



Modification du Programme Local de l'Habitat de la Communauté urbaine de Bordeaux

Livre 1 - Du diagnostic aux enjeux

Approuvée par délibération du conseil de communauté du 13 juillet 2007



Avant propos

Cinq ans à peine après avoir approuvé son premier Programme Local de l'Habitat, la Communauté urbaine de Bordeaux est devenue délégataire des aides à la pierre de l'État, affirmant ainsi clairement que l'habitat est une de ses priorités et une composante essentielle de son projet d'accueil et de développement. Cette évolution majeure dans son positionnement nécessite une modification de son PLH, dans le sens d'un élargissement des thèmes et problématiques abordés et d'une approche territoriale plus poussée, approfondie par une géographie préférentielle de l'action. Cette modification est présentée en deux livres.

Le livre 1 présente le diagnostic du marché du logement de l'agglomération bordelaise, de sa paradoxale situation où les difficultés des ménages pour trouver un logement choisi et adapté s'aggravent, et ceci alors que l'effort de construction est à son comble, preuve à la fois du retard accumulé et de la relative inadéquation de la production aux besoins.

Le livre 2 met en évidence les réponses que souhaite apporter la Communauté urbaine de Bordeaux, en partenariat étroit avec les élus communaux et les acteurs de l'habitat, aux déséquilibres et tensions décrites précédemment, en pleine cohérence avec les orientations déjà affichées dans le PLH de 2001, que ce document a vocation de compléter, sans remettre en cause ses principes fondateurs.

Ce document fondateur de la politique communautaire de l'habitat 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

Avant propos	p. 4
Préambule : un PLH communautaire plus opérationnel	p. 7
Le PLH et le projet d'accueil de l'agglomération	p. 9
Les principes confortés du PLH 2001	p. 9
En 2006, la nécessaire mise en conformité du PLH dans une conjoncture favorable	p. 9
Une agglomération mobilisée en faveur de l'habitat	p. 10
L'enjeu de la territorialisation des objectifs du PLH	p. 12
L'animation du PLH, un défi majeur pour sa mise en œuvre	p. 15
 I. Un marché qui associe pénurie et embellie	 p. 17
A. Le retard de la production de logements	p. 19
Une croissance démographique portée par les migrations	p. 19
Un retard de la production de logements compensé par la baisse de la vacance	p. 22
Des capacités foncières mal exploitées pour le développement de l'habitat	p. 22
 B. Une renaissance de l'offre urbaine	 p. 26
La revalorisation urbaine de nombreux quartiers	p. 26
Une flambée des prix immobiliers et fonciers	p. 27
Un développement urbain soutenu, facteur d'attractivité	p. 31

C. Les spécialisations sociales du territoire

Une offre de logements qui conditionne le portrait socio-démographique

p. 33

p. 33

La production sociale pour contrer la gentrification par le marché

p. 36

2. Des parcours résidentiels des ménages entre choix et contraintes

p. 43

A. Une accession de plus en plus sélective dans les secteurs urbains

p. 47

Une demande forte en accession

p. 47

Un report sur l'accession en périurbain lointain

p. 47

Une accession sociale encore peu développée dans le neuf

p. 49

B. Un accès difficile aux parcs locatifs

p. 53

Le parc privé, une fonction sociale évidente

p. 53

La persistance d'un parc privé dégradé et potentiellement indigne

p. 57

La saturation des parcs sociaux

p. 58

La remise à niveau du parc social

p. 58

C. Des besoins pressants en offre adaptée

p. 62

Les jeunes adultes, un gage d'attractivité pour l'agglomération

p. 62

Les personnes exclues ou en rupture, des parcours à construire ou à reconstruire

p. 67

Les gens du voyage, le défi de l'accompagnement

p. 72

Les personnes âgées, le pari de l'autonomie

p. 77

Les personnes handicapées, le grand chantier de l'accessibilité

p. 82

3. Synthèse du diagnostic : des constats aux pistes d'actions

p. 87

Index des sigles et acronymes

p. 91

Annexe. Le porter à connaissance de l'État (fac-similé)

p. 95





Préambule

Un PLH communautaire plus opérationnel

Le PLH de la CUB : repères chronologiques

Consultation
des communes

1996

Début des travaux préparatoires

Décembre 1998

Transfert des compétences PLH
et politique du logement à la CUB

Consultation
des communes

15 janvier 1999

**Décision du Conseil de la CUB
d'élaborer un PLH**

Octobre 2000

Arrêt du projet PLH

Avis
des communes

Avril 2001

Avis favorable du Préfet sous
réserve de compléments au titre
de la loi SRU
Complément : déclinaison des
objectifs de production par commune

14 décembre 2001

Approbation du PLH
Complément : Plan de revalorisation
de l'habitat existant

Consultation
des communes
(PLH / PLU)

28 février 2003

Modification du PLH
Approbation de l'avenant au PLH

15 juin 2003

Signature de la convention
d'application du PLH

10 mai 2004

Premiers travaux de
l'Observatoire de l'Habitat

25 mars 2005

Adoption du 1^{er} volet du Plan
d'urgence en faveur de l'habitat et
de la politique de la ville

31 janvier 2006

**Signature de la convention de
délégation de gestion des aides
de la pierre de l'État 2006-2008**

Consultation
des communes

23 juin 2006

Décision de modification du PLH

21 juillet 2006

Approbation du PLU communautaire



Le PLH et le projet d'accueil de l'agglomération

Le PLH de la CUB affiche un projet d'accueil pour la communauté urbaine de Bordeaux. Il pose le principe de l'attractivité de l'agglomération alimentée par l'héliotropisme.

Métropole régionale, elle est une des plus peuplées de France. Pôle universitaire majeur, agglomération de grands travaux, patrimoine architectural et culturel de renommée mondiale, image d'un art de vivre, le label « Bordeaux » attire les entreprises et les hommes. La question de l'habitat y intervient à la fois comme un atout et une sanction.

Un atout car la politique de l'habitat conforte l'équilibre entre l'existant et la capacité de la métropole à absorber les demandes nouvelles, qu'elles émanent du territoire ou par apport migratoire.

Une sanction car si la politique de l'habitat n'accompagne et ne relaye pas le mode de développement de l'agglomération pour organiser son « offre urbaine » en matière de foncier, d'immobilier, de système de déplacements, d'équipements... son attractivité serait freinée.

Les pressions observées sur le marché immobilier de nombreuses grandes métropoles sont en effet liées à une offre de logements insuffisante et à des potentialités foncières trop faibles ou difficiles à mobiliser. Maintenir l'attractivité d'une agglomération passe aussi par le renforcement de son accessibilité et la diversification de son offre urbaine. Le PLH de 2001 porte cette ambition.

Les principes confortés du PLH de 2001

Partagé par 27 communes, le PLH de la CUB a été approuvé le 14 décembre 2001. Ses principes fondateurs sont de trois ordres.

• **Un développement démographique soutenu et équilibré**, permettant à l'agglomération de

poursuivre sa croissance et de maintenir sa place dans l'aire urbaine, avec une attention particulière pour l'accueil des familles avec enfants, garantes de sa jeunesse.

• **Le recentrage du développement urbain**, notamment dans les espaces prioritaires que sont les corridors de transports en commun, les centres, la rive droite, et de manière générale à l'intérieur de la ceinture de rocade. Cela implique :

- une limitation des trajets habitat-travail par la structuration urbaine et le renforcement de la mixité des fonctions dans les quartiers ;
- des centres animés et attractifs permettant de structurer et renforcer l'espace urbain ;
- la reconquête et la valorisation du patrimoine immobilier inconfortable, insalubre et/ou vacant.

• **Un marché du logement dynamique répondant aux besoins et qui favorise les indispensables rééquilibres démographiques et sociaux par secteurs :**

- des réponses aux besoins en logements et accueil spécifiques : personnes âgées, jeunes (étudiants et jeunes travailleurs), personnes handicapées et gens du voyage ;
- des réponses aux problèmes de logement des populations en difficulté et une meilleure répartition sur le territoire ;
- des solutions pour les personnes logées dans des conditions inadéquates ou précaires (parc insalubre, gens du voyage en cours de sédentarisation, familles nombreuses, ménages fragilisés, ménages en cours d'expulsion...).

Ces principes ont été traduits dans la convention d'application du PLH signée le 15 juin 2003. La CUB s'est parallèlement dotée d'un observatoire communautaire de l'habitat qui a permis le suivi du PLH et de sa mise en œuvre.

En 2006, la nécessaire mise en conformité du PLH dans une conjoncture favorable

Depuis août 2004, la loi a considérablement renforcé le rôle du PLH qui devient une procédure obligatoirement portée par un EPCI. Il a pour obligation :

Préambule



- la transcription des objectifs dans une démarche territorialisée ;
- la mise en cohérence du partage des compétences (définition de l'intérêt communautaire) ;
- la mise en œuvre du partenariat avec les opérateurs, dans une logique d'articulation des différentes politiques du logement, par un dispositif d'observation de l'habitat pérenne et par la prise de délégation des aides à la pierre.

Cette loi implique une évolution qualitative pour le PLH communautaire, en termes d'enrichissements thématiques notamment sur le parc privé et le développement de l'offre sociale et très sociale.

La convention de délégation signée avec l'État sur la période 2006-2008 conforte le rôle de chef de file de la CUB en matière de conduite des politiques de l'habitat. Cela lui permet également de mieux organiser l'offre globale en habitat, y compris avec les territoires situés aux franges de la CUB.

De plus, le PLU, arrêté le 7 janvier 2005 et approuvé le 21 juillet 2006, relaye dès le PADD les objectifs du PLH qui s'impose à lui. Le PLU renforce le positionnement des problématiques habitat dans le contexte du développement de

l'espace urbain et crée les conditions optimisées d'une actualisation des objectifs du PLH.

C'est pourquoi la CUB a décidé par délibération le 23 juin 2006 de modifier son PLH pour améliorer sa mise en œuvre.

Les objectifs de développement de l'offre sociale sont actualisés pour prendre en compte le rattrapage nécessaire du retard de production dans certaines communes ; pour positionner la reconstitution de l'offre démolie et pour relayer le Plan de Cohésion Sociale.

Pour que l'actualisation des objectifs soit fondée et la territorialisation réaliste des objectifs, le diagnostic du PLH dresse le panorama des défis pour l'agglomération en matière de conduite de sa politique de l'habitat. Ce diagnostic est une étape de clarification des enjeux, une mise en perspective des éléments déterminants.

Une agglomération mobilisée en faveur de l'habitat et du développement durable

Les communes de l'agglomération restent les acteurs centraux de la mise en œuvre des objectifs du PLH, dont l'atteinte est de la co-responsabilité CUB/communes.

Les objectifs de 2001, territorialisés en 2003, sont actualisés.

- **Une production de logements suffisante pour assurer le recentrage du développement urbain**
 - 750 000 habitants dans la CUB en 2015
 - 4 200 logements produits annuellement, dont 1 360 sur Bordeaux
 - et 900 logements vacants remis par an sur le marché, dont 600 par an à Bordeaux
 - soit **plus de 5 000 logements nouveaux ou remis sur le marché par an**
- **Une production de logements diversifiée**
 - le PLH : 1 015 nouveaux logements locatifs conventionnés par an (hors reconstitution de l'offre démolie)
 - le Plan de cohésion sociale :
 - > le parc public : 1 350 logements locatifs conventionnés par an (925 PLUS-PLAI et 425 PLS)
 - > le parc privé : 300 logements à loyers maîtrisés
 - secteurs ANRU : 4 000 logements sociaux démolis à reconstituer, soit 500 par an
 - soit **près de 2 000 logements locatifs conventionnés à financer chaque année**



• Un plan d'urgence en faveur du logement et de la politique de la ville

Compte tenu des répercussions de la crise du logement dans l'agglomération bordelaise, la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé de mettre en place un plan d'urgence pour l'habitat et la politique de la ville. Ce plan vient compléter les interventions de la CUB définies dans le Contrat d'agglomération 2000/2006 (actions 211-1 et 213) dans la délibération communautaire du 20 octobre 2000, relative à l'habitat et à la politique de la ville, et dans le règlement d'intervention Habitat et Politique de la ville adopté le 19 septembre 2003.

Un premier volet de ce plan a été adopté par le Conseil de communauté le 25 mars 2005. Ce plan d'urgence prévoit au titre de l'habitat :

- un budget complémentaire pour aider à la réalisation de logements sociaux dans les communes déficitaires et tangentes, notamment dans les périmètres des servitudes de mixité sociale inscrites au PLU ;
- la contribution active de la politique des opérations d'aménagement à la réalisation des objectifs du PLH. En particulier, l'objectif est d'atteindre un taux de 25 % minimum (et si possible 30 %) de logements sociaux PLUS et PLAI dans chacune des opérations d'aménagement communautaires. De plus, il est décidé d'accélérer la réalisation des grandes opérations productrices de logements ;
- un budget complémentaire (foncier et VRD) pour aider à la réalisation d'habitat spécifique pour les gens du voyage sur les secteurs du Chay et des Ardilliers au Taillan-Médoc.

Il prévoit en outre, au titre de la politique de la ville :

- une convention de partenariat CUB / ANRU pour assurer la cohérence entre la politique du logement et la politique de renouvellement urbain menée sur les sites ANRU ;
- un budget complémentaire pour financer des projets de renouvellement urbain hors GPV.

• Un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) qui facilite la réalisation du PLH

Le PLU communautaire approuvé en juillet 2006 reprend les orientations du PLH (dans le PADD, les orientations d'aménagement, le règlement...) avec lequel il a obligation de compatibilité.

Trois mesures apportent des avancées importantes :

- une attention particulière a été portée aux capacités foncières que le PLU dégage pour l'habitat ;
- les servitudes de mixité sociale (87 sites sur 21 communes) inscrites dans le PLU favorisent la réalisation de programmes de logements mixtes dans les zones urbaines ;
- les sites de projet dédiés à l'habitat font l'objet d'une programmation d'études préalables qui préfigure la programmation d'opérations d'aménagement.

• Les conventions CUB / CDC / opérateurs sociaux de globalisation de garantie des emprunts

Ces contrats d'objectifs mettent en place une garantie globale par la CUB des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations aux organismes sur la période 2006-2008 sur la base d'objectifs de production.

Les objectifs de production sont définis en cohérence avec les principes quantitatifs et qualitatifs du PLH.

Cette contractualisation et la convention financière tripartite correspondante se substituent aux communes. Les bailleurs s'engagent à une concertation préalable avec les communes. Pour ce qui révèle de l'octroi de la garantie d'emprunt par la CUB.

• Un nouveau dispositif de financement du logement locatif conventionné qui devrait permettre d'accroître la production

Ce nouveau mécanisme se substitue, hors secteur ANRU, au régime de la surcharge foncière qui guidait précédemment les interventions de la CUB. Il a été conçu pour accroître la production de logements sociaux, prendre en compte l'économie de chaque opération et répondre aux besoins de financement des opérateurs sociaux.



