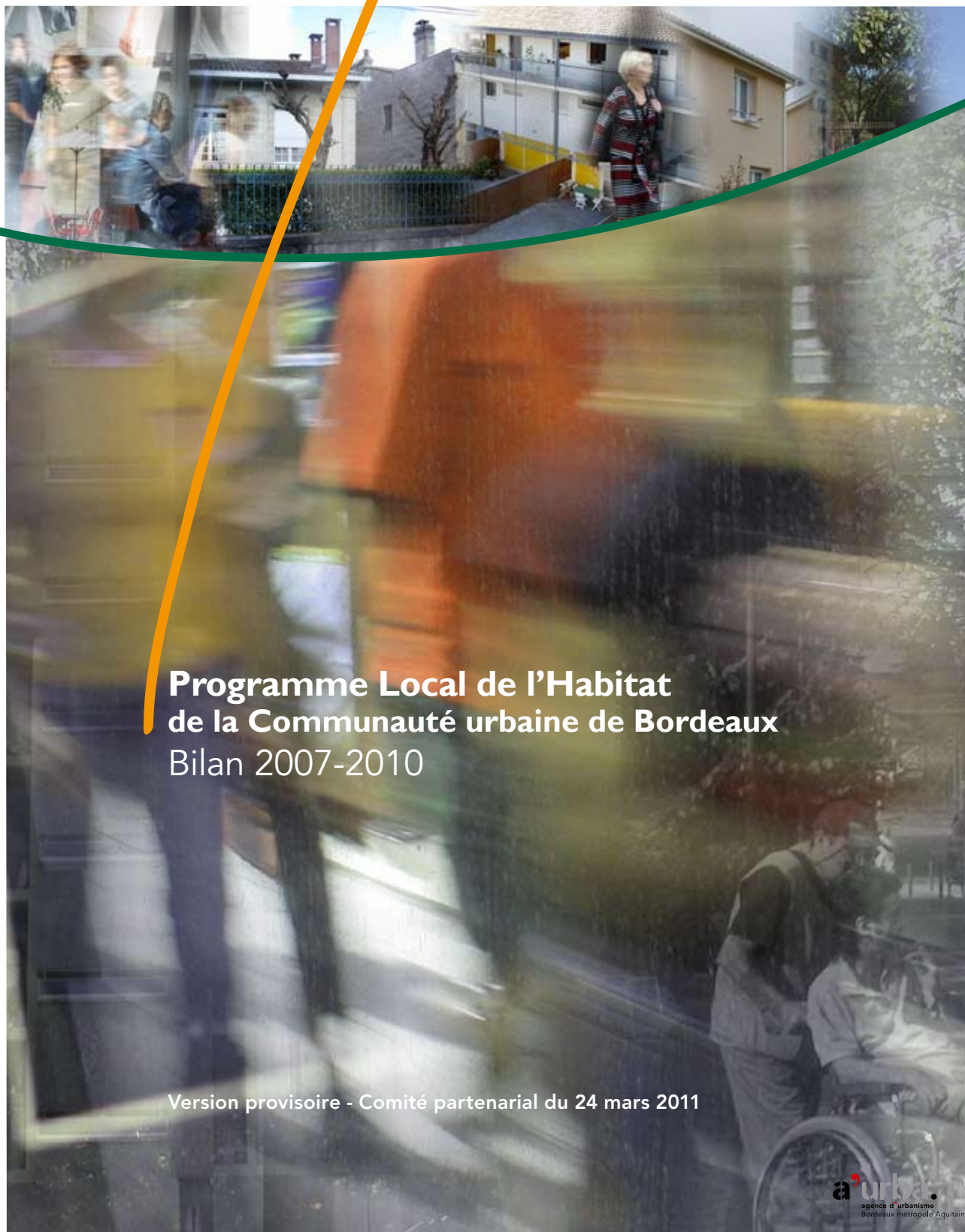




programme local de l'habitat

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LA CUB



Programme Local de l'Habitat
de la Communauté urbaine de Bordeaux
Bilan 2007-2010

Version provisoire - Comité partenarial du 24 mars 2011

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



Introduction

Le Programme Local de l'Habitat de la CUB va être révisé et intégré dans un document unique de planification et de programmation : le PLU 3.1 rassemblant le PLH, le PDU, et le PLU.

Pour une agglomération encore récemment engagée dans ce domaine, il est donc nécessaire de faire le point de sa mise en œuvre afin d'apporter un éclairage à l'élaboration du nouveau projet.

La CUB fait en effet exception dans le paysage des grandes agglomérations françaises en ne se dotant de son premier PLH qu'en 2000. On verra que, sans avoir complètement rattrapé son retard, l'agglomération a su aller de l'avant et devenir un chef de file légitime incontesté dans la dynamisation du processus de production de logements sociaux et de la satisfaction des besoins en logements. Ce bilan suit minutieusement l'organisation du livre 2 de la modification du PLH et tente d'apporter un regard sur chacune des propositions affichées.

Au préalable toutefois, pour faciliter la compréhension des nouveaux enjeux de l'habitat, il est essentiel de replacer le PLH dans son contexte actuel, avec une prise en compte des évolutions observées depuis les travaux ayant conduit à la modification votée en 2007 (p. 7).

Sera ensuite abordé le document d'orientation, qui s'était alors traduit en quatre défis (p. 15). Nous aborderons la manière dont ces défis ont été relevés ou pris en compte, ainsi que la façon dont ils ont été déclinés dans le programme d'actions. Celui-ci s'organisait autour d'une partie quantitative territorialisée (p. 22) et une partie thématique, déclinant les 9 séries d'actions (p. 35). Nous reprendrons cette construction dans ce bilan, sans omettre les aspects de gouvernance, de développement durable et d'observation qui balayaient les actions sur forme de fils rouges, verts et bleus (p. 74).

Les éléments de bilan ainsi dégagés (p. 79) seront enfin mis en perspective de la nouvelle aventure qui attend la CUB, à savoir la révision du PLH, révision éminemment originale puisqu'elle conduira, pour la première fois en France, à son intégration dans le PLU 3.1 (3 en 1).

Ce bilan a été conduit par la Communauté urbaine de Bordeaux et sa réalisation a été confiée à l'a-urba, agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine.

Sommaire

Introduction	p. 3
1. Un PLH dans un contexte toujours plus difficile pour les ménages	p. 7
A. De la crise du logement à la crise immobilière	p. 8
B. Un marché local inadapté à des parcours résidentiels choisis	p. 9
C. Des conséquences sur l'organisation territoriale métropolitaine	p. 12
2. Un document d'orientation s'appuyant sur quatre défis généraux	p. 15
A. Promouvoir un habitat solidaire et durable	p. 16
B. Accompagner le projet de développement et d'accueil de l'agglomération	p. 17
C. Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins	p. 18
D. Construire une politique de l'habitat communautaire partagée	p. 19
3. Le programme d'actions du PLH : éléments de bilan	p. 21
A. Des objectifs quantitatifs et territoriaux globalement atteints	p. 22
a. Un regain de la construction depuis 2008	
b. Une production croissante de logements sociaux	
c. La déclinaison communale	

B. Bilan de la mise en œuvre des actions du PLH

p. 35

- a. Dynamiser la production de logements locatifs sociaux
- b. Impulser une politique foncière en faveur de l'habitat
- c. Accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social
- d. Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité
- e. Favoriser une accession à la propriété abordable
- f. Accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie
- g. Favoriser le logement des jeunes
- h. Développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées
- i. Accueillir les gens du voyage

C. Un programme d'actions tissé de fils

p. 74

- a. Le fil rouge de l'animation et de la gouvernance
- b. Le fil vert du développement durable
- c. Le fil bleu de l'observation et de l'évaluation

4. Ce qu'il faut retenir pour une prochaine politique en faveur de l'habitat **p. 79**

A. Le PLH, un outil de cohérence et d'animation

p. 80

- a. Un effet limité sur les marchés...
- b. ...mais un outil de cohérence et d'animation

B. Les nouveaux enjeux de l'habitat

p. 80

- a. Des enjeux réaffirmés...
- b. ...mais trois clés d'entrée essentielles



1. Un PLH dans un contexte toujours plus difficile pour les ménages



A | De la crise du logement à la crise immobilière

La révision du PLH de la CUB, décidée en 2010, et sa prochaine intégration dans un document unique de planification et de programmation, le PLU 3.1 (3 en 1),¹ sont l'occasion, pour la collectivité, de refonder sa politique en faveur de l'habitat et de s'adapter au contexte de crise actuel.

En effet, celle-ci s'inscrira dans un contexte difficile pour les ménages, notamment en raison d'un marché de l'immobilier qui, en dépit d'un contexte de crise, continue de proposer des prix hors d'atteinte de leur budget. En 2007 déjà, le diagnostic de la modification du PLH mettait en évidence les crispations des marchés de l'habitat. L'augmentation des prix de l'immobilier, conjuguée à une production insuffisante limitait les possibilités d'accès au logement de nombreux ménages.

L'évolution depuis 3 ans a été marquée par le passage d'une crise du logement à une crise immobilière.

On parle de crise du logement lorsqu'il existe un manque important de logements dû à une demande beaucoup plus importante que l'offre. Les raisons en sont notamment les facteurs démographiques et/ou socioculturels (réduction de la taille des ménages), couplés à un rythme de construction insuffisant.

Cette inadéquation entraîne mécaniquement une hausse des prix (loi de l'offre et de la demande), et donc des difficultés d'accès au parc privé, un report vers les secteurs moins onéreux, donc plus éloignés, des classes moyennes, un engorgement du parc locatif social, et la généralisation de situations de mal-logement.

1. Dispositions des lois MOLLE et Grenelle II.

La crise du logement qui touche la France dans les années 2000, est considérée comme paradoxale car s'inscrivant dans un contexte de forte production de logements. Mais cette dernière n'est pas suffisante pour absorber les besoins en logements sous-estimés durant les années, voire décennies, précédentes. Le retard cumulé de construction est évalué entre 800 000 et 1 000 000 de logements et les besoins annuels sont estimés, selon les experts, entre 375 000 et 500 000 logements.

Outre le fait que l'importante production de logements des années 2004 à 2007 ne suffise pas à combler le retard accumulé, celle-ci s'est avérée largement inadaptée aux besoins et aux ressources de l'essentiel des ménages.

Or, en dépit de cet état de tension du marché du logement lié à l'importance des besoins non satisfaits, la crise financière internationale est venue bouleverser le paysage immobilier français courant 2008.

Dès juillet 2007, les signaux d'alerte se sont multipliés. L'étincelle a été la « crise des subprimes » américaine. Celle-ci est devenue par la suite une crise financière globale puis une crise économique majeure. Aux faillites personnelles des ménages emprunteurs américains se sont ajoutées des faillites de banques, puis des organismes de refinancement, celles-ci engendrant une panique boursière et financière mondiale et conduisant à un blocage du crédit, faute de liquidités.

Cette crise du crédit a eu un impact direct sur l'économie, les entreprises n'ayant plus eu accès au crédit, et s'est traduit par une reprise de croissance du chômage. L'impact a été particulièrement fort dans le domaine de l'immobilier, victime à la fois des restrictions des crédits immobiliers aux particuliers de la part de banques en manque de liquidités, et de la baisse concomitante des valeurs mobilières, celle-ci réajustant des prix exagérément gonflés par les forts besoins, l'accès facilité au crédit, et le report des investisseurs boursiers dans la pierre.



B | Un marché local inadapté à des parcours résidentiels choisis

En 2010, la situation peut se résumer ainsi :

- des prix de l'immobilier qui ont baissé pour retrouver leur niveau de 2006 environ, ce qui les met toujours hors de portée de nombreux ménages ;
- des loyers du parc privé qui poursuivent leur croissance, bien que plus modérée que les dernières années ;
- des difficultés accrues des ménages, liées à plusieurs phénomènes :
 - un chômage en augmentation (près de 900 000 chômeurs de catégorie A supplémentaires en France entre juin 2008 et août 2010, soit +48%) ;
 - une poursuite de l'augmentation des coûts de l'énergie (gaz et électricité) ;
 - un pouvoir d'achat qui croît moins vite que les charges de logement ;

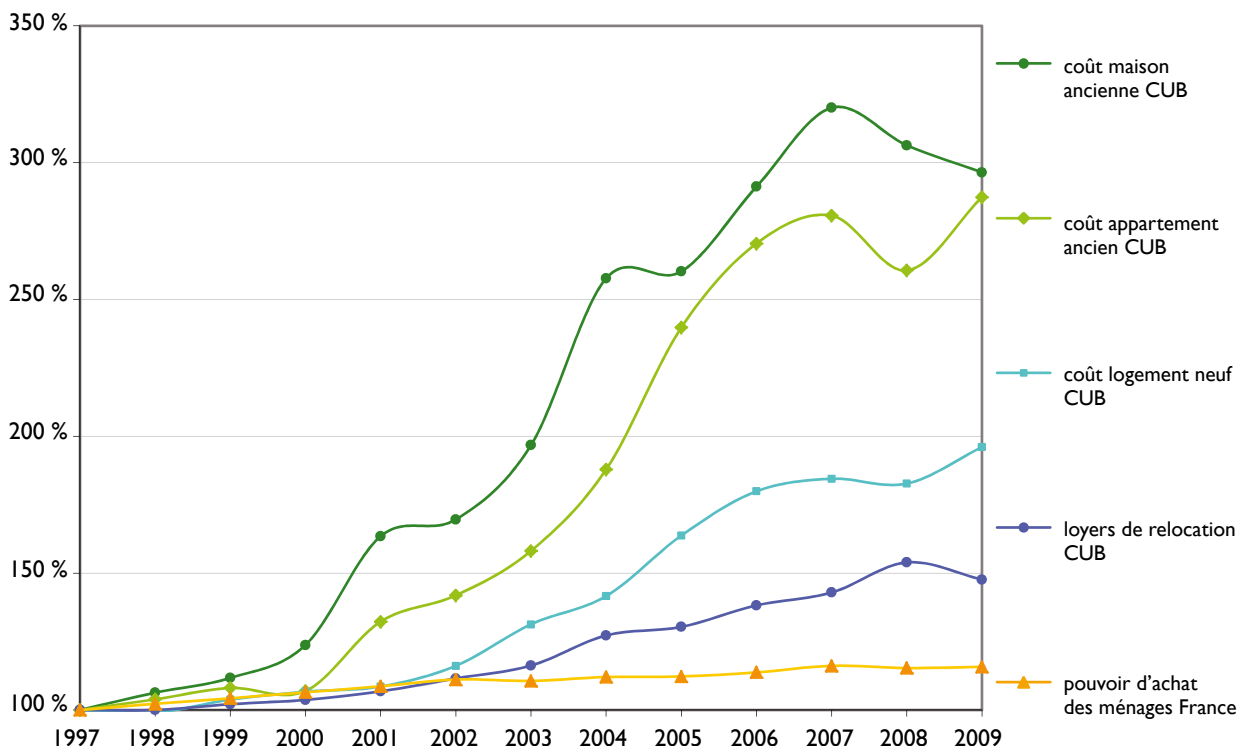
- en outre, il est constaté un climat d'instabilité des ménages marqué par la recrudescence des ruptures familiales. En effet, tous les maires de la CUB ont observé, durant les deux dernières années, une augmentation explosive du nombre de séparations ;

- un parc locatif social toujours saturé, mis à contribution pour les sorties d'hébergement, et qui ne peut plus accueillir des ménages des catégories moyennes.

Une partie de ces éléments peut être synthétisée dans le graphique suivant qui montre l'évolution comparée des prix de l'immobilier et du pouvoir d'achat moyen des français (sachant que, en termes de revenus, l'agglomération bordelaise se situe très proche de la moyenne française). L'évolution plus récente, qui n'apparaît pas sur ce graphique, semble confirmer que les prix de 2010 sont revenus aux niveaux d'avant-crise.

Evolution comparée des prix de l'immobilier dans la CUB - base 100 en 1997

sources : CUB - OIH - OLAP - INSEE - traitements a'urba



1.B

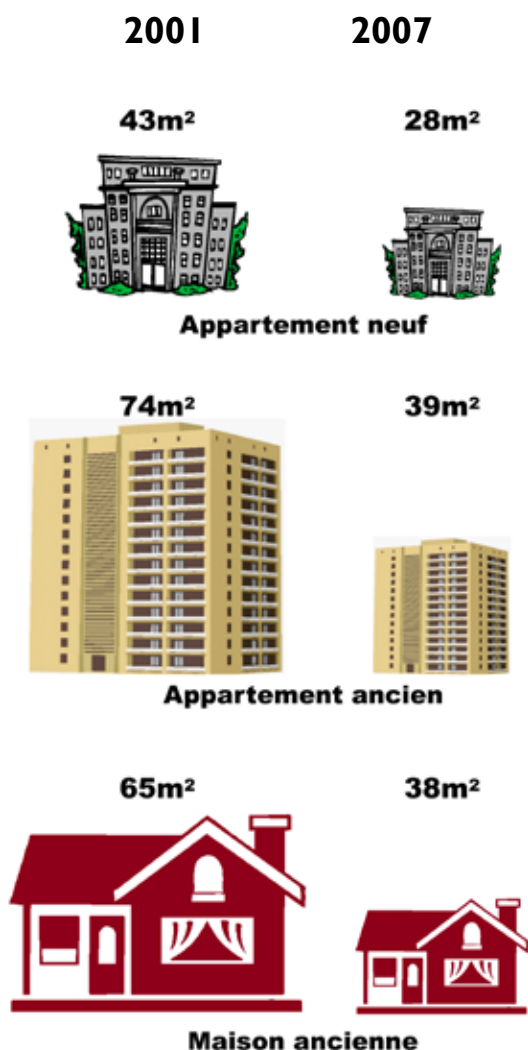
On se situe aujourd'hui à des prix autour de :

- 3 200 € par m² pour les logements collectifs neufs,
- 2 100 € par m² pour les logements anciens (maisons ou appartements),
- 10 € par m² pour un logement locatif dans le parc privé.

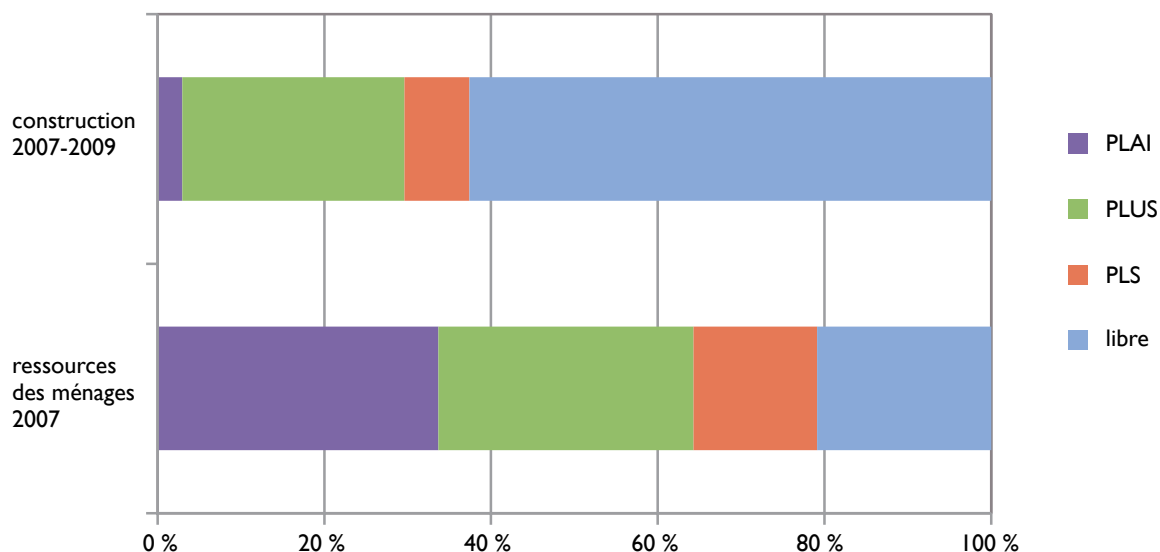
Du fait de l'accentuation de l'écart entre les prix de l'offre, tous segments confondus hors parc locatif social, et les ressources des ménages, leur capacité d'achat se réduit fortement. Entre 2001 et 2007, deux périodes où les taux d'intérêt étaient équivalents, un ménage de la CUB présentant un revenu médian (soit 1 840 €/mois en 2001 et 2 140 €/mois en 2007) a vu la superficie de logement qu'il pouvait acquérir à conditions équivalentes (taux d'effort de 30 %, pas d'apport personnel, prêt de 15 ans à 4,3 %) se réduire de 38 % (pour le collectif neuf) à 48 % (pour le collectif ancien).

De fait, la production récente, même si la part de logements locatifs sociaux a considérablement crû ces dernières années (cf. p 25), apparaît en décalage avec les ressources réelles des ménages.

