestion, ce qui s'est ressenti directement sur le portefeuille des locataires. « Or la règle essentielle en la matière est que cela ne doit pas leur coûter plus cher ». Innovation certes, mais prudence d'abord. Ils rappellent également que les politiques publiques en la matière sont souvent complexes et pas aussi incitatives qu'espérées, au regard de leur difficulté de montage et des frais annexes engendrés.

Ce sur quoi nous pouvons agir, ce sur quoi nous devons agir

C'est sur cette conclusion que Véronique Fayet clôt le Petit Déjeuner en remerciant Aquitanis et Domofrance de leur participation et de leur transparence. Ces réflexions, à poursuivre, prendront place dans l'important chantier d'élaboration du PLU 3.1 communautaire et se traduiront dans son règlement d'intervention.

Profils des demandeurs 2011





Point com.

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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org



Directeur de la publication : Jean-Marc Offner
Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Stella Manning
Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice de l'habitat, CUB
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2012





Les PLA-I adaptés : pour quel public, dans quels territoires et comment ?

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur dix-huitième édition le 26 juin 2012 autour de la question de la production de logements locatifs très sociaux adaptés

Sur la base de témoignages apportés par le bailleur Gironde Habitat et par le service habitat du Conseil Général de la Gironde, les élus ont été conviés à faire part de leurs interrogations sur les démarches à mettre en œuvre pour résoudre à des situations délicates, tant pour le ménage et son environnement, que pour le bailleur ou la commune. La qualité des débats qui ont été menés ouvre un champ de travail précieux pour la révision du PLU 3.1.



Vous l'avez dit !

- « Plus on se parle clair, mieux on avance. »
- « On fait de la dentelle avec une patate chaude. »
- « On n'y va pas aveuglément, on chemine ensemble. »
- « Plus on aura de logements adaptés, moins on les stigmatisera. »



Prochain rendez-vous

.....



Quelques rappels sur la vocation du parc locatif social

Des ménages aux faibles ressources

Il est important de rappeler que plus de la moitié des ménages girondins ont potentiellement, de par leurs ressources, accès au parc locatif social. Mais dans la réalité, les bailleurs accueillent essentiellement des ménages aux ressources très modestes, très généralement inférieures à 60 % du plafond de ressources, ce qui correspond à l'accès à la gamme très sociale du logement locatif conventionné, à savoir le PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration). Gironde Habitat souligne que les deux tiers des entrants dans son parc sont en deçà des plafonds du PLA-I.

Un accès de plus en plus difficile pour de nombreux ménages

Or il s'avère que les loyers des PLA-I et ceux du parc ancien construit avant 1977 sont souvent les seuls accessibles à la majorité des ménages. Le parc récent financé en PLUS propose des loyers qui restent inabordables à nombreux d'entre eux, dont en particulier, de manière paradoxale, les ménages actifs ou de petite taille (personnes seules ou couples sans enfant) car peu solvabilisés par l'APL. Il est donc important de développer non seulement le parc locatif social, mais de veiller à ce que celui-ci corresponde aux besoins des ménages en favorisant la production de PLA-I.

Trois sortes de PLA-I

Véronique Fayet rappelle que coexistent trois sortes de PLA-I :

- le PLA-I banalisé, souvent appelé PLA-I ressources, destiné à cette population précédemment évoquée qui ne peut s'engager dans la location dans le parc privé ni même dans le parc récent PLUS ;
- le PLA-I qui permet de financer des structures (maisons-relais, résidences sociales, etc.) ;
- le PLA-I adapté, sur lequel est centré le débat du petit déjeuner.

Un dispositif spécifique pour des populations spécifiques

Des ménages atypiques

Les PLA-I adaptés sont destinés à des personnes qui, d'une part, disposent de ressources très modestes et, d'autre part, ont un mode de vie leur permettant difficilement de trouver un logement dans le parc banalisé. Il peut s'agir de situations très variées comme :

- des très grandes familles de 6, 7, 10 enfants ;
- des familles dont un des membres est malade ou handicapé et dont le logement nécessite une configuration spécifique (pièce suffisamment grande pour accueillir un lit médicalisé, salle de bain de plain-pied, etc.) ;
- des familles ayant un mode de vie peu adapté au logement collectif, possédant par exemple beaucoup d'animaux ou pratiquant une activité de ferrailage...

« Il ne s'agit pas de situations qui créent des troubles à 10 kilomètres à la ronde » tempère le Conseil général. Très généralement ce sont des situations sensibles, qu'il convient d'anticiper pour éviter leur cristallisation dans leur environnement.

Un dispositif adapté

Une commission du logement adaptée a été créée dans le cadre du PDALPD (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées) de manière à examiner, une fois par mois, les situations, identifiées par les travailleurs sociaux (et bientôt ceux des CCAS).

Cette commission s'appuie sur le MODIL (un service de l'association PRADO) pour la mise en œuvre d'un accompagnement social renforcé pour l'accès et/ou le maintien dans le logement.

Ces démarches ne peuvent être menées à bien sans, d'une part les organismes bailleurs de logements sociaux et, d'autre part les mairies concernées. Le relogement, notamment des ménages pouvant générer des troubles de voisinage s'effectue, par principe, toujours dans la commune d'origine : « il ne s'agit pas d'exporter des situations difficiles ». En outre, aucun bailleur ne souhaitera s'engager s'il n'est convaincu du soutien de la mairie.

[Bilan de la commission du logement adapté 2010-2011]

75 dossiers examinés, dont 53 dans le territoire de la CUB
77 % des demandeurs sont des familles

Sur 40 dossiers menés à bien :

24 relogements en PLA-I

3 maintiens dans les lieux avec travaux ou rachat

1 relogement en chalet

9 relogements dans le parc existant

2 passages en ALT

1 construction sur terrain privé





[Les chalets d'Emmaüs : une autre démarche pour répondre aux besoins très spécifiques]

Les avantages :

- une démarche rapide, de l'ordre de 3 mois dès lors que le foncier est identifié et maîtrisé ;
- la commune fournit le foncier, la viabilisation et doit effectuer par la suite l'accompagnement des bénéficiaires. L'investissement est à la charge du Conseil général ;
- la typologie va du T1 au T5 et le chalet respecte la RT 2012 ;
- le logement reste propriété de la commune qui en a la gestion directe et peut solliciter l'ALT.

Des efforts partagés

Cette co-responsabilisation se traduit, du côté du bailleur, par un effort généralement conséquent et notamment l'injection souvent importante de fonds propres dans l'opération. De son côté, le Conseil général participe doublement par une subvention à l'opération et une prise en charge pour minorer le coût du foncier. Dans de nombreux cas, les communes sont sollicitées et contribuent également à l'équilibre de l'opération (directement ou par péréquation sur une autre opération).

Tout ce travail est long et complexe : « on fait de la dentelle avec une patate chaude » dit un élu qui a participé récemment au relogement d'une situation particulièrement difficile (un ménage avec 9 enfants, en situation d'expulsion pour dette, avec une problématique de santé pour l'un des enfants). « On n'y va pas aveuglément, on chemine » renchérit le Conseil général.

Des pistes d'optimisation

La CUB comme facilitateur

Outre son rôle et son soutien en tant que délégataire des aides à la pierre, la CUB peut participer au repérage des opportunités par le suivi des DIA qu'elle opère et ainsi interpellier les communes. Elle souhaite également développer un partenariat plus soutenu avec France Domaine, dans l'optique de signer un protocole, pour l'amener à prendre en compte la destination future du bien dans l'évaluation qu'elle en fait.

Optimiser les conditions

L'opération citée en exemple a pu être réalisée grâce à un délaissé de voirie du Conseil général. Il est important que les différents partenaires que sont la CUB, les

communes, le Conseil général comme les bailleurs recensent tous leurs délaissés et/ou immeubles vacants. De même, il faudrait encourager l'État à céder son foncier alors que les communes déplorent sa faible volonté dans ce domaine. Une autre piste à creuser serait de développer les baux emphytéotiques, qui permettraient de monter des opérations à partir du loyer admissible par le ménage et non plus du coût du foncier.

Le développement et la territorialisation de l'offre

Enfin, l'une des conditions essentielles pour un traitement plus rapide de ces situations délicates est de disposer d'un parc suffisamment important pour permettre sa rotation et sa disponibilité, et éviter ainsi des procédures qui durent deux années ou plus. « C'est une façon de dédramatiser ces situations que de banaliser les modalités de développement de ce parc ».

Il a donc été évoqué, avec l'accord des élus présents, d'inscrire dans la révision du PLU 3.1 (valant PLH) le principe que chaque commune de la CUB s'attache à produire un logement adapté par an, en permettant l'acquisition du bien ou du foncier nécessaire. « Ce principe me semble le minimum que nous devons faire pour passer de 15 PLA-I adaptés entre 2006 et 2010 à 30 par an ». Pour éviter toutefois les effets de concentration, sera en préalable dressée une cartographie du parc existant qui servira de base de travail et de concertation pour la validation de la déclinaison locale des objectifs qui seront inscrits dans le PLU 3.1.





Point com.

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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org



Directeur de la publication : Jean-Marc Offner
Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Stella Manning
Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice de l'Habitat, CUB
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2012





L'hébergement dans la CUB : des besoins à l'action

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur dix-neuvième édition le 16 octobre 2012 autour de la question de l'hébergement.

Après la motion votée à l'unanimité en mai 2012 proposant la création d'un groupe de travail sur cette question douloureuse au regard des situations humaines qu'elle recouvre, les élus ont été conviés à réfléchir sur les manières d'y répondre. Cette édition des Petits Déjeuners s'est organisée autour des témoignages du CAIO et du COS, acteurs locaux de l'urgence et de la réinsertion sociale.



Vous l'avez dit !

- « On meurt autant dans la rue l'été que l'hiver. »
- « J'ai peur de l'arrivée de l'hiver. »
- « Il ne sert à rien de batailler sur les chiffres, car on sait que l'offre est insuffisante. »
- « Plus on fera de petites structures, plus elles seront porteuses d'insertion. »
- « Ne pas attendre la révision du PLH pour agir. »



Prochain rendez-vous

mardi 11 décembre 2012 : « Evolutions de la loi SRU ».