Le nouveau dispositif de financement du logement locatif conventionné

- Pour les **logements de type PLUS** (854 logements / an entre 2006 et 2008) : l'aide est fonction du prix de revient du logement et se décline en 4 niveaux (30 , 60 , 120 et 180 euros par m² de surface utile). Elle est plafonnée à 12 000 euros par logement. Cette aide sera enfin modulée (partie fixe systématique de 80 % et partie variable de 20 %) sur la base de différents critères : respect des objectifs du PLH (notamment réalisation des PLUS et PLAI), utilisation de la totalité des droits à construire du PLU, maintien des niveaux de loyer, qualité des constructions encourageant les économies d'énergie.
- Pour les **logements de type PLAI** : aide forfaitaire de 5 000 euros par logement qui viendra en complément des aides de l'État et des autres collectivités.
- Pour les **logements de type PLS** : pas d'aide particulière hormis pour la réhabilitation et la production de logements pour les étudiants (aide de 75 euros par m² de surface utile plafonnée à 1 500 euros par logement).
- Pour les **logements d'urgence, maisons relais et résidences sociales** : aide de 5 000 euros par place plafonnée à 250 000 euros par opération.

Au-delà de règles du jeu à la lisibilité considérablement améliorée pour les bailleurs, il s'agit aussi de donner le coup de pouce financier décisif pour permettre à ces derniers de faire face au renchérissement du coût du foncier et à l'augmentation du coût de la construction.

L'objectif était de jeter les bases d'un système rationnel et incitatif, en concertation avec les différents bailleurs intervenant sur la CUB.

Ce dispositif forfaitaire est ciblé sur le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), qui répond aujourd'hui le mieux aux besoins des ménages.

Pour les autres types de logements (PLAI, Prêt Locatif Aidé d'Intégration et PLS, Prêt Locatif Social - étudiant), l'aide communautaire est plutôt conçue comme un complément aux autres participations publiques (État, conseil régional, conseil général, communes).

Dès cette année, la Communauté urbaine prévoit de mobiliser près de 6,7 millions d'euros contre 0,55 millions d'euros en 2005, à la condition évidemment que les communes utilisent ce dispositif pour multiplier les opérations.

Adossé à un programme de construction de plus de 920 logements (854 logements en PLUS, 70 en PLAI), cela représente un effort d'environ 7 200 euros par logement.

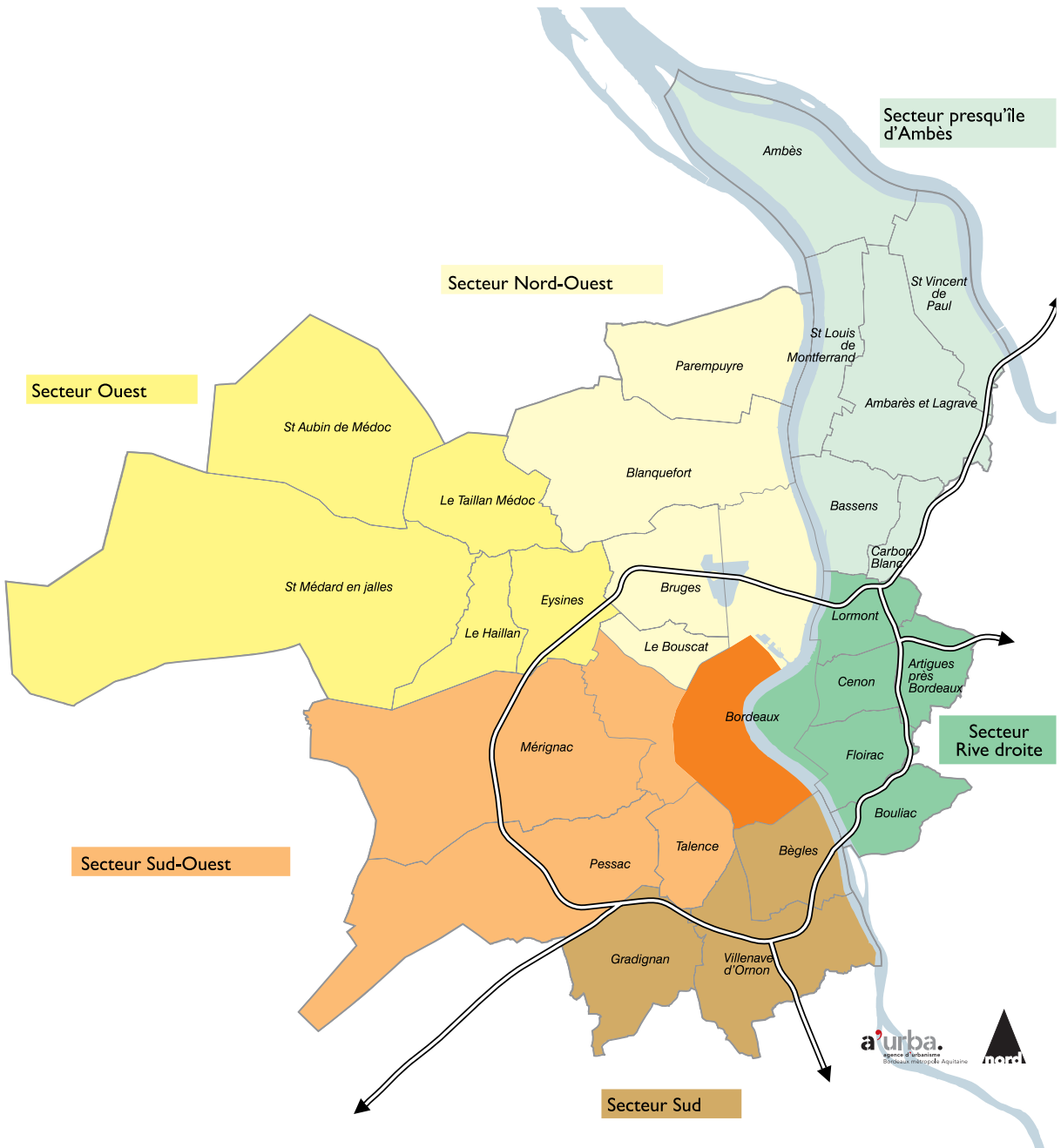
L'enjeu de la territorialisation des objectifs du PLH

Pour améliorer la mise en œuvre du PLH et bien que les objectifs aient été territorialisés en décembre 2003, il semble aujourd'hui nécessaire de poursuivre l'effort.

La transcription spatiale des objectifs doit être rendue lisible sur le moyen terme (6 ans). La déclinaison des objectifs du PLH est transcrite à l'échelle de chacun des 7 secteurs du PLU de façon à conforter la portée communautaire des politiques de l'habitat.

Les objectifs globaux de production, de production de logements locatifs conventionnés et de remise à niveau du parc privé sont confrontés lors de réunions préparatoires de la territorialisation, à l'analyse fine des données socio-démographiques de chacun des secteurs PLU, à la réalité des projets en cours et aux disponibilités foncières pour le développement de l'habitat.

Les 7 secteurs du PLU de la CUB



L'Observatoire de l'Habitat, outil de suivi et d'animation du PLH

Plus qu'un simple état des lieux, cet observatoire, formalisé en 2004, alerte sur les risques qui découlent des tendances et constitue un outil de référence et d'aide à la décision pour les différents acteurs de l'habitat en proposant des moyens à mobiliser. Il permet d'ajuster les objectifs du PLH au regard de l'évolution de la situation de l'habitat dans l'agglomération et de l'évolution du contexte institutionnel.

Cinq grandes missions ont été identifiées :

- une fonction de **tableau de bord des actions du PLH mises en œuvre**, identifiées à la fois par registres d'actions et par territoires ;
- une fonction de **veille prospective, de renouvellement et d'actualisation des connaissances sur les marchés fonciers et immobiliers**, la production de l'offre par segments, les mouvements des publics et les caractéristiques de la demande : cette fonction est à concevoir pour éclairer les questions d'habitat à plusieurs échelles territoriales à définir selon les questions traitées (aire du SCOT, CUB, territoires de projets locaux) ;
- une fonction de **mesure de l'impact des programmes mis en œuvre** et de réactivité du pilotage de l'action locale ;
- une fonction de **réflexion et animation des acteurs locaux de l'habitat** ;
- une fonction de **communication tournée vers les différents publics** (élus, professionnels, habitants).

L'Observatoire de l'Habitat sera encore davantage mobilisé comme outil de suivi et d'animation du PLH.



Cette approche spatiale de l'effort à fournir pour atteindre les objectifs est l'un des supports de l'animation territoriale du PLH pour faciliter sa mise en œuvre et son suivi.

La territorialisation des objectifs du PLH, ainsi que leur déclinaison opérationnelle figurent dans le livre 2 de la modification du PLH.

- une négociation dès l'amont des processus opérationnels dans le cadre du PLH et du PLU ;
- l'ajustement et l'orientation des fonds publics, notamment dans le cadre des aides à la pierre.

L'animation du PLH, un défi majeur pour sa mise en œuvre

La poursuite et la réalisation des objectifs du PLH posent la question des outils et des modalités de sa mise en œuvre. Elles ont trait aussi aux pratiques locales.

Dès 2001, et malgré le peu d'expérience de l'agglomération en matière d'animation des politiques de l'habitat, la CUB a engagé un processus de suivi et d'animation du PLH reposant d'abord sur l'observatoire de l'habitat. En effet, une faible animation du PLH aurait eu pour conséquence de mettre la CUB et les communes face à des problèmes de cohérence des actions et des initiatives des opérateurs et de subir in fine des dysfonctionnements urbains communautaires.

Depuis 2004, une analyse de la situation de l'habitat dans l'agglomération et un suivi des objectifs du PLH sont réalisés dans le cadre des publications annuelles de l'observatoire de l'habitat.

Dans la continuité de la journée PLH organisée en novembre 2004, « Les petits-déjeuners de l'habitat », plate-forme de travail avec les élus, ont été mis en place en 2006. Leur objectif est de créer un lieu pérenne d'échanges, de débats et d'expressions relatifs au PLH et aux politiques locales de l'habitat.

Pour améliorer la mise en œuvre du PLH, son animation doit reposer sur :

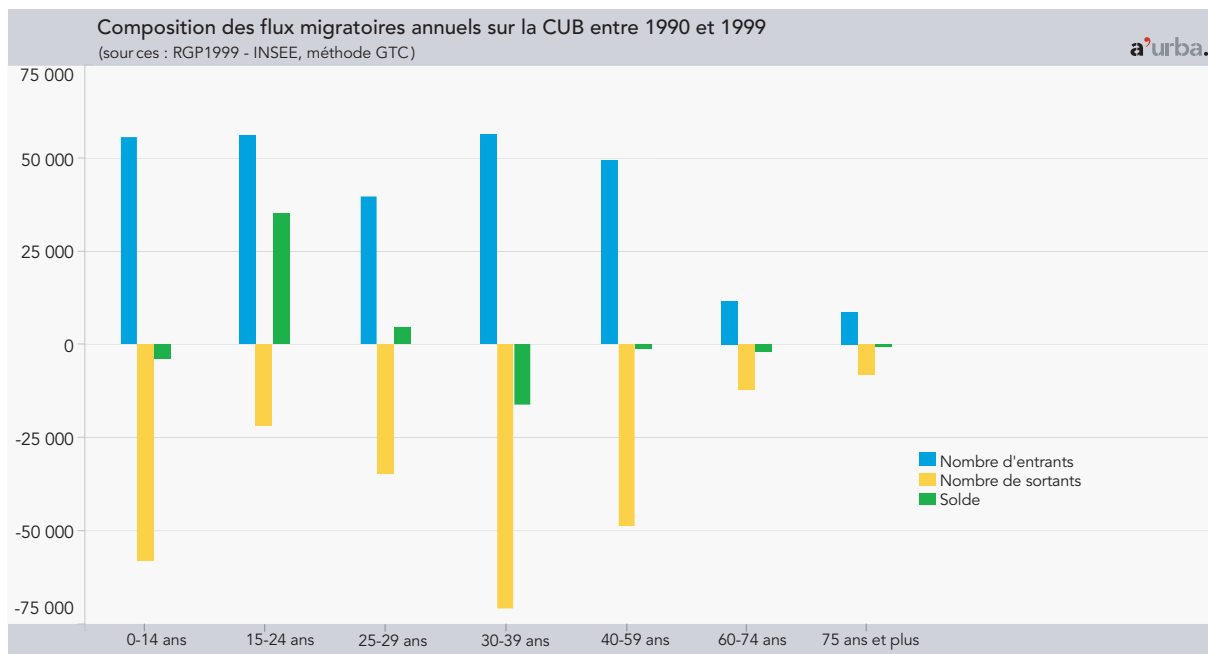
- un bilan régulier de l'avancement du PLH sur la base des travaux de l'Observatoire de l'Habitat ;
- des plates-formes de travail avec les acteurs sur la conjoncture, les pratiques ;





1. Un marché qui associe pénurie et embellie

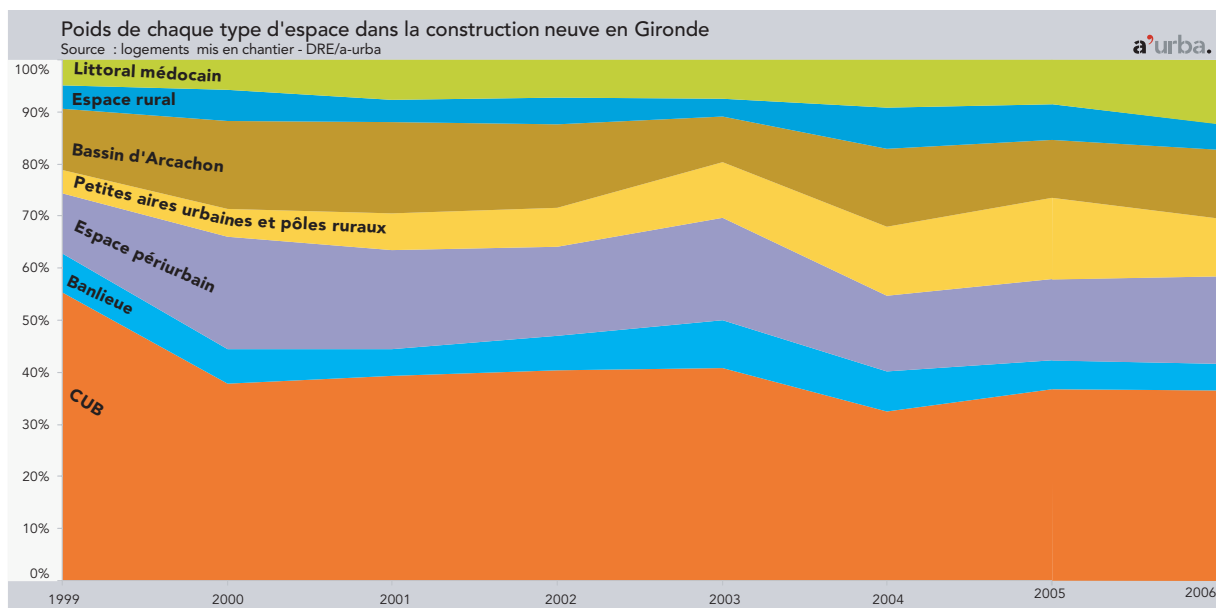
1.



Un solde migratoire positif

260 000 personnes ont quitté la CUB entre 1990 et 1999, soit 40 % de la population : beaucoup de jeunes ménages avec enfant(s).

270 000 personnes sont arrivées : des étudiants, des couples avec enfant(s), ...



Une baisse du poids de la CUB dans la construction en Gironde

De 55 % en 1999 à 37 % en 2005.

Un développement croissant de l'espace péri-urbain, des aires urbaines et des pôles ruraux.