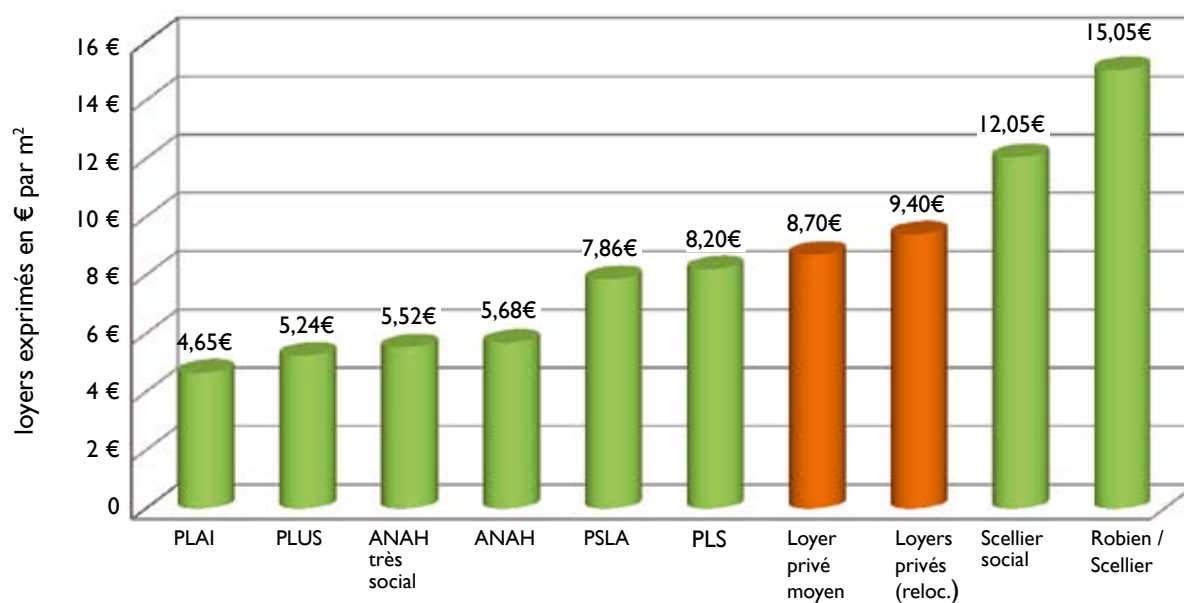
La surface que peut acquérir un ménage aux ressources médianes de la CUB



Typologie de la production de logements neufs dans la CUB et comparaison avec les ressources des ménages - sources : DRE - CUB - FILICOM - traitements a'urba



Comparaison loyers pratiqués et loyers réglementés maximum en 2009





C | Des conséquences sur l'organisation territoriale métropolitaine

La hausse des prix de l'immobilier engendre des mouvements démographiques centrifuges, de la part de ménages souhaitant réaliser un projet d'accession. Leur niveau de budget les contraint à s'éloigner du centre de la métropole.

C'est ainsi qu'on constate une construction extrêmement dynamique en périphérie de la CUB, allant à l'encontre de l'objectif de recentrage démographique prôné dans tous les documents de planification, du SCoT au PLH.

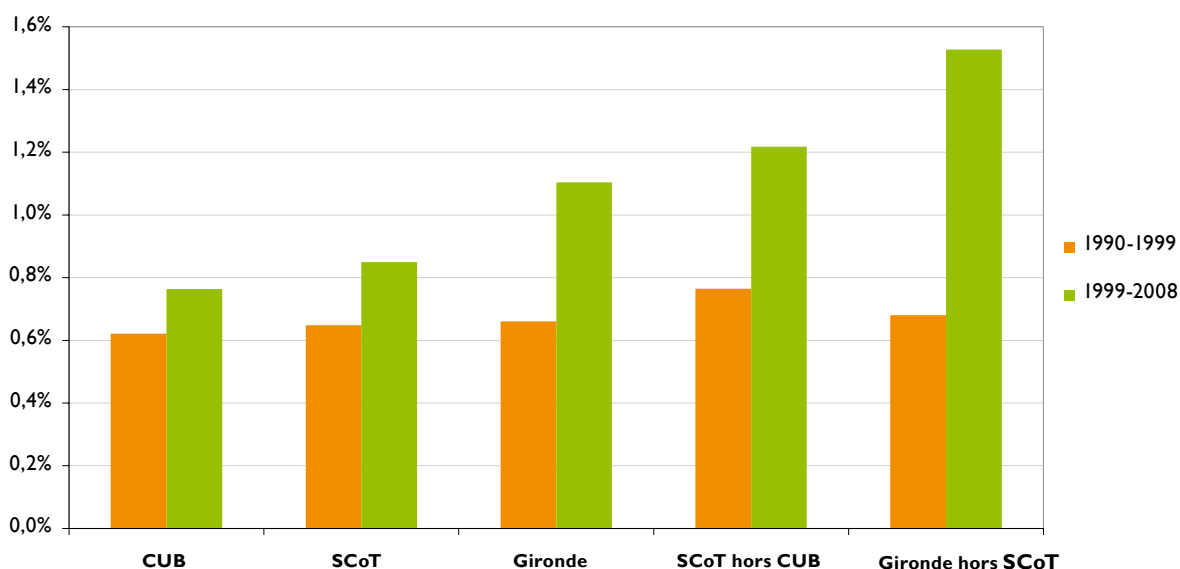
De ce fait, le poids de la CUB au sein de l'aire métropolitaine et du département s'amenuise progressivement.

Rapports démographiques territoriaux

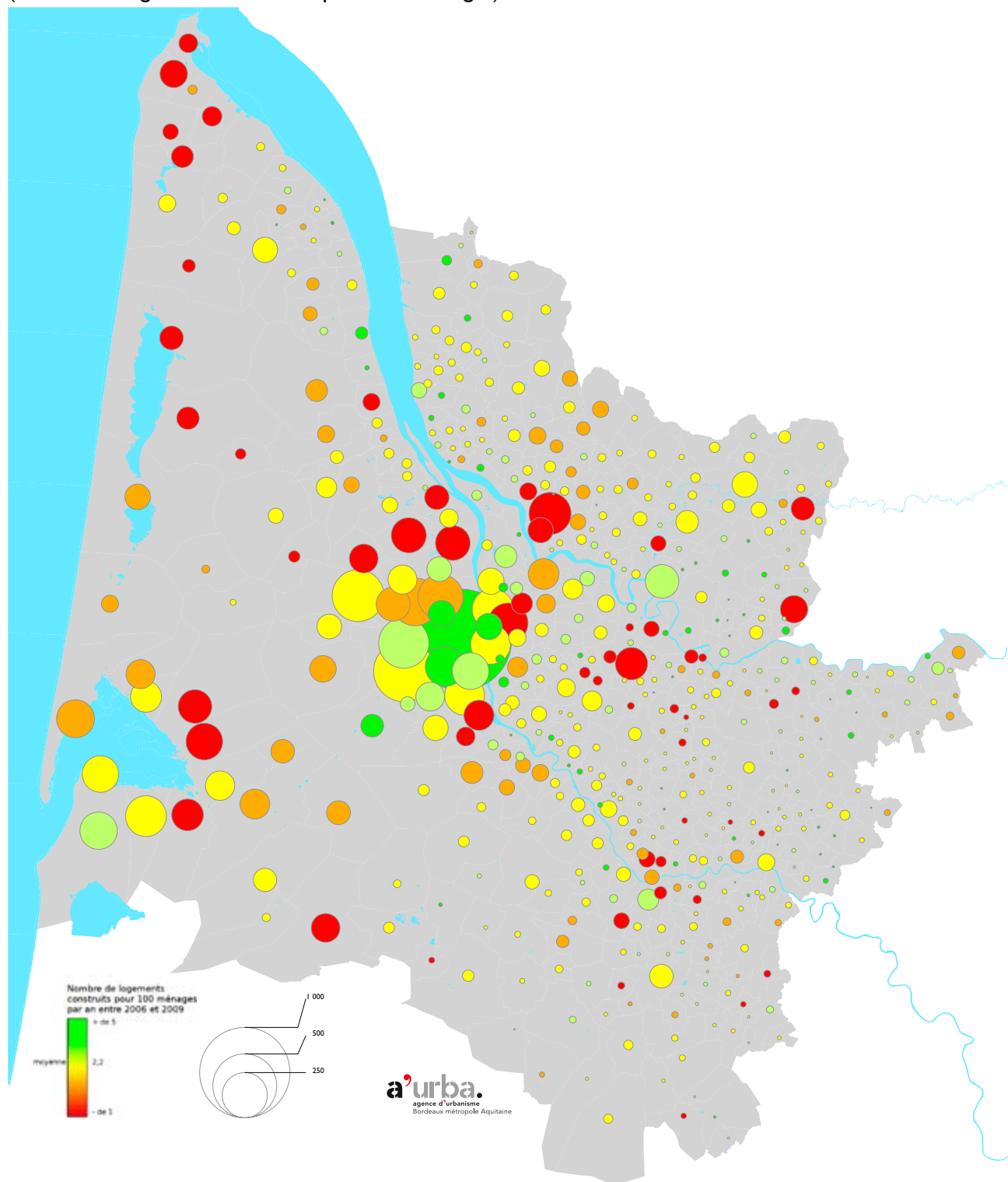
	1990	1999	2008
poids de la CUB dans le SCoT	81,5 %	81,3 %	80,7 %
poids de la CUB en Gironde	51,4 %	51,3 %	49,7 %

Source : INSEE

Taux moyens de croissance démographique annuelle



Indice de construction des communes de Gironde 2006-2009
(nombre de logements construits pour 100 ménages)





2. Un document d'orientation s'appuyant sur quatre défis généraux

2.A



Le document d'orientation du PLH (inclus dans le livre 2 qui regroupe document d'orientation et programme d'actions) affiche une ambition, conforter l'attractivité de l'agglomération bordelaise, déclinée en 4 défis, qui résument les grands principes sous-tendant la politique de l'habitat de la CUB.

Afin d'améliorer la lisibilité du bilan, ce document propose une articulation entre les 4 défis et le programme d'actions. Le détail de ce programme fait l'objet de la 3^e partie de cet ouvrage.

A | Promouvoir un habitat solidaire et durable

Ce défi affiche d'une part les principes de recentrage urbain, de modèle de ville compacte, de sobriété et d'autre part des principes de solidarité, à la fois intercommunale et en faveur de catégories spécifiques de population :

- Recentrer le développement urbain sur le cœur de l'agglomération ;
- Garantir l'équilibre urbain et social de l'agglomération et de ses quartiers ;

Le premier axe se traduit par la déclinaison d'objectifs quantifiés par commune, par la mise en place de la géographie préférentielle (cf. p 25) et dans les actions suivantes :

- a. Dynamiser la production de logements locatifs sociaux ;
- b. Impulser une politique foncière en faveur de l'habitat ;
- c. Accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social ;
- d. Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité ;
- f. Accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie ;
- i. Accueillir les gens du voyage.

Il interroge également fortement les fils rouge et vert du programme d'action (cf. p 74).

	Traduction quantitative	Traduction territoriale	Production de LS	Politique foncière	Parc social	Parc privé	Accession à la propriété abordable	De l'hébergement à l'autonomie	Logement des jeunes	Personnes âgées / handicapées	Gens du Voyage	Fil rouge	Fil vert	Fil bleu
Promouvoir un habitat solidaire et durable														
Recentrer le développement urbain sur le cœur de l'agglomération														
Garantir l'équilibre urbain et social de l'agglomération et de ses quartiers														

Atouts	Faiblesses
• la création d'une géographie préférentielle • la nécessité du logement social intégrée par les élus • une amorce de travail en commun dans la politique de la ville hors GPV • des constructeurs, notamment sociaux, qui intègrent les normes de qualité environnementales ; le développement des éco-quartiers • la cohérence PLU-PLH et les outils ad hoc mis en place pour développer le logement social	• l'absence de stratégie et d'outils fonciers • une consommation d'espace encore importante, une augmentation (en volume) des déplacements motorisés • une solidarité intercommunale qui peine à s'exprimer pour les publics les plus sensibles alors que les besoins en hébergement et en matière d'accueil des gens du voyage ne sont pas satisfaits • des travaux montrant que les disparités socio-territoriales s'accroissent
Opportunités	Menaces
• la loi Grenelle 2 prônant le recentrage urbain • le recentrage urbain permis par le projet d'agglomération millionnaire et en particulier l'arc de développement Eco-cité et les 50 000 logements	• des coûts du foncier et de l'immobilier toujours plus chers et ségrégatifs • des incertitudes sur le financement du logement social à moyen et long terme • l'importance du chantier de rénovation thermique du parc existant

2.B



B | Accompagner le projet de développement et d'accueil de l'agglomération

Ce défi énonce les objectifs globaux de construction neuve devant répondre à l'ambition du projet et rappelle les conditions nécessaires à sa réalisation :

- Considérer l'habitat comme moteur de croissance ;
- Articuler le développement urbain et opérationnel et la programmation de logements.

Outre la déclinaison quantitative et territoriale du projet d'agglomération, ce défi a été traduit dans

trois fiches actions spécifiques, et crée les contours du fil rouge de la gouvernance et de l'animation.

- a. Dynamiser la production de logements locatifs sociaux ;
- b. Impulser une politique foncière en faveur de l'habitat ;
- e. Favoriser une accession à la propriété abordable.

On peut d'ores et déjà tirer les éléments de synthèse suivants, qui montrent l'importance du projet métropolitain d'agglomération millionnaire comme réponse aux faiblesses constatées.

	Traduction quantitative	Traduction territoriale	Production de LLS	Politique foncière	Parc social	Parc privé	Accession à la propriété abordable	De l'hébergement à l'autonomie	Logement des jeunes	Personnes âgées / handicapées	Gens du Voyage	Fil rouge	Fil vert	Fil bleu
Accompagner le projet de développement et d'accueil de l'agglomération														
Considérer l'habitat comme moteur de croissance														
Articuler le développement urbain et opérationnel et la programmation de logements														

Atouts • des résultats atteints, en dépit de la crise immobilière et économique, montrant que l'appareil productif local est en capacité de répondre au défi	Faiblesses • une légère réduction de la place de la CUB dans le département du fait d'une croissance extrêmement forte des territoires périphériques • l'articulation avec les services opérationnels de la CUB, en progrès, mais qui doit être optimisée
Opportunités • un projet d'agglomération millionnaire renchérissant les objectifs de construction et réaffirmant le recentrage urbain • la programmation des logements à produire qui devient une obligation des PLH • la révision du PLH intégrée, comme le PDU, au prochain document unique de planification et de programmation, le PLU 3.1	Menaces • les limites éventuelles de l'appareil productif face au doublement des objectifs de production dans le projet d'agglomération



C | Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins

Le troisième défi du PLH reconnaissait la diversité des situations et des besoins, en particulier ceux des ménages les plus vulnérables et indispensables à satisfaire :

- Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins ;
- Favoriser la fluidité des parcours résidentiels des ménages ;
- Promouvoir la fonction sociale du parc privé

Ce troisième défi trouve un prolongement dans la déclinaison quantitative des objectifs du PLH ainsi que dans la plupart des thèmes d'action :

a. Dynamiser la production de logements locatifs sociaux ;

- b. Impulser une politique foncière en faveur de l'habitat ;
- c. Accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social ;
- d. Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité ;
- e. Favoriser une accession à la propriété abordable ;
- g. Favoriser le logement des jeunes ;
- h. Développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées.

En termes de perspectives à ce défi toujours d'actualité, c'est toute la capacité des politiques publiques à répondre à des évolutions soit structurelles lourdes (telles que le vieillissement), soit conjoncturelles majeures (comme la hausse quasi-continue des marchés depuis une décennie) qui est questionnée.

	Traduction quantitative	Traduction territoriale	Production de LLS	Politique foncière	Parc social	Parc privé	Accession à la propriété abordable	De l'hébergement à l'autonomie	Logement des jeunes	Personnes âgées / handicapées	Gens du Voyage	Fil rouge	Fil vert	Fil bleu
Permettre à tous un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins														
Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins														
Favoriser la fluidité des parcours résidentiels des ménages														
Promouvoir la fonction sociale du parc privé														

Atouts • une dynamique qui se met en marche sur le parc privé • une production de logements sociaux à la hauteur des objectifs • une offre en faveur des étudiants qui se met à niveau	Faiblesses • une crise économique qui touche les ménages et réduit leurs capacités d'accueil et même de maintien dans leur logement • une part trop importante des logements locatifs intermédiaires (PLS) dans la programmation
Opportunités • l'augmentation des objectifs de production, élargissant l'offre	Menaces • des incertitudes sur le financement du logement social à moyen et long terme • des coûts du foncier et de l'immobilier toujours plus chers et ségrégatifs • une production collective neuve très conditionnée par les opportunités fiscales, plus qu'à une réalité du marché • l'ampleur mal anticipée du vieillissement de la population

2.D



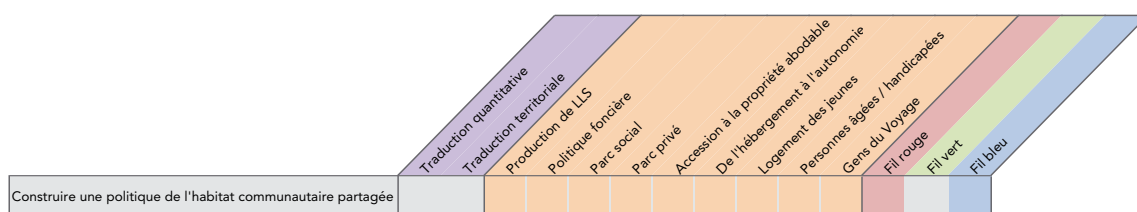
D | Construire une politique de l'habitat communautaire partagée

Le dernier défi relève de la gouvernance et des moyens à mettre en œuvre pour la réalisation des ambitions.

Ce défi a été décliné dans l'ensemble des actions puisqu'il constitue le fondement des fils rouge

et bleu, qui sous-tendent chacune des 9 thèmes d'action.

Nous verrons à travers le bilan des actions et le regard particulier porté aux modalités de gouvernance, d'animation et d'observation l'importance de ces dernières dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat et sa capacité à obtenir des résultats à la hauteur des ambitions.



Atouts • un positionnement de chef de file devenu incontestable • la mobilisation des outils techniques permise par le PLU (SMS et SDS) • la mise en œuvre des contrats de co-développement	Faiblesses • la difficulté d'impulser les actions ne relevant pas d'une maîtrise d'ouvrage directe de la CUB • un dispositif d'animation insuffisant au regard des ambitions • la difficulté de trouver des indicateurs pertinents d'évaluation des effets du PLH
Opportunités • un PLH prochainement intégré au PLU 3.1, document unique de planification et de programmation.	Menaces • les fonds et subventions qui s'amenuisent



3. Le programme d'actions du PLH : éléments de bilan

3.A



Le programme d'actions du PLH de la CUB, dans sa version modifiée en 2007, comprend trois parties distinctes :

- des objectifs quantitatifs et territorialisés ;
- un programme thématique d'actions décliné en 9 chapitres ;
- le dispositif de mise en œuvre, dont nous mesurerons la réalisation par l'analyse des trois fils conducteurs du programme d'actions.

A | Des objectifs quantitatifs et territoriaux globalement atteints

a. Un regain de la construction depuis 2008

Pour apprécier la réalisation des objectifs quantitatifs, il est intéressant d'analyser l'évolution des objectifs antérieurement à la modification de 2007.

• Objectif : 706 000 habitants en 2006

L'avenant au PLH en date de novembre 2003 avait fixé comme objectif d'atteindre 706 000 habitants en 2006.

Cet objectif n'a pas été remis en cause dans la modification de 2007.

La réalité montre que la CUB a atteint 702 500 habitants en 2006, soit moins de 1 % d'écart (3 500 habitants), ce qui confirme le mouvement migratoire amorcé il y a plus de 10 ans.

• Des objectifs majorés en 2007, passant de 4 200 à 5 100 logements

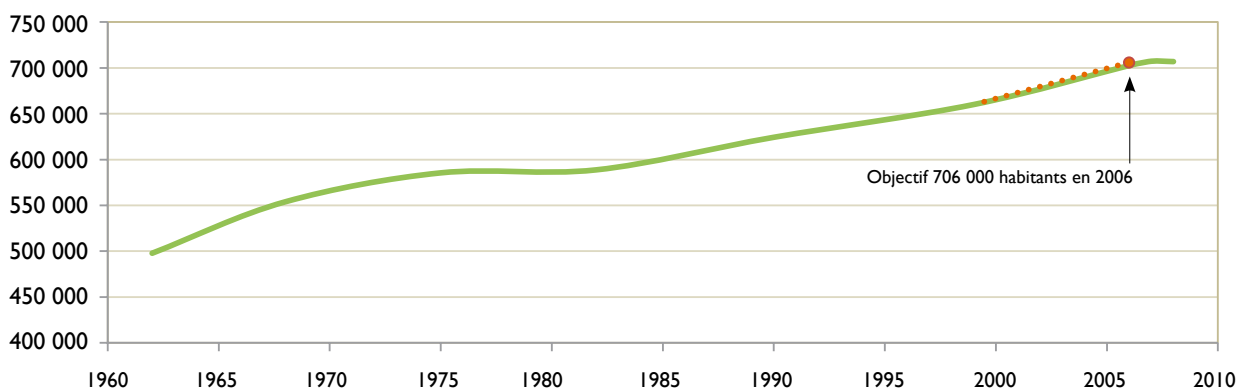
La traduction en volume de construction de cet objectif a été évaluée, dans un premier temps, à 4 200 logements annuels et 900 remises sur le marché de logements vacants.

En effet, il était prévu de réduire d'au moins 600 logements par an le nombre de logements vacants entre 1999 et 2005, de manière à descendre à un taux global de 6 % (sachant que la période 1989-1994 s'était traduite par une réduction de 3 100 logements vacants).

La réduction de la vacance ayant été très forte au début des années 2000, la modification du PLH a conduit à ne plus considérer le résiduel de vacance comme un potentiel de développement et a fixé l'objectif de construction neuve à 5 100 logements par an. Le différentiel de construction a été principalement réaffecté aux communes les plus urbaines, dans l'optique d'un recentrage urbain, conformément au SCoT de l'agglomération bordelaise.