De quoi parle-t-on ?

Des besoins forts mais difficiles à quantifier

Après une nécessaire clarification des différents concepts utilisés, rappelant notamment les grandes différences entre hébergement et logement et les différentes étapes vers un logement autonome, la parole a été confiée aux opérateurs locaux afin qu'ils présentent leur vision de la situation de l'agglomération bordelaise dans ce domaine.

Le 115, aujourd'hui géré par le SIAO, reçoit quotidiennement 278 appels en moyenne. Il observe un pic de janvier à mars, une diminution progressive jusqu'en août avant une remontée en septembre. 36 % des appels émanent de nouveaux ménages ou individus, sollicitant le 115 pour la première fois, proportion en légère augmentation par rapport aux années précédentes. On constate également une baisse des effectifs des appelants girondins alors que, parallèlement, les effectifs d'appelants de nationalité étrangère explosent : leur proportion a triplé depuis 2006, due notamment à la situation de crise de nos voisins européens du Sud : Portugais, Italiens, et surtout Espagnols.

La question qui émerge, tant auprès des acteurs de terrain que des élus, est la difficulté d'appréhender le public qui ne fait pas ou ne fait plus appel au 115, notamment par découragement. En effet,

outre le fait que le numéro est souvent difficile à joindre car saturé, l'importance des refus est vraisemblablement un facteur essentiel d'abandon des démarches. En effet, certains jours, le SIAO n'a qu'une vingtaine de places à proposer. Ce stock de demandes potentielles non connu conduit à créer une nébuleuse autour des besoins : « J'entends remonter du terrain une recrudescence de demandes et de pressions que les chiffres n'illustrent pas ! » Dès lors, on ne peut que raisonner par bribes d'information qu'il convient de recouper : la DDCS estime à 400 le nombre de personnes en errance, dont la moitié qui seraient durablement à la rue ; chiffres à peu près corroborés par le SAMU Social qui recense 440 grands marginaux dans l'agglomération. « Il faudrait ajouter à cela toutes les demandes qui s'expriment auprès de nos services sociaux communaux. »

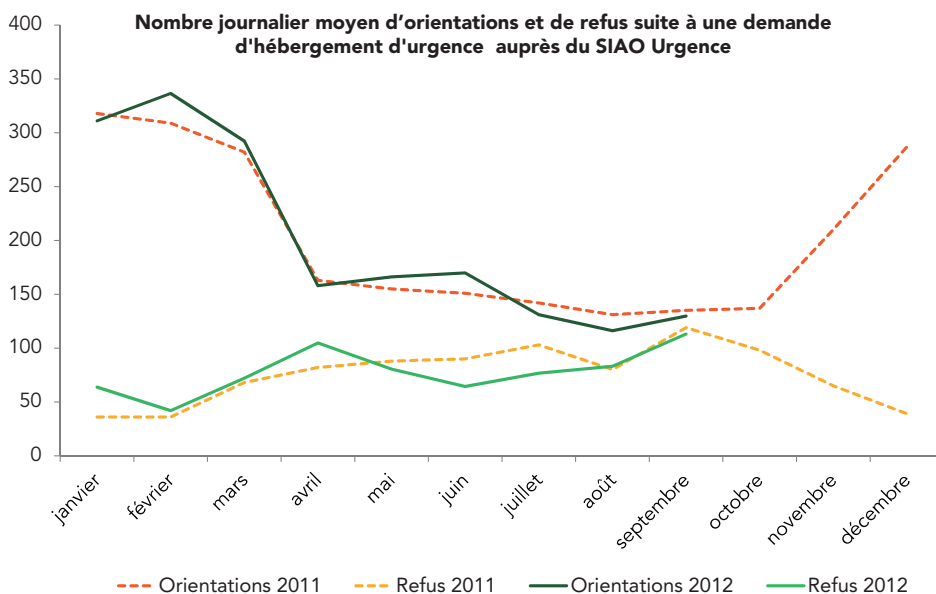
Une offre elle-même insuffisamment définie

Plus étonnamment, l'offre en places et structures d'hébergement, en logements d'urgence ou logements temporaires est elle-même connue imparfaitement. Plusieurs pistes se dessinent pour la cerner avec plus de précision : la révision du PDAH, qui vient d'être lancée par la DDCS, le SIAO, qui doit recenser l'offre afin d'être à même d'orienter les ménages demandeurs, et les communes, via les réunions que mène la CUB pour la révision du volet habitat du PLU 3.1.

[À noter]

Les systèmes intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), institués en 2010, doivent exister dans chaque département. Leurs missions sont :

- la centralisation des demandes d'hébergement ;
- l'évaluation des situations et l'orientation des demandeurs ;
- la coordination des acteurs locaux ;
- l'observation du territoire.





De ce fait, il est difficile d'évaluer la position de la ville de Bordeaux au sein de la CUB, qui semble moindre que les chiffres couramment avancés. En effet, s'il est indiquée qu'elle représente « que » 55 % de l'offre girondine, 80 % de l'offre d'urgence de la CUB y est présente. Et le SIAO confirme qu'il oriente essentiellement l'urgence vers des hébergements situés dans la ville de Bordeaux. Celle-ci est d'ailleurs la première à reconnaître « qu'il ne sert à rien de batailler sur les chiffres, car on sait que l'offre est de toute façon insuffisante et multi-formes ». La nécessité de poursuivre conjointement le repérage et de qualification de l'offre et le travail d'estimation de la demande reste entière.

[Sigles utilisés]

CAIO
Centre d'accueil, d'information
et d'orientation

SIAO
Système intégré d'accueil et
d'orientation

COS
Centre d'orientation sociale

PDAHI
Plan départemental d'accueil,
d'hébergement et d'insertion

DDCS
Direction départementale de
la cohésion sociale

UNAFO
Union professionnelle du
logement accompagné
<http://www.unafo.org>

Comment répondre aux besoins ?

Fluidifier le dispositif

En dépit de cet état des lieux manquant de précision, élus et acteurs de l'urgence et de l'insertion s'accordent sur le besoin de renforcer l'offre.

Ceci permettra de désengorger les structures de réinsertion par l'amont et l'aval, ce qui signifie qu'il faut à la fois multiplier les solutions d'urgence, pour éviter le nombre de personnes ou de ménages sans réponse en fin de journée (la réponse à la « vraie » urgence), et également offrir plus de possibilités de sortie des structures. Une des solutions de sortie est la maison-relais dont l'objet et le fonctionnement est présenté en cours de séance sur la base d'une expérience bordelaise. « Plus on en fera, moins elles seront stigmatisées et s'intégreront facilement dans le voisinage. »

Évacuer la question de la saisonnalité

Partant du constat « qu'on meurt autant dans la rue l'été que l'hiver », l'aspect saisonnier de l'offre d'urgence (renforcée l'hiver) paraît une réponse inadéquate. « Certes j'ai peur de l'arrivée de l'hiver : comment allons-nous mettre à l'abri de novembre à mars ; mais il ne s'agit pas que d'une question de degrés ! » indique un représentant du CAIO, ajoutant que « plus on aura de solutions durables, plus on pourra tirer les gens vers le haut ».

Une solution intéressante : la maison-relais

Une étape vers l'autonomie

Selon l'UNAFO, la maison-relais (souvent appelée pension de famille) propose à des personnes isolées et désocialisées des logements sans limitation de durée au sein d'une structure à taille humaine ouverte sur son environnement. Sa caractéristique est d'avoir un hôte, garant du bon fonctionnement et travaillant pour la bonne insertion de la structure et de ses habitants. Sa deuxième particularité est de disposer, outre les logements, d'espaces collectifs permettant de créer une synergie entre les locataires. Le travail d'accompagnement porte essentiellement sur les questions d'hygiène, de soins, d'alimentation, etc.

Trouver l'équilibre social

Destinée à des personnes très désocialisées, ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire, voire ayant connu la rue durant de longues années, la maison-relais doit s'intégrer dans un environnement banalisé et, pour ce faire, trouver un équilibre social, entre ses membres d'une part, et avec le voisinage d'autre part. Ce sont donc des structures particulièrement délicates à gérer, dont l'enjeu est de faire retrouver à ses bénéficiaires une place citoyenne.

Trouver l'équilibre financier

Afin de trouver ce fragile équilibre, il semble évident que la taille critique des maisons-relais ne devrait pas dépasser 15 places. Celle présentée par Philippe Ellias, directeur du COS, accueille 15 personnes, ce qui nécessite un accompagnement équivalent à 1,8 temps plein. Elle a la chance de bénéficier, outre les 16 € de la DDCS par personne et par jour, d'un financement FSL de 8 € par personne et par jour. Mais ce dernier financement n'étant plus mobilisable pour de nouvelles structures, l'équilibre financier, qui dépend également des aides communales, sera atteint autour de 25 places. « Or on choisira des publics plus « faciles » dans une structure de 25 places que dans une de 15 logements, où le suivi pourra être beaucoup plus efficace ».





Le développement et la territorialisation de l'offre

La conclusion de ce petit déjeuner se dessine autour de trois objectifs :

- à très court terme, préparer l'accueil de l'hiver 2012-2013 ;
- rechercher le développement rapide de l'offre en contractualisant avec les communes sur des objectifs d'hébergement, de logement temporaire ou d'insertion et/ou de PLA-I adaptés selon les configurations communales et l'offre déjà existante ;
- prolonger les réflexions de cette réunion par un nouveau groupe de travail d'ici l'entrée dans l'hiver, qui aura lieu dans un espace collectif d'une maison-relais existante.

Point com.



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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org



agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Jean-Marc Offner

Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Stella Manning

Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice de l'Habitat, CUB

Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2012





L'évolution de la loi SRU

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur vingtième édition le 11 décembre 2012 sur le thème du renforcement des obligations des communes en matière de logements locatifs sociaux.

Après une première information en octobre des directeurs généraux des services communaux, ce sont aujourd'hui les élus qui sont conviés à ce petit déjeuner de l'habitat qui présente les principales évolutions de ce texte toujours en discussion à la date de cette réunion.



Vous l'avez dit !