L'actuelle crise du logement est paradoxale dans le sens où elle associe pénurie et embellie. En effet, le retard de la production de logements et l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande alimentent la croissance des prix et conduisent à l'attractivité de quartiers autrefois dépréciés. Signe de fortes tensions, la diminution rapide des logements vacants illustre aussi cette renaissance du marché immobilier.

Mais, la revalorisation du parc signifie aussi la difficulté de maintenir dans les quartiers une mixité d'occupation, en raison de l'augmentation des loyers et des prix.

A | Le retard de la production de logements

Pour accompagner les fortes sollicitations démographiques, l'agglomération est confrontée à la nécessité de répondre de manière plus massive aux besoins en logements.

Une croissance démographique portée par les migrations

• Une croissance qui s'étend bien au-delà des limites de la Communauté urbaine

Les migrations régionales sont facteurs de renouvellement et de dynamisme démographique pour l'agglomération de Bordeaux.

Ce sont surtout de jeunes adultes qui arrivent, des étudiants, des couples avec enfant(s), mais ils quittent également l'agglomération pour sa périphérie en grand nombre.

Le solde est positif et permet le développement de l'agglomération et plus largement de la métropole. Mais cette croissance (0,6 % par an entre 1990 et 1999), reste inférieure à celle que connaissent les agglomérations de Nantes (1 %) et Toulouse (1,5 %). Au sein de la CUB, ce sont principalement les secteurs périurbains qui gagnent de la population, tandis que les communes de première couronne se développent peu. La ville de Bordeaux connaît pourtant un regain démographique. Après avoir perdu plus de 60 000 habitants entre 1962 et 1982, Bordeaux a gagné au moins 20 000 habitants

depuis (229 000 habitants en 2005 d'après les estimations de l'INSEE).

• Une croissance riche en ménages, facteur d'augmentation des besoins en logements

La croissance de la population s'est accompagnée d'une forte augmentation du nombre de ménages. En effet, alors que le nombre d'habitants a augmenté de 5,7 % entre 1990 et 1999, celui des ménages a progressé de 14 % sur la même période. Cette progression plus rapide s'explique par la baisse du nombre moyen de personnes qui composent chaque ménage. Entre 1990 et 1999, la taille moyenne des ménages est passée de 2,35 à 2,18.

La baisse de la taille moyenne des ménages (dessalement) est un moteur essentiel des besoins en logements. Juste pour maintenir la population, il faut construire des logements (soit la moitié de la construction entre 1990 et 1999).

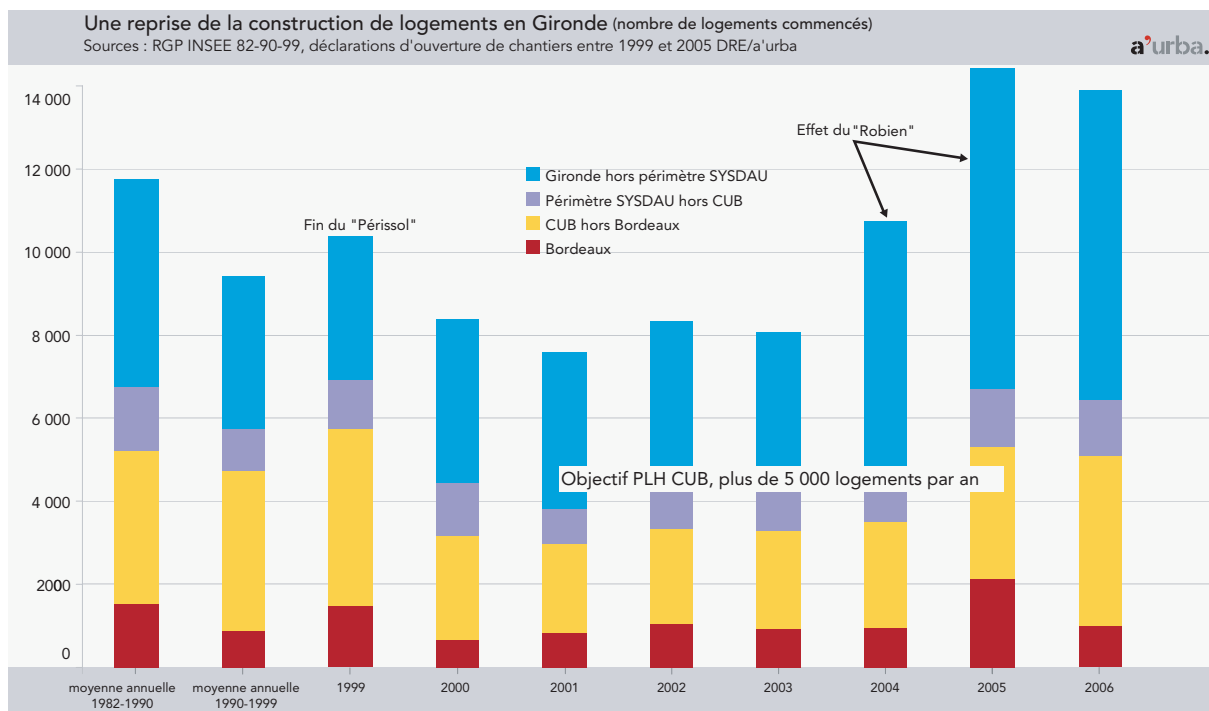
Pour l'élaboration du PLH de 2001, les besoins en logements ont été estimés à partir de l'hypothèse haute du recentrage du développement urbain dans l'aire du SYSDAU pour chacun des 7 secteurs de la CUB.

Cette hypothèse correspond à une relance de la construction dans la CUB, tandis que les communes hors CUB du Schéma Directeur connaîtraient une activité similaire à la période 90-99.

Elle répond aux objectifs des maires de freiner l'érosion du poids de la CUB dans l'aire du Schéma Directeur (89 % en 1962, 80 % en 1999) et de maintenir le poids relatif de la population de la CUB dans le département (51 %) et également de la population de Bordeaux dans la CUB (32 %).

Sur cette base, la CUB accueillerait en 2014 environ 753 000 habitants, ce qui nécessiterait la production en 10 ans (2004-2014) de près de 42 000 logements supplémentaires (4 200 / an) et la remise sur le marché de près de 6 500 logements vacants.

Avec le retard de la construction depuis 5 ans et la forte baisse de la vacance, ce sont plus de 5 000 logements qu'il faut construire chaque année dans l'agglomération pour assurer son poids démographique et non plus 4 200.



Une reprise de la construction de logements en Gironde, stimulée par les produits « Robien », mais un retard accumulé dans la CUB par rapport aux objectifs du PLH.

Estimation des besoins en logements et projections démographiques suivant l'hypothèse du recentrage du développement urbain							
Population						Besoins en logement	
Secteurs PLU/PLH	RGP 1999	Estimation 2005	PLH - 2006	PLU - 2014	SDAU - 2020	2004-2014	par an
Bordeaux	215 400	229 100	228 000	243 000	255 000	12 000	1 200
Nord Ouest	53 600	58 300	58 600	63 500	67 400	4 100	410
Ouest	65 000	69 450	72 100	77 300	81 500	4 400	440
Presqu'île	30 550	32 400	33 300	35 900	38 000	1 850	185
Rive droite	68 000	71 800	70 700	73 100	75 100	3 400	340
Sud	72 200	78 050	77 500	84 600	90 500	5 950	595
Sud-Ouest	155 300	167 300	166 300	175 400	182 500	10 300	1 030
TOTAL CUB	660 050	706 400	706 500	752 800	790 000	42 000	4 200

Sources : RGP99 - INSEE, estimation et projections démographiques - a'urba

Que deviennent les logements construits ?

Lorsque des nouveaux logements sont construits sur un territoire donné, une petite partie seulement permet d'accueillir de nouveaux ménages. En effet, la plus grosse partie de ces nouveaux logements répond à trois types de besoins :

- **le desserrement**, c'est la baisse de la taille moyenne des ménages. Les enfants qui quittent le foyer familial, les couples qui se séparent... induisent de nouveaux besoins en logements. Entre 1990 et 1999, **50 %** des 4 700 logements construits sur la CUB ont répondu à ce besoin ;
- **le renouvellement du parc de logements**, quand deux logements sont rassemblés pour n'en faire plus qu'un, le stock global de logements diminue d'une unité, de la même façon lorsqu'un logement est transformé en local d'activité ou démoli par exemple. Entre 1990 et 1999, **17 %** des logements construits ont ainsi permis de compenser les pertes de logements induites par le renouvellement ;
- **la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires**, plus le nombre de logements vacants augmente et plus il faut construire pour compenser la perte de logements induite par le phénomène. À l'inverse, pour la CUB, 140 logements vacants ou résidences secondaires ont été transformés en résidences principales entre 1990 et 1999. Ce sont donc 140 « nouveaux logements » qui sont venus s'ajouter aux logements construits pour accueillir de nouveaux ménages. La variation du parc occupé a donc représenté **-3 %** de la production de logements.

Ces trois types de besoins correspondent au point mort. Dans une entreprise, le point mort est le niveau d'activité (chiffre d'affaires, production) au-dessus duquel l'entreprise commence à dégager un bénéfice. En habitat, le point mort est le nombre de logements qu'il faut produire pour maintenir le même nombre d'habitants. Pour accueillir de nouveaux ménages, il faut donc construire plus de logements que le point mort.

À propos de la méthode

La méthode dite du point mort a été appliquée sur l'aire du schéma directeur, puis sur le territoire de la CUB selon les hypothèses suivantes :

- l'atténuation du desserrement avec un nombre moyen de personnes par résidence principale de 2,07 en 2020 contre 2,18 en 1999, ce qui suppose une décohabitation à un rythme plus faible ;
- le prolongement tendanciel du renouvellement du parc de logements. Cette hypothèse tient compte à la fois de la remise à niveau du parc ancien et des projets de renouvellement urbain à l'œuvre. Un taux de renouvellement de 0,30 % par an a été retenu pour la période 2004-2014, contre 0,27 % entre 1990 et 1999 sur l'ensemble de la CUB ;
- la diminution de la vacance (ou sa stabilisation dans les secteurs où elle est faible) qui aboutirait sur l'ensemble de la CUB à un taux de vacance de 3,8 % en 2020 contre 7,5 % en 1999, ce qui diminuerait d'autant les besoins en logements neufs.



Un retard de la production de logements compensé par la baisse de la vacance

En dépit d'une production de logements neufs particulièrement dynamique entre 1982 et 1999 avec près de 5 000 logements neufs produits chaque année, le rythme de construction s'est ralenti depuis. Après une année faste en 1999 (fin du dispositif « Périssol »), le rythme des mises en chantier de logements a diminué dans la CUB. 3 000 à 3 500 ouvertures de chantier ont ainsi été déclarées annuellement entre 2000 et 2004 pour des besoins estimés dans le PLH à au moins 4 200 logements par an.

Dans la CUB, et à Bordeaux notamment, c'est la forte baisse de la vacance qui a permis de compenser l'insuffisance de la production de logements depuis 1999 et d'assurer ainsi la croissance démographique. 7 500 logements vacants ont été remis sur le marché entre 1999 et 2003, soit 2,5 % du total des logements. Aujourd'hui, la remise sur le marché de logements vacants semble avoir atteint sa limite. En effet, alors que la vacance était importante en 1999 (7,5 % des logements dans la CUB et 11,7 % à Bordeaux), elle est aujourd'hui inférieure à 5 %, ce qui correspond à une vacance dite de rotation. C'est le signe d'un marché d'agglomération tendu. Fin 2003, la CUB comptait près de 15 000 logements vacants (10 000 à Bordeaux), dont 9 000 depuis plus d'un an.

(Source : nombre de compteurs non actifs - EDF).

Dans le même temps, la construction n'a cessé d'augmenter sur le reste du territoire girondin. Elle est passée de 4 600 logements commencés par an entre 1990 et 1999 à plus de 9 000 en 2005 et encore 8 700 en 2006.

Certaines communes (Le Barp, Belin-Béliet, Créon, Audenge, etc.) ont ainsi des taux de croissance annuelle de leur population de plus de 4,5 % depuis 2000 (contre 1,37 % dans la CUB).

On constate une accélération de la croissance dans des secteurs périphériques situés en deuxième ou

troisième couronne de l'agglomération bordelaise, qui s'accompagne d'une augmentation des déplacements domicile-travail.

L'année 2005 marque une forte reprise du marché de la construction. 5 250 logements ont ainsi été commencés sur la CUB, dont 2 110 à Bordeaux, soit une augmentation de 50 % par rapport à 2004. Cette reprise se confirme en 2006 avec plus de 5 000 logements commencés. Plusieurs facteurs expliquent cette montée en puissance : le dispositif de défiscalisation « Robien », l'approbation du PLU communautaire en juillet 2006, la mise à disposition de foncier aménagé dans les opérations d'aménagement communautaires.



Malgré le regain démographique de la ville centre et la reprise récente de la construction dans la CUB, la baisse de son poids dans la construction en Gironde, questionne l'enjeu du recentrage du développement urbain et plus largement le projet d'accueil de l'agglomération.

Des capacités foncières mal exploitées pour le développement de l'habitat

Le foncier dédié à l'habitat est qualifié à l'échelle communautaire au travers du PLU récemment approuvé. L'offre foncière est donc réglementaire. Elle correspond à des droits à construire qui se traduisent aussi par une réceptivité estimée de logements.


Compte tenu des densités de logements à l'hectare pratiquées au sein de la CUB (le premier bilan de l'application du PLU communautaire montre ainsi que les droits à construire sont utilisés à hauteur de 30 % en deçà de ce qu'ils pourraient être), les capacités d'accueil pour le développement de l'habitat à l'horizon du PLU sont estimées à près de 40 000 logements. Cette réceptivité totale se situe en deçà des besoins et objectifs du PLH qui avoisinent les 50 000 logements pour les dix prochaines années. Ce qui signifie, en d'autres termes, que 1/5 des objectifs ne pourraient être réalisés.



Pour fédérer le projet d'agglomération sur 10 ans, le PLU ouvre plus de 2 500 hectares à l'habitat sur trois catégories de sites :

- environ 700 hectares inscrits en site de projet (dont 100 hectares pour les servitudes de mixité sociale) avec une capacité estimée de 21 000 logements ;
- 600 hectares en zones 1AU et une capacité estimée de 12 000 logements. A noter que ce sont essentiellement de futures zones pavillonnaires (1AU/UPc et 1AU/UPm) ;
- plus de 1 000 hectares en diffus.

Au regard des besoins futurs et des pratiques de construction actuelles, se pose le problème de l'utilisation optimale des droits à construire et de la mobilisation foncière en tissu diffus afin de rapprocher les objectifs de production de logements de ces supports fonciers potentiellement mutables.

 **Face aux objectifs du PLH et compte tenu de la réceptivité globale du PLU en matière de logements, 20 % de ces objectifs ne peuvent être atteints.**

Le gisement foncier est détenu à plus de 80 % par des propriétaires de petites parcelles. Ces derniers, au regard de la valorisation croissante des marchés fonciers et du faible coût de la détention foncière, ne sont pas incités à vendre. La mobilisation de ce foncier morcelé reste donc difficile : lenteur des négociations et de la mobilisation du foncier, disparité des pratiques ou sous-utilisation des outils fonciers existants.

L'accès au foncier constitue une des difficultés opérationnelles pour la production de logements, en plus des blocages liés à l'augmentation du coût de la construction, à l'indisponibilité des entreprises déjà très sollicitées et aux réticences internes aux communes.