Il est à noter que le PLH de la CUB a toujours fait le choix d'une déclinaison des objectifs à l'échelle de ses 27 communes, et ceci à un moment où la loi ne l'exigeait pas encore. En effet, en dehors de la nécessaire mise en conformité avec l'article 55 de

Evolution de la population de la CUB



la loi SRU, ce qui est bien de ressort communal, le PLH ne doit être, dans les textes, décliné à la commune que depuis 2009. La CUB, comme la plupart des grandes agglomérations françaises dotées d'un PLH, avait fait préalablement ce choix, impliquant de manière plus étroite les communes dans la réponse aux besoins en logements.

Evolution de la vacance à Bordeaux et dans l'agglomération

	logements vacants en 1999	logements vacants en 2006	évolution 1999-2006	solde annuel moyen	taux de vacance 2006
Bordeaux	15 577	10 906	- 4 671	- 667	7,7 %
CUB	24 311	17 972	- 6 339	- 905	5,1 %

Evolution des objectifs de construction neuve par commune

	Objectifs annuels 2002/2006	Objectifs annuels 2007/2012	Différence
Ambarès-et-Lagrave	80	66	- 14
Ambès	18	22	4
Artigues-près-Bordeaux	47	44	- 3
Bassens	60	50	- 11
Bègles	200	275	75
Blanquefort	120	121	1
Bordeaux	1 360	1 800	440
Bouliac	23	22	- 1
Le Bouscat	93	110	17
Bruges	180	165	- 15
Carbon-Blanc	30	44	14
Cenon	120	121	1
Eysines	115	110	- 5
Floirac	46	110	64
Gradignan	130	176	46
Le Haillan	44	44	0
Lormont	70	77	7
Mérignac	500	605	105
Parempuyre	60	55	- 5
Pessac	200	352	152
Saint-Aubin-de-Médoc	52	44	- 8
Saint-Louis-de-Montferrand	9	11	2
Saint-Médard-en-Jalles	206	226	20
Saint-Vincent-de-Paul	3	11	8
Le Taillan-Médoc	65	61	- 5
Talence	150	176	26
Villenave d'Ornon	220	204	- 17
CUB	4 201	5 100	899

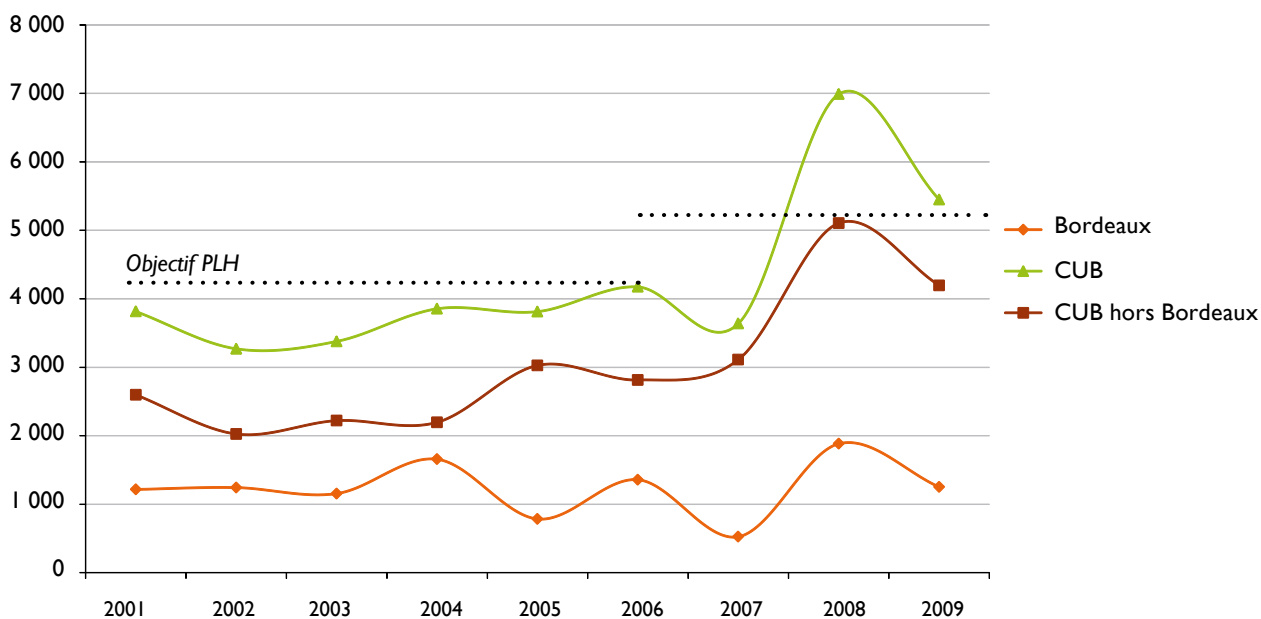
sources : INSEE

3.A

De 2001 à 2006, 3 717 logements ont été en moyenne commencés chaque année, soit 88 % de l'objectif initial.

Depuis sa réévaluation en 2007, l'objectif a été atteint et dépassé à partir de 2008, avec près de 7 000 logements commencés. Le décollage de la construction s'inscrit dans les derniers moments de l'euphorie immobilière, après l'approbation du PLU qui a permis la relance de nombreux projets mis en attente.

Evolution du nombre de logements commencés dans l'agglomération



Logements commencés dans la CUB

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
3 815	3 270	3 378	3 855	3 813	4 174	3 638	6 889	5 849

sources : DRE (DOC et permis droupés) - traitement a'urba

Un décalage dans la réalisation des objectifs

Pourquoi la CUB a-t-elle quasiment atteint ses objectifs de croissance de population alors qu'elle n'a pas atteint ses objectifs de construction ?

Ce phénomène s'explique vraisemblablement par une estimation trop importante du desserrement des ménages. La réduction de la taille moyenne des ménages alors estimée s'avère plus forte que la réalité observée avec le recensement rénové de la population.

La base de calcul était une taille des ménages estimée à 2,01 en 2010, soit, par interpolation, 2,07 en 2006. En réalité, la taille de ménages se situait vers 2,08 en 2006. Ce petit écart, appliqué à d'importants volumes de population, peut suffire à expliquer la distorsion constatée.

• Le recentrage démographique de l'agglomération

Le PLH a toujours eu pour objectif de maintenir le poids démographique de la CUB au sein de l'aire du Schéma directeur. La croissance de la population observée, pour importante qu'elle soit, n'a pas permis de maintenir la place de la CUB dans son environnement girondin (cf. p 12). En effet, l'essor démographique des territoires girondins hors CUB est grandissant et ces espaces connaissent des taux de croissance très largement supérieurs à ceux de la CUB (qui sont pourtant importants pour une métropole française). Le PLH mis en place dès 2000, en dépit de la majoration de ses objectifs, n'a pas permis le recentrage urbain souhaité au sein du territoire girondin, ce qui questionne à la fois ses objectifs affichés et ses moyens de mise en œuvre.

• La création d'une géographie préférentielle

La modification du PLH a conduit à l'élaboration d'une géographie préférentielle où porter l'effort de construction, conjuguant corridors de transport et renforcement des espaces situés à proximité

d'éléments structurants de l'agglomération (centralités, équipements majeurs, etc.).

Depuis 2008, 91.6 % des logements commencés ont été construits dans ce périmètre, et, en 2008, 95,9 % des logements sociaux financés s'y situent (géolocalisation non encore réalisée pour les années suivantes).

Cette avancée, de par son caractère non prescriptif mais seulement incantatoire, ne suffira toutefois pas à asseoir une véritable stratégie foncière qui manque toujours à l'agglomération (cf. carte p 26).

• Une densification en cours, quoique limitée

Le nombre moyen de logements par hectare des opérations produites depuis 2000 a montré une tendance à la densification, passant d'environ 20 logements par hectare à près de 35. Cette progression ne doit pas cacher le fait que ce taux reste globalement très modéré, notamment au regard de ce qui peut se faire dans d'autres agglomérations françaises (cf. graphique p 26).

Les zones AU n'ont pas été systématiquement utilisées pour densifier, notamment dans les secteurs pavillonnaires. Il reste donc à étudier la manière de mieux optimiser les zones à urbaniser.

b. Une production croissante de logements sociaux

• Des résultats récemment atteints et à nuancer

L'objectif de production de logements locatifs conventionnés (PLAI, PLUS et PLS) s'élevait à 1 275 à 1 420 logements par an (avenant au PLH), et s'est vu majoré à 2 000 logements par an dans la modification de 2007.

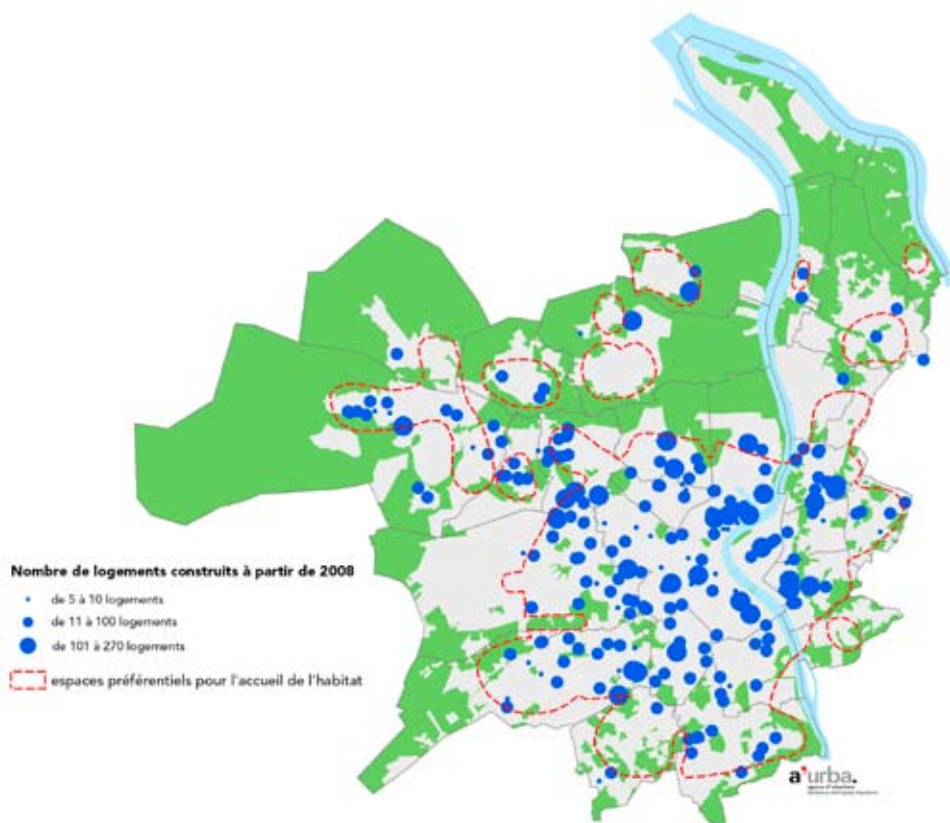
Ces chiffres comprenaient la reconstitution de l'offre démolie ainsi que, depuis 2007, l'offre conventionnée privée.

La moyenne de production s'est établie à :

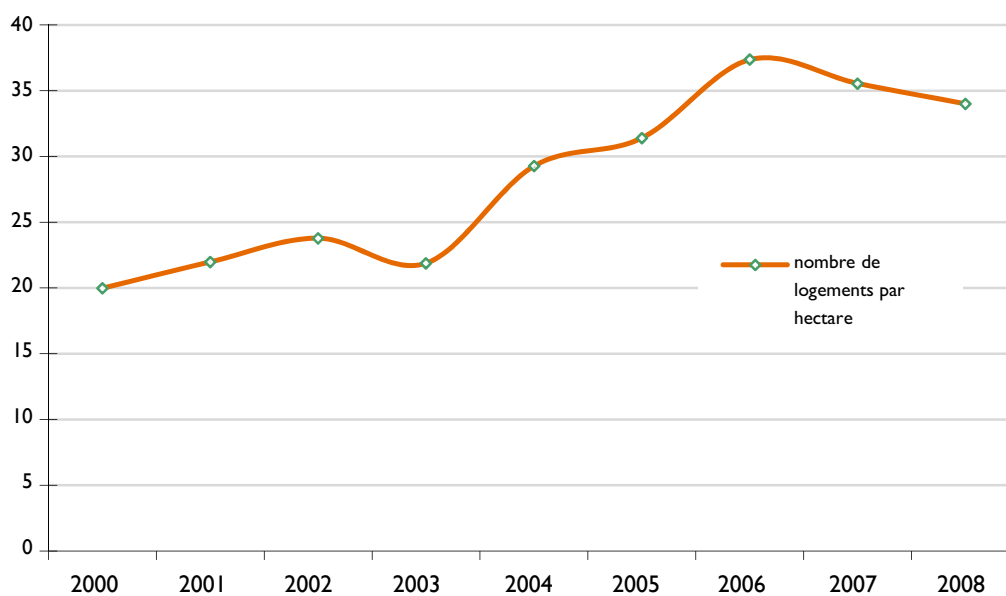
- 1 196 logements par an de 2001 à 2005 ;
- 2 452 depuis 2006 (prise de compétence de la gestion déléguée des aides à la pierre), avec

3.A

Géolocalisation de la production de logements en 2008



Densité des nouveaux logements



une tendance à la hausse continue, atteignant 2 964 logements financés en 2009 et dépassant la barre des 3 000 logements en 2010 (avec 3 133 logements financés).

Ces résultats, satisfaisants pour les dernières années, doivent être tempérés par l'importance des logements financés en PLS et de la reconstitution de l'offre démolie dans les quartiers prioritaires. Les PLS (non compris les PLS destinés à l'hébergement et aux étudiants) ont en effet concerné en moyenne 15 % de la programmation entre 2006 et 2010, observant un pic en 2006 avec plus du quart de celle-ci (cf. graphique page suivante).

De fait, l'offre en PLUS et PLA-I, correspondant à un développement de l'offre accessible, ne s'élève qu'à 1 421 logements par an en moyenne depuis 2006 et ne s'est considérablement accrue qu'à partir de 2008.

• SMS et SDS : des outils novateurs

La CUB est une des rares agglomérations de France qui dispose d'un PLU intercommunal, qui, de surcroît, correspond au périmètre du PLH. Il était dès lors aisé d'articuler les deux et de veiller à leur compatibilité. Le PLU a ainsi mis en place des outils pour la mise en œuvre de la mixité sociale prônée dans le PLH.

La première étape a consisté en la création de servitudes de mixité sociale (SMS), au titre des possibilités offertes par la loi SRU et transcrites dans l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme.

Cet article permet de «réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit».

98 servitudes de mixité sociale (SMS) ont été instituées, à l'issue d'un minutieux travail de repérage avec les communes. On constatera d'ailleurs l'hétérogénéité en termes de couverture du territoire, liée à une plus ou moins

grande anticipation par les élus des effets de cette innovation réglementaire permise par le législateur. Les SMS couvrent 143 ha de zones urbaines, pour un potentiel de logements estimé à 8 500 logements environ, dont près de 4 000 logements sociaux.

En 2010, près de 40 % du foncier de ces SMS a été mobilisé (55,4 ha). Dans l'état actuel du suivi (croisement avec les permis de construire et la programmation des aides à la pierre), cela conduirait à un nombre de logements estimé à 1 800 logements, dont près de 800 logements locatifs conventionnés. Parmi ces derniers, 72 % seraient des logements sociaux PLAI ou PLUS et 28 % des PLS, et pas toujours adaptés localement aux ressources des ménages.

Les SMS sont apparues comme un levier intéressant pour produire des logements sociaux, mais, probablement du fait de la nouveauté du dispositif, diversement relayées par les élus. De fait, elles ont été majoritairement utilisées pour des terrains dont la vocation logement, voire logement social, était déjà établie.

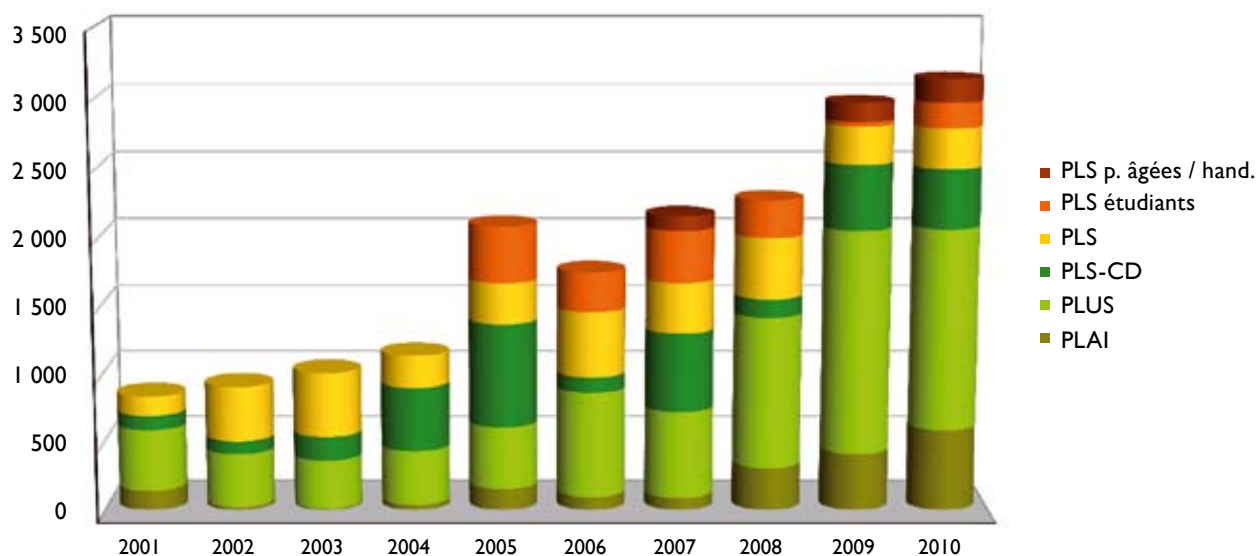
Afin de renforcer le dispositif de planification urbaine en faveur de la mixité sociale ont été par la suite institués, au moment de la première modification du PLU, les secteurs de diversité sociale (SDS), permis par la loi ENL et retranscrits dans l'article L.123-1-5 (point 16) du Code de l'urbanisme.

Cette disposition permet de «délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale».

La CUB a donc instauré des secteurs de diversité sociale, dans les secteurs urbains multifonctionnels, en fonction des critères suivants :

3.A

Logements locatifs sociaux financés dans la CUB



Source : DDE et CUB

Localisation des SMS



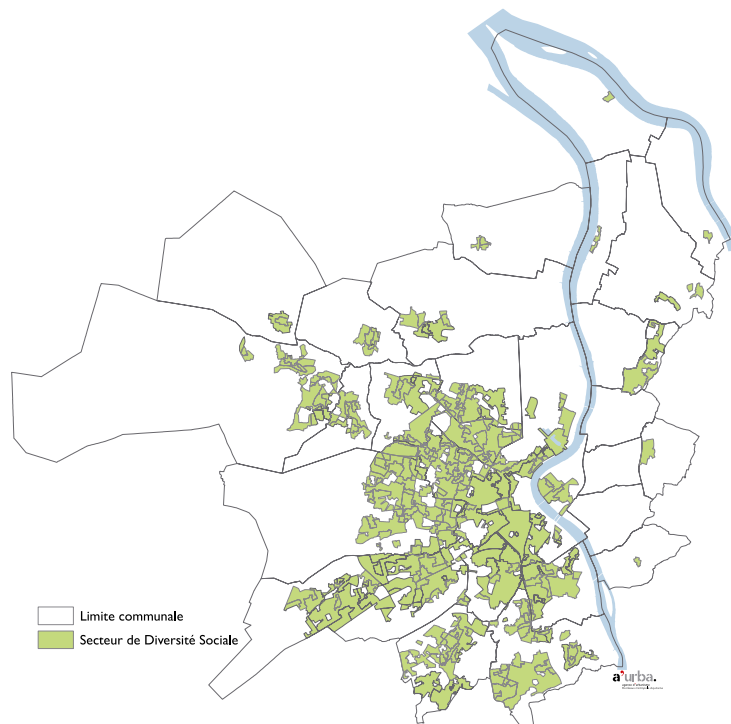
- le pourcentage de logements conventionnés existants puisque les quartiers (délimités par îlots INSEE IRIS) déjà bien dotés en logements sociaux, comprenant plus de 50 % de logements locatifs conventionnés sont exemptés de la règle. Les quatre communes du Grand Projet des Villes de Bassens, Cenon, Floirac, Lormont, étant bien dotées, bénéficient d'un statut dérogatoire. En outre, les opérations d'aménagement communautaires ayant une programmation de logements établie ne sont pas concernées par cette règle ;
- la proximité des corridors prioritaires urbains et de desserte en transports en commun, ainsi que celle des lignes structurantes.

Dans leur périmètre, la part de la SHON habitat devant être consacrée au logement locatif conventionné doit être supérieure ou égale à 25 %, pour toute opération générant au moins 2 500 m² de SHON. Une première analyse sur l'année 2009 révèle une mobilisation de plus de

67 hectares de foncier qui auraient généré (sur la base des permis de construire) 4 583 logements dont 1 049 logements locatifs conventionnés, soit près de 23 % de l'ensemble, ce qui est proche de l'objectif attendu. SMS et SDS sont des outils extrêmement intéressants pour la production de logements conventionnés et la CUB fait figure de précurseur dans la mobilisation des possibilités offertes par le législateur. Redoutés comme frein à la production, ce qu'ils ne semblent pas être, sauf peut-être pour les SMS édictant 100 % de logements locatifs conventionnés, ils se heurtent néanmoins à des tentatives de détournement de l'esprit de la règle : divisions parcellaires pour les SMS¹, projet découpé en tranches pour les SDS... Par ailleurs, lorsque ces prescriptions conduisent à des petites opérations, entre en jeu la difficulté, pour les bailleurs, de s'engager pour la gestion d'un patrimoine trop éclaté en unités de petite taille, conduisant à une certaine réticence de leur part, partagée par les promoteurs-constructeurs,

1. Les dispositions inscrites dans la cinquième modification devraient limiter ces contournements. Elles imposent en effet que les obligations soient remplies dès la première opération.