« Avec le décalage entre permis de construire et livraison, on va toujours avoir un train de retard. »

« Il est bien dommage que cette loi ne renforce en aucun cas les obligations du logement privé. »

« Le côté coercitif va nous pousser à faire, à être créatifs ! »

« Ca sert à quoi de faire du logement pour faire du logement, à part favoriser le BTP ? »



Prochain rendez-vous





Des obligations qui se renforcent

Un principe fort qui s'applique à la CUB

Après une annulation par le Conseil constitutionnel, un nouveau projet de loi sur le renforcement des obligations des communes en matière de production de logement social, communément appelé projet de loi Duflot, est en cours d'examen au Parlement.

Celui-ci prévoit que dans des EPCI et/ou agglomérations où le marché du logement est tendu, l'obligation de logement social, est portée de 20 à 25 % du parc de résidences principales et ceci pour les communes de plus de 3500 habitants. Le délai pour atteindre ce taux est fixé à 2025.

L'effort à consentir pour atteindre ces obligations est assorti d'une condition supplémentaire qui est de limiter la production de PLS (logements de la gamme intermédiaire) à 30 % des nouveaux logements alors que la part des PLA-I (logements très sociaux) devra quant à elle être au moins égale à 30 %.

Des pénalités majorées

Parallèlement à cette augmentation du taux, les pénalités sont alourdies. Elles sont de deux ordres, comme auparavant, mais sont renforcées :

- le prélèvement, calculé annuellement sur le nombre de logements manquants. Il revient à la CUB (dans la mesure où elle est un EPCI délégataire des aides à la pierre et dotée d'un PLH). Ce prélèvement est minoré des fonds engagés en faveur de la construction de logements sociaux (y compris de dépollution ou de fouilles archéologiques). La possibilité de reversement à la commune pour contribuer aux frais liés à cette production de logements sociaux est en revanche supprimée ;

- la majoration est appliquée lorsque la commune fait l'objet d'un constat de carence de la part du Préfet. Elle peut atteindre 5 fois le montant du prélèvement (contre 2 fois auparavant). Elle ne sera plus reversée à la CUB, mais alimentera un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (les « super PLA-I » annoncés par la ministre.

Des précisions sur les modalités de décompte

Le décompte de logements locatifs sociaux est effectué localement par la DDTM, qui envoie annuellement à chaque commune un inventaire de l'ensemble des logements mis en service (c'est-à-dire ayant fait l'objet d'un conventionnement APL) jusqu'à l'année N-1, inventaire que la commune doit vérifier. Le taux est calculé sur cet inventaire, rapporté au nombre de résidences principales, tel qu'il est spécifié annuellement à chaque commune par les services fiscaux. Désormais, toutes les communes seront concernées par l'inventaire alors que précédemment, seules les communes ayant moins de 25 % de logements sociaux étaient concernées.

Sont pris en compte les logements suivants :

- les logements locatifs sociaux des organismes Hlm et des SEM ;
- les logements conventionnés privés et publics (notamment communaux) ;
- les logements du CROUS ;
- les logements ou lits-foyers pour les personnes âgées, handicapés, jeunes travailleurs, travailleurs migrants ou résidences sociales. Dans les cas où ces logements ne sont pas autonomes (sans cuisine ou sanitaires individuels), on considérera que 3 places ou lits équivalent 1 logement.

Il faut noter que la vente Hlm, y compris les PSLA dans leur phase locative, ou les aires d'accueil des gens du voyage n'entrent pas dans le champ du décompte.

[En savoir plus]

Le dossier législatif de la loi Duflot :

<http://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl12-163.html>





Des implications fortes sur le territoire

De vives inquiétudes de la part des élus...

Ces nouvelles dispositions toucheront donc prochainement les 23 communes de plus de 3 500 habitants de la CUB, ainsi que Martignas-sur-Jalle qui va bientôt la rejoindre. Le trop court délai pour atteindre le taux de 25 % inquiète les élus. L'effort sera très important pour certaines communes et nécessitera de mieux maîtriser le volume des constructions privées, y compris pour maintenir ce taux.

[Note de l'observatoire]

Part des logements locatifs sociaux dans la Cub :

janvier 2001 : 21,3 %

janvier 2011 : 22,2 %

Les craintes portent également sur les questions de décompte et de carence. Les élus rappellent « qu'il existe toujours un décalage entre PC et livraison, pire, entre repérage du terrain et livraison, et on sera toujours en retard d'un train ! ». « Et c'est sans compter les recours de plus en plus fréquents sur les PC, qui retardent de plusieurs mois, voire années, les opérations ». Les élus en viennent à se demander s'il ne vaudrait pas mieux s'engager pour moins de logements pour ne pas être mis en carence : « nous entrons dans un cercle vicieux et non plus vertueux ! »...

Au-delà de la forme, ce sont également les conséquences sur le territoire qui sont évoquées. « On pourra imposer plus de logements sociaux dans les opérations, mais on risquera de déséquilibrer les quartiers et de ne pas maintenir la mixité de population. » C'est également l'appareil productif local qui est questionné : « quelle est la capacité des bailleurs à produire autant de logements, notamment des PLAI, et sans aide de l'État ? ». Ils rappellent également le clivage, notamment en termes d'accès et de qualité entre le logement social public et le parc privé : « il est bien dommage que cette loi ne renforce en aucun cas les obligations du logement privé... »

... qui élaborent toutefois des pistes de travail

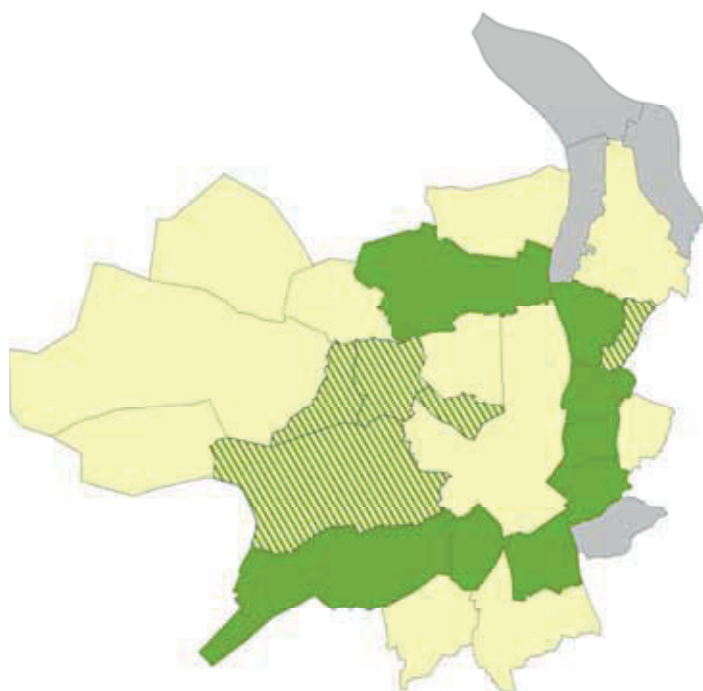
Une fois les craintes exprimées, les élus conviennent qu'ils doivent « avoir une seule voix politique pour dire qu'il faut du logement social ». « L'avenir, c'est qu'il y ait des logements sociaux partout ! ». « Le côté coercitif va nous pousser à faire, à être créatifs ! »

Les pistes à mettre en œuvre pour favoriser cette production de logements sont nombreuses. Alors que le PLU est en cours

Typologie des communes vis-à-vis des dispositions de la loi Duflot

Légende

- Déficitaire
- Nouvellement déficitaire
- En conformité
- Sans obligation





de révision, il est important de toiletter les SMS et SDS, redéfinir les seuils et les taux, identifier le foncier, anticiper les nouvelles implantations, rechercher des solutions jusqu'à présent peu développées, comme le recours aux baux emphytéotiques... Continuer de mettre en place les outils opérationnels, tels que ZAC, PAE ou opérations d'aménagement communautaires permettra aux collectivités la réalisation de leurs choix, ambitions et obligations. La négociation avec les opérateurs, publics comme privés, reste encore la clé essentielle de la production de logements sociaux. A l'objection émise que les bailleurs rechignent parfois à gérer de trop petites unités dispersées sur le territoire, une position ferme est avancée : « soyons présents dans leurs conseils d'administration, inventons, avec eux ou sans eux, un outil pour gérer les petites unités ! ».

Enfin, avec la vision globale et transversale qui est devenue l'image de marque de ces petits déjeuners, il a été rappelé qu'une politique publique en faveur du développement du logement social ne pouvait s'envisager sans une combinaison d'actions englobant l'action en faveur de l'amélioration et du conventionnement du parc privé ou le soutien à l'accession sociale et/ou abordable, et que cette synergie de moyens devait continuer de constituer la clé de voûte du PLH et du prochain PLU 3.1 de la CUB.

Point com.



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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org



agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Jean-Marc Offner
Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Stella Manning
Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice de l'Habitat, CUB
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2013





Le nouveau dispositif de prêt à 0 % de La Cub

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté urbaine de Bordeaux (Cub), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur vingt-et-unième édition le 25 juin 2013 sur le thème des politiques de soutien à l'accèsion à la propriété.

La communauté urbaine de Bordeaux a en effet choisi de mettre en place une aide aux ménages primo-accédants afin de leur permettre de poursuivre leur parcours résidentiel dans l'agglomération. Ce petit déjeuner est l'occasion de présenter le dispositif aux élus, mais également de débattre des initiatives locales et des conditions de réussite de ces politiques d'aide à l'accèsion.



Vous l'avez dit !

« Le problème de l'accèsion abordable, c'est qu'elle ne se définit pas, ne se comptabilise pas. »

« Je conseille aux concepteurs d'aller à Super U et de regarder comment les gens vivent. »

« Lors d'une commercialisation de logements à 2 600 €/m², la moitié des lots s'est vendue en une journée ! »

« Nous n'avons pas d'outils, seulement des méthodes de travail et de négociation. »

« Les réponses ne sont pas seulement du ressort local. »



Prochain rendez-vous

Mardi 19 novembre 2013 sur le montage d'opérations



La mise en place d'une politique publique de soutien à l'accession sociale

Pourquoi mettre en place un tel dispositif ?