De plus, la cherté du foncier limite l'anticipation des acquisitions de terrains (portage foncier financièrement trop lourd). Les charges foncières s'avèrent élevées et croissantes malgré la

recherche du meilleur équilibre des opérations. L'utilisation massive du « Robien » dope les marchés fonciers par le rapport qu'ils entraînent en terme de rentabilité. Toute politique foncière en faveur de l'habitat devra rivaliser avec un marché devenu spéculatif.

Dans la CUB, la densité moyenne de la construction de logements est de l'ordre de 30 logements à l'hectare en 2005. Elle augmente en raison de la baisse du poids de la construction individuelle (de 44 % entre 2000 et 2004, 28 % en 2005) et du développement des produits investisseurs (50 % de la production groupée en 2005). Peut-on pour autant conclure à un mouvement de gestion plus économe des espaces dédiés à l'habitat ? Pose-t-on clairement le principe d'une « densification » de qualité des nouvelles constructions ?

Un habitat plus dense. Pourquoi ? Où ? Comment ?

Si le PLU communautaire préconise, dans certains espaces, une densité supérieure à celle de l'ancien POS, c'est avant tout dans l'objectif de répondre aux importants besoins en logements pour les dix années à venir. Mais cette approche s'affirme également comme étant vecteur de développement durable.

En effet, sur un plan global, la densité urbaine permet de mieux utiliser l'espace et donc de préserver les ressources naturelles et d'optimiser l'économie globale de la cité : on ne peut proposer une ville de proximité, proche des services et des équipements qu'à la condition d'une certaine densité.

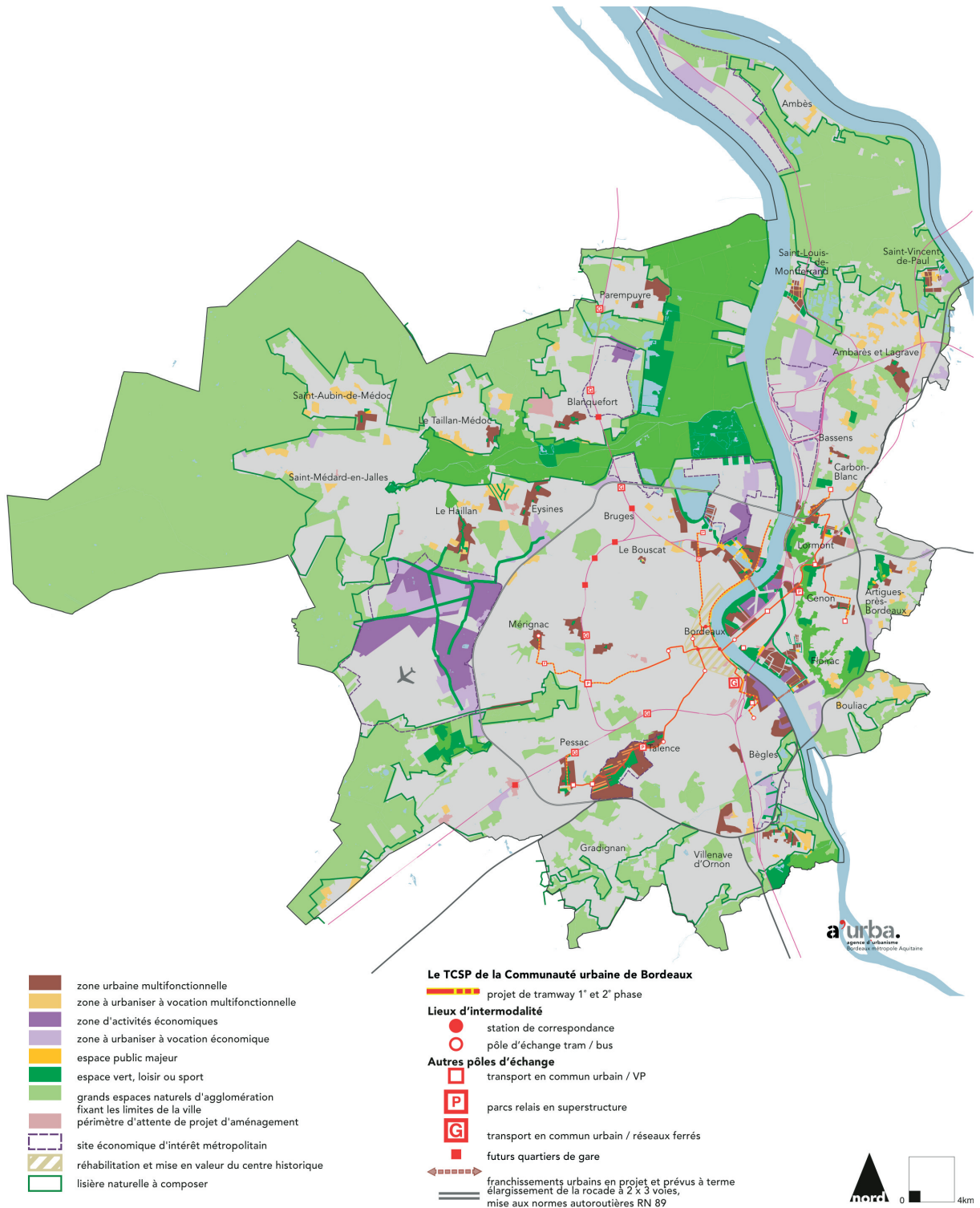
Inversement, il est démontré que la faible densité crée des surcoûts pour la collectivité et les particuliers (création et entretien de la voirie et des réseaux par exemple, longueur des trajets en voiture, déperdition énergétique...).

Ce devoir de densité, même s'il est aujourd'hui reconnu et partagé, se heurte pourtant à des malentendus à la fois dans la compréhension de ce qu'est la densité et dans la mise en œuvre de projets plus denses. On entend encore trop souvent de fausses vérités, parmi lesquelles :

- « densité signifie habitat collectif ». C'est faux, la maison individuelle peut être dense ;
- « densité implique grande hauteur ». C'est faux, la densité est d'autant mieux acceptée qu'elle est reliée à la diversité des formes urbaines. Un îlot d'échoppes est aussi dense qu'un îlot de la cité du Grand Parc à Bordeaux ;
- « densité suppose promiscuité ». C'est faux, la densité est d'autant mieux perçue que les logements sont de taille acceptable et que les espaces extérieurs sont bien traités. De l'îlot « semi-fermé » à l'îlot ouvert, des solutions sont possibles pour améliorer la perception de la densité ;
- « toutes les formes urbaines ne permettent pas d'optimiser l'espace ». C'est faux, le PLU communautaire propose des moyens pour une densification progressive et contextuelle du territoire. Toutes les formes urbaines sont des gisements de renouvellement de la ville sur elle-même. Là encore, c'est l'intégration des projets dans leur environnement qui permet l'économie de l'espace.

En conclusion, un important effort pédagogique de même qu'un travail fin sur les formes urbaines sont indispensables pour optimiser l'utilisation de l'espace.

Un cadre global pour les projets communautaires 2005-2015





B | Une renaissance de l'offre urbaine

La revalorisation urbaine de nombreux quartiers

• Une ville de projets pour une offre urbaine de qualité

Au nombre de 150, les grands sites de projets du PLU sont les vecteurs de l'offre urbaine de qualité des dix prochaines années. Cette offre de qualité, en matière d'habitat et face aux défis de l'agglomération bordelaise, repose sur la problématique de la densité et celle de l'appropriation de la ville et de ses changements par les habitants.

Face aux objectifs du PLH et compte tenu de la réceptivité globale du PLU en matière de logements, 20 % des objectifs ne peuvent être atteints. Aussi, ces sites de projets devraient être utilisés au maximum de leur capacité. Les constructeurs et les élus sont interpellés sur une diversification des formes urbaines pour éviter les grands quartiers monolithes tout en répondant à l'objectif quantitatif.

En effet, les habitants de l'agglomération bordelaise expriment des attentes en matière de logements : « on a besoin de logements, mais les formes urbaines stéréotypées, dupliquées à satiété sur des centaines d'hectares, ont fait leur temps ! ». Le thème de la densité ne doit-il pas être revisité ?

Agglomération de grands projets, la CUB devient une ville de grands chantiers. La durée et la complexité des projets d'urbanisme, la multiplicité de leurs acteurs et la diversité de leurs impacts ne facilitent pas l'appropriation de ces projets par leurs futurs usagers et surtout par les habitants, témoins des changements. La recherche de qualité, c'est aussi le souci de la meilleure intégration des chantiers dans le quotidien de tous.

• Des opérations de restructuration urbaine ambitieuses

Le renouvellement urbain et la requalification urbaine restent un défi, tant dans les espaces urbains denses, que dans les espaces publics, les entrées de ville, les grands ensembles d'habitat collectif et les franges d'urbanisation.

L'agglomération s'est saisie de la création de l'ANRU pour mener des projets de renouvellement urbain dans les quartiers de grands ensembles collectifs. C'est l'occasion de réorganiser l'offre urbaine. Ces projets portent plusieurs ambitions : amélioration de la structure urbaine de ces quartiers, transformation de leur image, désenclavement et diversification des fonctions urbaines pour générer une offre résidentielle attractive, complète et adaptée. Sur la rive droite, les opérations sont structurées autour de deux grands projets d'échelle d'agglomération : le tramway et le parc des coteaux.

Outre cette dimension urbaine, ces projets poursuivent un objectif de rééquilibrage de l'offre sociale dans la CUB. Ce sont plus de 500 logements qu'il faut reconstituer chaque année.

La CUB vise à limiter la reconstitution de l'offre sociale démolie à moins de la moitié dans les communes en GPV, bien dotées en logements sociaux. Cet objectif est difficile à mettre en œuvre. Ainsi, 80 % de l'offre démolie est, en l'état actuel des projets, reconstituée dans les communes.

Un bilan des projets de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU figure p. 60 du document.

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH RU) du centre historique de Bordeaux participe également à la renaissance de l'offre urbaine. Elle vise la production d'un habitat contemporain dans un patrimoine rénové, avec des objectifs de diversité sociale et d'accueil de familles. Le renforcement du poids démographique du centre-ville est de plus un atout pour son développement



économique. Engagée en juillet 2003 pour une durée de 5 ans, elle est aujourd'hui opératoire. A l'horizon 2010, 500 immeubles soit près de 2 000 logements devraient être réhabilités, dont la moitié dans le cadre de l'OPAH. Le bilan fin 2005 figure p.55 du document.

Une flambée des prix immobiliers et fonciers

Révéléateurs de l'embellie du marché immobilier, les prix du foncier et de l'immobilier ont connu une véritable flambée (depuis 7 ans : + 60 % dans le neuf, + 90 % dans l'ancien, + 30 % pour le prix des terrains à bâtir).

En € par m ²	1998	2005	évolution
Appartements neufs	1 620	2 650	+ 64 %
Maisons neuves	1 390	2 320	+ 67 %
Appartements anciens	800	1 500	+ 87 %
Maisons anciennes	750	1 640	+ 120 %

Sources : ECLN – DRE, a'urba et DIA – CUB, a'urba

Cette flambée des prix a été rapide, faisant suite à une longue période de latence des prix sur le marché bordelais. Elle concerne tous les segments du marché, du foncier au logement neuf, du logement neuf au logement ancien, de l'accession à la location. Elle se propage à toutes les communes de l'agglomération et au-delà.

Le marché du logement neuf est très marqué par les produits investisseurs : la loi Méhaignerie de décembre 1986, Périssol en 1997 dont l'échéance du 31 août 1999 a emballé le marché (3 300 logements vendus), enfin les produits Besson, moins attractifs pour les investisseurs en raison du plafonnement des loyers et des ressources des locataires, puis Robien. Les ventes sont en hausse régulière depuis le point bas de 2001 (1 400 logements vendus), ce sont 2 450 logements qui ont été vendus en 2005.

Les produits « Robien » constituent les 2/3 des logements vendus dans la CUB en 2005, soit environ la moitié de la construction neuve. Ils marquent le marché à la hausse.

Parmi les conséquences locales de cette dépendance aux produits investisseurs, l'importante production de petits logements a fait qu'en une dizaine d'années, on est passé d'un marché porté par la demande à un marché fortement offreur, au moins jusqu'en 1999. La forte vacance des T1 et T2 observée en 1999, notamment à Bordeaux, illustre cette sur-production. Depuis 1997, avec les effets successifs des lois Périssol, Besson et Robien, on note une forte augmentation du nombre de ventes de logements collectifs neufs de taille moyenne, tandis que la vente de petits logements se maintient.

Deuxième conséquence de la prépondérance des produits investisseurs, on observe le déplacement géographique de l'activité du bâtiment. Après avoir représenté en 1987 près de 80 % de l'activité, la part relative de Bordeaux a fortement régressé (moins de 50 % aujourd'hui) dans un premier temps au bénéfice des communes de Mérignac et surtout de Pessac et de Talence, communes limitrophes du campus, en lien direct avec le marché étudiant, puis de toute l'agglomération.

La période 2000-2005 confirme la dispersion des opérations sur les centres bourgs des communes de la rive gauche et fait apparaître une production nouvelle sur les communes de la rive droite. Le poids du secteur Sud-Ouest diminue du fait de son faible développement lié soit à la pénurie du potentiel foncier (Talence notamment), soit au type de tissu urbain dominant sur ce secteur (pavillonnaire lâche à Gradignan & Villenave).

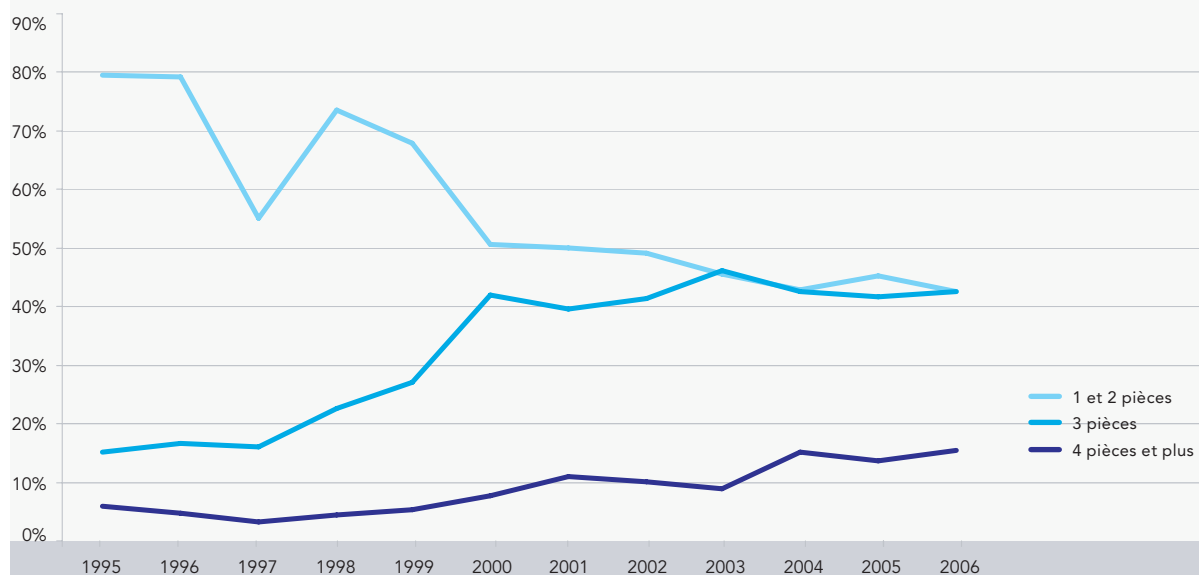
En 2005, 4 750 logements ont été offerts à la vente. L'offre est importante, elle se répartit sur 140 opérations, dont 85 % à l'intérieur de la rocade. La même année, environ 800 logements locatifs conventionnés ont été mis en location pour la première fois (Source : EPLS 2005 – DRE).