Localisation des SDS



3.A

et à des demandes de mutualisation d'obligations concernant plusieurs parcelles.

Toutefois, on peut également porter au crédit des SDS une ébauche de régulation des prix du foncier pour les périmètres concernés.

En revanche, la raréfaction des dotations d'aides à la pierre pose la question de l'atteinte des objectifs du PLU, et donc du PLH.

• La programmation des opérations communautaires

La CUB favorise la construction de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale par le biais d'une programmation logement adaptée dans les opérations d'aménagement d'initiative communautaire. C'est ainsi que, dans les ZAC et PAE communautaires ont été construits 22 % de logements locatifs sociaux et 14 % de logements locatifs PLS, soit 2 835 logements locatifs conventionnés déjà produits. La part de ces logements passera à plus de 30 % à l'issue des programmes (dans l'état actuel de leur programmation)

	déjà réalisés fin 2009		reste à construire		total prévu	
PLUS et PLAI	1 758	22 %	6 207	26 %	7 965	25 %
PLS	1 077	14 %	1 413	6 %	2 490	8 %
accession aidée	843	10 %	3 230	14 %	4 073	13 %
accession libre	4 188	53 %	12 748	54 %	16 936	54 %

• Le respect de la loi SRU

Le PLH doit tenir compte des obligations de chacune des communes en termes de logements sociaux, au titre de l'article 55 de la loi SRU (art. L302-5 du CCH). Les objectifs triennaux assignés par l'État (15 % du déficit global) ont été intégrés (souvent à la hausse) dans les objectifs territorialisés du PLH.

Au 1^{er} janvier 2007, 10 communes étaient concernées par cet article, avec un déficit global de 11 054 logements locatifs sociaux.

Au 1^{er} janvier 2010, 10 communes sont toujours concernées et le déficit s'est réduit à 9 820 logements. 3 communes se sont vues notifier un constat de carence par le Préfet à l'issue de la période triennale 2005-2007, faute d'effort suffisant.

Mais il faut noter que :

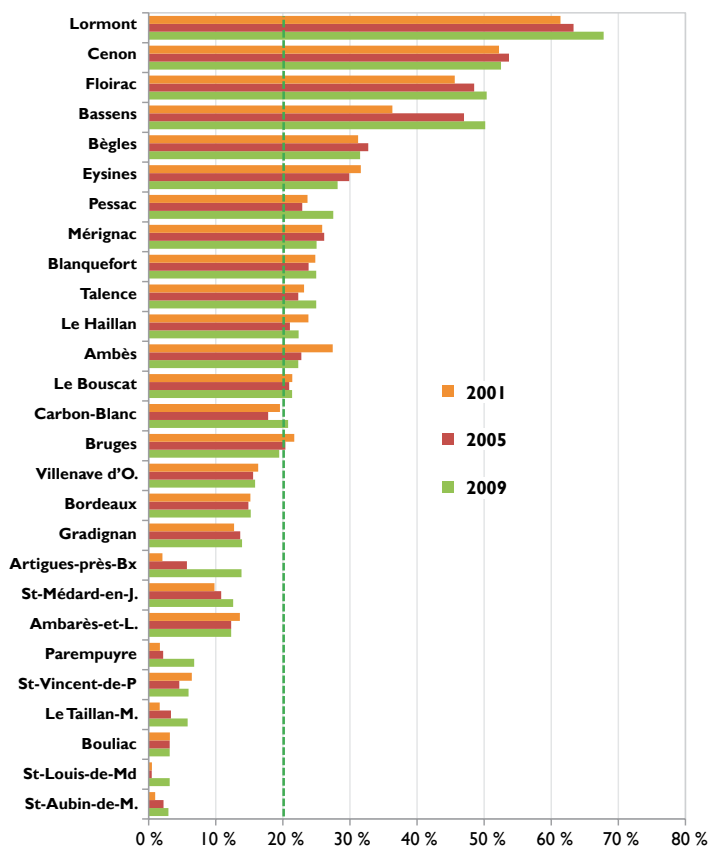
- le taux de logements sociaux a globalement progressé dans les communes les plus pourvues (communes du GPV) ;
- Carbon-Blanc a atteint le taux de 20 % de logements sociaux et doit donc veiller à le conserver ;
- a contrario, la commune de Bruges, caractérisée par une très forte croissance du nombre de nouveaux logements construits, a vu sa part de logements sociaux passer sous la barre des 20 % des résidences principales.

Les communes considérées comme «tangentes», c'est-à-dire comprenant 20 à 25 % de logements sociaux doivent effectivement prendre garde à l'écueil d'une production libre trop importante, conduisant à une réduction du poids du parc social. C'est d'ailleurs une des raisons pour lesquelles une partie des élus est réticente à voir les ventes sociales du parc HLM, préconisées par le gouvernement, se développer dans leur commune, et pour lesquelles les communes ne dispose que d'un avis consultatif.

Evolution du taux de logements locatifs conventionnés entre 2001 et 2009

Source : Taux SRU (DDE). Pour Ambès, Bouliac, Saint-Louis et Saint-Vincent (hors champ de la loi SRU), estimation d'urba pour 2009.

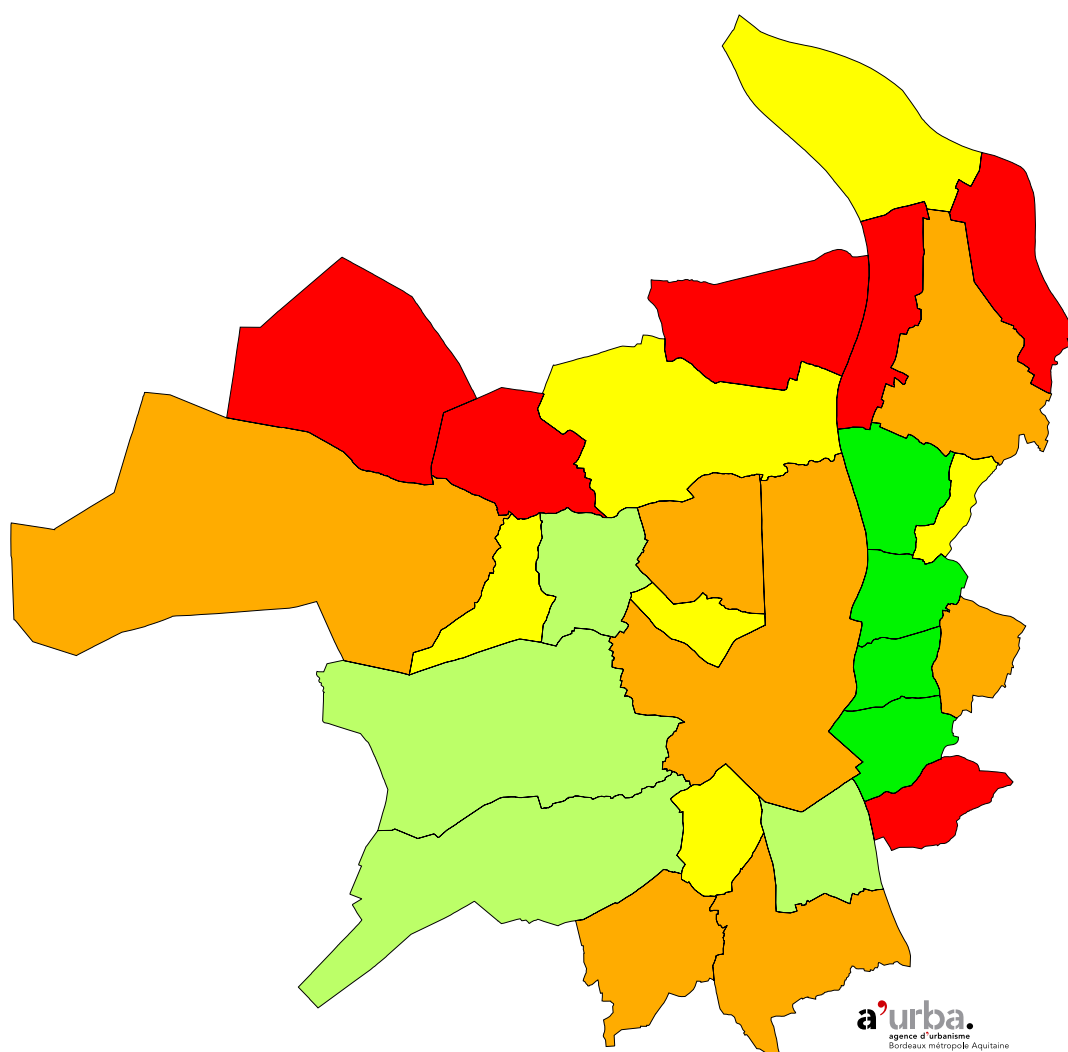
cf. chiffres en annexe



3.A

Part des logements locatifs conventionnés dans les résidences principales

Source : inventaire SRU - DDE



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Taux de logements
conventionnés en 2009 (en %)



c. La déclinaison communale

Les objectifs de construction neuve ont été réalisés, depuis la modification de 2007, à 108 % (dont 71 % en 2007, 137 % en 2008 et 115 % en 2009). Au total, sur cette période, ce sont près de 1 200 logements qui ont été commencés au-delà des objectifs (cumul des trois années). La majorité des communes, soit 15, ont pu atteindre les objectifs qui lui ont été fixés (en accord avec elle) par le PLH.

Les objectifs de production de logements locatifs conventionnés (exprimés en nombre de logements financés et hors parc locatif conventionné privé) l'ont été à 177 %. Seules 4 communes n'ont pas réussi à répondre à l'effort demandé en termes de mixité et diversité sociale, preuve de l'aspect globalement réaliste des objectifs.

Parmi les 7 communes sans obligation de production de logements locatifs conventionnés, 6 ont produit des logements sociaux, et ceci au-delà de la reconstitution de l'offre démolie (qui concernait Cenon, Lormont et Floirac).

Atteinte des objectifs quantitatifs par commune 2007-2009

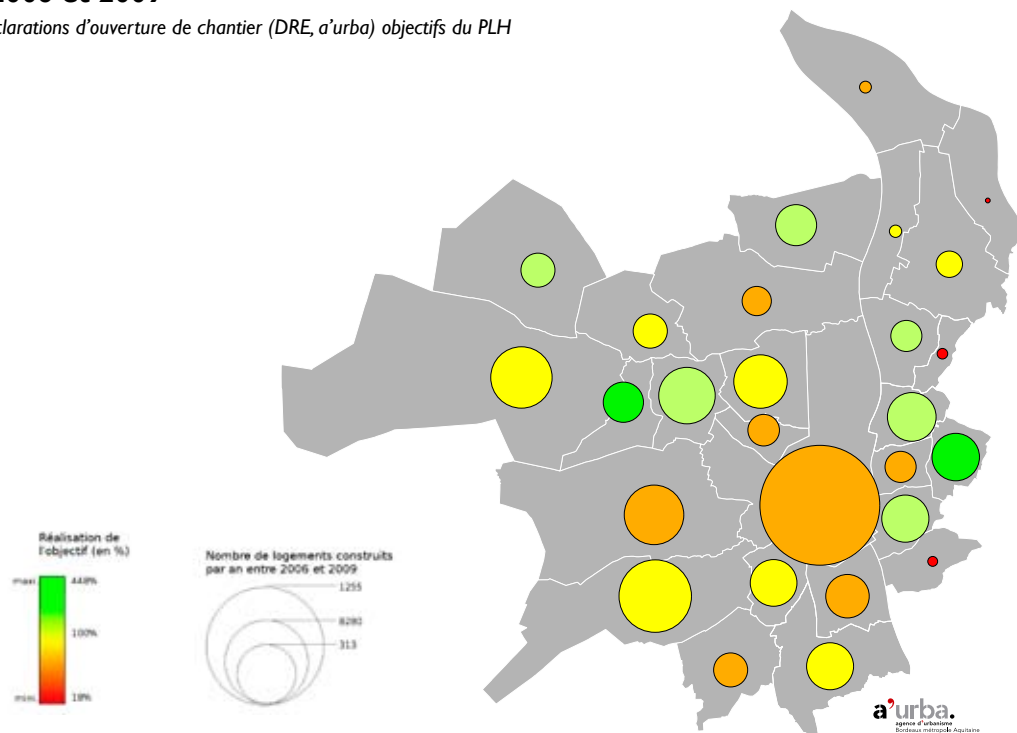
Source : PC groupés (DRE - suivi d'urba) et DOC individuelles

		Construction neuve globale	
		en retard sur les objectifs	objectifs dépassés
Logements locatifs sociaux financés	en retard sur les objectifs	Bouliac	Parempuyre Saint-Aubin de Médoc Le Taillan-Médoc
	objectifs dépassés	Ambarès-et-Lagrave Bègles Blanquefort Bordeaux Le Bouscat Carbon-Blanc Gradignan Mérignac	Artigues-près-Bordeaux Bruges Eysines Le Haillan Pessac Saint-Médard-en-Jalles Talence Villenave d'Ornon
	production sans obligation	Ambès Cenon	Bassens Floirac Lormont Saint-Louis de Montferrand
	pas d'objectif et pas de production	Saint-Vincent de Paul	

3.A

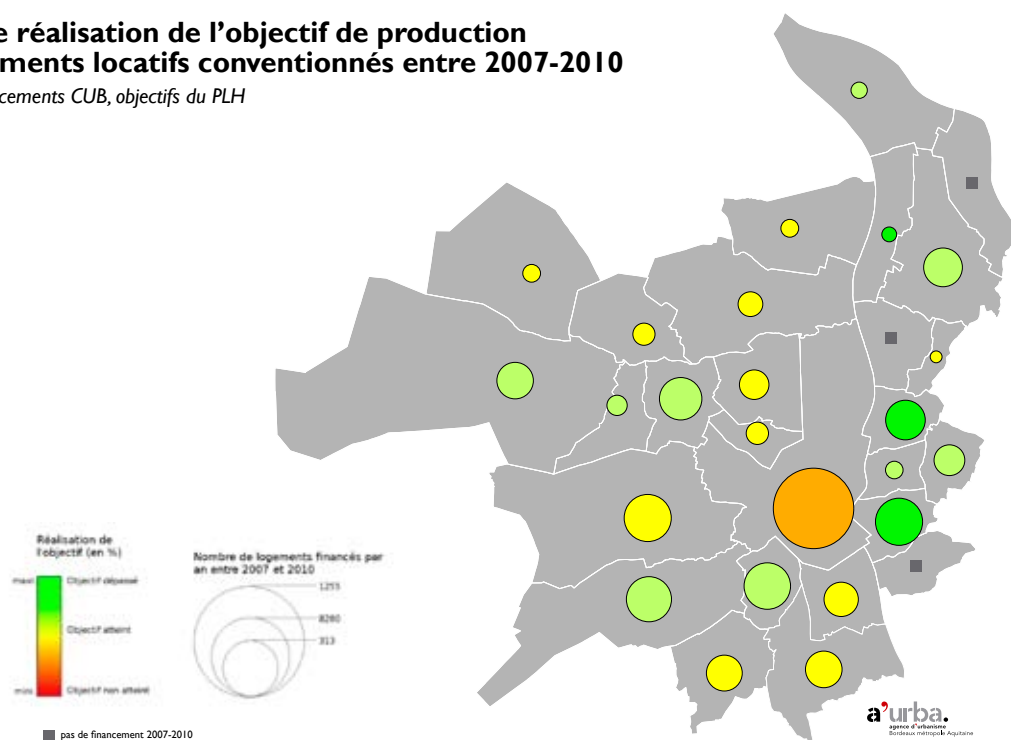
Taux de réalisation de l'objectif de construction PLH entre 2006 et 2009

Source : déclarations d'ouverture de chantier (DRE, a'urba) objectifs du PLH



Taux de réalisation de l'objectif de production de logements locatifs conventionnés entre 2007-2010

Source : financements CUB, objectifs du PLH





B. Bilan de la mise en œuvre des actions du PLH

Le programme d'actions du PLH se décline en 9 fiches-actions thématiques précisant les modalités techniques des interventions de la CUB et de ses partenaires.

Chacune d'elles est guidée par trois fils conducteurs :

— le fil rouge de l'animation et de la gouvernance

— le fil vert du développement durable

— le fil bleu de l'observation et de l'évaluation

La structure de chaque fiche sera reprise ici, avec le texte original des objectifs, des actions et des fils.

Chaque action, et en particulier les modalités d'intervention de la CUB faisaient l'objet du codage suivant, élaboré en fonction de l'état d'avancement de l'action :



à initier



à l'étude ou à calibrer



opératoire, actualiser ou réajuster

Ce codage est repris dans ce bilan et mis en parallèle avec une appréciation de l'état actuel de réalisation.

- a. Dynamiser la production de logements locatifs sociaux
- b. Impulser une politique foncière en faveur de l'habitat
- c. Accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social
- d. Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité
- e. Favoriser une accession à la propriété abordable
- f. Accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie
- g. Favoriser le logement des jeunes
- h. Développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées
- i. Accueillir les gens du voyage

Objectifs généraux

- Produire au moins 1 850 logements locatifs conventionnés publics par an (dont 500 pour reconstituer l'offre sociale démolie), et ceci en veillant à :
 - une répartition équilibrée de l'offre de logements sociaux dans le territoire de la CUB (cf. territorialisation des objectifs) ;
 - répondre aux besoins diversifiés de la population (logements familiaux, PLAI, logements adaptés au handicap) ;
 - la réalisation d'un habitat durable, aux formes urbaines attractives ;
 - favoriser la mixité des statuts dans les opérations, en associant divers financements et en encourageant le partenariat entre opérateurs publics et privés.

animation et gouvernance

Préconisations

Articulation / complémentarités à trouver avec d'autres politiques

Articulation et déclinaison dans le PLU (servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement des sites de projet).

Déclinaisons locales du Plan de Cohésion Sociale et du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Modalités de travail à développer

Organisation de rencontres partenariales public / privé.

Conventionnement avec les opérateurs sociaux et la Foncière Logement.

Contractualisation avec les communes.

Mise en place d'une instance des financeurs.

Autres actions à mettre en œuvre

Définition des contreparties aux aides de la CUB.

Développement d'actions de communication.

Réalisations

oui, renforcement avec la création des SDS

oui pour le PCS

ponctuelles, à réactiver

fait avec la Foncière, rien avec les autres. Quelle place de la CUB dans les conventions CUS : la CUB est informée, mais non signataire (hors Aquitanis, office de la CUB)

contrats de co-développement
programmation en partenariat étroit

non

en réflexion dans le cadre de l'étude de l'impact des aides communautaires sur la production de logements

ponctuelles, à améliorer

développement durable

Préconisations

Modalités de contribution au développement durable

Développement d'un volet AEU (approche environnementale de l'urbanisme) dans les études d'aménagement.

Renforcement des centralités et des corridors de transports collectifs.

Mobilisation des sites de projet du PLU.

Attendus en matière de développement durable

Développement d'un habitat de haute qualité environnementale (lancement d'appels à projets.)

Réalisations

intégré dans les cahiers des charges des ZAC

objectif affiché, mais mobilisation diverse selon les communes
en cours

référentiel QEL (cf. page 76)

observation et évaluation

Préconisations

Études, observatoires existants / à optimiser

Tableau de bord de l'offre locative conventionnée (programmée, financée, livrée).

Dispositifs à envisager / à créer

Connaissance des besoins.

Réalisations

intégration en cours des données sur la livraison dans le tableau de bord de la programmation

étude a'urba (2008)

étude Adéquation-EOHS (2011)

rencontre annuelle avec les communes dans les démarches de programmation et de territorialisation

Actions	Attendus et rôle de la CUB	Objectif	Réalisation
Établir la programmation pluriannuelle de la construction neuve de logements sociaux.	Mettre en adéquation production et besoins.		
Porteur(s) CUB	Élaborer la programmation avec les communes et les organismes sociaux.	○	○
	Réaliser un guide de bonnes pratiques pour une programmation équilibrée territorialement, diversifiée et de qualité.	i	reste à initier
	Définir des critères d'attribution des PLS et négocier si nécessaire les agréments.	○	reste à définir
	Gérer les crédits délégués et instruire les demandes d'aides.	○	○
Aider financièrement les opérations de logements PLUS et PLAI.	Encourager la production de PLUS et PLA-I.		
Porteur(s) CUB	Élaborer une grille de critères et de conditions d'attribution des aides communautaires (respect des principes développement durable, géographie préférentielle, intégration de PLA-I, articulation avec le PDALPD, plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, etc.).	○	○
	Garantir les emprunts des opérateurs sociaux.	○	○
	Mettre en place une instance des financeurs des opérations de logements sociaux.	i	reste à initier
Communiquer sur le logement social : cibles, image.	Dépasser les réticences envers le logement social.		
Porteur(s) CUB	Organiser des rencontres et événements (inaugurations, visites, expositions).	i	○ à développer
	Élaborer des supports de communication.	○	○ à développer
	Utiliser les supports de communication locaux (journaux, presse municipale, etc.).	○	○ à développer
Négocier avec les opérateurs privés la réalisation de logements sociaux dans leurs opérations.	Mobiliser les opérateurs privés pour favoriser la mixité sociale et élargir le potentiel constructif.		
Porteur(s) Communes	Inscrire des servitudes dans le PLU pour la réalisation de logements locatifs conventionnés.	E	○
	Renforcer l'action foncière en faveur du logement social et impliquer les bailleurs sociaux dans la maîtrise du foncier dans les SMS (servitudes de mixité sociale) en leur déléguant l'exercice du droit de préemption après examen.	○	○
	Accompagner les communes dans la négociation si nécessaire et promouvoir la densification dans les secteurs issus de la géographie préférentielle, pour endiguer l'étalement urbain.	○	○
	Créer les conditions des partenariats entre les acteurs de l'habitat (Foncière Logement, promoteurs privés, etc.) sur la base de : - conventions, chartes ; - rencontres partenariales public/privé (centre de ressources) ; - réalisation et valorisation d'opérations exemplaires.	E	○
État d'avancement de l'action : i initier E étudier ou calibrer ○ opératoire, actualiser ou réajuster			

Thème majeur du programme d'action du PLH, la production de logements sociaux est aussi celui où la CUB et ses services trouvent leur pleine mesure.