Le 22 mars 2013, La Cub a voté la mise en place du prêt 0 % en faveur de l'accession à la propriété. La forte augmentation des prix de l'immobilier de la décennie passée contraint une part croissante de ménages, lors de la réalisation de leur souhait d'acquisition, à accéder dans la périphérie de l'agglomération, où les prix sont plus modérés, parfois dans des territoires très éloignés des centres urbains et de leurs lieux d'emploi. Or diverses enquêtes, de l'agence d'urbanisme notamment, ont montré que le souhait initial de ces ménages étaient bien de rester au sein de La Cub. L'examen de la structure par revenus de la population révèle d'ailleurs que seuls 10 à 20 % des ménages sont en capacité d'acheter un logement neuf. « La variable prix est essentielle : un promoteur qui, bénéficiant de la TVA réduite (car en secteur ANRU) et proposant à Bègles des logements à 2 600 € le m², a vu la moitié de ses logements vendue en une journée de commercialisation ».

Au débat qui pourrait opposer le logement locatif social et l'accession sociale, il est rappelé par certains que cette dernière est un moyen, pour les communes fortement dotées en logements sociaux de diversifier leur parc et de favoriser la mobilité entre les deux parcs, ce qui, in fine, est un moyen d'améliorer l'accès, aujourd'hui si difficile, au logement social.

Bien que favorables à une intervention publique dans ce domaine, les élus rappellent que « l'accession sociale n'est pas la panacée non plus : il faut éviter de mettre les ménages dans des situations financièrement intenable ». Il convient donc de bien veiller à la population ciblée par cette aide.

Qui en seront les bénéficiaires ?

L'a-urba estime que les ménages des classes moyennes (selon la terminologie de l'INSEE, c'est-à-dire ceux qui se situent entre les 30 % les plus défavorisés et les 20 % les plus aisés) susceptibles d'accéder un jour à la propriété, car locataires, sont, dans la CUB, de l'ordre de 46 000. L'essentiel d'entre eux se situent sous ou autour des plafonds de ressources pour l'accès au PTZ+, PAS ou PSLA.

De ce fait, La Cub destine son aide aux ménages primo-accédants sous plafond PTZ+ et l'a orienté vers les couples et ménages avec enfants. L'évaluation des premiers résultats devrait permettre à La Cub de décider à un éventuel élargissement des critères, avec, en réflexion, la cible des ménages monoparentaux secundo-accédants.

Quelles sont les modalités du Prêt 0% de La Cub ?

Le dispositif s'appuie sur une convention-cadre réunissant les partenaires concernés. Mais il repose également sur une labellisation des opérations éligibles, pour lesquelles les opérateurs, publics ou privés s'engagent à produire des logements à un prix de sortie autour de 2 500 €/m² TTC, parking compris.

Quelques mois après le lancement de l'aide, alors que les premiers dossiers sont en cours d'instruction, 34 opérations ont été labellisées, dont la moitié en dehors des opérations publiques d'aménagement, représentant 500 logements potentiels, dont le tiers de la part d'opérateurs privés.

Destinée à accompagner l'accession dans les opérations collectives neuves, l'aide pourrait être élargie, comme l'a été le PTZ+, à la vente Hlm.

La vente sera assortie d'une clause anti-spéculative, évitant les phénomènes de revente avec plus-value (sauf en cas de force majeure ou accident de la vie).

[Accession abordable, maîtrisée, sociale, aidée : de quoi parle-t-on ?]

Accession abordable : opération accessible à un plus grand nombre, qui se décline en :

Accession sociale

- Le PSLA
- Le PTZ+, le PAS
- La TVA à 7 % dont secteurs ANRU + PSLA
- La vente HLM

Accession aidée

- Opération aidée par la puissance publique sous conditions

Accession maîtrisée

- Opération à des prix inférieurs à ceux du marché





[Note de l'observatoire]

Plafonds de ressources pour l'éligibilité au PTZ+ et au prêt 0 % de La Cub

nombre de personnes occupant le logement	revenus fiscaux annuels	équivalent mensuel
1	26 000 €	2 167 €
2	36 400 €	3 033 €
3	44 200 €	3 683 €
4	52 000 €	4 333 €
5	59 800 €	4 983 €
6	67 600 €	5 633 €
7	75 400 €	6 283 €
8 et plus	83 200 €	6 933 €

Développer et accompagner une politique publique

Conjuguer les outils

L'aide communautaire, complémentaire au PTZ+, peut également être associée à une aide communale, déjà en vigueur dans certaines communes de l'agglomération.

Au-delà de l'aide directe à un ménage, la préoccupation des collectivités est de favoriser la modération dans les prix de l'immobilier. « Mais nous manquons d'outils de contrainte, tout doit passer par la négociation, et sur les coûts du foncier, nous sommes impuissants ! »

La Cub rappelle que différents outils sont mis en œuvre dans le PLU, en particulier des SMS (servitudes de mixité sociale) qui, qu'elles soient en faveur du logement social ou de l'accession sociale, doivent permettre de limiter la surenchère à laquelle se livrent négociateurs et propriétaires fonciers.

Leur multiplication dans le territoire communautaire et la généralisation des SDS (secteurs de diversité sociale) devraient contribuer à en faire un moyen de régulation des prix du foncier.

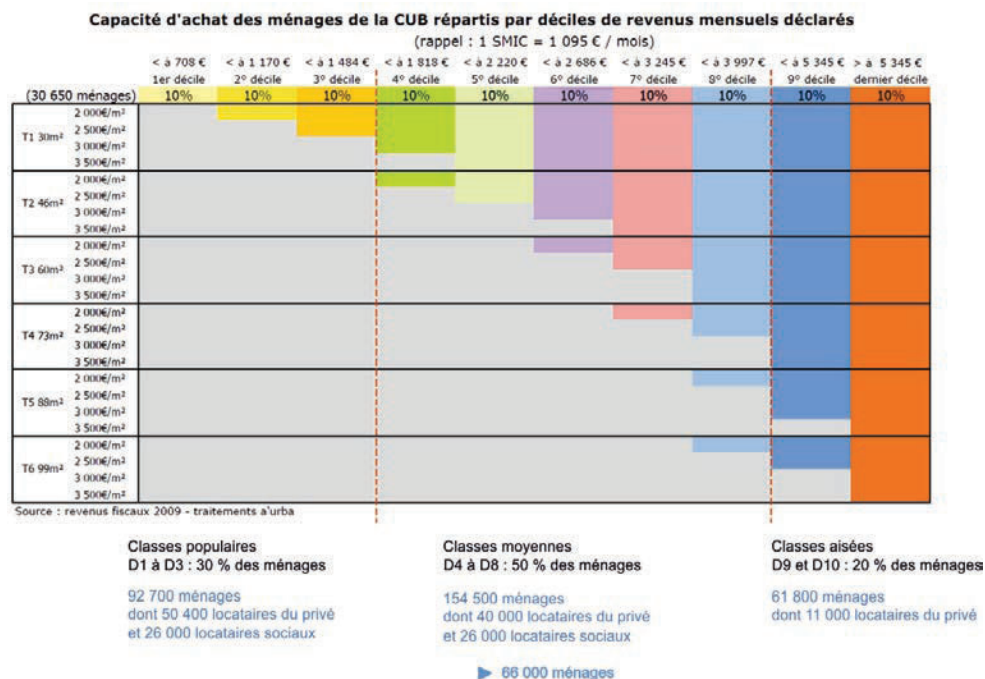
Le petit déjeuner est également l'occasion pour les participants de présenter leurs pratiques locales, basées plus sur des méthodes que des outils.

Définir le projet très en amont

Le levier essentiel repose sur la négociation. Dans les opérations de maîtrise d'ouvrage publique en particulier, il faut discuter avec l'opérateur lors de la définition du projet. La Fab livre ses secrets : « nous avons travaillé sur tous les aspects de la conception du logement pour réduire son coût tout en le rendant attractif, sans toutefois s'arrêter au seul côté esthétique. Nous étudions d'ailleurs les projets sans leur façade, pour ne pas nous faire leurrer par un geste architectural. A également été engagé un dialogue constructif, certes parfois difficile, avec le secteur du BTP : pourquoi les coûts de construction sont si chers en France, beaucoup plus chers que dans les pays voisins où les normes techniques sont pourtant de même niveau ? »

Outre les aspects financiers, il faut réfléchir à l'adaptation du projet au besoin des futurs acquéreurs ou occupants. « C'est de la responsabilité des communes, qui signent les permis de construire, de veiller à la qualité et aux typologies proposées par les opérateurs, notamment pour éviter les dérives de la défiscalisation » signale une commune. « Quand on voit arriver un permis de construire avec 42 % de T2, on sait qu'on va avoir une copropriété qui va mal vivre, c'est pourquoi nous essayons de travailler avec les opérateurs et les futurs propriétaires occupants », renchérit un élu.

La cible d'une politique publique de soutien à l'accession





Les différents prêts à l'accession sociale

Le **PTZ +** (prêt à taux zéro renforcé) s'adresse aux ménages, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale. Le logement doit être neuf et respecter un certain niveau de performance énergétique. Cependant, un PTZ+ peut parfois financer certains logements anciens. Le PTZ+ ne finance qu'une partie de l'opération et doit être complété par d'autres prêts immobiliers ou des apports personnels.

Le **PAS** (prêt d'accession sociale) et le **PC** (prêt conventionné classique) ont été institués pour favoriser l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes. Ils sont accordés par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État pour financer la construction ou l'achat d'un logement, avec ou sans travaux d'amélioration. Ils sont remboursables avec intérêts et peuvent financer jusqu'à l'intégralité du coût de l'investissement. Ils peuvent donner droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

Le **PSLA** (prêt social locatif accession) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention. Le prêt qui a été accordé au vendeur peut être transféré au titulaire du contrat de location-accession pour le montant du capital restant dû. Son montant maximum est égal à la différence entre le prix du logement et le montant de la fraction acquisitive. Le ménage n'est pas tenu d'accepter le transfert et peut choisir toute autre offre de crédit. Le transfert n'est pas automatique : l'établissement de crédit peut s'opposer à ce que le PSLA soit transféré à un ménage présentant des garanties insuffisantes de solvabilité au moment de la levée d'option.

Sources : service-public.fr et ANIL.org



Point com.