La conjonction d'une demande forte et de produits qui tirent le marché à la hausse se répercute sur l'ensemble des prix immobiliers et fonciers.

Évolution de la taille des logements collectifs neufs vendus dans la CUB

Source : opérations groupées 5 logements et plus ECLN - DRE / a'urba

a'urba.



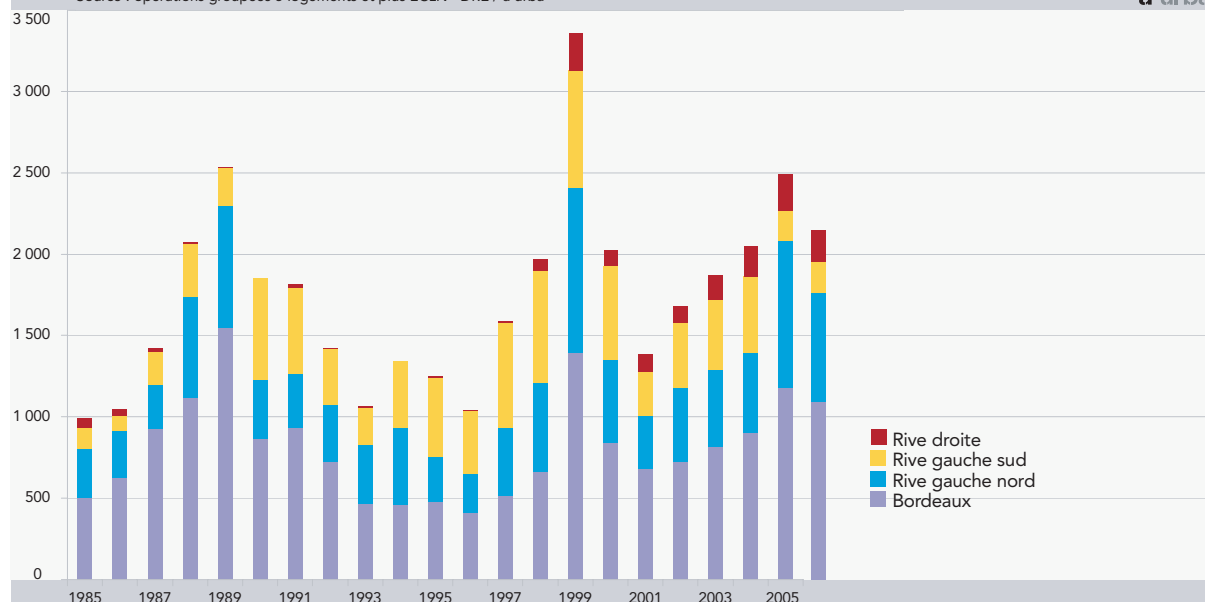
Vers un rééquilibrage de la taille des logements neufs vendus

Les petits logements représentent moins de la moitié des logements vendus en 2005 pour 4 sur 5 en 1995..

Nombre de logements neufs vendus dans la CUB par espace de marché

Source : opérations groupées 5 logements et plus ECLN - DRE / a'urba

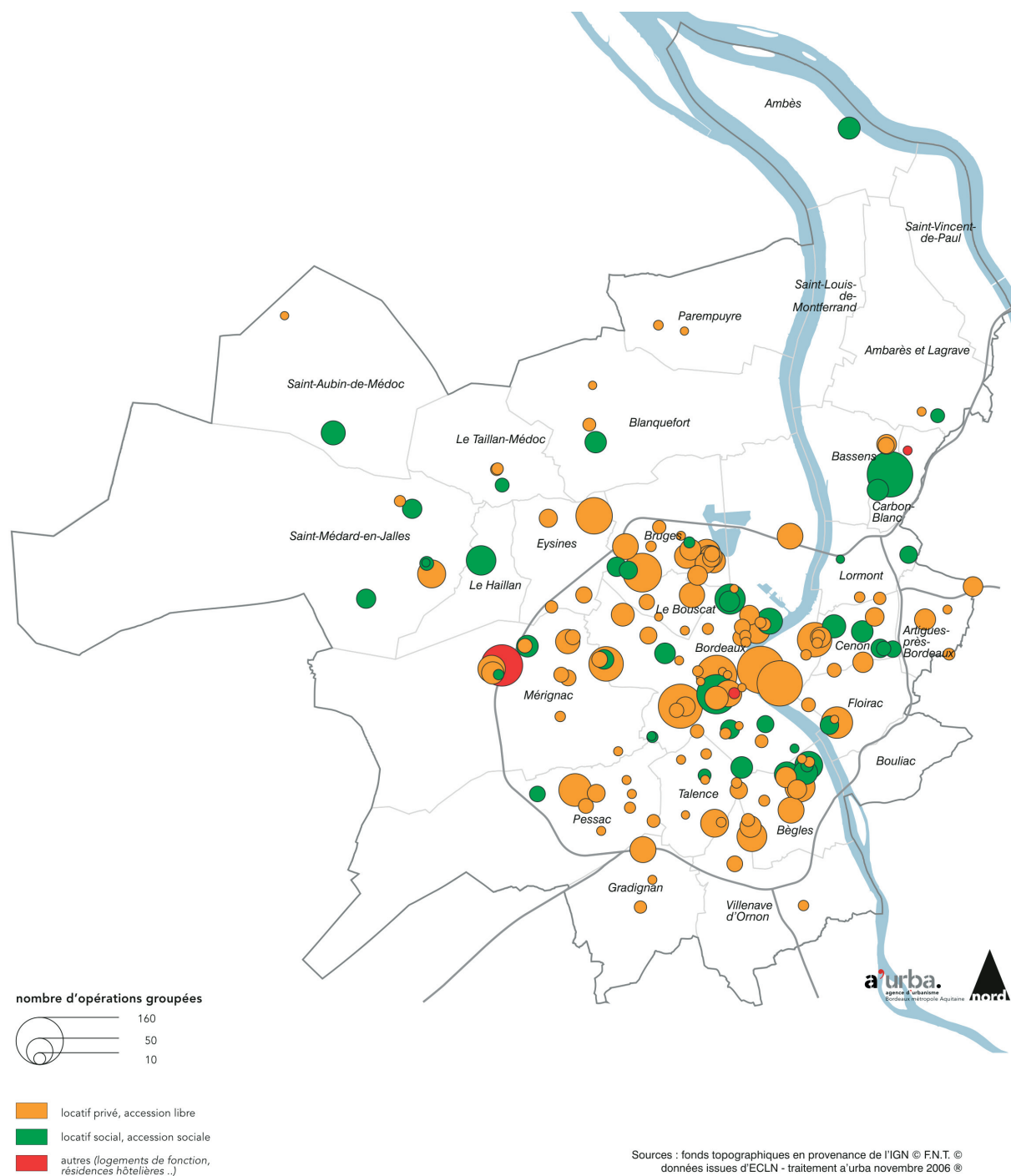
a'urba.



Les dynamiques territoriales de marché dans le neuf

- une reprise de l'activité immobilière à Bordeaux,
- un net ralentissement dans le secteur sud-ouest de l'agglomération,
- un fort développement sur le quadrant nord-ouest,
- l'émergence d'un marché rive droite.

Les opérations groupées par destination dans la CUB de janvier 2005 à juin 2006



Les opérations groupées de 5 logements et plus sont concentrées à l'intérieur de la rocade et sur le cadran Nord-Ouest de l'agglomération.

Plus des 3/4 des logements construits sont proposés à la vente ou à la location sur le marché privé.

Les produits immobiliers investisseurs à Bordeaux

• Loi Malraux et Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL)

Les AFUL ont prospéré à Bordeaux dans les années 70 dans le cadre de la loi Malraux de 1962. Destinée à encourager le mécénat, elle a été détournée au profit d'investisseurs regroupés au sein d'AFUL. Favorisant la restauration d'immeubles et de quartiers historiques, le régime des AFUL permet aux investisseurs de déduire de leur revenu brut foncier les dépenses de travaux, en principe non déductibles, et d'imputer, sur le revenu global, l'intégralité du déficit.

• Loi Méhaugnerie, puis Mermaz et Quilès - Décembre 1986

Ces lois favorisent l'investissement locatif dans le neuf (possibilité de déduire du montant de l'impôt sur le revenu 10 % du montant de l'acquisition plafonné à 7 200 € chaque année, puis augmentation du plafond pour favoriser la création de logements plus grands).

• Loi Périssol - Avril 1996-1999

Elle modifie le traitement fiscal de l'investissement immobilier avec l'introduction d'un système d'amortissement (10 % par an les quatre premières années, puis 2 % par an pendant 20 ans, soit 80 % sur 24 ans) qui fait disparaître toute notion de plafonnement.

• Dispositif Besson - 1999

Pour favoriser l'investissement locatif dans le neuf et l'ancien, la loi Besson reprend le principe de l'amortissement pour le neuf (8 % par an les cinq premières années, puis 2,5 % par an sur quatre ans) et d'un allègement fiscal pour l'ancien. Il introduit un plafonnement des loyers (9,38 € par m² dans l'ancien et 10,02 € par m² dans le neuf) et des ressources pour les locataires.

• Dispositif Robien - 2003- Septembre 2006

Elle reprend le principe de l'amortissement de la loi Besson en l'étendant à l'ancien, supprime le plafonnement des ressources des locataires et relève très sensiblement le plafonnement des loyers, bien au-delà des valeurs du marché (13,82 € par m² dans la CUB).

• Dispositif Robien recentré - Septembre 2006

Ce nouveau régime d'amortissement se substitue au régime «Robien classique». Il introduit un nouveau zonage pour le plafonnement des loyers (B1 et B2). Le loyer plafond dans la CUB est toujours de 13,82 € par m².

• Dispositif Borloo populaire - Janvier 2006

Il est similaire au dispositif de la loi Robien hormis son rôle social qui se trouve renforcé. L'investisseur peut bénéficier d'avantages fiscaux supplémentaires : déduction de 30 % sur les revenus locatifs, amortissement jusqu'à 65 % de son investissement sur quinze ans. Il réintroduit un plafonnement des ressources des locataires et baisse très sensiblement le plafonnement des loyers (11,06 € par m² en zone B1), ce qui reste bien au-delà des valeurs du marché pour la CUB hors Bordeaux.



Un développement urbain soutenu, facteur d'attractivité

Avec le projet du tramway et les aménagements urbains associés, la CUB structure et fédère ce modèle urbain émergent de « ville de proximité ».

Ces grands projets rehaussent l'historicité reconnue du patrimoine urbain. Cette nouvelle impulsion d'agglomération, son envergure universitaire, son assise culturelle, ses fonctions urbaines métropolitaines et son environnement territorial de qualité entraînent l'agglomération sous les feux de la rampe. L'agglomération de Bordeaux a connu une croissance démographique relativement forte depuis vingt ans. C'est également une agglomération qui figure parmi les moins denses et qui a privilégié une consommation extensive du territoire.

Classement des aires urbaines par densité de population

Lille	1 173 hab / km ² (1 ^{er} rang)
Lyon	499 hab / km ² (5 ^e rang)
Nantes	317 hab / km ² (11 ^e rang)
Toulouse	317 hab / km ² (12 ^e rang)
Bordeaux	239 hab / km ² (13 ^e rang)

(source : RGP 1999 - INSEE)

Aussi, pour renforcer les atouts de la centralité, développer un maillage urbain hiérarchisé et réduire la croissance des coûts publics d'investissements et de fonctionnement, la CUB organise son devenir urbain qualitatif.

Le succès économique de l'agglomération bordelaise repose entre autres sur les relations tissées entre les entreprises d'envergure ancrées dans le territoire (voire dans le terroir), les centres de recherche et l'université.

Si la question du logement n'est pas le critère d'attractivité principal, il y concourt indirectement. En effet, dans les approches macro-économiques de Benchmarking, le parc de logements et sa qualité contribuent à la valorisation du système économique en consolidant parfois les atouts des territoires ; les entreprises de niveau

métropolitain sont sensibles à l'offre urbaine pour leurs salariés. L'habitat et les services y tiennent une bonne place et deviennent alors un critère de compétitivité. Cette dimension ne semble pas encore jouer fortement en Gironde.

Toutefois, le rayonnement métropolitain de la Gironde évolue et la perception de son attractivité repose aussi sur les relations que l'agglomération bordelaise établit avec le reste du territoire au travers de projets économiques tels que le Laser Mégajoules et la route des Lasers.

Coût comparé pour les ménages centre / périphérie

La notion de proximité dans les logiques résidentielles s'appuie sur deux critères qui peuvent être disjoints :

- l'accès au pôle d'emplois,
- l'accès aux centralités (commerces et services).

La difficulté au niveau de l'aire urbaine bordelaise, bien au-delà de la CUB, c'est le rapport entre le coût de déplacement et le coût immobilier pour les ménages qui n'est pas dissuasif. Voici une simulation comparative qui tend à montrer, pourtant, un surcoût dû à l'éloignement pour les ménages :

	Mensualités de remboursement pour l'achat d'un logement neuf de 80 m ² environ	Coût mensuel moyen déplacement voiture domicile / travail
Bordeaux centre valeur du bien : 300 000 € apport : 15 000 € durée du prêt : 25 ans	1 600 €	0 €
Périphérie CUB valeur du bien : 200 000 € apport : 15 000 € durée du prêt : 25 ans	1 100 €	97 €
15 km du centre de Bordeaux, hors CUB valeur du bien : 200 000 € apport : 15 000 € durée du prêt : 25 ans	1 100 €	232 €

sources : Perval et B.O. impôts

Ces dernières années, l'évolution de la tache urbaine dans l'aire urbaine de Bordeaux dépasse largement le rayon des 15 kilomètres du centre de Bordeaux et donc pour de nombreux ménages, le coût mensuel moyen de déplacement domicile / travail (hors tramway et TER) est bien supérieur.

La situation de l'offre et des marchés aux franges extérieures de la CUB joue inévitablement sur les facteurs de développement de l'habitat au sein de la CUB.



1.c

C | Les spécialisations sociales du territoire

Une offre de logements qui conditionne le portrait socio-démographique

Le peuplement de l'agglomération est étroitement lié à la structure du parc, aussi bien du point de vue des tailles de logement que des statuts d'occupation.

La part des moins de 20 ans est maximale dans les communes de la deuxième couronne périurbaine. L'urbanisation qu'elles ont connues ces dernières décennies était alimentée par l'afflux de jeunes ménages dans un parc de logements de type pavillonnaire. Les communes de la rive droite, qui ont un parc HLM important, ont encore aujourd'hui une importante population jeune. Ce secteur est marqué par des situations de cohabitation familiale prolongée pour nombre de jeunes adultes ne trouvant pas à se loger de façon autonome. Les communes à proximité immédiate de la ville centre, qui ont connu un boom démographique dès les années 1960, accueillent des compositions variées de ménages, jeunes adultes, isolés... L'hyper centre de l'agglomération (et l'axe le reliant au campus) concentre les ménages isolés, jeunes et âgés. Plus de la moitié des ménages de Bordeaux sont des personnes seules.