POINTS FORTS

- Les actions, liées à la programmation, ont essentiellement été mises en place avec la délégation des crédits d'aide à la pierre en 2006, et ont été confortées depuis.
- Le processus de programmation est aujourd'hui bien rodé et fonctionne avec satisfaction entre l'instruction, les bailleurs et les communes. Il prend en compte la dimension de compétence partagée de l'habitat entre les communes et la CUB et repose sur une coordination, assurée par cette dernière, des projets des bailleurs et des communes organisée en amont de la programmation. Celle-ci se construit en étroite collaboration avec les communes qui, in fine, donnent leur accord.
- Un règlement d'intervention fixe les participations de la CUB. Les aides, indépendantes des autres partenaires, est apportée en fonction de l'équilibre de l'opération. Pour les PLUS, le niveau est déterminé au prorata, en fonction du prix de revient moyen de l'opération par m² de surface utile. Elle est conditionnée à l'utilisation de la totalité des droits à construire inscrits dans le PLU, à la maîtrise des charges (en fonction de l'équilibre de chaque opération) et à une qualité de construction intégrant des démarches performantes au titre des économies d'énergie et en faveur de la protection de l'environnement. Elle est plafonnée à 12 000€ par logement. Pour les PLA-I, l'aide est forfaitaire et s'élève à 5 000€ par logement.
- La CUB participe au financement de la surcharge foncière pour les projets ANRU. Sa participation peut s'élever à 25 %, à parité avec la commune, du dépassement de la charge foncière de référence tel qu'il résulte du calcul de l'État.
- La CUB garantit les emprunts des constructeurs.
- Après l'inscription de Servitudes de Mixité Sociale (SMS) dans le PLU (2006), la CUB a inscrit la majeure partie de son territoire urbain comme Secteur de Diversité Sociale (SDS), dans le but de favoriser la production de logements sociaux (1^{re} modification du PLU de novembre 2007). Dans ces secteurs, toute opération de logements de plus de 2 500 m² de SHON devra proposer un minimum de 25 % de logements locatifs conventionnés.

POINTS FAIBLES

- Les moyens humains limités ne permettent pas d'assurer au mieux le suivi des opérations : préparer avec les élus administrateurs des organismes les temps forts de la gouvernance des organismes (CA, bureaux) ; favoriser les opérations de communication ; participer aux visites et inaugurations organisées par les bailleurs, etc.
- Si la prise en considération des besoins en logements sociaux est aujourd'hui chose acquise auprès des élus, le niveau de mobilisation reste divers du fait de réticences locales encore fortes dans certaines fractions de population et riverains.

MOYENS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

- 4 etp instructeurs.
- 55 millions d'euros mobilisés par la CUB sur ses fonds propres pour la production de logements locatifs sociaux, aux côtés des crédits délégués, à hauteur de :
8 M€ en 2006
6 M€ en 2007
12 M€ en 2008
11 M€ en 2009
18 M€ en 2010
- Des garanties d'emprunt dont l'encours est passé de 1,205 à 1,598 milliards d'euros entre 2006 et 2010.

RÉSULTATS

- 703 logements (hors ANRU et PLS) financés en 2006, 659 en 2007, 1275 en 2008, 1943 en 2009 et 2027 en 2010.
- 800 logements locatifs conventionnés mobilisés dans le cadre des SMS et plus de 1 000 grâce aux SDS.

Financements prévisionnels accordés 2006-2010

	PLAI	PLUS	Financements ANRU (PLUS-CD, PLS,PLAI,PLS)	PLS familles	PLS structures	Total
Ambarès-et-Lagrave	75	342	61	7	70	555
Ambès	19	74	0	0	0	93
Artigues-près-Bordeaux	49	259	14	46	0	368
Bassens	0	0	87	0	0	87
Bègles	59	133	178	108	0	478
Blanquefort	73	124	0	19	0	216
Bordeaux	259	647	469	568	592	1 535
Bouliac	0	0	0	0	0	0
Le Bouscat	50	39	60	52	0	201
Bruges	49	309	0	0	0	358
Carbon-Blanc	5	10	34	0	0	49
Cenon	4	0	67	78	0	149
Eysines	60	361	106	47	45	619
Floirac	9	296	230	281	0	816
Gradignan	33	357	16	38	0	444
Le Haillan	19	121	49	7	0	196
Lormont	0	0	439	210	0	649
Mérignac	132	403	0	118	0	653
Parempuyre	14	88	0	19	0	121
Pessac	46	224	33	29	556	888
Saint-Aubin-de-Médoc	2	42	66	0	0	110
Saint-Louis-de-Montferrand	17	65	0	15	0	97
Saint-Médard-en-Jalles	87	554	78	16	0	735
Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0	0	0
Le Taillan-Médoc	24	197	18	5	0	244
Talence	250	196	0	47	309	802
Villenave d'Ornon	40	391	0	42	0	473
CUB	1 375	5 232	2 005	1 752	1 572	11 936

ACTIONS NON MISES EN ŒUVRE OU REPORTÉES

- Le guide des bonnes pratiques pour une programmation équilibrée territorialement, diversifiée et de qualité n'a pas été réalisé. Pour autant, la programmation est diversifiée (notamment par l'action des bailleurs) et va dans le sens d'une meilleure qualité. Un travail avec un architecte-conseil est effectué à cet effet.
- L'instance des financeurs n'a pas été formellement créée, mais les partenariats existent, en particulier avec le Conseil Général ou le Conseil Régional pour le logement étudiant.

AVANCEMENT DU PARTENARIAT

- Un partenariat renforcé, tant avec les communes qu'avec les bailleurs, même si il est appelé à se renforcer notamment concernant la lisibilité partielle des plans patrimoniaux des organismes (méconnaissance des ventes HLM et des autres secteurs d'activité des bailleurs, comme la promotion immobilière...) de façon à pouvoir agir sur les typologies ciblées par le PLH.
- Un partenariat qui s'amorce avec les autres acteurs, en particulier privés de l'habitat (signature d'une charte entre la CUB, la FPC et la Conférence Départementale HLM, participation au Plan de relance à hauteur de 400 VEFA), mais qui doit être conforté.

PERSPECTIVES

- Thème central du PLH, la question de la production de logements locatifs sociaux reste un enjeu prioritaire. On constate que, si les objectifs sont aujourd'hui atteints, l'accès au logement reste difficile pour de nombreux ménages du fait d'une conjoncture économique et sociale de plus en plus difficile.
- Le positionnement moteur de la CUB dans ce domaine est fortement lié et conditionné par la délégation des aides à la pierre. Ses incertitudes également, en particulier sur les enveloppes déléguées.
- Une implication renforcée du Conseil Général attendue, pour le logement très social en particulier.
- Une articulation encore plus étroite entre le PLH et le PLU, avec la recherche de nouvelles SMS, permettra de favoriser le développement de logements locatifs sociaux.
- La nouvelle délégation des aides à la pierre affiche un objectif triennal qui, pour 7 communes sur 10, est supérieur aux objectifs inscrits dans le PLH et qu'il conviendra de prendre en compte dans la révision du PLH.

EFFETS SUR LE MARCHÉ

Une stratégie et des outils contribuant à la production de logements locatifs sociaux

Un rythme de construction suffisant qui permet d'augmenter l'offre abordable

Mais qui :

- est encore insuffisant pour améliorer la fluidité des parcours
- ne semble pas limiter le départ des classes moyennes de la CUB
- est caractérisé par un recours important aux PLS, qui ne constituent pas toujours une offre abordable, bien qu'ils soient indispensables dans leur rôle d'accueil de nouvelles population et pour assurer la mixité sociale de certains secteurs

3.B



Objectifs généraux

- Définir une géographie préférentielle pour guider l'action publique dans la mobilisation foncière. Elle indiquera l'intensité d'effort à fournir pour respecter les objectifs du PLH. Cette spatialisation constituera la feuille de route indispensable à toute politique foncière, qu'elle soit publique ou partenariale (sous l'égide de la CUB).
- Créer une habitude de travail entre les partenaires sur la maîtrise foncière.

*animation et gouvernance***Préconisations****Articulation / complémentarités à trouver avec d'autres politiques**

Feuille de route habitat de la politique foncière de la CUB.

Respect du Schéma directeur, articulation avec le PLU (notamment via les servitudes de mixité sociale permises par la loi ENL).

Articulation et phasage avec les opérations d'aménagement et les politiques opérationnelles (VRD, transports)

Modalités de travail à développer

Activation de la veille foncière afin de constituer un portefeuille foncier dédié.

Autres actions à mettre en œuvre

Participation aux réflexions sur la structuration d'un portage foncier à l'échelle supra CUB (structure, échelle, échéancier de portage, etc.).

Réalisations

en réflexion, en lien avec la territorialisation des objectifs du PLH-PLU

oui ; développement à prévoir par le renouvellement des SMS

oui mais à renforcer

opérationnel et à développer après la territorialisation

position de la CUB à l'étude

*développement durable***Préconisations****Modalités de contribution au développement durable**

Respect d'une géographie préférentielle dans un souci de gestion économe des espaces mutables ou ouverts à l'urbanisation, conformément au PLU et en lien avec la Direction de l'Écologie Urbaine et du Développement Durable de la CUB (renforcement des centralités et des corridors de développement en particulier).

Réalisations

objectif affiché, partiellement suivi ; nécessite de renforcer les objectifs d'utilisation économe de l'espace

*observation et évaluation***Préconisations****Études, observatoires existants / à optimiser**

Suivi des portefeuilles fonciers acquis par la CUB et les opérateurs-partenaires dans le cadre du PLH.

Dispositifs à envisager / à créer

Tableau de bord des mutations (flux et niveau de marché).

Tableau de bord de l'offre foncière et des SMS (stock et évolution).

Réalisations

travail sur les délaissés appartenant à la CUB

analyse des données OEIL et, à l'avenir de DVF

mis en place

État de mise en œuvre du programme d'actions

Actions	Attendus et rôle de la CUB	Objectif	Réalisation
Optimiser la veille foncière.	Anticiper et accompagner le développement urbain.		
Porteur(s) CUB	Mettre en place une veille active sur les sites de projet, les SMS et SDS (servitudes de mixité et de diversité sociale) afin de constituer le patrimoine nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH d'ici 2011 (vision plus prospective).	O	O
	Identifier les opportunités en diffus pour agir sur le foncier et interpellier les partenaires.	E	à initier
Mettre en œuvre des partenariats avec des porteurs fonciers, organismes sociaux, SEM, Foncière..., dans le cadre d'une stratégie partagée.	Faire converger les actions vers les objectifs à atteindre.		
Porteur(s) CUB	Définir le volet habitat de la politique foncière de la CUB.	E	via territorialisation à venir dans révision PLH
	Interpeller les communes et optimiser les processus d'analyse et de traitement et suites à donner des DIA (déclarations d'intention d'aliéner) entre la CUB et les communes.	O	O
	Constituer un portefeuille foncier dédié à l'habitat dans le cadre du PLH (réserves), mutualisé avec les partenaires.	E	O
	Nouer les partenariats nécessaires, y compris en associant les propriétaires (grands propriétaires fonciers, propriétaires, professionnels de l'immobilier, etc.).	O	O
	Favoriser l'émergence d'outils d'aménagement foncier alternatifs aux acquisitions : baux (à construction, emphytéotiques, etc.), partenariat public privé (dation, VEFA, vente en l'état futur d'achèvement, nue-propriété, etc.).	E	O

État d'avancement de l'action : **i** initier **E** étudier ou calibrer **O** opératoire, actualiser ou réajuster

3.B

Versant indispensable du développement d'une politique de l'habitat axée prioritairement vers l'habitat abordable, une politique foncière s'est mise en place progressivement à partir de 2006. Cependant, une stratégie forte fait cruellement défaut à la CUB. Tout-à-fait novatrice en matière de planification urbaine, la CUB peine à mettre en place une politique foncière ambitieuse et offensive.

POINTS FORTS

- La CUB dispose des produits des prélèvements pour insuffisance en logements sociaux des communes déficitaires au titre de l'article L.302-5 du CCH, qui participent à son effort en faveur de la production de logements sociaux.
- Les services ont entrepris un recensement de l'ensemble des stocks fonciers de la CUB. Dans ce stock, des délaissés urbains pourront être proposés aux bailleurs.
- Si le volet habitat d'une politique foncière de la CUB est toujours en réflexion, les outils de suivi et d'analyse sont en constante amélioration : suivi et analyse des délaissés fonciers, tableau de bord des SMS et des SDS. Le suivi des mutations, réalisé aujourd'hui avec la base OEIL, va se développer à l'avenir avec la mise en œuvre de la base de données de la DGIFP (direction générale des impôts et des finances publiques) : la base DVF (demande de valeurs foncières).
- Le processus d'analyse des DIA transmises pour analyse s'est amélioré et systématisé.
- La mise en place des SMS et SDS (cf. § 3.B.a) et leur suivi.

POINTS FAIBLES

- Un blocage foncier pour les SMS devant générer 100% de logements sociaux, et ceci alors que les autres SMS aux obligations moins fortes sont plutôt des facteurs de négociation de prix et de montages financiers partenariaux.

MOYENS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

- 3,5 millions d'euros consacrés annuellement (moyenne 2006-2009) consacrés aux acquisitions foncières en faveur du logement social (hors ZAC).

RÉSULTATS

- 800 logements locatifs conventionnés mobilisés dans le cadre des SMS, sur un potentiel de 4000.
- Plus de 1 000 logements locatifs conventionnés produits grâce aux SDS, ce qui représente environ 23 % du total des logements prévus, pour 67 ha de foncier mobilisés.
- 16,8 ha de terrain cédés aux organismes bailleurs entre 2006 et 2009.

AVANCEMENT DU PARTENARIAT

- Une « charte pour la production de logements sociaux dans les secteurs de diversité sociale » a été signée en 2008 entre la CUB, la Fédération des Promoteurs et la Conférence départementale des organismes sociaux pour l'habitat, véritable code de bonne conduite entre les acteurs. Cette démarche exemplaire est reconnue au niveau national.

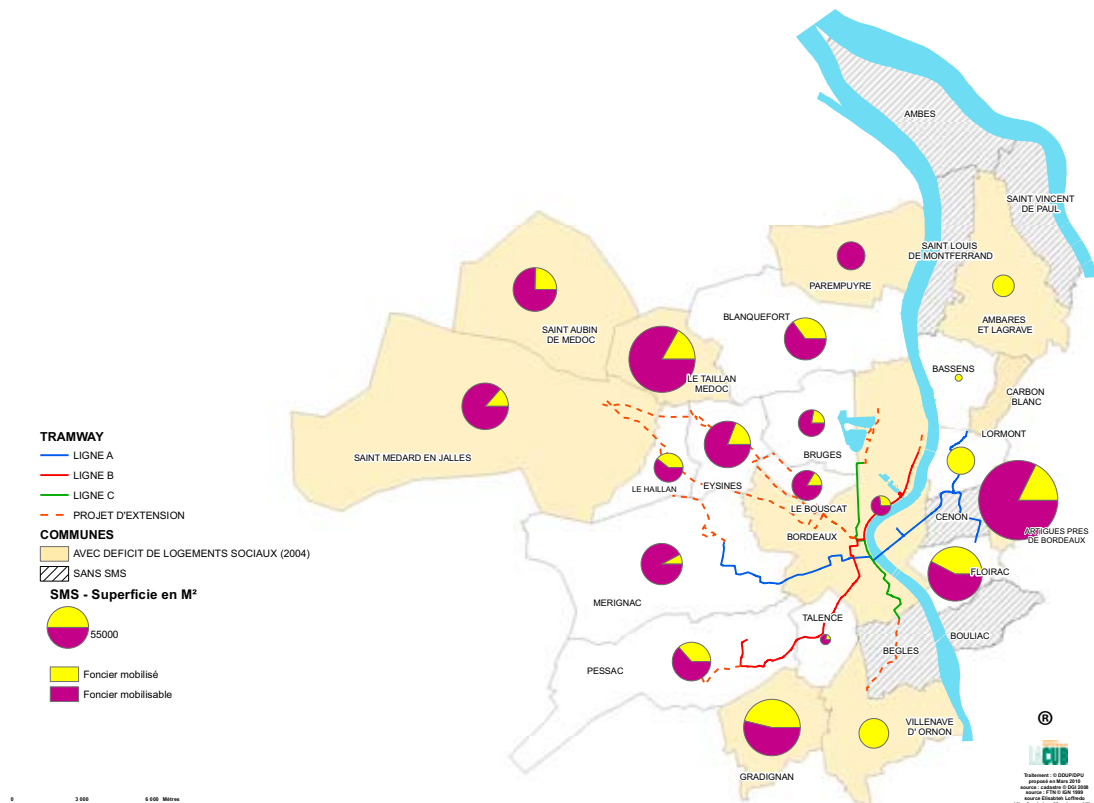
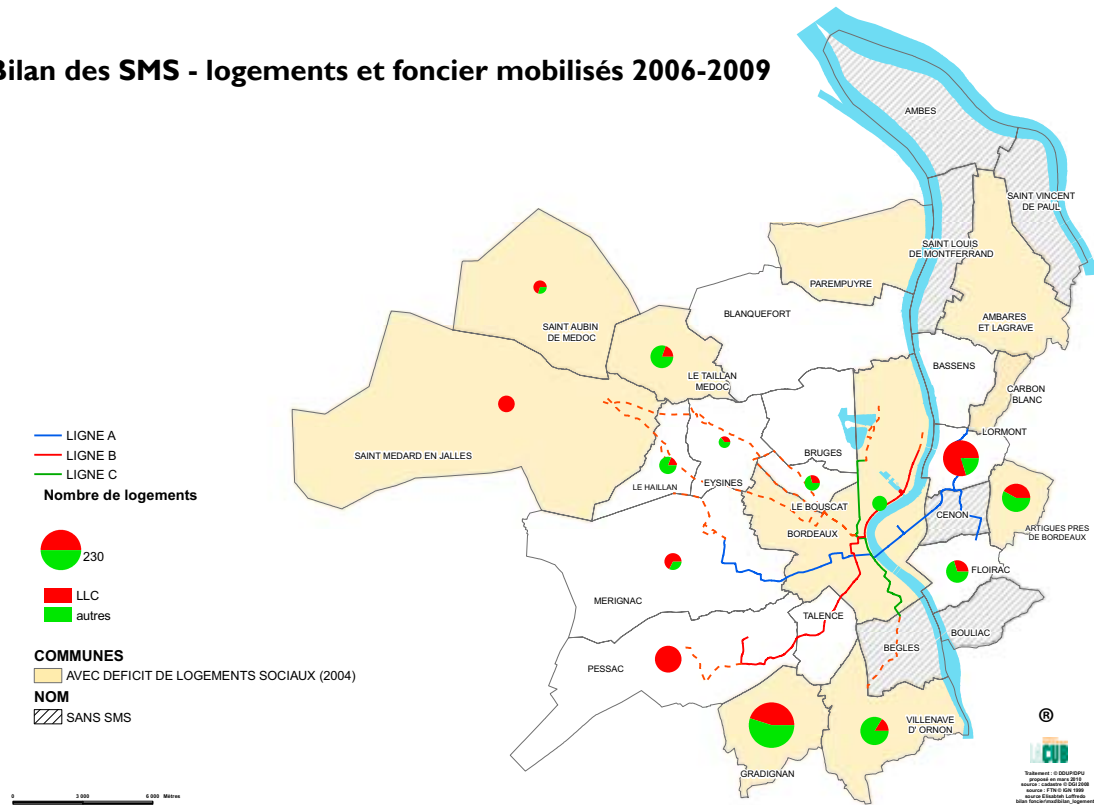
PERSPECTIVES

- Outre la territorialisation du PLH, qui prendra place dans la révision du PLU 3.I, il y a une forte nécessité à développer l'observation foncière et ses outils.

EFFETS SUR LE MARCHÉ

Une politique foncière pondère le marché à la marge, mais agit sur les prix. Pour l'instant, l'action engagée (SMS notamment) n'a pas l'envergure nécessaire et le foncier communautaire obéit essentiellement aux seules lois du marché.

Bilan des SMS - logements et foncier mobilisés 2006-2009



Objectifs généraux

- Mener à bien les projets de rénovation urbaine de l'agglomération dans le cadre de la politique de la ville et de l'ANRU (3 271 démolitions et 3 186 reconstructions).
- Maintenir un parc social de bonne qualité par différents moyens : la réhabilitation, la restructuration, et, exceptionnellement, la démolition.
- Aider le reste du parc à offrir un niveau de prestation correct, en particulier en termes de développement durable, d'accessibilité et d'adaptabilité.
- Veiller à la maîtrise des quittances (loyers et charges locatives).

*animation et gouvernance***Préconisations****Articulation / complémentarités à trouver avec d'autres politiques**

Prise en compte des objectifs de la politique de la ville, du Grand Projet de Ville, des conventions ANRU et garantie d'une cohérence d'agglomération.