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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org



agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Jean-Marc Offner

Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Stella Manning

Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice de l'Habitat, CUB
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2012





Journée mondiale du refus de la misère : comment lutter contre les discriminations ?

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté urbaine de Bordeaux (Cub), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur vingt-deuxième édition le 18 octobre 2013, à l'occasion de la journée mondiale du refus de la misère. Cette manifestation, organisée par l'association ADT Quart Monde, cherchait cette année à « en finir avec les idées fausses sur les pauvres et la pauvreté ».

Avec en toile de fond les questions d'habitat et de logement, les élus de la Cub ont donc été invités à échanger et débattre sur le thème des discriminations.

Ce petit déjeuner a laissé une large place à la présentation par les acteurs locaux de projets de lutte contre les discriminations à l'œuvre dans la communauté urbaine. Ce partage d'expériences contribue ainsi à l'objectif de développement d'une culture commune autour du rôle de la Cub en matière de cohésion sociale et territoriale. Car qu'elles soient liées au fait de vivre dans un quartier spécifique (discriminations dites « à l'adresse »), sociales ou ethniques, les discriminations sont assurément une problématique communautaire où la politique de l'habitat a un rôle à jouer.



Vous l'avez dit !

« Un ghetto, ce n'est pas qu'un endroit d'où on ne sort pas. C'est avant tout un endroit où on ne va jamais. »

« L'accès au logement est le préalable indispensable à l'insertion sociale des personnes. »

« Le contexte de pénurie de logements et de tension sur les marchés vient renforcer les discriminations. »



Prochain rendez-vous

17 décembre 2013 sur le thème « De nouvelles modalités d'élaboration des projets d'habitat : les exemples d'Euratlantique et de la Fab. »





Lutter contre les discriminations à l'adresse

Le fait de vivre dans un quartier fragile peut constituer en soi un facteur de discrimination. Pour lutter contre ce type de discrimination, la puissance publique cherche à rendre la ville plus homogène et à réduire les écarts entre les territoires. Comment intervenir dans ces quartiers stigmatisés pour en faire des quartiers d'agglomération ? C'est tout l'objet de la politique de la ville.

Les projets menés dans le quartier des Érables à Ambarès-et-Lagrave ou dans les quartiers Bordelais de la Benauges et de Bacalan illustrent cette recherche de cohésion sociale et territoriale.

Un éco-quartier pour les Érables à Ambarès-et-Lagrave

Avec les loyers les plus bas de la ville accueillant des ménages en grande difficulté et une localisation peu propice aux échanges avec le reste de la commune, le quartier des Érables à Ambarès-et-Lagrave pâtissait d'une image très négative. Pour lutter contre la stigmatisation de ce quartier et de ses habitants, la commune a mené, dans le cadre de dispositifs politiques de la ville et d'un projet d'éco-quartier, un travail sur le changement d'image de ce territoire.

Ainsi, un programme de rénovation urbaine comprenant la démolition d'un bâtiment et la construction de 130 logements a été mené. Les questions paysagères et environnementales ont fait l'objet d'une attention particulière (Haute Qualité Environnementale des bâtiments, création de jardins partagés et pédagogiques). La dimension socio-culturelle a été également largement investie avec l'installation de services publics (école, groupement médical, micro-crèche), la mise en place d'un conseil des habitants et l'ébauche d'un projet de résidences d'artiste.

Ce projet parie donc sur l'amélioration du cadre de vie dans toutes ses dimensions pour développer l'attractivité de ce quartier et lui permettre de devenir un quartier d'agglomération.

La culture comme levier pour le changement d'image de la Benauges et de Bacalan à Bordeaux

Dans le quartier de la Benauges à Bordeaux, c'est la dimension culturelle qui a été privilégiée pour faire évoluer l'image du territoire. La création d'un journal de quartier et la mise en place d'un atelier d'urbanisme utopique avec l'association Bruit du Frigo permettent de renforcer les liens sociaux entre les habitants mais également de lutter contre les a priori négatifs.

A Bacalan, où la communauté des gens du voyage est très présente, la création du festival « Nomades », ne comptant pas moins de 150 bénévoles et proposant une programmation culturelle de qualité, permet de valoriser la culture des habitants et d'ouvrir aussi le quartier aux autres habitants de l'agglomération.

Lutter contre les discriminations sociales et ethniques : garantir l'accès au logement de tous et l'intégration des publics spécifiques

Le deuxième type de discriminations abordées lors du petit-déjeuner concernait les discriminations sociales ou ethniques qui peuvent entraver l'accès aux droits et notamment au droit au logement des populations fortement exclues.

Le plan de prévention et de lutte contre les discriminations mis en place par la commune de Mérignac et le travail de médiation mené par la ville de Bordeaux auprès des publics roumains et bulgares vivant en habitat précaire sont deux exemples de projets menés par les collectivités dans ce domaine.





Un plan de prévention et de lutte contre les discriminations à Mérignac

Depuis 2011, la ville de Mérignac a mis en place un plan de prévention de lutte contre les discriminations au sein duquel, la question du logement tient une place importante. Ainsi, une charte et un label sur la non-discrimination ont été élaborés et signés avec les bailleurs sociaux du territoire pour garantir l'accès de tous au logement. Ce travail conjoint est également l'occasion de valoriser les bonnes pratiques. Il est prévu que cette charte soit étendue aux bailleurs privés avec la mise en œuvre d'un partenariat auprès des syndicats de copropriété et agences immobilières.

Une médiation auprès des publics roumains et bulgares vivant en habitat précaire à Bordeaux

La présence massive de familles vivant dans des squats à Bordeaux et le constat évident de leur grande précarité a conduit la ville de Bordeaux à mettre en place une médiation auprès des publics roumains et bulgares vivant en habitat précaire. En alliant régulation des squats et de leur environnement avec l'intégration des familles et lutte contre les pratiques délinquantes de certains individus, la municipalité a cherché à gérer cette situation de façon équilibrée. Des médiateurs ont ainsi été recrutés pour sensibiliser les familles à la gestion de leur lieu de vie et de leur environnement, gérer les relations avec les riverains, assurer l'interface avec les autres services municipaux pour toute question technique et favoriser l'intégration des familles au dispositif MOUS. Les questions de scolarisation, d'accès aux droits et d'accès aux soins ont également guidé le travail des médiateurs.

Une problématique qui sera mieux prise en compte au niveau communautaire

Consacrer des crédits spécifiques aux quartiers est une volonté de la communauté urbaine de Bordeaux et la prise de compétence politique de la ville va dans ce sens. L'ampleur du travail est importante, d'autant plus difficile dans un contexte de baisse des crédits État, d'évolution des périmètres d'intervention et de crise durable qui accentue la précarité plus qu'ailleurs dans les quartiers politiques de la ville. Les attributions de logements peuvent par exemple créer de la discrimination sociale mais celle-ci est très difficile à identifier et encore plus à résoudre. Les outils tels que le Programme Local de l'Habitat et le futur Plan Stratégique Local ont pour objet de lutter contre les discriminations territoriales. Les politiques communautaires doivent évoluer et commencer par recenser les quartiers les plus fragiles et préparer un plan d'actions allant dans le sens d'une cohésion sociale à l'échelle communautaire.

L'action menée par la Cub depuis de nombreuses années démontre l'attention qu'elle porte aux fragilités et aux inégalités dont souffrent certains de ses territoires et aux discriminations qui en découlent. Si de très importants investissements en matière de mobilité ou d'aménagement ont été réalisés et vont être poursuivis, les évolutions législatives qui se dessinent vont orienter d'avantage l'intervention communautaire vers les publics. La question de la politique d'attribution de logement locatif social et le rôle de coordination que pourraient prendre les EPCI en est une illustration. C'est en tout cas un chantier que va ouvrir la Cub en 2014.



Habitat précaire, rue de la Faïencerie, Bordeaux



Photo : Hélène Dumora



Point com.

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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Jean-Marc Offner
Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Camille Garcelon
Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice de l'Habitat, CUB
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2013





De nouvelles modalités d'élaboration des projets d'habitat

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté urbaine de Bordeaux (Cub), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur vingt-troisième édition le 17 décembre 2013 et portaient sur les modalités d'élaboration des projets d'habitat. Avec les exemples de La Fab et d'Euratlantique, ne voit-on pas dans l'agglomération se dessiner de nouvelles formes d'élaboration des projets qui, pour mettre en œuvre un programme de logements où l'aspect coût est central, ont dû revisiter les pratiques ayant cours jusqu'à présent ?



Vous l'avez dit !

- « Il ne faut pas faire du low cost, mais du smart cost ! »
- « Nous devons arrêter la tendance à faire du logement toujours plus petit. »
- « Au départ, on était très réservés sur l'arrivée de La Fab dans notre projet, mais elle a su le faire évoluer intelligemment. »
- « La pensée sert l'action et l'action sert la pensée. »
- « Il n'y a pas qu'une recette, il faut penser de manière flexible. »



Prochain rendez-vous

11 février 2014 : 24 petits déjeuners de l'habitat, et après ?

programme local de l'habitat



Des projets qui contribuent à la mise en œuvre du projet d'agglomération

Maintenir les familles dans l'agglomération

Le Petit Déjeuner de l'Habitat du 25 juin 2013, qui présentait le nouveau dispositif de La Cub en faveur de l'accès sociale, avait été l'occasion, pour la SPL La Fab de présenter ses réflexions et orientations pour produire du logement abordable. Était alors apparue la nécessité d'approfondir la question des méthodes de production de logements dans un contexte de montée en puissance de la mise en œuvre du projet d'agglomération.

C'est pourquoi Euratlantique et La Fab, les deux opérateurs ad hoc mis en place par la Cub et ses partenaires pour allier construction, aménagement, rapidité d'exécution, modération des coûts et force de frappe sont venus présenter leurs manières de travailler à des élus très préoccupés à produire du logement destiné aux familles qu'ils souhaitent voir se maintenir dans l'agglomération.

Deux opérateurs très différents, qui partagent des objectifs communs

« Nous devons concurrencer la petite maison individuelle de première ou deuxième couronne » est le credo commun aux deux opérateurs, pourtant chacun doté d'un ADN très différents.