Les quartiers identifiés comme prioritaires au titre de la politique de la ville présentent une concentration de personnes cumulant des difficultés sociales et économiques. Il s'agit à la fois des grands quartiers d'habitat social, mais aussi des quartiers du centre ancien de Bordeaux.

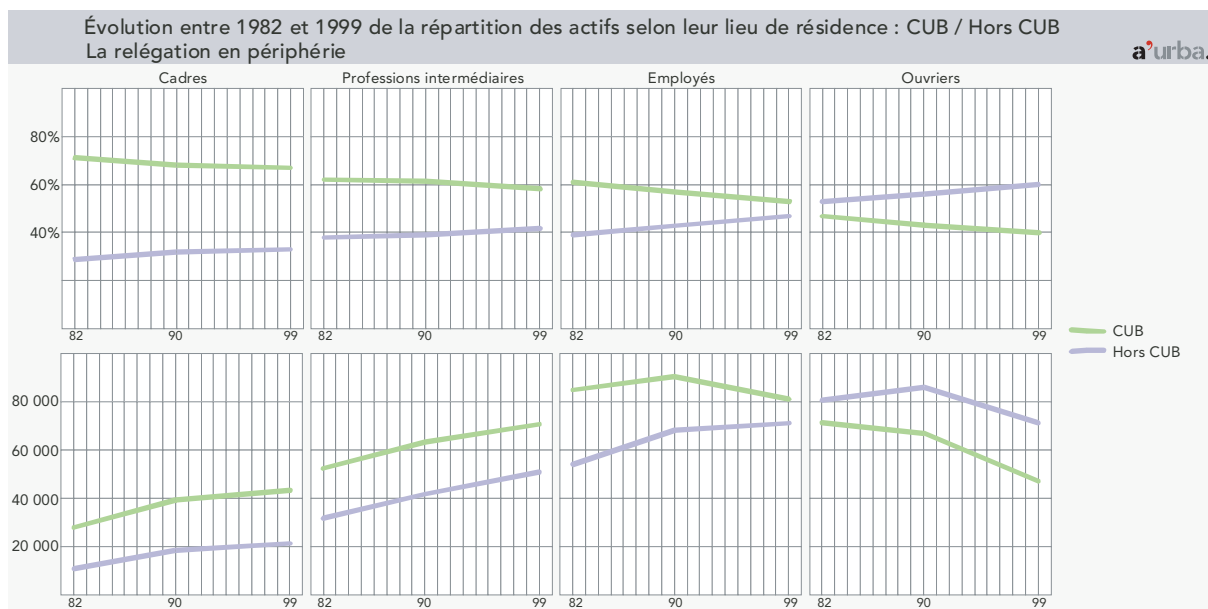
Les logements anciens inconfortables sont loués à des populations très modestes. Ils sont occupés par des personnes isolées, étrangères, des familles monoparentales qui perçoivent des prestations de subsistance (RMI, AAH, API).

L'offre sociale est insuffisante pour accueillir les personnes qui ne peuvent plus se loger décemment en raison de l'augmentation des loyers.

La taille des logements compose de manière assez tranchée une répartition de l'habitat. Les logements de petite taille se concentrent fortement sur le cœur historique de la ville centre et autour de l'axe desservant le campus universitaire (le « corridor étudiant »). La transformation des modes de vie des étudiants réoriente néanmoins celle-ci de manière non négligeable vers des appartements plus spacieux, en colocation, au détriment des studettes.

Si la fonction universitaire de la métropole bordelaise et la montée en puissance des personnes isolées dans la composition des ménages peuvent expliquer la demande de petits logements, cet habitat est aussi le fruit, localement mal maîtrisé, de politiques nationales fondées sur la défiscalisation. Avec les défauts d'équipements et les problèmes de stationnement des quartiers, la surproduction de petits logements a contribué au départ des familles du centre de Bordeaux. Les familles sont souvent parties vers l'extérieur de la Communauté urbaine de Bordeaux ou son pourtour intérieur, où l'on observe la sur-représentation des grands logements sur des communes conquises par la maison individuelle diffuse ou en lotissement. L'offre foncière y répondait aussi de manière plus abordable et disponible à leur désir d'accession.

Les logements de taille moyenne sont plutôt bien répartis dans l'agglomération avec cependant deux types d'exceptions : une quasi-absence de ces logements sur les secteurs centraux où prédominent les petits logements, et une sous-représentation sur des quartiers de communes telles que Saint-Aubin-de-Médoc ou Saint-Médard-en-Jalles où dominent les grands logements.



Sources : RGP 82-90-99-INSEE

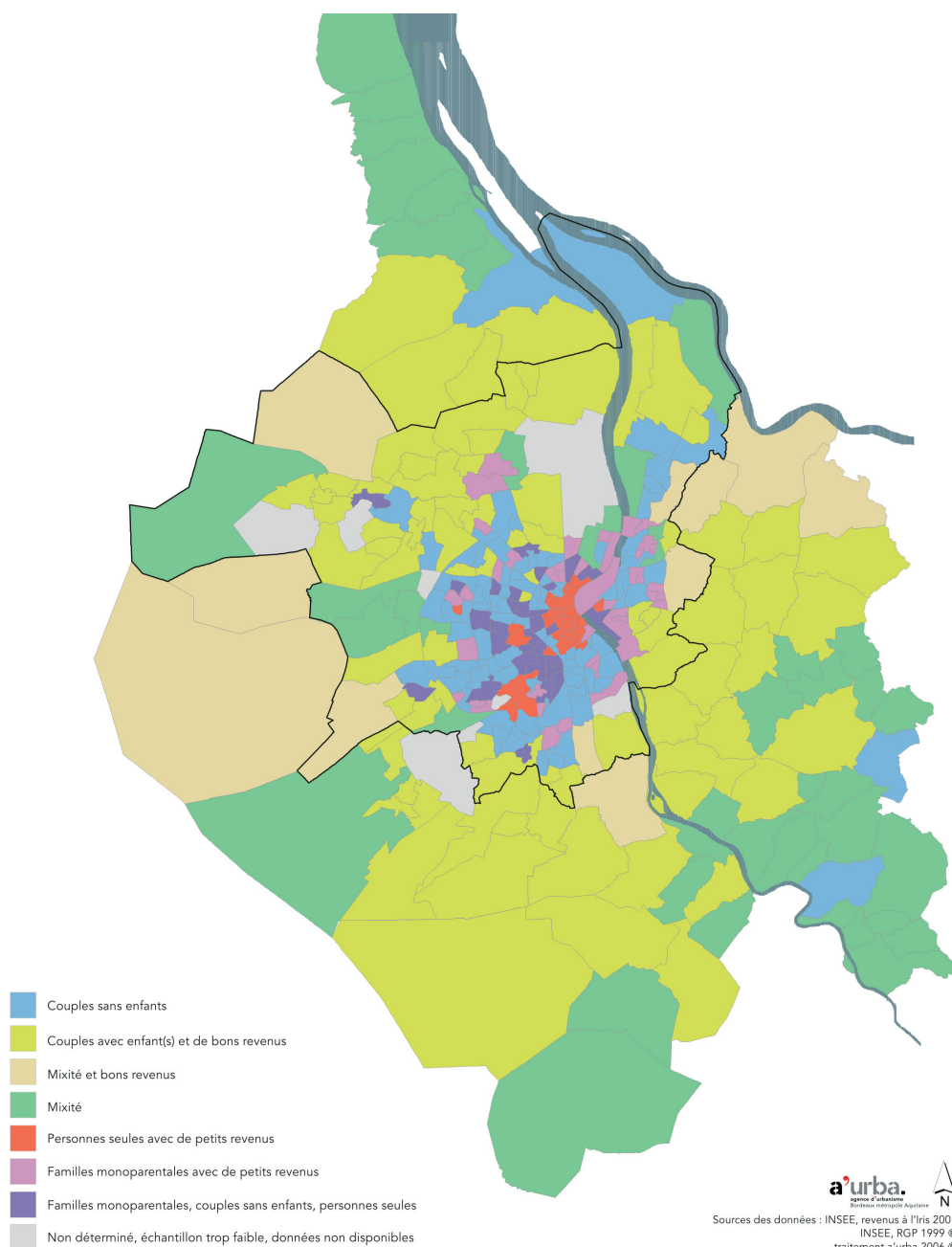
Les couches populaires sont moins bien représentées dans la CUB par rapport au reste de la Gironde que les cadres et les professions intermédiaires.

40 % des ouvriers de Gironde résident ainsi dans la CUB en 1999 pour 65 % des cadres et 60 % des professions intermédiaires.

Le nombre d'ouvriers dans la CUB baisse plus rapidement que hors CUB. Le nombre d'employés baisse également, alors qu'il augmente hors-CUB.

Se déplacent vers les périphéries urbaines d'abord les ouvriers, ensuite les employés, et dans une moindre mesure les professions intermédiaires et les cadres.

Typologie des ménages et de leurs revenus sur l'aire du SDAU



Cette analyse a été réalisée à partir d'une analyse par composantes principales (ACP) mixant les revenus moyens des ménages en 2001 et leur composition familiale, la finalité étant d'identifier les territoires qui se ressemblent selon des critères statistiques communs.

Les variables retenues sont les ménages avec des enfants, les ménages sans enfants, les familles monoparentales, les personnes seules et la valeur médiane des revenus au niveau de l'IRIS. Les bons revenus sont ceux pour lesquels la valeur médiane est supérieure à la moyenne de toutes les médianes, inversement pour les faibles revenus.

Le cadran Nord-Ouest, les franges de la CUB et les autres communes du SYSDAU sont marqués par la présence de couples avec enfant(s) avec de bons revenus. La composition familiale des ménages est plus mixte aux franges du SYSDAU. Les familles monoparentales avec de petits revenus sont sur-représentées dans les quartiers de grands ensembles d'habitat social. Le centre historique de Bordeaux et le corridor étudiant concentrent les personnes seules avec de petits revenus.



L'examen du parc locatif social met en évidence trois tendances :

- sa concentration relative et quantitative à l'intérieur de la rocade et donc sa proximité aux équipements et services ;
- son regroupement sur les pôles historiques qui, entre 1950 et 1975, ont profondément marqué l'espace bordelais par une sur représentation au nord de la ville centre avec le Grand-Parc et les Aubiers et, sur la rive droite, avec la vaste ZUP des Hauts de Garonne ;
- son inégale répartition dans sa dissémination plus récente en petites opérations plus périphériques et sa quasi-inexistence dans certaines communes.

Implicitement, la localisation du parc social conditionne une géographie ségrégative.

Avec près de 70 000 logements, le parc locatif conventionné stagne, début 2005, à 21 % de l'offre d'habitat de la CUB. Cette part reste très faible au regard des besoins des ménages. Il manque encore près de 11 000 logements sociaux dans dix communes déficitaires au regard des critères de la loi SRU.

La production sociale pour contrer la gentrification par le marché

La revalorisation du parc signifie aussi la difficulté de maintenir dans les quartiers une mixité d'occupation en raison de l'augmentation des loyers et des prix. Ce sont les ménages les moins fortunés qui pâtissent le plus de la flambée des prix de l'immobilier.

Les niveaux de prix fonciers mettent en concurrence des usages dont la rentabilité n'est pas comparable. Le mécanisme d'exclusion est un risque avéré en favorisant les usages urbains les plus rentables : préférence à la production de logements privés (standing, investisseurs) que de logements sociaux.

Face à ces freins et pour aider la production sociale, les élus communautaires se sont entendus

sur un objectif territorialisé de 1 000 logements locatifs conventionnés par an en développement d'offre nouvelle dans l'avenant du PLH de 2003.

Avec la création de l'ANRU en 2004, les projets de renouvellement urbain ont mobilisé les équipes des opérateurs sociaux et la reconstitution de l'offre sociale démolie est devenue une priorité. Dans le cadre des conventions de globalisation des garanties d'emprunt signées en 2005 entre la CUB, la CDC et les opérateurs sociaux Aquitanis, Domofrance, Clairsienne, ceux-ci ont proposé une programmation sur 6 ans, les 3 dernières années prenant en compte le retard accumulé pour le développement d'une offre nouvelle.

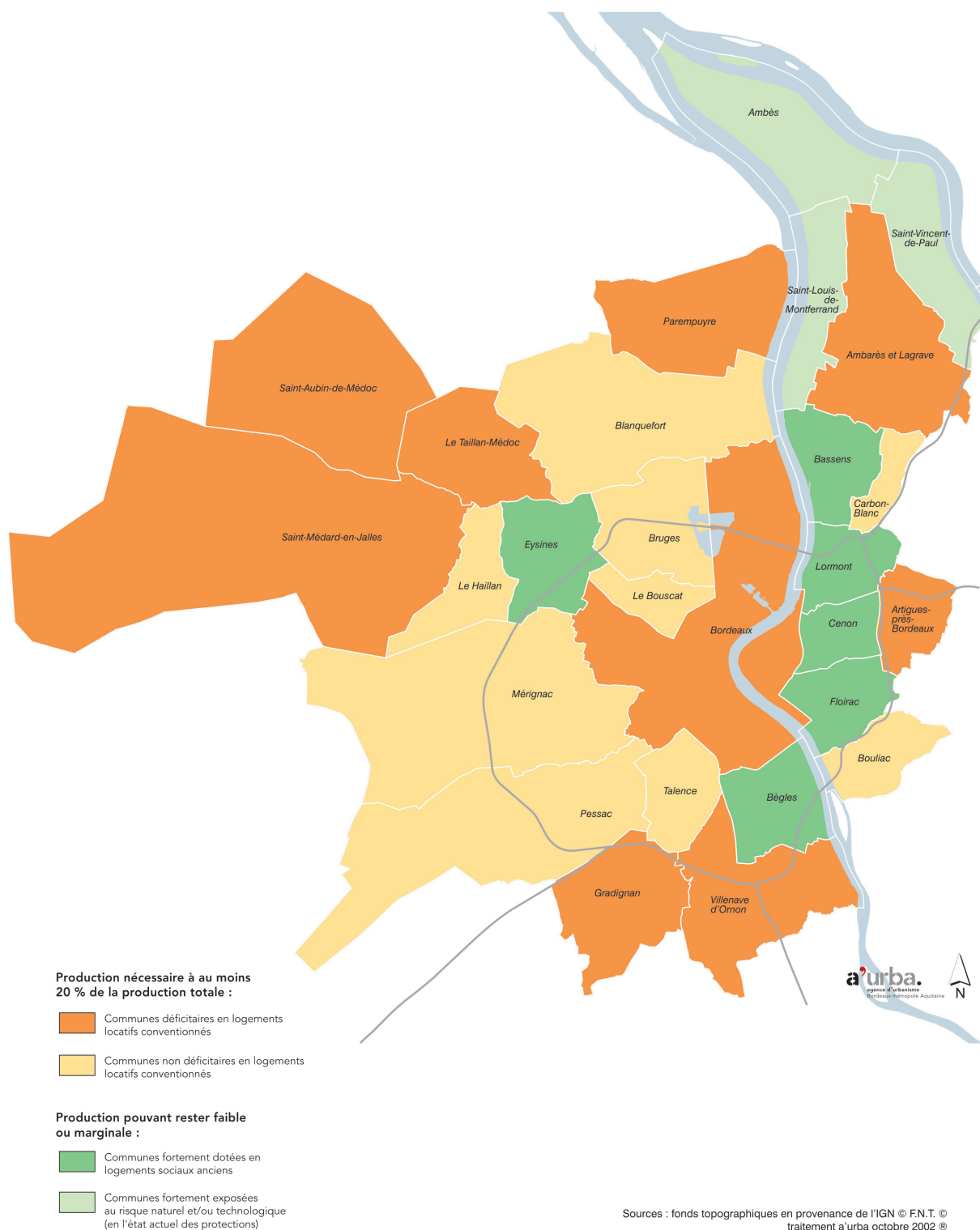
Ainsi, sur les 1 000 logements financés en moyenne chaque année entre 2001 et 2004, près d'un quart correspond à la reconstitution de l'offre sociale démolie. Le développement de l'offre nouvelle n'est donc que de 700 logements par an, pour un objectif supérieur à 1 000 logements. En 2005, le nombre de logements locatifs conventionnés financés a doublé. Pour autant, le développement de l'offre en PLUS-PLAI et PLS a stagné (700 logements).