Modalités de travail à développer

Conventions avec les opérateurs sociaux.

Réalisations

oui

pas encore, mais sollicitation de la CUB pour la mise en œuvre des CUS

*développement durable***Préconisations****Modalités de contribution au développement durable**

Développement d'un volet AEU (approche environnementale de l'urbanisme) dans les études de renouvellement urbain.

Gestion urbaine de proximité (gestion des espaces publics, des déchets et des encombrants).

Attendus en matière de développement durable

Maîtrise des charges (consommations d'énergie et de fluide des logements).

Réalisations

non

oui (sauf pour les encombrants)

non

*observation et évaluation***Préconisations****Études, observatoires existants / à optimiser**

Observatoire du logement du GPV, à étendre aux autres sites de renouvellement urbain.

Tableau de bord de l'offre locative conventionnée.

Dispositifs à envisager / à créer

Volet sur l'occupation du parc social dans l'observatoire habitat.

Réalisations

observatoire mené par les bailleurs

tableau de suivi en cours de mise en place par la CUB
réflexion sur la géolocalisation du parc locatif social à l'a-urba
étude sur les mobilités résidentielles en projet

partenariat avec l'AROSHA à consolider au préalable

État de mise en œuvre du programme d'actions			
Actions	Attendus et rôle de la CUB	Objectif	Réalisation
Mener à bien les projets de rénovation urbaine des territoires de la politique de la ville prévus dans les CUCS (contrats urbains de cohésion sociale). Porteur(s) Communes	Contribuer à l'attractivité générale de l'agglomération et à sa cohésion.		
	Garantir la cohérence des projets et la cohésion urbaine et sociale à l'échelle de l'agglomération, prospective).	○	○
	Inscrire la reconstitution de l'offre démolie dans la programmation de logements en veillant au rééquilibrage	○	○
	Participer au financement des opérations de rénovation urbaine (ANRU).	○	○
	Développer et conforter l'ingénierie sur le volet qualité des opérations.	○	○
Réhabiliter le parc social. Porteur(s) Opérateurs sociaux	Animer un suivi partenarial CUB - communes des projets urbains sur l'agglomération, de leur définition à leur réalisation, avec échéancier des travaux et des financements communautaires.	i	○
	Accompagner la réhabilitation du parc locatif social.		
	Définir ses priorités et élaborer une grille de critères d'intervention comprenant notamment : - l'inscription du projet dans un PSP (plan stratégique de patrimoine) partagé ; - des critères de développement durable (réduction des charges à l'issue des travaux en particulier) ; - maintien du taux d'effort des ménages.	○	○
État d'avancement de l'action : i initier E étudier ou calibrer ○ opératoire, actualiser ou réajuster			

Si le financement de la réhabilitation reste une question en suspens, la mise en cohérence des projets et l'animation du partenariat sont des points qui ont fortement progressé ces dernières années. De ce fait, la CUB prend petit à petit légitimité dans son rôle d'ensemblier.

POINTS FORTS

- L'intégration en 2006 de l'équipe permanente Politique de la Ville et la structuration d'un département Politique de la Ville au sein de la CUB a permis l'impulsion, la coordination et la mutualisation d'actions en faveur des quartiers prioritaires. Elle a favorisé l'émergence d'une réelle synergie entre les acteurs, en particulier entre les 9 communes concernées par la politique de la ville et non adhérentes au GIP-GPV. Au sein de la CUB, elle a permis de développer une culture de projet, alliant approches sociale et urbaine et intégrant les besoins et attentes des habitants.

POINTS FAIBLES

- L'arrêt des subventions PALULOS de l'État pose la question du financement de la réhabilitation. Si l'éco-prêt de la CDC les remplace partiellement, est-il à hauteur des enjeux ?
- Jusqu'à présent, la CUB suit les priorités définies par l'État et les communes concernées sans avoir défini sa propre stratégie d'agglomération. De surcroît, une vision d'ensemble reste difficile à obtenir sur les besoins de réhabilitation du parc social : les bailleurs sont toujours très timides quant à la transmission de leurs plans stratégiques patrimoniaux. De manière générale, le manque d'outils de suivi et de tableaux de bord reste un handicap.
- Les entretiens avec les communes et leurs CCAS confirment que, si l'essentiel des relogements se déroulent dans des conditions satisfaisantes, l'augmentation des loyers et des charges posent des problèmes cruciaux à un certain nombre de ménages, en particulier des personnes âgées à très faibles ressources.

MOYENS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

- Embauche par la CUB d'un chef de département politique de la ville, appuyé par une chargée d'opération.
- 13,8 millions d'euros engagés par la CUB entre 2005 et 2010, soit 2,3 par an, pour des opérations d'accompagnement (aménagements urbains, voirie, assainissement, stationnement et établissements scolaires) dans 7 quartiers prioritaires, auxquels il convient d'ajouter 1,1 million d'euros pour la mission de coordination des projets urbains du GIP-GPV. Ces montants ne tiennent pas compte de l'effort de désenclavement et en faveur de la mobilité dans les quartiers (réseau tram et bus).
- Si les crédits d'aide à la pierre en faveur des opérations sont de gestion directe par l'ANRU et n'ont pas été délégués à la collectivité, la CUB est toutefois financièrement présente sur la participation des opérations de démolition et sur la surcharge foncière. Sur les premières, elle a engagé 5 millions d'euros depuis 2005, sur la base de 50 % maximum du déficit du bilan propre à l'opération, plafonnés à 7 622 € par logement démolé. Elle est intervenue au titre de la surcharge foncière dans les quartiers à hauteur 188 000 €.

RÉSULTATS

- 58,7 % de la reconstitution de l'offre s'est opérée sur les communes disposant de moins de 20 % de logements sociaux, dont 21,5 % sur Bordeaux (Ambarès, Artigues, Gradignan, Saint-Médard en Jalles, Saint-Aubin du Médoc, le Taillan-Médoc).
- Projet ANRU en cours (Génicart, Libération et Thouars), en voie d'achèvement dans les autres communes (hors reconstitution de l'offre à l'extérieur de la commune).
- Appel à projet FEDER sur 8 communes « pour un développement durable des quartiers sensibles ».
- Animation des « jeudis de la ville » avec les chefs de projet communaux (une convention avec PQA est à l'étude pour l'animation).
- Co-signature des 13 CUCS de l'agglomération.

AVANCEMENT DU PARTENARIAT

- Un partenariat qui se renforce avec les communes, notamment à l'occasion du projet urbain, et qui a vu l'émergence d'une cohésion d'agglomération dans ce domaine (en particulier depuis la réponse commune à l'appel à projet FEDER).

PERSPECTIVES

- Un parc nécessitant de gros travaux d'amélioration, en particulier thermiques, à l'heure où la CUB se positionne sur le soutien au développement de l'offre.

EFFETS SUR LE MARCHÉ

Des projets de rénovation urbaine qui améliorent la qualité de l'offre dans les grands quartiers d'habitat social par une production de logements neufs

Mais qui :

- mobilisent fortement les fonds propres des bailleurs
- réduisent le parc à faible loyer du fait de l'écart entre les loyers des logements démolis et ceux de l'offre nouvelle

Objectifs généraux

- Conforter et promouvoir la fonction sociale du parc privé, par le développement de loyers maîtrisés (avec un objectif à atteindre d'au moins 300 logements en 2007, 400 en 2008)
- Enrayer les différentes formes de mal-logement, en particulier le logement insalubre et indigne (au moins 80 par an).
- Remettre sur le marché des logements vacants remis aux normes (environ 300 par an)

animation et gouvernance

Préconisations

Articulation / complémentarités à trouver avec d'autres politiques

Complémentarité du PIG avec les conventions d'OPAH en cours (OPAH-RU et OPAH-copropriétés) et le PST départemental.

Contribution aux objectifs du PDALPD (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées).

Modalités de travail à développer

Mise en place de groupes de travail thématiques, suivi des études en cours.

Mobilisation des réseaux professionnels (BTP, notaires, agents immobiliers, administrateurs de biens, etc.).

Autres actions à mettre en œuvre

Élaboration de la convention PIG et négociation des participations des communes

Réalisations

oui, complémentarité également recherchée dans le cadre du prochain PIG avec l'OPAH-Lormont et l'OPAH-RU hôtels meublés le PIG concourt à l'augmentation de l'offre sociale et très sociale pour les publics du PDALPD

dans le cadre du PIG et de la démarche copropriété

oui mais jugée insuffisante

PIG acté le 25 mai 2007, avec la participation de 25 communes

développement durable

Préconisations

Modalités de contribution au développement durable

Réduction de la vacance et valorisation d'un parc de logements proche des centres, limitant les déplacements et optimisant l'utilisation des équipements.

Mise en place dans le PIG d'un volet économie d'énergie et d'une prime « habitat durable » (déclinaison du Plan Climat de la CUB, dans le but de réduire les consommations énergétiques et les rejets des gaz à effet de serre).

Attendus en matière de développement durable

Promotion d'un habitat de haute qualité environnementale (lancement d'appels à projets).

Recherche d'économies d'énergie et maîtrise des charges.

Réalisations

116 sorties de vacance (de 2008 à 2010)

mise en place d'une prime Développement Durable de 1000 € par dossier dans le cadre du PIG attribuée pour 120 dossiers

non

un des objectifs du PIG et participation à la réflexion locale sur la précarité énergétique

observation et évaluation

Préconisations

Études, observatoires existants / à optimiser

Bilan du PIG, du PST et des OPAH de l'agglomération.

Tableau de bord du parc privé (ANAH).

Dispositifs à envisager / à créer

Observatoire du logement indigne (État, CETE).

Observatoire des copropriétés.

Tableau de bord des logements privés conventionnés.

Repérage des lotissements fragiles ou en difficulté.

Réalisations

existants mais à rassembler

non

expérimentation prévue en Gironde

non

non

non

État de mise en œuvre du programme d'actions			
Actions	Attendus et rôle de la CUB	Objectif	Réalisation
Mettre en place un PIG « promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable, et lutte contre le mal logement ».	Impulser une dynamique dans l'habitat privé et augmenter le nombre de logements privés conventionnés.		
Porteur(s) CUB	Assurer la maîtrise d'ouvrage du dispositif.	E	O
	Participer au financement des travaux de réhabilitation menés par les propriétaires bailleurs ou occupants très modestes (crédits délégués et fonds propres à parité avec les communes).	E	O
Accompagner la requalification des copropriétés fragiles et/ou dégradées.	Prévenir les processus de déqualification et accompagner les situations difficiles.		
Porteur(s) CUB, communes	Définir les modalités d'accompagnement communautaire à la requalification des copropriétés, sur la base des conclusions de l'étude en cours sur le repérage et la qualification des copropriétés de plus de 20 logements.	E	reste à étudier
	Animer un dispositif d'observation et de veille sur les copropriétés.	E	i
Mettre en place un dispositif de veille sur les sorties de conventionnement.	Contribuer au maintien d'un parc locatif privé abordable.		
Porteur(s) État, conseil général de la Gironde, CUB	Mettre en réseau les différents opérateurs intervenant sur le territoire communautaire (OPAH, PST, PIG).	i	i
	Définir les modalités de participation à l'outil mobilisé.	i	i
Initier une réflexion sur l'avenir des lotissements de l'agglomération.	Anticiper des dysfonctionnements urbains		
Porteur(s) CUB	Lancer une étude de repérage et de qualification des lotissements fragiles, vieillissants ou dégradés de l'agglomération.	i	à lancer dans les travaux de révision
Repérer le parc de logement indigne et/ou insalubre.	Participer à la réduction des situations d'indignité et d'insalubrité		
Porteur(s) DDE	Assurer le relais et l'interface entre les différents acteurs agissant sur le champ de l'habitat indigne et les communes.	i	i
	Soutien financier aux associations missionnées dans le cadre du repérage de l'habitat indigne (PACT 33) et de l'information des locataires et propriétaires (ADIL33).	O	O
Coordonner les actions et participer à la recherche d'expériences innovantes en matière de traitement de l'habitat indigne.	Soutenir les expérimentations dans ses champs de compétence.		
Porteur(s) DDE	Permettre l'innovation.	i	reste à initier
	Soutenir les démarches relatives au développement durable : certification, soutien au diagnostic, etc.	i	reste à initier
État d'avancement de l'action : i initier E étudier ou calibrer O opératoire, actualiser ou réajuster			

La CUB a affiché cet objectif de développement d'un parc privé abordable et de qualité, tout en hésitant sur son réel désir d'intervenir en faveur d'un parc caractérisé par la multitude de ses intervenants. Poussée en particulier par les objectifs du PCS (plan de cohésion sociale), elle a d'abord opté pour la mise en place d'un PIG (programme d'intérêt général) ambitieux, couvrant l'ensemble du territoire communautaire hors programme animé (OPAH) puis s'est engagée dans une démarche approfondie en faveur des copropriétés fragiles de l'agglomération.

POINTS FORTS

- La délégation des aides à la pierre et sa déclinaison annuelle dans un programme d'actions (PA) en faveur du parc privé renforce l'intervention communautaire. La définition, en 2009, d'un PA, a permis de rassembler des éléments de diagnostic et de dégager les enjeux du parc privé de logements sociaux et d'établir de façon partenariale (avec l'État et l'ANAH) les orientations de l'action communautaire, à savoir :
 - augmenter le nombre de logements conventionnés (PIG)
 - assurer le suivi de la délégation des aides à la pierre
 - améliorer les outils de connaissance du marché local (et notamment de la demande)
 - développer les partenariats, notamment associatifs, pour une meilleure cohérence d'actions.
- La mise en place d'un PIG en 2007 et la mobilisation de la quasi-totalité des communes de l'agglomération (25 communes qui abondent les financements CUB et ANAH), avec les objectifs suivants :

	2008	2009	2010
Production de logements à loyers maîtrisés	153	182	213
- dont loyer intermédiaire	98	117	137
- dont loyer conventionné	55	65	76
Requalification de logements indignes	39	46	54
Logements vacantes remis sur le marché	136	163	190

- La réalisation d'une étude de repérage des copropriétés de plus de 20 logements en difficulté dans la CUB, suivie d'un travail complémentaire sur la copropriété-test du Burck, située dans les communes de Pessac et Mérignac (diagnostic technique, diagnostic social et financiers des occupants et des syndics).

POINTS FAIBLES

- Un nouveau dispositif, le PIG, qui demande à être évalué, confronté à une mise en œuvre complexe.
- Un groupe de travail « logement indigne », mis en place par la DDE dans le cadre de l'animation du PDALPD, qui n'est plus activé depuis son transfert au Conseil Général et n'assure plus la synergie entre les acteurs.

MOYENS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

- Le montant des aides distribuées s'élève à 132 345 € pour 205 dossiers. Un détail approfondi sera établi dans le cadre du bilan du PIG (prévu en 2011).

RÉSULTATS

- 213 logements améliorés, dont 54 en sortie d'indignité et 190 en sortie de vacance, soit 64 % de réalisation des objectifs du PIG (eux-mêmes inférieurs à ceux inscrits dans le PLH).
- L'accompagnement des opérations communales : OPAH renouvellement urbain du centre ancien de Bordeaux, OPAH copropriétés dégradées (Talence et Lormont) et la contribution, par le PIG, au PST départemental.
- Une étude technique et financière sur la copropriété du Burck, en association avec les communes concernées, aboutissant à une réflexion poussée sur les actions à mettre en œuvre et le partenariat à mobiliser.

ACTIONS NON MISES EN ŒUVRE OU REPORTÉES

- Le repérage des lotissements fragiles, vieillissants ou dégradés et la mise en place d'un observatoire de suivi des copropriétés de l'agglomération.

AVANCEMENT DU PARTENARIAT

- Un partenariat qui se fédère autour de la CUB grâce à son PIG, en l'absence de la synergie qu'aurait pu impulser le groupe « habitat indigne ». Toutefois la mise en réseau des acteurs, en particulier privés de l'amélioration de l'habitat (artisans, administrateurs de biens, etc.) n'a pas connu le développement souhaité.

PERSPECTIVES

- La mise en place du PNRQAD sur le centre ancien de Bordeaux et le lancement d'une OPAH renouvellement urbain du centre ville avec volet hôtels meublés.
- Participation à l'étude préopérationnelle de Lormont (Quais - Chaîneau - Bichon) pour la mise en place d'une OPAH en 2012.
- Plusieurs réflexions ont été reportées et doivent cependant être relancées :
 - . les sorties de conventionnement ;
 - . l'avenir des lotissements fragiles ;
- Le travail sur la copropriété du Burck doit être approfondi pour déterminer une intervention de la CUB en faveur des copropriétés en difficulté.
- Les suites du PIG, à envisager lors de son évaluation en 2011, dans un contexte où est réaffirmé le rôle du parc privé dans la production d'un logement durable et peu consommateur d'énergie et son articulation avec le projet de PIG-PST départemental.

EFFETS SUR LE MARCHÉ

Une dynamique qui s'amorce en termes d'amélioration du parc privé
Mais des réalisations encore trop faibles pour avoir un impact sur le marché ou l'amélioration globale du parc

Objectifs généraux

- Permettre aux ménages aux ressources moyennes d'effectuer leur trajectoire résidentielle au sein de la Communauté urbaine de Bordeaux.
- Proposer une accession abordable, ouverte à un plus grand nombre de ménages.

*animation et gouvernance***Préconisations****Articulation / complémentarités à trouver avec d'autres politiques**

Articulation avec la programmation des opérations d'aménagement communautaires.

Modalités de travail à développer

Mise en place de groupes de travail partenariaux et développement du PPP (partenariat public / privé).

Mobilisation des opérateurs locaux pour développer une accession abordable.

Autres actions à mettre en œuvre

Information des accédants potentiels.

Réalisations

oui

à développer

oui dans le cadre des différents contacts, en particulier avec les ESH convention avec l'ADIL pour une sensibilisation des artisans

soutien à l'ADIL pour ce type de missions

*développement durable***Préconisations****Modalités de contribution au développement durable**

Développement d'un volet AEU (approche environnementale de l'urbanisme) dans les études d'aménagement.

Renforcement des centralités et des corridors de transports collectifs.

Attendus en matière de développement durable

Prise en compte d'une réflexion sur les consommations futures du logement. Promotion d'opérations HQE (lancement d'appels à projet).

Réalisations

non

difficulté de suivre la réalisation de cet objectif

les opérations aidées doivent se conformer à la THPE

*observation et évaluation***Préconisations****Dispositifs à envisager / à créer**

Connaissance des besoins.

Tableau de bord de l'offre nouvelle et de son occupation.

Réalisations

études besoins en 2008 et 2010

non

État de mise en œuvre du programme d'actions

Actions	Attendus et rôle de la CUB	Objectif	Réalisation
Permettre l'accèsion abordable dans les sites de projets et projets communautaires.	Développer une offre compatible avec la solvabilité des ménages.		
Porteur(s) CUB	Intégrer l'accèsion abordable dans les cahiers des charges d'aménagement.	E	O
	Délivrer des agréments prêt social location-accession PSLA (délégation de compétence).	O	O
	Permettre l'innovation et l'expérimentation.	i	reste à initier
Définir une stratégie communautaire pour développer la production de logements abordables en accessio.	Définir la participation communautaire aux dispositifs existants ou à initier.		
Porteur(s) CUB	Réaliser des simulations (cibles, volumes, coûts, conditions, modalités de suivi et d'évaluation) sur les modalités d'intervention possibles de la CUB.	i	O
Promouvoir l'action de Loggia 33 (accessio très sociale) dans la CUB.	Favoriser l'accèsion très sociale.		
Porteur(s) ADIL 33	Soutenir l'ADIL33.	O	O
	Relayer le dispositif auprès des communes.	i	reste à initier

État d'avancement de l'action : **i** initier **E** étudier ou calibrer **O** opératoire, actualiser ou réajuster

L'objectif de favoriser l'accès social était inscrit dans la modification de 2007 du PLH, tout en restant peu précis, tant sur les moyens que les échéances. La conjoncture locale aidant, tout comme les dispositifs mis en place par l'État, en particulier dans son plan de relance de 2009, ont conduit la CUB à s'inscrire dans une démarche d'accompagnement à l'accès au côté des communes.

POINTS FORTS

- Un dispositif expérimental et souple de soutien à l'accès abordable (prévu initialement pour 2009-2011), laissant ouvertes les modalités de l'aide communautaire et qui comprend un comité d'engagement devant vérifier la qualité des projets présentés sur la base d'une liste de critères précis (géographie préférentielle, qualité du logement, forme urbaine, etc.).
- Une intégration systématique d'une part de logements en accès abordable dans les opérations d'aménagement communautaire.

POINTS FAIBLES

- Une enveloppe en faveur de l'accès abordable limitée à un maximum de 80 logements par an, ce qui ne semble pas à l'échelle des besoins.
- Un besoin de repenser les outils pour une accès abordable avec la réforme de l'accès à la propriété en 2010 (suppression du PASS-Foncier, création du PTZ+).

MOYENS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

- Une enveloppe de 400 000 € par an, permettant d'aider dans la limite de 5 000 € par logement et 200 000 € par opération.
- Une minoration des charges foncières pour l'accès sociale et abordable dans les opérations d'aménagement communautaires

RÉSULTATS

- Des résultats minorés par rapport aux prévisions : 10 dossiers instruits, portant sur 235 logements. 3 opérations totalisant 21 logements réalisées en mars 2011 (alors qu'elles devaient à l'origine concerner 106 logements).

ACTIONS NON MISES EN ŒUVRE OU REPORTÉES

- Le soutien à l'accès très sociale développée par Loggia.