Euratlantique est un établissement public d'aménagement (EPA) chargé de la mise en œuvre d'une Opération d'Intérêt National (OIN), qui associe l'État, la Cub et les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac autour de projet d'aménagement et de valorisation de la Gare Saint-Jean, du Nord de Bègles, du secteur Sud de la Bastide Rive Droite et de Floirac. Il a pour objectif de créer 25 000 emplois et 15 à 20 000 logements d'ici 20 à 25 ans, de manière à doubler la population du secteur (+ 25 000 habitants environ). L'ensemble devrait développer 2 millions de m², dont la moitié consacrée au logement, sur la base de la programmation suivante : 35 % de logements locatifs sociaux, 20 % d'accès sociale et abordable et 45 % de logements libres. 80 000 m² seront en outre destinés à du logement en résidence pour des publics

Estimation de la solvabilité des ménages sur la Cub

Classes de revenus CUB	Part des ménages	Revenus mensuels	Budget en accession avec 10% d'apport	Budget avec 25% d'apport ou pour investisseur	Budget maximum	Bordeaux Collectif	CUB* Collectif	Reste de l'aire de marché
Revenus Modestes (3 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 1.527 €	101.000 €	122.000 €	122.000 €	28 m ²	29 m ²	34 m ²
Revenus moyens (4 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 1.869 €	128.000 €	154.000 €	154.000 €	36 m ²	43 m ²	52 m ²
Revenus moyens (5 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 2.286 €	155.000 €	186.000 €	186.000 €	44 m ²	53 m ²	62 m ²
Revenus moyens (6 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 2.781 €	189.000 €	227.000 €	227.000 €	58 m ²	64 m ²	72 m ²
Revenus moyens (7 ^{ème} décile)	10% des ménages	< 3.367 €	230.000 €	275.000 €	275.000 €	71 m ²	84 m ²	126 m ²

Source : Euratlantique





particuliers : personnes âgées, personnes handicapées, structures d'hébergement ou logements pour étudiants. L'EPA se charge d'acheter les terrains, de les aménager et de les revendre aux promoteurs sur la base d'un cahier des charges très strict où sont notamment contrôlés coûts de construction, de commercialisation et de sortie, avec pénalités en cas de non-respect.

La Fab est la Société Publique Locale (SPL) de la Cub, instituée pour mettre en œuvre le projet de l'agglomération, et notamment répondre à la nécessité de produire rapidement 50 000 logements autour des axes de transport collectifs, sur la base d'un dialogue compétitif entre maîtres d'œuvre, opérateurs publics et privés. Une quinzaine de périmètres d'intervention sont en phase pré-opérationnelle et verront leurs travaux démarrer dès 2014.

Des modalités de travail qui évoluent

Un habitat abordable et à haute valeur d'usage

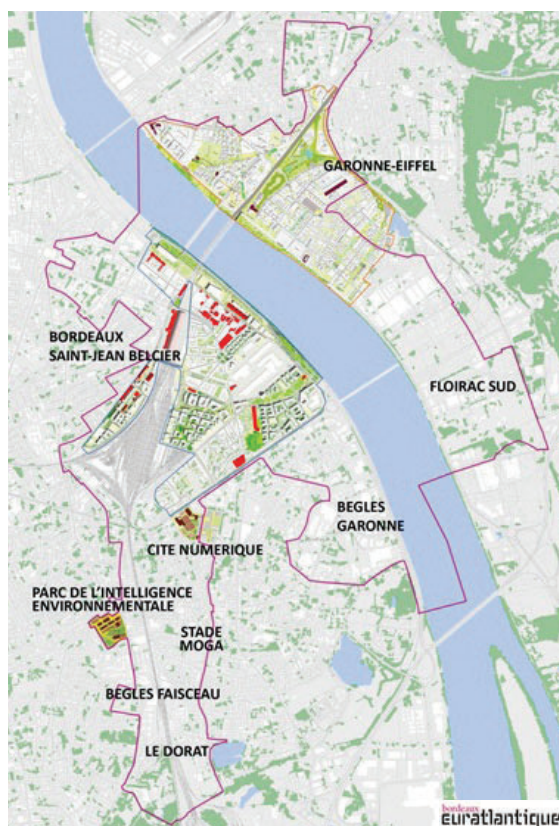
Le travail des deux opérateurs allie considérations économiques et réflexions sur la qualité d'usage des logements.

Le prix de sortie des logements est contrôlé de manière à produire des logements abordables. Or, dans des sites pollués comme de nombreux secteurs d'Euratlantique, l'équation économique ne se résout qu'avec un déficit public pour limiter le prix des logements à 3 000 ou 3 500 € par m², voire 2 700 € pour l'accession abordable. Les constructeurs doivent de leur côté envisager des solutions moins onéreuses, telles que la préfabrication.

[Programmation Euratlantique]

Un programme mixte de plus de 2 millions de m²

- 1 200 000 m² SHON de logements, 15 000 à 20 000 logements ;
dont 35 % de locatif social,
20 % d'accession aidée
45 % d'accession privée
- 80 000 m² de résidences (personnes âgées, étudiants, artistes, populations en difficulté ...)
- 450 000 m² SHON de bureaux
- 150 000 m² SHON de locaux d'activités
- 50 000 m² SHON de commerces
- 170 000 m² SHON d'équipements publics
- 50 000 m² SHON d'hôtels
- 50 hectares d'espaces publics nouveaux





De surcroît, les solutions doivent permettre d'obtenir des logements peu énergivores, aux charges de fonctionnement limitées.

Les opérateurs recherchent ensuite « ce qui fait que les logements sont attractifs », à savoir une conception intelligente, avec peu de couloirs, un accès le plus souvent individualisé, une double, voire triple exposition, une réflexion sur les ombres portées, sur les hauteurs sous plafond...

Un renouvellement dans les approches du logement

Le travail étroit avec les maîtres d'œuvre et les opérateurs a permis de sublimer la question première du logement pas cher «low cost» pour l'orienter vers une réflexion plus globale sur la production de logements intelligents «smart cost» où des solutions simples, flexibles car adaptées à chaque situation, permettent d'atteindre les objectifs du projet métropolitain. Néanmoins, les opérateurs ne cachent pas que deux incertitudes planent sur leurs projets : la qualité effective des logements livrés dans ce contexte de maîtrise drastique des coûts, et la confrontation de la commercialisation aux aspirations des consommateurs-cibles que sont les acquéreurs pressentis : « on a tendance à décréter ce à quoi aspirent les gens ! »

Un renouvellement dans les méthodes de travail

On aura vu que les projets associent étroitement maîtres d'œuvre et opérateurs. Le point de vue des communes, acteurs essentiels des projets est alors présenté. L'arrivée d'un nouvel opérateur n'a pas toujours été perçue d'un bon œil. Or il s'avère que celui-ci a pu permettre de mieux travailler ensemble, de construire de manière concertée, voire de faire évoluer un projet englué par des intérêts divergents et parfois même, comme dans l'exemple plus précisément présenté par La Fab, d'en réduire les coûts pour une qualité accrue.

En outre, en conclusion de ce Petit Déjeuner, il a été rappelé que « l'habitat, ce n'est pas que le logement ». Ont donc été soulignées deux approches importantes à mener de front, voire en préalable. D'une part, le traitement de l'espace public pourra être moteur d'attractivité et gage de bien-vivre ensemble ; d'autre part une réflexion sur la qualité de l'offre commerciale, qui imprègne elle aussi la qualité des projets. A ce titre a été présenté comme exemple les réalisations de la chaîne autrichienne de supermarchés MPREIS, qui conjuguent clarté, espace et vues.



Point com.

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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org



agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Jean-Marc Offner

Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Stella Manning

Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice de l'Habitat, CUB
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2013





24 petits déjeuners de l'Habitat, et après ?

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat de la Communauté urbaine de Bordeaux (Cub), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont vu le jour le 6 juillet 2006, sous l'égide de Véronique Fayet, vice-présidente, qui en a été la fidèle animatrice pendant près de 8 ans. Ses vingt-trois éditions ont abordé un large éventail de thèmes liés à l'habitat et ont permis d'entendre des propos aussi étonnants et stratégiques que : « la pensée sert l'action et vice-versa », « allez faire vos courses au Super U », « on s'étale, on s'étale », « plus on se parle clair, mieux on avance », « il ne faut pas monter un machin qui tourne en rond pendant des années », « il faut faire notre révolution des mentalités », « soyons créatifs » ou encore « j'ai peur de l'arrivée de l'hiver » ou bien « on va faire de la dentelle avec une patate chaude »... Ils ont également été l'occasion de savourer le petit café qui réveille, de chiper les viennoiseries de son voisin, et de rappeler que la mixité, c'est d'abord avoir le choix entre café et thé ! Le petit déjeuner du 11 février 2014, le dernier de la mandature, a été l'occasion de tirer le bilan des rendez-vous précédents.



Vous l'avez dit !

« Il faut veiller à ce que l'urgence n'étouffe pas le débat. »

« Les Petits Déjeuners de l'Habitat aident à regarder du haut ce qui se passe chez nous et dans les autres communes. »

« Rester dans un lieu de débat sans décision, qui alimente d'autres instances qui décident. »

« Continuez à nous aider à décrypter les nouvelles lois ! »

« Les Petits Déjeuners aident à dédramatiser certaines questions. »

« Moi, je m'y sens bien, dans ces Petits Déjeuners de l'Habitat ! »





Les petits déjeuners de l'habitat, outil d'animation du PLH

Une nécessité à l'heure de la modification du PLH

Les Petits Déjeuners de l'Habitat ont été instaurés en 2006 au moment où, à l'occasion d'une modification majeure de son Programme Local de l'Habitat, la Cub refondait sa politique de l'habitat et constatait que, dans ce domaine, le relais avec les communes était perfectible. Offrir ces petits déjeuners était un moyen de répondre au souhait de mieux associer les différents niveaux d'élus aux réflexions sur l'habitat et également de leur permettre de trouver un lieu de discussion entre eux autour de problématiques communes. Il a donc été décidé d'inviter les élus communautaires de la commission urbanisme et tous les élus communaux en charge d'urbanisme ou de logement.