Les organismes sociaux ont été fortement mis à contribution, dans le cadre du Plan régional et de la restructuration des villages universitaires du CROUS, pour développer parallèlement une offre adaptée pour les étudiants (410 agréments PLS pour financer 730 logements).

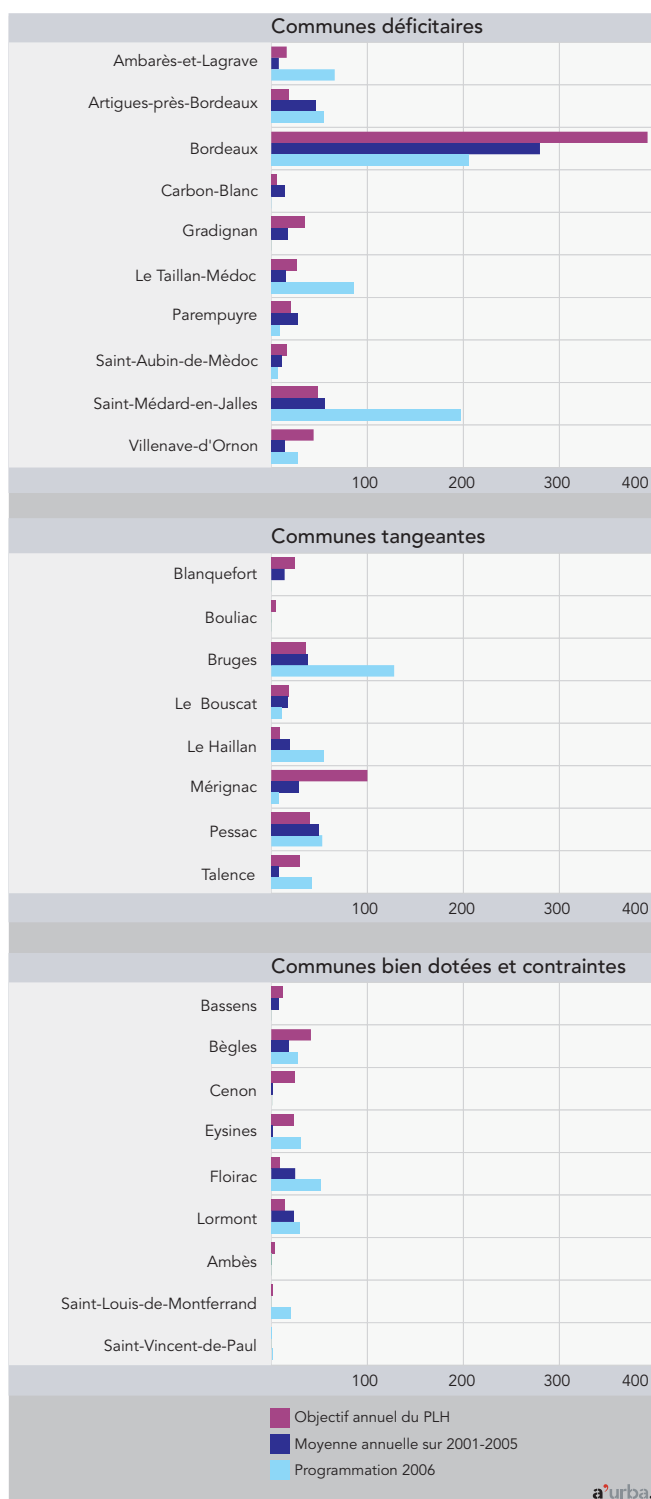
L'offre nouvelle (hors PLS étudiants) est constituée de 55 % de logements PLUS, 40 % de PLS (dont un quart dans les sites ANRU) et seulement 5 % de logements PLAI.

Le déficit cumulé par rapport aux objectifs du PLH atteint donc sur 5 années 1 500 logements pour la CUB. 5 communes déficitaires sur 10 et 5 communes tangentes sur 8 n'atteignent pas les objectifs du PLH sur cette période. La part des logements financés en PLAI reste très insuffisante.

Objectifs de production de logements locatifs conventionnés au sens de la loi SRU



Développement de l'offre locative conventionnée (nombre de logements hors reconstitution de l'offre sociale démolie et PLS étudiant)



Dans les communes déficitaires et tangentes, le déficit de développement de l'offre locative conventionnée sur la période 2001-2005 est supérieur à 1 000 logements dont 500 à Bordeaux, 300 à Mérignac et 100 à Talence.

En comparant la réalisation de l'objectif avec le nombre total de logements commencés sur cette période, on distingue quatre groupes de communes.

• Parmi celles qui ont atteint l'objectif de développement de l'offre locative conventionnée :

- ce développement a été supérieur à la production totale dans six communes : Artigues-près-Bordeaux, Carbon-Blanc, Saint-Médard-en-Jalles, Parempuyre, Le Bouscat, Le Haillan et Pessac. La part de l'offre sociale devrait donc augmenter ;
- à l'inverse, Bruges connaît une croissance de son parc de logements supérieure à celle de l'offre locative conventionnée, mais la programmation 2006 est satisfaisante.

• Pour les communes qui n'ont pas atteint l'objectif :

- l'objectif de construction totale n'est pas non plus atteint à Bordeaux, Bouliac, Gradignan, Villenave d'Ornon, Blanquefort, Mérignac et Talence ;
- à Saint-Aubin-de-Médoc, Ambarès-et-Lagrave et Le Taillan-Médoc, la construction est dynamique, ce qui accroît le déficit d'offre sociale. Cependant, pour Ambarès-et-Lagrave et Le Taillan-Médoc, la programmation 2006 est satisfaisante.



Le nombre de logements locatifs conventionnés programmés en 2006 dans la CUB est conforme aux objectifs du Plan de cohésion sociale. Ils sont calés sur un objectif PLH réévalué au regard du déficit de production accumulé depuis 5 ans, soit 1 350 logements locatifs conventionnés par an, ce qui est tout juste suffisant si les démolitions hors ANRU prennent de l'ampleur.

Le nombre de logements financés est moindre qu'en 2005, mais plus orienté vers le développement de l'offre nouvelle, notamment en PLUS. La part financée en PLUS progresse (72 %), celle du PLS baisse à 27 %. Ces derniers sont principalement mobilisés sur les projets ANRU.

Concernant l'offre pour les étudiants gérée par le CROUS, 250 agréments PLS sont programmés en 2006 pour financer 500 logements étudiants.

Mis en évidence par le PDALPD, les besoins en PLAI sont importants et concernent toutes les communes. Paradoxalement, seulement 19 logements PLAI sont programmés hors ANRU en diffus. La CUB s'est pourtant fixée des objectifs de 70 PLAI financés par an (30 en diffus et 40 en

maisons relais ou résidences sociales) dans la convention de délégation des aides à la pierre.

Au titre des besoins des publics du PDALPD, la CUB s'est fixée des objectifs de réalisation de grands logements sociaux (T5 et plus) à hauteur de 5 à 10 % de l'offre financée en PLUS et PLAI.

Le CILG, principal collecteur du 1 % logement en Gironde, insiste sur la nécessité de développer une offre à bas loyers pour des salariés modestes. Sur les 4 500 nouveaux entrants dans le parc social, 68 % sont des ménages très modestes, leurs ressources sont inférieures à 60 % du plafond PLUS.

Les programmations par communes sont contrastées. Jouent à la fois les difficultés d'accès au foncier en raison de son coût élevé et de la concurrence entre opérateurs et surtout des réticences locales au logement social et à la production massive de logements.

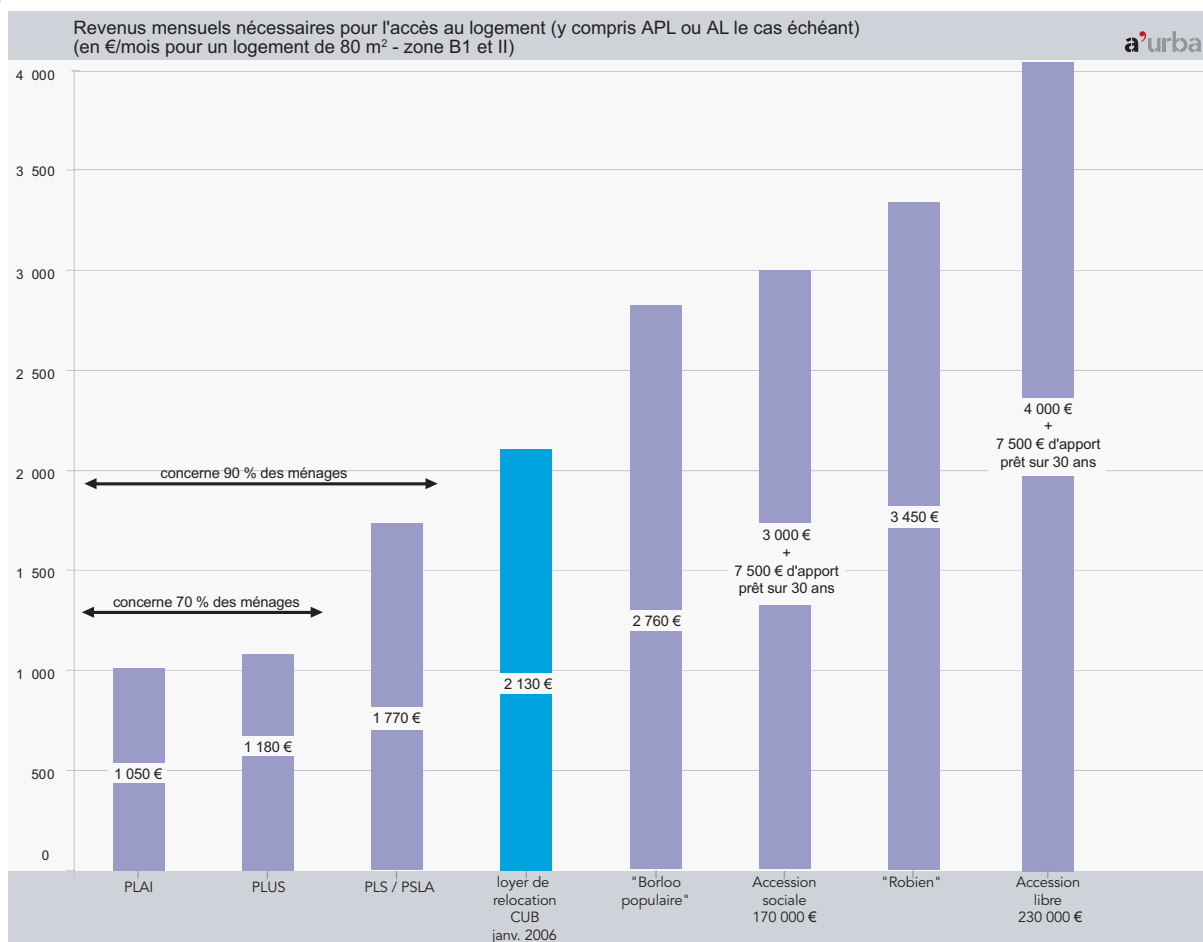
 **La programmation 2006-2008 n'est pas à la hauteur pour répondre aux besoins des familles modestes.**

Les logements locatifs conventionnés financés et programmés dans la CUB

	Bilan annuel 2001-2004		Bilan 2005		Programmation 2006		Enveloppe PCS *	
Développement de l'offre nouvelle								
PLUS	400	55 %	390	55 %	790	72 %	855	63 %
PLAI	40	5 %	20	3 %	20	2 %	70	5 %
PLS	280	39 %	300	42 %	295	27 %	425	31 %
TOTAL	720	100 %	710	100 %	1105	100 %	1350	100 %
PLS étudiant	0		410 (730 logts)		250 (500 logts)		100	
Reconstitution de l'offre sociale démolie (PLUS, PLUSCD, PLAI)								
ANRU	120	53 %	600	63 %	450	85 %		
Hors ANRU	105	47 %	350	37 %	80	15 %		
TOTAL	225	100 %	950	100 %	530	100 %		
TOTAL logements financés	945		2070		1885			

* comprend également la reconstitution de l'offre sociale démolie hors ANRU
Source : nombre de logements locatifs conventionnés financés et programmés DDE/CUB

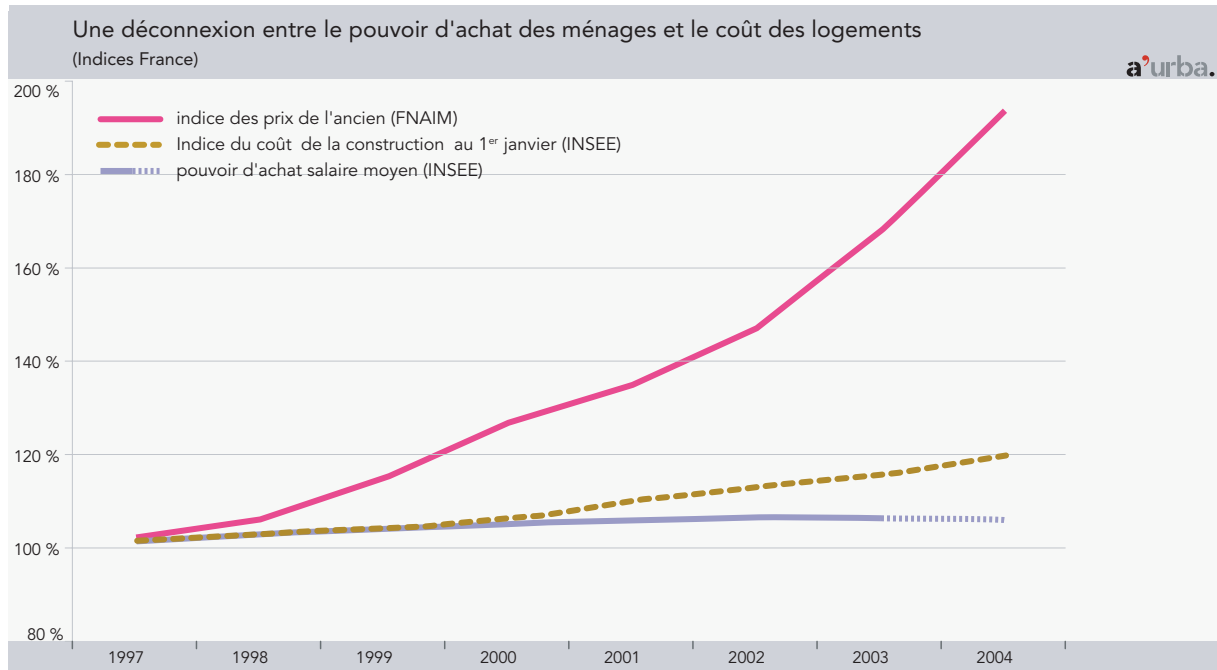
1.c



Source : plafonds de loyers et de prix - juin 2007

Offre locative conventionnée	Produits défiscalisés « Robien »	Accession à la propriété
moins de 20 % de l'offre nouvelle	50 % de l'offre nouvelle	30 % de l'offre nouvelle
T4 de 80 m ² : 500 € T2 de 50 m ² : 240 €	T4 de 80 m ² < 1 000 € T2 de 50 m ² < 600 €	Terrain à bâtir > 70 000 € Maison > 250 000 € T4 de 80 m ² > 240 000 € T2 de 50 m ² > 150 000 €
90 % des ménages peuvent y prétendre	Correspond aux revenus de moins de 10 % des ménages	

La production sociale pour contrer la gentrification par le marché



Pourquoi des réticences aux logements locatifs conventionnés ?