AVANCEMENT DU PARTENARIAT

- Le CILG, porteur du PASS-Foncier est membre invité du comité d'engagement mis en place en faveur de l'accès sociale.

PERSPECTIVES

- Les besoins des ménages, de plus en plus contraints à des choix résidentiels pour raisons financières, et la nécessité de s'inscrire dans un projet d'agglomération millionnaire implique que cette problématique d'accès abordable devienne un des thèmes centraux du prochain PLH.
- La création du PTZ+ et la suppression, fin 2010, du PASS-Foncier pose la question des modalités de l'aide communautaire.
- La réforme du PTZ+ est voulue comme devant conduire à une meilleure prise en compte des réalités urbaines et favoriser l'accès dans les zones aux coûts de l'immobilier onéreux.

EFFETS SUR LE MARCHÉ

Une trop faible production de logements en accès abordable, qui n'a encore qu'un impact modéré sur le marché et ne permet pas l'objectif de recentrage urbain

3.B

Objectifs généraux

- Développer une capacité d'accueil suffisante et diversifiée, répondant aux besoins des différents publics.
- Favoriser les sorties d'hébergement par l'accès au logement de droit commun.
- Accompagner les associations dans leurs projets (développement de l'offre et réhabilitation).
- Décliner localement le PDALPD (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées).

*animation et gouvernance***Préconisations****Articulation / complémentarités à trouver avec d'autres politiques**

Prise en compte des objectifs et préconisations du PDALPD (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées), du Schéma départemental de l'habitat durable, du Schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion et du Schéma départemental de la médiation locative.

Réalisations

oui

Modalités de travail à développer

Mise en place d'une instance d'examen et de financement des projets.

instruction des projets en concertation avec la plateforme des financeurs

Conventionnement avec les opérateurs.

non

Participation de la CUB aux instances de coordination.

ponctuelle

Mise en place de groupes de travail partenariaux.

non

*développement durable***Préconisations****Modalités de contribution au développement durable**

Développement d'une offre à proximité des centres et des axes de transport en commun (respect de la géographie préférentielle).

oui, veille à renforcer

Attendus en matière de développement durable

Maîtrise des charges des logements et structures d'hébergement (consommations d'énergie et de fluide).

oui

*observation et évaluation***Préconisations****Études, observatoires existants / à optimiser**

Observatoires de la demande très sociale et de l'hébergement.

Réalisations

observatoire CAIO

étude CG a'urba (pas encore diffusée)

étude CG a'urba (pas encore diffusée)

Bilans de la mobilisation des contingents de réservation.

Dispositifs à envisager / à créer

Étude sur les besoins d'hébergement.

non

Tableau de bord de l'offre nouvelle.

suivi de la production avec la CAF, le CG, l'État et le CILG

État de mise en œuvre du programme d'actions

Actions	Attendus et rôle de la CUB	Objectif	Réalisation
Assurer la déclinaison locale du PDALPD.	Contribuer à la mise en œuvre locale des objectifs du PDALPD.		
Porteur(s) Conseil général de la Gironde, État	Élaborer une convention tripartite CUB - Conseil général de la Gironde - État.	i	reste à initier
Améliorer la connaissance des besoins.	Contribuer à une meilleure connaissance des besoins pour cibler son action.		
Porteur(s) Conseil Général de la Gironde, État	Définir les modalités de participation communautaire aux diverses instances décisionnelles.	E	reste à étudier
	Intégrer la connaissance des besoins à l'observatoire du PLH.	E	reste à étudier
Mettre en cohérence l'utilisation des contingents de réservation.	Clarifier les processus de réservation et contribuer à l'accès au logement social de ménages en difficulté.		
Porteur(s) Ensemble des réservataires	Élaborer un protocole d'accord avec les communes sur la définition des publics bénéficiaires du contingent communautaire.	i	reste à initier
	Promouvoir une instance de coordination des contingents.	i	reste à initier
Mailler le territoire en hébergement d'urgence et maisons relais.	Contribuer à l'augmentation de l'offre.		
Porteur(s) Communes, CCAS ou associations	Financer l'investissement au titre des crédits délégués et des fonds propres.	O	O
Intégrer des PLAI dans les nouvelles opérations de logements sociaux.	Contribuer à augmenter les possibilités de sorties d'hébergement et de logements spécifiques et à leur désengorgement.		
Porteur(s) Opérateurs sociaux	Appliquer les critères inscrits dans le règlement d'intervention.	O	O
	Élaborer la programmation triennale avec les opérateurs et les communes.	O	O
	Instruire des demandes en tenant compte des spécificités liées au site d'accueil.	O	O
	Financer les opérations au titre des crédits délégués et des fonds propres	O	O
Développer l'action de l'AIVS (agence immobilière à vocation sociale) sur le territoire communautaire.	Sécuriser les propriétaires privés et permettre le maintien d'une offre privée abordable.		
Porteur(s) Conseil Général de la Gironde, État	Convenir des modalités de travail de l'AIVS (agence immobilière à vocation sociale) sur le territoire de la CUB.	i	reste à initier

État d'avancement de l'action : i initier E étudier ou calibrer O opératoire, actualiser ou réajuster

L'accès au logement est un domaine où la CUB aura, faute de moyens humains dédiés, fortement peiné à trouver sa légitimité pourtant naturelle du fait de son statut de délégataire des aides à la pierre.

POINTS FORTS

- La délégation des aides à la pierre a permis l'entrée de la CUB dans le champ de l'accès au logement et a contribué à l'augmentation du nombre de logements sociaux (diffus et en structure) financés dans l'agglomération (cf. § 3.A.b). Chaque dossier fait l'objet d'une instruction précise où le statut du logement (PLUS / PLAI) est étudié, la CUB préconisant 30 % de logements en PLAI familiaux par opération.
- Une volonté affichée de financer deux maisons-relais par an (mais sans que la stratégie territoriale n'ait été établie).

POINTS FAIBLES

- La CUB participe à la mise en œuvre du PDALPD (PIG, PST,...) sans en assurer l'animation qui revient au conseil général et à l'État.

MOYENS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

- Les moyens mis en œuvre sont ceux de la délégation des aides à la pierre (cf. § 3.B.a.). Pour les structures financées par du PLA-I, l'aide s'élève à 5 000 € par place créée, dans la limite de 50 places.

RÉSULTATS

- Une remontée du nombre de PLA-I financés depuis 2006 : 88 en 2006, 86 en 2007, 309 en 2008 et 369 en 2009, dont une maison-relais (11 places) et une résidence sociale (12 places), soit 14 % des financements.

ACTIONS NON MISES EN ŒUVRE OU REPORTÉES

- La question commune des contingents et réservations reste difficile à aborder. Les réservations au profit de la CUB liées aux garanties d'emprunt sont reversées aux communes sans stratégie préalable particulière.

AVANCEMENT DU PARTENARIAT

- Le partenariat est constitué de deux niveaux d'interlocuteurs dans ce domaine : celui des structures et porteurs de projet, qui s'organise lentement, et celui des institutions et financeurs qui, en dépit des nombreux contacts, peine à se réunir autour d'axes communs.

PERSPECTIVES

- La volonté gouvernementale de développer l'accès au logement par le développement de l'offre sociale et très sociale (« logement d'abord ») trouve écho parmi les élus locaux qui sont aujourd'hui plus favorables aux logements PLA-I. Toutefois, l'enthousiasme est plus modéré sur l'accueil de structures, celui-ci nécessitant d'ailleurs préalablement la définition d'un schéma d'accueil qui pourrait se formaliser lors de la révision du PLH.

EFFETS SUR LE MARCHÉ

- Une offre qui s'est élargie et améliorée, mais qui achoppe sur l'insuffisance des sorties d'hébergement, ce qui :
- freine les processus d'accès au logement en bloquant la fluidité et la rotation dans les structures
 - entraîne une relégation des populations les plus fragilisées dans les structures ou dans le parc le plus dégradé
 - entraîne une inadéquation entre la situation des ménages et les structures d'accueil

3.B

Objectifs généraux

- Apporter des réponses adaptées et diversifiées au logement des jeunes adultes, et faire du logement un levier de l'insertion sociale et de l'autonomie des jeunes adultes.
- Répondre aux besoins très importants en logements étudiants sur l'agglomération.
- Accueillir les jeunes dans la CUB en favorisant la production d'un logement accessible et de qualité, et répondant à leurs différents niveaux de solvabilité et d'autonomie (tant financière que sociale).
- Mieux connaître les besoins en logements et services urbains des jeunes.

animation et gouvernance

Préconisations

Articulation / complémentarités à trouver avec d'autres politiques

Articulation avec le Schéma Régional du Logement Étudiant, le Schéma Départemental du Logement des Jeunes (en cours d'élaboration par la DDE) et le PIG (développement d'une offre de logements accessibles au sein du parc privé).

Animation de la convention entre le Conseil Régional d'Aquitaine et la CUB sur le logement étudiant.

Modalités de travail à développer

Conventionnement avec le ... précisant les objectifs en termes de logement étudiant et le phasage des actions sur le territoire de la CUB.

Mise en place d'un groupe de travail partenarial « logement des jeunes » en lien avec l'observatoire.

Réalisations

oui (SRLE)
peu pertinent en ce qui concerne le PIG qui produit peu de petits logements

oui

réalisé en mars 2007

non

développement durable

Préconisations

Modalités de contribution au développement durable

Promotion de l'habitat intergénérationnel (sous-location, chambre contre services, etc.).

Respect de la géographie préférentielle (proximité des centres et dessertes en transports en commun).

Attendus en matière de développement durable

Maîtrise des consommations d'énergie et de fluide des logements et structures d'hébergement, contrôle des charges.

Développement d'un parc à haute qualité environnementale (lancement d'appels à projets).

Réalisations

non

oui, un des critères de l'instruction

oui, un des critères de l'instruction

non

observation et évaluation

Préconisations

Dispositifs à envisager / à créer

Observatoire de la demande en logement et services des jeunes.

Tableau de bord de l'offre publique et privée des logements pour étudiants et jeunes adultes.

Réalisations

non, mais une analyse du public du CLAJJ par l'a-urba étude menée par l'URHAJ « jeunesse et habitat en Gironde »

seulement un suivi de la programmation

État de mise en œuvre du programme d'actions

Actions	Attendus et rôle de la CUB	Objectif	Réalisation
Développer des structures d'accueil pour les jeunes et une offre de logement : FJT, maisons relais, sous location en ALT, logements de transition.	Contribuer à l'augmentation de l'offre et maintenir l'attractivité de l'agglomération vis-à-vis des jeunes adultes.		
Porteur(s) Opérateurs sociaux et porteurs de projets associatifs	Établir une programmation spécifique.	○	○
	Instruire et financer au titre de la délégation et sur fonds propres les structures spécifiques.	○	○
	Accompagner et soutenir les projets innovants pour l'accueil spécifique des jeunes adultes.	i	i
Réhabiliter et développer l'offre de logements dédiée aux étudiants.	Contribuer à l'augmentation de l'offre et maintenir son attractivité vis-à-vis des jeunes adultes.		
Porteur(s) Opérateurs sociaux (production), CROUS (gestion)	Établir une programmation spécifique.	○	○
	Instruire et financer au titre de la délégation et sur fonds propres des structures spécifiques.	○	○
Mettre en place un observatoire de la demande en logement et services urbains des jeunes.	Contribuer à une meilleure connaissance des besoins pour cibler son action.		
Porteur(s) Union Régionale FJT	Accompagner et soutenir la mise en place d'un observatoire de la demande en habitat des jeunes, et intégrer ces données à l'observatoire du PLH.	E	reste à initier

État d'avancement de l'action : **i** initier **E** étudier ou calibrer **○** opératoire, **actualiser ou réajuster**

Encore une fois, c'est la délégation des aides à la pierre qui a permis de légitimer la position de la CUB dans ce domaine, au-delà de son implication antérieure dans le projet Campus.

POINTS FORTS

- Un programme de mise à niveau de l'offre d'hébergement en faveur des étudiants qui hausse l'agglomération dans les ratios nationaux (voire au-delà à terme) et qui a fait l'objet de la signature d'une convention-cadre entre la CUB et le Conseil Régional en 2007.

POINTS FAIBLES

- Une offre en faveur des jeunes en insertion difficile à dessiner, encore incomplète, car complexe à mettre en œuvre (financements incertains, besoins difficilement planifiables, problématique des ressources des jeunes, etc.).

MOYENS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

- Les moyens mis en œuvre sont ceux de la délégation des aides à la pierre (cf. § 3.B.a.), majorés, si nécessaire, d'une subvention de 75 € T.T.C/m² de surface utile, dans la limite de 1 500 € par logement ou 20 m² par place.

RÉSULTATS

- Une programmation financière concernant 1 273 logements étudiants et 426 places en résidence sociale de type FJT entre 2006 et 2010.

ACTIONS NON MISES EN ŒUVRE OU REPORTÉES

- La connaissance des besoins ne s'est pas structurée, même si diverses initiatives ont émergé et nécessiteront par la suite d'être coordonnées et développées (analyse du profil du public du CLLAJ par l'a-urba, travaux URHAJ).

AVANCEMENT DU PARTENARIAT

- Le partenariat autour du logement étudiant s'est en particulier formalisé autour du projet Campus. Mais le partenariat autour du logement des jeunes répond encore, en l'absence d'une stratégie fédératrice, à une logique de guichet.

PERSPECTIVES

- L'accent est aujourd'hui à porter sur la question du logement et de l'hébergement des jeunes adultes en insertion et/ou en formation, mais le moratoire du Conseil Général sur ses aides à la pierre met en péril le financement des projets.

EFFETS SUR LE MARCHÉ

Une offre qui s'est élargie et améliorée pour les étudiants

Mais :

- des tensions qui persistent du fait de la cherté des petits logements et un report vers les grands logements en co-location
- une spécialisation toujours accrue des secteurs centraux de l'agglomération
- un risque pour l'attractivité de la métropole du point de vue de l'accueil des jeunes dans leur diversité

Une offre en structure spécifique pour les jeunes en formation insuffisante, qui peut entraîner des difficultés d'accès à l'emploi des jeunes travailleurs

3.B

Objectifs généraux

- Composer une agglomération multi-générationnelle à l'échelle des quartiers et une ville de proximité, où le senior sera toujours plus présent et nécessitera des équipements, des services, des logements et des hébergements adaptés.
- Expérimenter des actions innovantes de logement inter-générationnel et de cohabitation des âges dans l'habitat existant.
- Prendre en compte la question de l'accessibilité de la ville, aussi bien de la ville existante que des sites de projet et zones d'aménagement.
- Poursuivre l'équipement du territoire en structures d'accueil et d'hébergements, tant pour les personnes âgées que pour les personnes handicapées.
- Promouvoir l'adaptation, l'évolutivité et la connectivité des logements afin de répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées.

animation et gouvernance

Préconisations

Articulation / complémentarités à trouver avec d'autres politiques

Prise en compte des objectifs du Schéma gérontologique départemental, du Schéma départemental pour les personnes handicapées et des actions de la Maison Départementale du Handicap.

Mise en œuvre des obligations de la loi handicap du 11 février 2005.

Modalités de travail à développer

Conventionnement avec les opérateurs sociaux.

Mobilisation de fonds européens et fonds privés.

Autres actions à mettre en œuvre

Mise en place d'une commission accessibilité communautaire, comprenant un groupe de travail habitat.

Réalisations

une rencontre semestrielle a lieu avec le CG et l'État

mise en place de la conférence intercommunale d'accessibilité

non

non

si la conférence intercommunale d'accessibilité a bien été créée, son animation par le centre Habitat reste limitée

développement durable

Préconisations

Modalités de contribution au développement durable

Renforcement des centralités et rapprochement des services et des réseaux de voisinage.

Attendus en matière de développement durable

Intégration des normes HQE et « HQU » (haute qualité d'usage domestique) : prévention, connexion, sécurisation, ergonomie, etc.

Réalisations

oui (critère d'instruction)

non

observation et évaluation

Préconisations

Dispositifs à envisager / à créer

Veille sur l'innovation (réalisations architecturales, techniques, domotique, intégration urbaine et sociale, partenariats).

Amélioration de la connaissance des besoins.

Tableau de bord de l'offre nouvelle.

Réalisations

non

non

non

État de mise en œuvre du programme d'actions

Actions	Attendus et rôle de la CUB	Objectif	Réalisation
Développer des opérations innovantes et/ou expérimentales pour le logement des personnes âgées et/ou handicapées. Porteur(s) CUB	Permettre l'émergence des opérations innovantes. Rendre possible l'innovation en soutenant les projets d'habitat.	E	reste à étudier
Favoriser la production de logements sociaux adaptés et adaptables. Porteur(s) Conseil général de la Gironde	Favoriser l'adaptation de logements locatifs sociaux. Conditionner une partie des aides au logement social (neuf et réhabilitation) en cohérence avec les critères du conseil général de la Gironde.	E	O en soutien
Développer des projets d'offre nouvelle spécifique à coût maîtrisé (logements-foyers, EHPAD, foyers d'hébergement et maisons d'accueil). Porteur(s) Communes, CCAS, association, opérateur social ou privé	Contribuer et anticiper la réponse au besoin d'hébergement. Établir une programmation. Instruire et financer des projets au titre des crédits délégués et des fonds propres.	O O	O O

État d'avancement de l'action : **i** initier **E** étudier ou calibrer **O** opératoire, actualiser ou réajuster

La question de l'habitat des personnes âgées et des personnes handicapées est probablement la moins portée par la CUB qui, essentiellement faute de moyens humains dédiés, n'a pas cherché sa place auprès d'acteurs étant eux-mêmes dans un processus d'organisation lent et difficile.

POINTS FORTS

- Des objectifs globaux et des impératifs législatifs (en matière d'accessibilité) de plus en plus intégrés par les acteurs, pour la construction neuve, moins en ce qui concerne l'existant.
- La création d'une plate-forme pour le logement adapté (PACT-GIHP-Conseil général), avec le soutien de la Fondation de France

POINTS FAIBLES

- Un manque de moyens dédiés pour la prise en charge de cette problématique.

MOYENS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

- Les moyens mis en œuvre sont ceux de la délégation des aides à la pierre (cf. § 3.B.a.).

RÉSULTATS

- 371 PLS dédiés depuis 2007.
- Un projet de structure mixte FTM dédié aux personnes âgées / FJT.

PERSPECTIVES

- La définition des modalités de gouvernance et de pilotage entre les nombreux acteurs concernés, face à de très nombreux et très divers porteurs de projet permettra une meilleure réponse aux forts enjeux de l'avenir.

EFFETS SUR LE MARCHÉ

Une augmentation de l'offre des structures d'hébergement qui dépend essentiellement d'opérateurs privés à logique commerciale qui pose la question de l'accès des personnes à moyennes ou faibles ressources et/ou ne pouvant compter sur la solidarité familiale.

3.B

Objectifs généraux

- Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage en mettant en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Accompagner les processus de sédentarisation de manière adaptée, diversifiée et durable.
- Enrayer les situations d'habitat précaire et insalubre.

*animation et gouvernance***Préconisations****Articulation / complémentarités à trouver avec d'autres politiques**

Respect du Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.
Articulation avec le PDALPD (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées).

Réalisations

oui

Modalités de travail à développer

Conventionnement avec les associations.

non

*développement durable***Préconisations****Modalités de contribution au développement durable**

Développement d'un volet AEU (approche environnementale de l'urbanisme) dans les études d'aménagement.

non

Géographie préférentielle des aires d'accueil (proximité des centres et dessertes en transports en commun).

non

Attendus en matière de développement durable

Production de logements adaptés économes en énergie.

oui

*observation et évaluation***Préconisations****Études, observatoires existants / à optimiser**

Bilan du Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.

Réalisations

effectué dans le cadre de sa révision

État de mise en œuvre du programme d'actions

Actions	Attendus et rôle de la CUB	Objectif	Réalisation
Mettre en œuvre le Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, dans son volet « création d'aires d'accueil ». Porteur(s) Communes	Favoriser le maillage du territoire en aires d'accueil.		
	Participer au financement des aires d'accueil.	○	○
	Accompagner les communes dans l'accueil des grands passages, dans le cadre des compétences de droit commun de la CUB.	i	○
	Soutenir l'AGV33, dans sa mission de conseil au montage des projets auprès des communes.	○	○
Favoriser les processus de sédentarisation (études préalables, mise en œuvre des programmations de relogements, mise à disposition de terrains, réhabilitations dans le parc ancien, etc.). Porteur(s) Communes	Contribuer à la résorption des sites d'habitat précaire.		
	Proposer une assistance technique aux communes en matière d'ingénierie et de programmation adaptée.	○	○
	Participer au financement des études de sortie d'insalubrité.	○	○
	Financer et piloter les études préalables et pré-opérationnelles d'aménagement sur les secteurs concernés.	○	○
	Soutenir financièrement les associations accompagnant ces processus : - par leur expertise sur le sujet : le PACT ; - par la mobilisation d'outils spécifiques comme LOGGIA 33 par l'ADIL.	○	○

État d'avancement de l'action : **i** initier **E** étudier ou calibrer **○** opératoire, actualiser ou réajuster

La CUB se positionne en tant qu'accompagnateur des actions en faveur de l'accueil des gens du voyage et n'a pas souhaité se placer dans un rôle de coordination, qui manque aujourd'hui sur le territoire métropolitain.

POINTS FORTS

- Une participation affichée à la conception et aux travaux de réalisation des aires d'accueil, aux travaux d'aménagement des réseaux et aux associations.

POINTS FAIBLES

- Les faibles objectifs territoriaux du schéma départemental, la non prise en considération des besoins de sédentarisation et de terrains familiaux.
- La dissolution de l'AGV 33 qui assurait des missions de conseil juridique et d'ingénierie auprès des collectivités locales. Mais ces missions seront prochainement confiées à l'AGV (cf. infra).