Un lieu informel de débat

La volonté de laisser aux élus la possibilité de prendre la parole en dehors d'instances formelles où celle-ci est généralement adjugée aux techniciens et experts a conduit à organiser des rencontres où le temps du débat était privilégié et s'organisait autour d'une courte présentation technique. Petit à petit, selon les thématiques, l'aspect pédagogique a pris de l'importance et a permis de présenter des dispositifs ou politiques mis en œuvre par la Cub ou de présenter des projets ou textes de loi, de manière à anticiper leur application locale. Les intervenants extérieurs ont été plus fréquents : institutions, opérateurs locaux... venant partager leurs manières de faire et points de vue. Quelques contacts préalables permettent également à des communes particulièrement concernées

par le sujet abordé de présenter leur expérience, les écueils auxquels elles ont pu se heurter dans leur démarche. Enfin, tout en garantissant l'anonymat, des comptes rendus de la teneur des débats ont été systématiquement édités.

Un large éventail de questions abordées

Au fil des éditions, l'essentiel des thématiques développées dans le PLH a été directement ou indirectement abordé (comme le foncier) lors des petits déjeuners. Seule absente notable, la question de l'accueil des gens du voyage, peut-être révélatrice du trouble que sa résolution installe chez les élus. Les débats ont été l'occasion d'insister à de nombreuses reprises sur la notion de parcours résidentiel choisi et sur la nécessité d'éviter le départ de l'agglomération de ménages que cet éloignement mettrait en difficulté. Pour cela, les élus sont fréquemment revenus sur l'importance de la solidarité intercommunale, le fonctionnement des partenariats locaux, l'articulation avec les politiques nationales.

Un bilan largement positif

En dépit d'audiences parfois clairsemées, les retours des élus sur ces moments particuliers sont très positifs. Si les uns apprécient le fait de pouvoir partager avec leurs voisins leurs problèmes et interrogations, d'autres viennent y chercher de l'information avec laquelle ils pourront par la suite travailler avec leur service communal. La fin de la mandature ne doit donc pas signifier la fin de ces rendez-vous précieux, tant pour l'acculturation que pour le partage et la réflexion qui précède l'action. Toutefois, tout un éventail de propositions d'améliorations qui pourront être apportées à ces Petits Déjeuners de l'Habitat a été débattu.

[Les 24 Petits Déjeuners de l'Habitat]

- Politique de l'habitat et marché immobilier : quel rôle de l' élu ?
- Habitat en formes : quels débats sur la densité ?
- Renouvellement urbain et reconstitution de l'offre : quels atouts et contraintes pour les élus ?
- Le parc privé : comment développer son rôle social et sa fonction d'accueil ?
- Habitat et accessibilité : une dynamique de performance locale
- Combien de logements pour quelle population ? Un exercice de prospective locale
- Le droit opposable au logement : quel impact et quelles implications pour les communes et la CUB ?
- Les défis du futur : comment l'évolution des modes de vie interroge la production de logements
- Un projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Construire : combien cela coûte-t-il ?
- L'accession sociale : pourquoi, pour qui comment ?





- La précarité énergétique : quels enjeux pour les politiques publiques locales ?
- Regards croisés sur les ségrégations socio-spatiales en Gironde
- De l'hébergement au logement : quels dispositifs dans la CUB ?
- La délégation des aides à la pierre
- Le logement des jeunes dans l'agglomération
- Quels équilibres financiers pour assurer une offre de qualité à loyer modéré ?
- Les PLA-I adaptés : pour quel public, dans quels territoires et comment ?
- L'hébergement dans la CUB : des besoins à l'action
- L'évolution de la loi SRU
- Le nouveau dispositif de prêt à 0% de la CUB
- Journée mondiale du refus de la misère : comment lutter contre les discriminations ?
- De nouvelles modalités d'élaboration des projets d'habitat
- 24 petits déjeuners de l'habitat : et après ?

Des rendez-vous qui doivent se poursuivre

... en encourageant la participation des élus

Afin d'éviter de trop faibles audiences, l'organisation des Petits Déjeuners de l'Habitat pourra être améliorée par une planification à l'avance des séances et des thèmes, thèmes auxquels les élus pourraient être plus étroitement associés pour leur choix. C'est ainsi que plusieurs d'entre eux ont d'ores et déjà souhaité que l'action publique en faveur de l'amélioration du parc privé soit un sujet plus régulièrement abordé. Un planning connu à l'avance, sur un rythme bi- à trimestriel sera diffusé, de manière à donner à ces Petits Déjeuners de l'Habitat un caractère incontournable. Quant aux horaires et au lieu de réunion, à défaut d'un consensus fort, ils devraient être conservés. Toutefois, l'expérience de visite de site, menée lorsque la question de l'hébergement a été abordée, ayant été vécue de manière très positive, elle pourra être renouvelée une ou deux fois par an.

... en favorisant le débat et les échanges entre élus

S'il est important de continuer à trouver l'équilibre entre lieu d'information et lieu de débat, ce dernier, essence même des Petits Déjeuners, restera favorisé. Il pourra s'appuyer sur des interventions techniques plus synthétiques et mieux problématisées.

Une approche des sujets traités par le « point de vue des communes », préparée avec les techniciens et/ou les élus sera prévue de manière beaucoup plus systématique, car : « il est important que nous sachions ce qui se passe dans les autres communes, et comment cela se passe ». L'ensemble des élus s'accorde à reconnaître que ces Petits Déjeuners de l'Habitat sont et doivent rester une pièce maîtresse de l'animation du PLH, en particulier dans l'optique de son intégration dans le PLU 3.1 et des nouvelles compétences dont la Cub va pouvoir ou devoir se saisir.

... en valorisant le débat tout en renforçant la diffusion d'information

L'aspect informatif reste cependant un volet important. S'il varie notamment au gré de l'actualité législative, il sera important en début de mandature afin de permettre aux nouveaux élus de s'imprégner des réflexions intercommunales et des dispositifs, tant légaux que locaux. Un dossier plus complet d'information sera remis en séance, et diffusé plus largement avec le compte rendu. Ce dernier fera lui-même l'objet d'une diffusion plus systématique à l'ensemble des maires et élus communaux porteurs des délégations urbanisme et logement. Enfin, même si le public principal doit rester les élus, l'accès d'un technicien les accompagnant sera autorisé, sachant qu'il est prévu, dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP habitat de créer d'autres lieux de discussion et d'information à leur intention.



[6 juillet 2006 : le premier Petit Déjeuner de l'Habitat]

LES PETITS DÉJEUNERS de l'HABITAT
Compte rendu n°1 - juillet 2006

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

Édito

Mis en place dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur première édition le jeudi 6 juillet 2006. Rendez-vous bimensuels, ils sont l'occasion pour les élus présents d'échanger et de faire partager leurs expériences quotidiennes. Présidée par Véronique Fayet, vice-présidente de la CUB, déléguée à l'habitat et au PLH, la réunion s'est ouverte sur une rapide présentation par l'a-urba du fonctionnement du marché du logement avant de laisser place aux débats. Unis par un constat global, la crise du logement et l'urgence à agir, les élus ont partagé leurs perceptions de la crise et questionné leur marge de manœuvre.

Vous l'avez dit !

- « Mieux répondre aux besoins et produire du logement pour tous. »
- « Mieux assurer les parcours résidentiels en utilisant l'accession sociale, en favorisant les demandes de mutation, en luttant contre la sous-occupation. »
- « Faciliter l'action foncière en se dotant d'outils adaptés et opérationnels. »
- « Mieux travailler avec les partenaires en initiant une démarche de concertation dès l'amont des projets et en animant un partenariat public/privé. »
- « Mieux connaître les leviers existants et diffuser un abécédair des outils de la politique de l'habitat. »
- « Mieux accompagner les élus et leurs services par une assistance juridique auprès des communes. »

Les chantiers à mettre en œuvre

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

Prochain rendez-vous

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

L'ensemble des comptes rendus des Petits Déjeuners de l'Habitat sont téléchargeables depuis le site Internet de l'a-urba : <http://www.aurba.org/Etudes/Themes/Habitat>

Point com.



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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Directeur de la publication : Jean-Marc Offner
Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Stella Manning
Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice de l'Habitat, CUB
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2014





La loi SRU a 15 ans. Où en est la solidarité urbaine localement ?

Édito

Rendez-vous régulier des élus organisé dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Bordeaux Métropole, les Petits Déjeuners de l'Habitat ont profité des 15 ans de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) pour faire le bilan sur son avancée dans l'agglomération du point de vue de la solidarité urbaine.

Au-delà du rappel des principes de la loi qui a créé les obligations de production de logements locatifs sociaux, de ses implications et conséquences, cette rencontre a été l'occasion de présenter quelques chiffres clés sur les ménages de l'agglomération et leurs difficultés d'accès à un logement choisi.



Vous l'avez dit !

« On a bien progressé depuis 10 ans, mais il faudrait une mobilisation encore plus forte. »

« La solidarité urbaine, c'est ce qui sert à corriger les écarts. »

« Arrêtons de parler de logement social alors qu'il s'agit de logements qui s'adressent à 70 % de nos administrés. »

« La rançon de la puissante attractivité de l'agglomération est sa pression sur les prix de l'immobilier et il faut tâcher de la compenser par du logement abordable. »



A large, stylized black signature, likely belonging to a representative of the Programme Local de l'Habitat.



Des chiffres clés qui illustrent l'étendue des besoins

Un marché de l'habitat aux prix inadaptés en dépit de la diversité des situations et des ressources

Le Petit Déjeuner de l'Habitat débute par un rappel de la diversité des trajectoires résidentielles, liée à la multiplicité des étapes de la vie, chaque trajectoire engendrant un besoin spécifique et différent de logement. Le but des politiques de l'habitat est de veiller à ce que tous les segments du marché présentent la fluidité satisfaisante pour que l'acte d'habiter ne relève pas d'un choix par défaut.

Or, en la matière, les coûts de l'immobilier, « rançon de l'attractivité de notre territoire », sont un obstacle véritable à de nombreux parcours résidentiels. Plusieurs travaux récents de l'agence d'urbanisme, brièvement présentés en séance, montrent à quel point les prix des logements neufs comme anciens, dans une moindre mesure, sont éloignés des pouvoirs d'achat des ménages de la Métropole. Alors qu'il faudrait que « les jeunes ménages se constituent le plus tôt possible un petit patrimoine immobilier qui pourra se développer ultérieurement », la réalité des prix les amène à des choix contraints : logement inadapté et/ou éloigné. On constate en effet qu'une faible fraction d'entre eux peut envisager une acquisition alors que, parallèlement, 69 000 ménages locataires du parc privé, soit 81 % sont éligibles au logement locatif social. Parmi l'ensemble des ménages, ce sont 7 sur 10 dont les ressources les situent sous les plafonds d'accès.

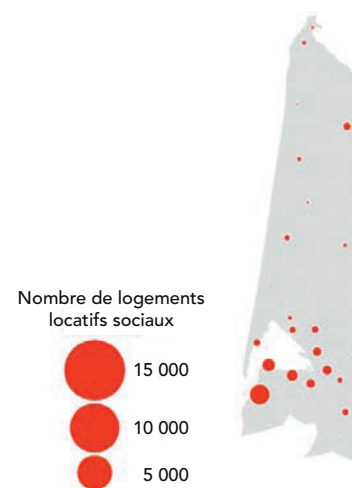
Ce sont ces éléments chiffrés qui conduisent les élus présents à déclarer qu'« il faut dire et redire que le logement social, c'est pour tous » et qu'« il faut arrêter de qualifier de social ce qui concerne 70 % de nos administrés ! ». Ils alertent également sur le fait que le Prêt Locatif Social (PLS), lorsqu'il est utilisé pour créer du logement familial, produit des logements au loyer, certes plafonné mais néanmoins élevé, qui sont difficiles à louer. Il n'est adapté que pour produire du logement en structure (résidences pour les étudiants, les personnes handicapées ou les personnes âgées) et doit être déconseillé pour le logement classique (sauf dans le cas de maîtres d'ouvrage privés).

Une connaissance imparfaite des besoins qui alerte toutefois sur la nécessité d'agir

Au fil des éditions, l'essentiel des thématiques développées dans le PLH a été directement ou indirectement abordé (comme le foncier) lors des petits déjeuners. Seule absente notable, la question de l'accueil des gens du voyage, peut-être révélatrice du trouble que sa résolution installe chez les élus. Les débats ont été l'occasion d'insister à de nombreuses reprises sur la notion de parcours résidentiel choisi et sur la nécessité d'éviter le départ de l'agglomération de ménages que cet éloignement mettrait en difficulté.

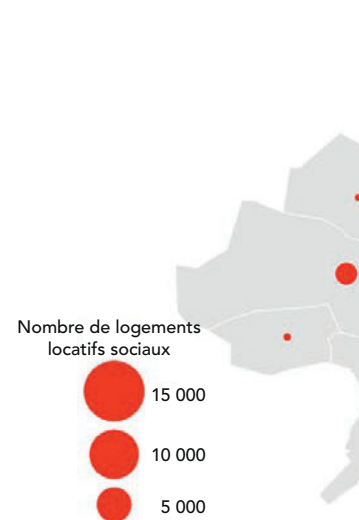
Pour cela, les élus sont fréquemment revenus sur l'importance de la solidarité intercommunale, le fonctionnement des partenariats locaux, l'articulation avec les politiques nationales.

Le parc locatif social en Gironde



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014 - Traitement

Le parc locatif social dans Bordeaux



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2014 - Traitement





Une loi et des outils qui permettent d'augmenter l'offre locative abordable

Une loi exigeante en faveur de la solidarité urbaine aux résultats locaux très positifs

Le Petit Déjeuner de l'Habitat est l'occasion de rappeler les obligations légales en matière de production de logement social, portées par la loi SRU et la loi du 18 janvier 2013 qui les a renforcées. Si l'ensemble des communes tend vers 23 % de logements locatifs sociaux, les situations restent diverses, mais l'ensemble des communes déficitaires progresse d'année en année.

Toutefois, si l'atteinte des objectifs est une étape importante, le maintien du taux à 25 % minimum est une nouvelle gageure pour des communes qui connaissent un fort développement de la construction, notamment lorsque celle-ci a lieu dans le diffus, moins facilement identifiable.

Sont ensuite présentées les modalités de calcul des pénalités appliquées en cas

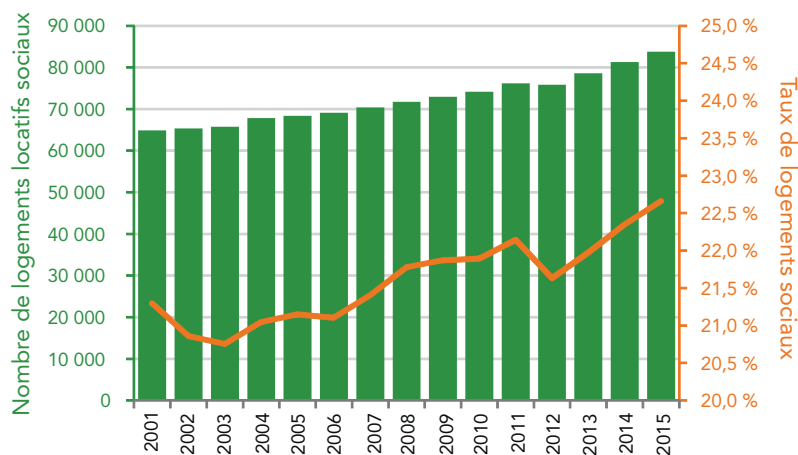
de non-réalisation des objectifs, le préfet ayant le pouvoir de déclarer les communes en carence à l'issue de chaque période triennale et de majorer les pénalités.

Des outils pour atteindre les objectifs

Les outils ayant pour objectif d'aider à la réalisation de logements locatifs sociaux ont été présentés. Ils sont divers et vont de la délégation par l'État de la gestion des aides à la pierre aux outils de l'urbanisme, en passant par la décote du foncier porté par Bordeaux Métropole ou les garanties d'emprunt. À ces aides métropolitaines s'ajoutent d'éventuelles participations locales.

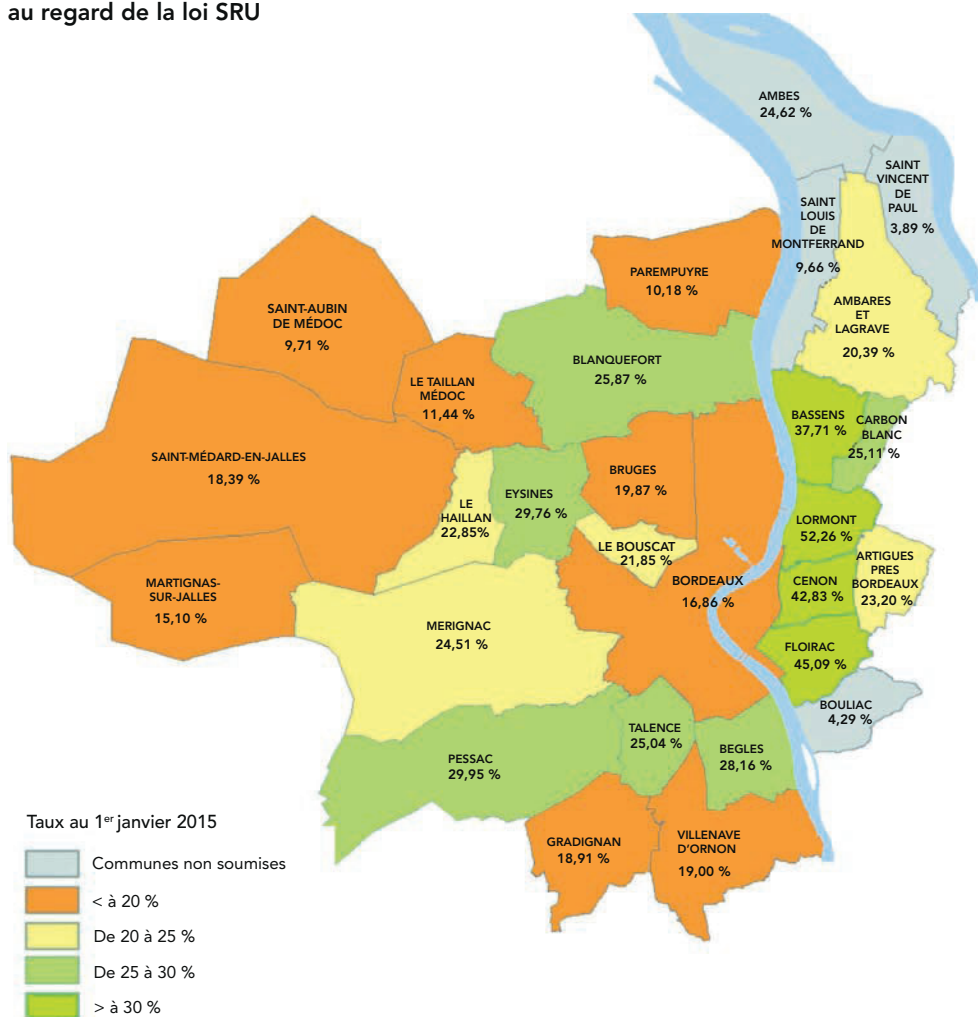
Sur ce bilan globalement positif s'achève le Petit Déjeuner de l'Habitat qui rappelle qu'œuvrer à la production de logements locatifs sociaux ne peut s'envisager sans la poursuite des travaux de connaissance de la demande et des besoins. Parallèlement, se renforce la nécessité de travailler avec élus et bailleurs sur la question complexe de la mixité sociale et du peuplement.

Évolution du nombre et du taux de logements sociaux de Bordeaux Métropole





La situation des communes de Bordeaux Métropole au regard de la loi SRU



Point com.



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

Retrouvez les comptes-rendus des Petits Déjeuners sur www.aurba.org



Directeur de la publication : Jean-Marc Offner
Rédacteur en chef : Cécile Rasselet - Rédaction : Stella Manning
Traitement graphique : GRI, a'urba

Contacts : Karine Gessner, directrice de l'Habitat, Bordeaux Métropole
Cécile Rasselet, directrice de l'équipe Socio-économie urbaine, a'urba

© a'urba 2016