MOYENS ET ÉLÉMENTS FINANCIERS

- Participation communautaire s'élevant à 1 647 € par emplacement d'aire d'accueil et 960 € pour les emplacements de grand passage.
- Participation aux études de sortie d'insalubrité à hauteur de 30% du coût de l'étude dans la limite d'un coût plafonné à 15 244,90€ par étude.
- Participation aux études préalables et pré-opérationnelles (en vue de la sédentarisation) à hauteur de 25 % du coût de l'étude

RÉSULTATS

- 8 aires ouvertes dans la CUB, 5 aires restant à programmer.

AVANCEMENT DU PARTENARIAT

- Un partenariat renforcé avec les communes, avec notamment un soutien technique et juridique qui sera assuré, par convention avec la CUB, par l'AGV. Il sera également confié à cette association une mission pour la sédentarisation des ménages occupants les aires d'accueil.

PERSPECTIVES

- La révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage sera le prochain cadre d'action en faveur de cette population. Il sera toutefois important de veiller à une bonne prise en compte des besoins de sédentarisation. La question de la coordination de l'offre à l'échelle de la CUB ou de la métropole nécessitera d'être abordée.
- La prise en charge de la compétence «grand passage» par la CUB prévue pour juillet 2011.

EFFETS SUR LE MARCHÉ

Une offre qui s'est étoffée mais qui reste insuffisante au regard des besoins
Des solutions inadaptées pour les très grands passages
Des MOUS locales qui participent à la requalification ou au relogement des ménages sédentarisés

3.B



C | Un programme d'actions tissé de fils

La modification du PLH opérée en 2007 a insisté sur le caractère transversal et partenarial de la démarche où la CUB, se positionnant en chef de file de l'habitat sur son territoire, n'en recherche pas moins la cohérence entre les différents acteurs et les politiques publiques.

C'est pourquoi les actions, déclinées selon 9 thèmes, ont toutes été accompagnées de trois fils conducteurs, trois exigences pour une bonne mise en œuvre du PLH.

Ces fils sont :

- le fil rouge de l'animation et de la gouvernance
- le fil vert du développement durable
- le fil bleu de l'observation et de l'évaluation

Si la prise en compte de ces trois aspects est analysée plus loin dans le bilan de chacun des 9 thèmes du PLH, quelques grandes remarques générales peuvent ici être développées

a. Le fil rouge de l'animation et de la gouvernance

A l'issue de 3 ans d'animation du PLH, le bilan est en demi-teinte. Du côté positif, on ne peut nier que le positionnement de la CUB en tant que chef de file de l'habitat sur son territoire est certain et non remis en cause dans certains domaines. En revanche, pour les objectifs et actions relevant d'une compétence partagée ou ceux où la CUB ne se situe que comme accompagnateur, le bilan est parfois plus mitigé.

Les neuf thèmes du PLH se déclinent en 31 actions. Parmi celles-ci, 14 seulement engageaient la CUB en tant que maître d'ouvrage (dont 4 en maîtrise d'ouvrage partagée), et 17 relevaient d'autres partenaires. Sur ces dernières actions, la CUB se positionnait en tant que accompagnateur et/ou facilitateur.

• Un dispositif d'animation ambitieux

En termes d'animation, le comité de pilotage de mai 2005 prévoyait l'architecture suivante :

	Rythme prévu	Mise en œuvre
Comités techniques / comités de pilotage	Semestriel	1 à 2 par an
Ateliers thématiques	Bimestriel	Reportés
Ateliers par territoire (7 secteurs)	Semestriel	Mis en œuvre pour les fiches communales en 2007-2008
Petits déjeuners de l'habitat	Bimestriel	2 à 4 par an
Lettre du PLH	Trimestriel	Reportée
Rencontres CUB / CD HLM / bailleurs / SEM	Trimestriel	Rencontres régulières
Suivi et évaluation	Annuel	Bilan réalisé annuellement

Pourtant, la réalité montre que plusieurs temps d'animation n'ont pu, faute de moyens dédiés, être mis en œuvre (cf. détail plus loin).

• Une adhésion inscrite dans une charte plus déclarative qu'opérationnelle

L'habitat se veut transversal alors qu'il se caractérise par un empilement de procédures, plans, schémas, politiques thématiques portés par des acteurs variés : plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion, schéma départemental d'accueil des gens du voyage, schéma régional d'accueil des étudiants, schéma départemental de l'habitat durable, plan de cohésion sociale, programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, grand projet de ville, plan de relance, etc.

Le PLH doit donc s'articuler avec tous ces dispositifs, pas nécessairement élaborés en cohérence entre eux, et de surcroît être la voix

d'une politique locale, s'inscrivant elle-même en déclinaison des objectifs du Schéma Directeur. L'enjeu de la gouvernance est donc important. C'est pourquoi la CUB a souhaité le formaliser dans le cadre de sa charte partenariale. Cette charte engageait un certain nombre de partenaires¹ à :

- adhérer aux éléments de constats, aux enjeux et objectifs retenus dans le PLH ;
- adhérer aux principes énoncés par la CUB dans le cadre de sa politique de développement durable ;
- actualiser ou signer une convention de mise en œuvre du PLH avec la CUB, comprenant un volet opérationnel en termes d'engagement financier, d'ingénierie et de calendrier précisant les modalités d'actions pour l'atteinte des objectifs ;
- participer aux différents temps de réflexion et d'échanges organisés dans le cadre de la mise en œuvre des actions et du suivi du PLH.

Au-delà de l'adhésion des partenaires et de l'éclat que cette charte a pu donner au PLH nouvelle donne, son animation est restée pour partie lettre morte. A défaut cependant d'une convention globale de mise en œuvre, plusieurs conventions bilatérales ont été signées, avec la Foncière Logement, le Conseil Régional d'Aquitaine, le PACT, l'ADIL et l'AGV33, la SACICAP, le 1 % (dans le cadre du plan de relance) assurant une certaine opérationnalité aux objectifs.

• Un changement d'échelle de gouvernance, vers une implication croissante des communes

L'implication croissante et la responsabilisation des communes est un point essentiel à porter au crédit de la modification de 2007. Auparavant, ces dernières étaient curieusement absentes des processus de gouvernance du PLH. Alors que paradoxalement le pilotage du PLH était plus structuré (avec notamment un comité technique

préparant les travaux du comité de pilotage), les communes n'y participaient à aucun moment. La modification du PLH a donné lieu à leur entrée au sein du comité de pilotage, leur donnant leur place réelle d'acteur à part entière de l'habitat. En outre, des temps d'animation spécifiques ont été mis en place à leur intention : les petits déjeuners de l'habitat. 15 éditions ont eu lieu entre juillet 2006 et octobre 2010, soit une moyenne d'un par trimestre, dans un objectif double d'information et de débat, sur des thèmes aussi variés que la densité, la précarité énergétique ou la loi MOLLE.

• Un pilotage de la CUB stimulé par la délégation de compétence

L'ensemble des actions visant à augmenter la production de logements est celui où la CUB, s'appuyant sur son rôle de délégataire des aides à la pierre, a trouvé pleinement sa place, ce qui s'est d'ailleurs traduit par une franche augmentation des résultats.

Le processus de travail s'est organisé autour de la programmation des aides à la pierre, avec une procédure itérative et partagée avec les organismes constructeurs et les communes (cf. détail § 3.B.a), sans toutefois aller jusqu'à l'instance des financeurs envisagée.

La concertation s'est élargie avec un partenariat croissant avec les acteurs privés de la construction, et la signature d'une charte tripartite CUB-CD HLM-FPC en faveur de la production de logements sociaux dans les secteurs de diversité sociale.

De ce fait, la CUB est aujourd'hui présente dans des domaines où le partage des compétences entre communes et EPCI ne l'avait à l'origine pas positionnée, réservant cette compétence, désormais partagée, aux communes.

1. Conseil Régional d'Aquitaine, Conseil Général de la Gironde, conférence départementale HLM de la Gironde, caisse d'allocations familiales de la Gironde, SACICAP de la Gironde, SAEMCIB, SEM de Blanquefort, SEMIB, Foncière Logement, Société nationale immobilière, CDC, CILG, PACT H&D de la Gironde, ADIL 33, AGV33, URHAJ Aquitaine. L'État n'a pas souhaité signer.

• Des faiblesses dans l'animation partenariale

C'est aussi par la délégation que la CUB trouve petit à petit sa place dans la réflexion sur l'offre spécifique (hébergement, étudiants, jeunes, personnes âgées), mais sans toutefois arriver à être moteur de l'animation territoriale qu'elle souhaitait initialement mettre en place. Or ce sont dans ces domaines, où la compétence est partagée, qu'un leadership peine à émerger, faisant les frais du manque de moyens humains mis à disposition d'un PLH pourtant ambitieux, qui affichait la nécessité de mettre en œuvre, pour chacun de ses neuf thèmes, un atelier permanent devant créer une dynamique partenariale. De manière générale, si la gouvernance du PLH s'est ouverte aux communes, si l'animation s'est renforcée avec les organismes constructeurs, l'implication générale des partenaires s'est affaiblie, avec la suppression du comité technique, sorte de bureau du comité de pilotage, qui se réunissait préalablement à chaque comité de pilotage pour les préparer de manière partenariale.

b. Le fil vert du développement durable

Soucieuse d'inscrire l'une de ses grandes compétences dans le développement durable, la Communauté urbaine s'est dotée d'un plan d'actions pour un aménagement durable adopté en conseil communautaire le 13 juillet 2007 qui vise à faire de l'aménagement durable une pratique incontournable dans ses interventions.

L'une des actions prévues est l'élaboration de référentiels favorisant la qualité environnementale dans la construction et l'aménagement du cadre de vie.

Pour ce faire, par délibération du 22 février 2008, le Conseil de Communauté a décidé d'adopter les objectifs et le contenu du référentiel de Qualité Environnementale des Logements (QEL) et de tester son application de manière expérimentale.

Les objectifs de ce référentiel sont :

- l'intégration du bâtiment dans le site et la conception bioclimatique ;
- les performances énergétiques et la maîtrise des consommations d'eau- le choix des matériaux et des procédés de construction ;
- la santé et les confort thermique, acoustique et visuel ;
- la gestion des nuisances et des déchets de chantier ;
- l'information et la sensibilisation des futurs occupants ;
- l'adéquation et l'adaptation des logements aux besoins de leurs occupants : évolutivité des logements, taille, confort des logements, vie pratique.

Lors de l'expérimentation du référentiel QEL au cours des années 2008/2009, il est apparu nécessaire de mettre en place un dispositif efficace de suivi et d'évaluation qui permette à la CUB de s'assurer de la déclinaison opérationnelle de ses grands objectifs.

De plus, en vue d'assurer la cohérence du guide stratégique avec la nouvelle réglementation du Grenelle, il est fait mention dans le référentiel QEL des objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la performance énergétique des bâtiments, à savoir l'atteinte du niveau BBC (bâtiment basse consommation) à l'horizon 2012. Il a été décidé de l'intégrer comme une condition obligatoire dans tous les projets urbains (via les cahiers des charges) et dans le dispositif des aides à la pierre dès 2011.

Ainsi un dispositif général de prescription et de suivi pour s'assurer de la bonne prise en compte du développement durable dans les opérations urbaines communautaires a été adopté par délibération du 11 février 2011. Un double partenariat est mis en place et il permettra de s'appuyer sur des outils complémentaires pour suivre et évaluer notre stratégie : la certification

suivie et vérifiée par CERQUAL, organisme de certification de qualité des logements et l'Agence Locale de l'Energie dans son rôle d'appui et d'observatoire sur les questions de la performance énergétique.

c. Le fil bleu de l'observation et de l'évaluation

Le Code de la Construction et de l'Habitation (art. R302-1-4) prévoit que le dispositif d'observation de l'habitat du PLH porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

La modification du PLH affirme ce rôle en détaillant les dispositifs d'observation à conforter et/ou optimiser et ceux à créer, en s'appuyant de manière privilégiée, mais non exclusive, sur l'a-urba qu'elle finance à cet effet et en faisant de cette question le fil bleu de toutes les actions.

• Une observation renforcée

L'observation s'est renforcée au cours du PLH de différentes manières :

- un bilan annuel réalisé par l'a-urba portant sur le suivi de la conjoncture nationale et locale des marchés immobiliers et sur la réalisation des objectifs quantitatifs du PLH. Ces bilans ont été depuis peu enrichis d'une mise en relation des capacités financières des ménages avec l'offre et d'une spatialisation de la production, en lien avec la géographie préférentielle affichée dans la modification du PLH (cf. § 1.A.e).
- un observatoire du PLH intégré à l'observatoire de l'habitat de l'a-urba, qui a vocation de devenir un lieu ressource et d'échanges pour les acteurs de l'habitat. C'est ainsi que des ateliers-débats

sont régulièrement organisés sur des thèmes choisis de manière partenariale.

- un bilan d'avancement des actions mises en œuvre par la CUB, réalisé pour les années 2006 à 2008.
- le développement d'outils internes de suivi, en particulier des SMS et SDS et des logements financés par la CUB.
- la création de fiches communales, en association avec les communes, ayant une vocation évolutive et ayant pour but de les aider dans la mise en œuvre du PLH. Ces fiches ont été construites avec les communes, sont mises à jour tous les ans, et constituent un outil de suivi du PLH. Leur dernière édition a été annexée à ce bilan.

• Des champs peu explorés

Le fil bleu de l'observation présente cependant quelques lacunes.

Certains champs n'ont pu être explorés faute de données, alors même qu'ils sont inscrits dans les attendus du législateur, comme les données relatives à l'occupation du parc social ou les données sur les relogements engendrés par la rénovation urbaine.

La question de la quantification des besoins, notamment très sociaux, reste un champ difficile à appréhender, ceux-ci ne pouvant se réduire à la demande exprimée auprès des différents acteurs.

D'autres champs comme le repérage des lotissements fragiles, le suivi des copropriétés, n'ont pu être approfondis faute de demande formelle à l'a-urba ou à un prestataire extérieur.

Enfin, certains observatoires portés par des tiers n'ont pas encore vu leur réalisation aboutir, comme l'observatoire de l'insalubrité, que le pôle national de lutte contre l'habitat indigne envisageait de mettre en place en Gironde de manière expérimentale.

• Une amorce d'évaluation

La loi n'évoque pas d'obligation d'évaluer la politique mise en œuvre dans le PLH. Seul le bilan annuel est obligatoire. Or la spécificité de l'évaluation, c'est de rechercher si les moyens administratifs et financiers mis en œuvre permettent ou non de produire les effets attendus d'une politique et d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée. Cette démarche est généralement menée par un prestataire extérieur qui apporte un regard distancié et non impliqué.

Si la démarche d'évaluation n'a pas été formalisée ni même inscrite dans le PLH, la CUB a toutefois initié un processus d'évaluation en interne, notamment par un bilan quantitatif et qualitatif de la délégation des aides à la pierre 2006-2009, levier d'action essentiel pour la mise en œuvre du PLH. Le bilan qualitatif a surtout mis en évidence une modification de la gouvernance de l'habitat caractérisée par :

- un changement de positionnement de la CUB,
- la structuration et l'animation du partenariat entre la CUB et les communes,
- la structuration et l'animation du partenariat entre la CUB et les bailleurs,
- le rôle de chef de file de la CUB attendu par ses partenaires.

Cette démarche évaluative a permis de mettre en évidence les avancées liées à cette prise de compétence, mais aussi les faiblesses du dispositif, et édicte une série de préconisations, en particulier en termes d'organisation interne et d'organisation du partenariat (en particulier avec l'État, mais aussi avec les organismes constructeurs, les autres financeurs du logement social et les communes). Une évaluation des aides de la CUB en matière d'habitat sera prochainement menée.



4. Ce qu'il faut retenir pour une prochaine politique en faveur de l'habitat



A | Le PLH, un outil de cohérence et d'animation

a. Un effet limité sur les marchés...

Les effets des politiques de l'habitat sont difficiles à mettre en évidence. Comment faire la part entre ce qui relève de logiques individuelles ou de logiques de marché et les résultats d'une action publique ? Quel aurait été le niveau de construction dans la CUB en l'absence de PLH ? La réponse à cette question relève de la conjecture. Tout au plus peut-on noter que la mise en œuvre du PLH a pu favoriser telle ou telle tendance, comme l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux.

On peut noter qu'une partie de la production de logements dépend de politiques nationales (comme les incitations fiscales), et que ses fluctuations sont plus liées à une conjoncture nationale ou mondiale qu'à un projet local. Certes, la programmation urbaine permet la réalisation des projets urbains, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, mais cela est-il directement lié au PLH ?

L'impact direct sur le marché d'un PLH étant difficile à cerner, il est important de lui conserver son rôle de fédérateur et d'animateur.

b. ...mais un outil de cohérence et d'animation

Le PLH de la CUB apparaît comme un outil de cohérence. Il se situe à la croisée du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise et du Plan Local d'Urbanisme de la CUB. Il décline les objectifs de l'un et est relayé par le second, qui a développé des outils pour sa mise en œuvre.

C'est également un outil d'animation, ce qui apparaît clairement au vu du bilan. Les principales avancées découlent directement de cet aspect. Mais c'est aussi sa faiblesse : nombre d'actions n'ont pu être lancées, développées ou optimisées par manque de moyens humains. Certains pans

ont donc été laissés de côté ou reportés. De même, en dépit de grandes améliorations dans ce domaine, le PLH n'est pas encore tout-à-fait le lieu de discussion de la solidarité intercommunale qu'il souhaitait devenir.

Les perspectives vont aujourd'hui dans le sens d'une meilleure cohérence, puisque la révision du PLH s'intégrera dans celle du PLU. L'habitat sera donc abordé de manière transversale, en lien avec le développement des transports, de l'économie, et ceci au regard de l'armature verte et bleue de l'agglomération. L'aspect programmatif est maintenu, avec la création d'orientations d'aménagement et de programmation. Il conviendra donc d'aller de manière beaucoup plus approfondie dans la définition des objectifs quantitatifs et de leur territorialisation.

Mais la menace de cette intégration est que le PLH ne devienne plus qu'un outil de planification urbaine, au détriment de son volet d'animation. Il semble donc important que la CUB maintienne un fort affichage dans sa politique en faveur de l'habitat et que le PLU 3 en 1 (PLU - PLH et PDU) ne soit bien qu'un outil dédié, parmi d'autres, comme le partenariat avec les communes, le conventionnement, etc.

B | Les nouveaux enjeux de l'habitat

a. Des enjeux réaffirmés...

Ce bilan témoigne de la permanence de ceux inscrits dans le document modificatif de 2007. Après 4 années d'application, ces enjeux semblent plus que jamais répondre à l'actualité de notre société et à ses urgences.

Ils s'inscrivent toutefois dans un contexte légèrement différent, celui de la nouvelle ambition affichée par la Communauté urbaine, qui est d'atteindre un million d'habitants d'ici 2030 afin

d'affirmer sa place dans le réseau métropolitain européen.

La réflexion future devra donc croiser les trois grands types d'enjeux qui ressortent de la mise en œuvre d'une dizaine d'années de politique intercommunale de l'habitat, et ceux découlant de la mise en œuvre du projet d'agglomération, à savoir :

- des enjeux de **développement** :

- le renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire
- l'accueil des ménages quelles que soient leurs ressources et éviter les départs de l'agglomération pour sa périphérie
- la réponse aux besoins en logement des salariés des entreprises qui s'implantent sur le territoire
- la diversité de l'offre en logements dans l'ensemble des communes

- des enjeux de **solidarité** :

- la possibilité des ménages du territoire d'y réaliser leur parcours résidentiel
- des réponses adaptées aux ménages les plus fragiles, aux jeunes (décohabitants, étudiants et jeunes en formation, jeunes ménages primo-accédants, etc.)
- un rééquilibrage géographiquement de l'habitat social entre les communes de l'agglomération
- la poursuite des programmes de requalification des quartiers d'habitat social pour mettre à niveau le parc existant et diversifier l'offre
- une meilleure prise en compte du vieillissement de la population
- la mise à niveau le parc dégradé pour améliorer le confort de vie de ses occupants

- des enjeux **environnementaux** :

- la limitation, voire la réduction, des déplacements par le développement d'une ville compacte et la promotion de la mixité fonctionnelle

- la préservation du cadre de vie et la limitation de la concurrence des espaces périurbains et ruraux
- la réduction des GES dans l'habitat par la mise aux normes environnementales du parc

b. ...mais trois clés d'entrée essentielles

Au-delà de cette certaine permanence des enjeux et en l'attente des éléments du diagnostic de la révision, on peut néanmoins insister sur le fait que les difficultés d'accès au logement touchent plus particulièrement la population jeune, dans toute sa diversité, et que l'avenir de l'agglomération passe par la capacité de cette dernière à leur offrir un début de parcours résidentiel décent et adapté.

Parallèlement, on peut se demander si la question du vieillissement de la population est suffisamment anticipée dans les politiques publiques locales. L'attention qu'il conviendra de porter à la population jeune ne devra pas porter ombre aux besoins qui vont croître en matière d'adaptation des logements, de nouvelles demandes de services et d'offre urbaine adaptée, conviviale, pratique et accessible, dans un contexte de baisse générale de niveau de vie de ces ménages.

Enfin, tous les enjeux environnementaux sont réaffirmés dans la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 (engagement national pour l'environnement) et leur traduction se trouvera, d'une part, dans l'organisation d'une ville dense, compacte et accessible, où l'articulation urbanisation, transports et milieux naturels sera la première clé d'entrée et, d'autre part, dans la question de l'amélioration du parc existant et la lutte contre la précarité énergétique.