La principale conséquence de l'image négative des logements locatifs conventionnés est le refus catégorique de certains riverains de voir construire des logements dits sociaux à proximité de leur habitation. Regroupés sous forme associative, certains multiplient les pressions sur les élus et menacent de recours contre les permis de construire.

Ces situations de blocage mettent les communes dans une situation paradoxale au moment où une partie de la population demande un logement locatif conventionné : 35 000 demandes de logements locatifs conventionnés sur la CUB dont 30 000 émanant de ménages résidant dans l'agglomération.

Une enquête réalisée par l'a-urba auprès d'un échantillon de 400 personnes fait apparaître plusieurs constats : il existe une très nette différenciation entre l'image du logement locatif conventionné des ménages habitant des quartiers où ces logements sont déjà implantés et les autres. Tous âges, sexes et situations familiales confondus, les enquêtés résidant dans la proximité de logements dits sociaux en ont une image plus positive que ceux qui n'en ont pas dans leur quartier. Ainsi, 86 % des ménages ne vivant pas à proximité de logements locatifs conventionnés les associent spontanément aux « tours » et « barres ». Pourtant, l'avis général est largement positif dans les deux cas sur le fait que « l'habitat social permet le logement pour tous ».

Meilleure association des résidents aux projets et intégration optimale des projets aux quartiers... des pistes d'actions sont donc à trouver pour améliorer enfin l'image et susciter l'adhésion.

(Source : Les résistances au changement face à la construction de logements sociaux, a'urba, 2006)



2. Des parcours résidentiels des ménages entre choix et contraintes

2.

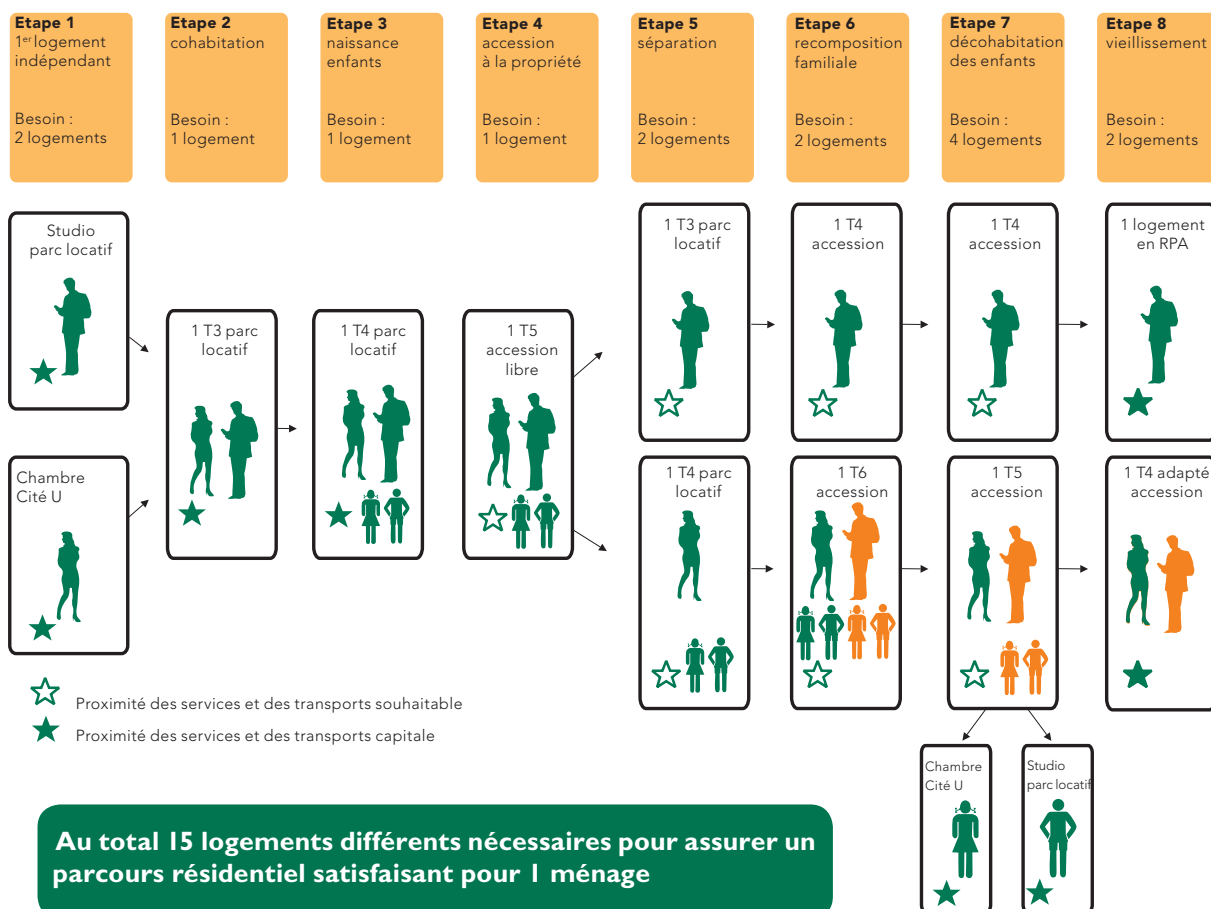
Qu'est-ce qu'un parcours résidentiel ?

Si le parcours résidentiel a longtemps été considéré comme le chemin ascendant au cours de la vie, il intègre désormais les notions de ruptures et de variations de vie pour lesquelles chacun doit pouvoir trouver satisfaction (M.-C. Jaillet, 2006).

Départ des enfants du logement familial, choix d'emménagement en couple, naissances d'enfants, mutations professionnelles, séparations, recompositions de familles, nécessité pour les personnes âgées de se rapprocher des services notamment médicaux... les ménages oscillent d'un statut à l'autre suivant leur situation professionnelle ou familiale. Cela suppose que les bassins d'habitat disposent d'une offre de logements suffisante et adaptée pour que chaque ménage puisse accéder à des types de logements en adéquation avec ses ressources et répondant le mieux possible à ses aspirations.

Les parcours résidentiels sont conditionnés par la structure du parc de logements et sont fonction de l'offre urbaine entendue au sens large (services et équipements divers, offre d'emploi, de commerces, etc.).

Un exemple de besoins en logements induits par un parcours résidentiel





La notion de « satisfaction » des ménages qu'un document d'incitation publique comme le PLH se donne l'ambition d'atteindre ne peut concrètement intégrer toutes les attentes. C'est cette ambition d'un arbitrage des priorités qu'il s'agit de porter à l'échelle de la CUB, à partir des inéquités observées dans l'accès au logement et dont témoignent certains parcours résidentiels contraints des ménages qui n'ont plus les moyens de satisfaire leurs choix initiaux.

Dans cette catégorie hétérogène se retrouvent d'abord les candidats déçus au logement social, installés par défaut dans de l'habitat privé, souvent cher et de mauvaise qualité, ou hébergés par la famille ou des amis, mais aussi les jeunes ménages avec enfants primo-accédants contraints de s'éloigner aux confins de l'urbain pour alléger la pression des prix fonciers et immobiliers.

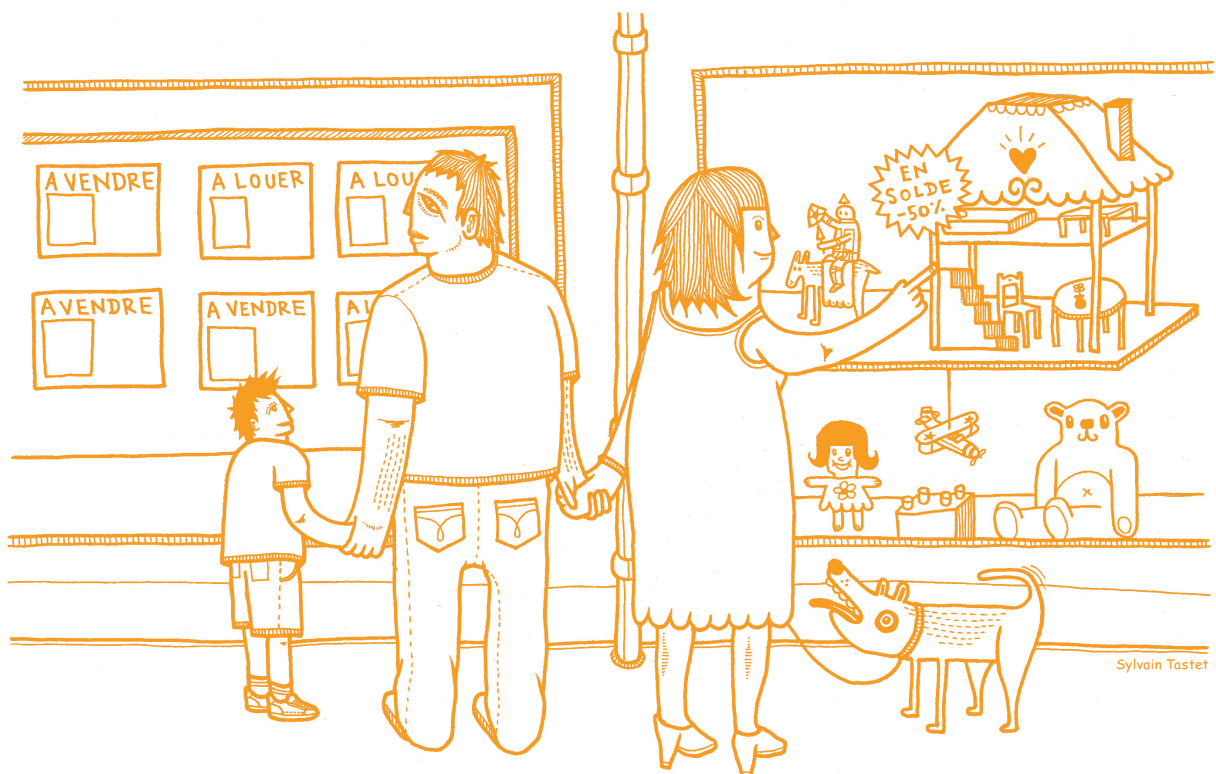
Où relève-t-on, sur la Communauté urbaine, cet effet de « sablier » du marché du logement

opérant une sélection vis-à-vis des populations les plus démunies, les plus âgées et les plus isolées ?

Sur quels mécanismes de complémentarité de l'offre locale peut-on compter pour mieux coordonner et recomposer finement le peuplement des bassins de vie ?

Les programmations existantes insufflent-elles un tissage des âges suffisant tenant compte de la diversité des cycles de vie, des critères de revenus et de la proximité aux fonctions urbaines ?

Face au durcissement des évolutions structurelles connues telles que la précarisation croissante des salariés, les décompositions-recompositions de familles et le vieillissement massif de la population, comment garantir pour le plus grand nombre cette source primordiale de sécurisation que représente un habitat adapté ?



Devenir propriétaire : un rêve mais à quel prix ?

Quelques éléments sur l'accession à la propriété dans la CUB

La capacité moyenne d'achat des ménages primo-accédants a baissé dans l'ancien de 80 à 65 m² en 5 ans dans l'agglomération de Bordeaux (source : Indice Crédit Foncier – ESSEC).

Sur les 338 projets d'accession étudiés par l'ADIL de Gironde en 2005 :

56 % se situent dans la CUB,
72 % des projets concernent une maison individuelle,
67 % des candidats sont des couples avec ou sans enfant.
Les candidats à l'accession sont locataires pour 85 % d'entre eux.
(source : Bilan d'activité 2005 de l'ADIL 33)

L'effort financier envisagé pour l'accession est supérieur d'au moins 200 € par mois à celui consacré au logement en location (700 € contre 500 € par mois),

soit un emprunt immobilier de 120 000 € (5 % TEG sur 25 ans). La part des prêts supérieurs à 20 ans dans les projets d'accession est passée de 4 % en 2000 à 45 % en 2005.

Le prix moyen des projets atteint 144 000€, soit une augmentation de 14 % en un an et de 54 % en 5 ans.

Le seul recours à l'emprunt n'est donc pas suffisant pour financer l'acquisition et doit donc être complété par un apport personnel, voire des aides. Mais dans 88 % des projets réalisables, il n'y a pas de droit aux aides au remboursement des prêts (AL, APL). De fait, malgré l'allongement de la durée des emprunts, l'effort financier de plus en plus important demandé aux ménages modifie progressivement la structure de la clientèle, en excluant une partie des primo-accédants et en renforçant la part des acquéreurs disposant d'un apport personnel conséquent.

Dans le cadre des projets réalisables :

- 10 % des acquéreurs ne disposent d'aucun apport personnel,
- 68 % ont une épargne d'un montant moyen supérieur à 20 000 €,
- 22 % disposent d'un apport moyen de 75 500 € du fait de la revente d'un bien immobilier, de dons, d'héritages, etc.




A | Une accession de plus en plus sélective dans les secteurs urbains

Une demande forte en accession

La demande en accession, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, est forte. Elle est stimulée par la baisse des taux d'intérêt et le contexte économique instable (incertitudes sur les régimes de retraite et les placements boursiers), et par l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ancien (sans quotité de travaux imposée).

Cet élargissement du dispositif PTZ, confirmé par la loi ENL (Engagement National pour le Logement), a trouvé son public en Gironde, puisque ce sont plus de 2 000 prêts qui ont été distribués en 2005 pour une centaine en 2004. Les PTZ distribués dans le neuf sont en baisse, stabilisés autour de 1 880 en 2004, dont 260 seulement dans la CUB.

 **Marché actif, diversifié et pouvant répondre à des désirs et des projets variés, l'ancien connaît cependant une forte augmentation des prix qui le met progressivement hors d'atteinte d'une part grandissante de ménages.**

Avec la flambée des prix immobiliers et fonciers, les contraintes sont fortes pour les ménages aux ressources moyennes à modestes. Ils sont contraints soit :

- de différer leur projet et se maintenir dans leur logement actuel, le parc locatif conventionné étant le plus adapté ;
- d'acquérir là où les valeurs foncières et immobilières restent abordables, à distance de l'agglomération, ce qui peut représenter une nouvelle forme de ségrégation urbaine aux coûts induits pour les ménages comme pour les collectivités (coût des déplacements, des équipements, des services, etc.). Ainsi dans le Médoc, le Sud Garonne et L'Entre-Deux-Mers, un acheteur sur quatre est originaire de la CUB.
- d'acquérir des biens de moins bonne qualité, tels que des appartements dans des copropriétés fragiles ou des lotissements vieillissants ;

- d'acheter des logements peu adaptés à leurs besoins (trop petits, charges élevées, etc.).

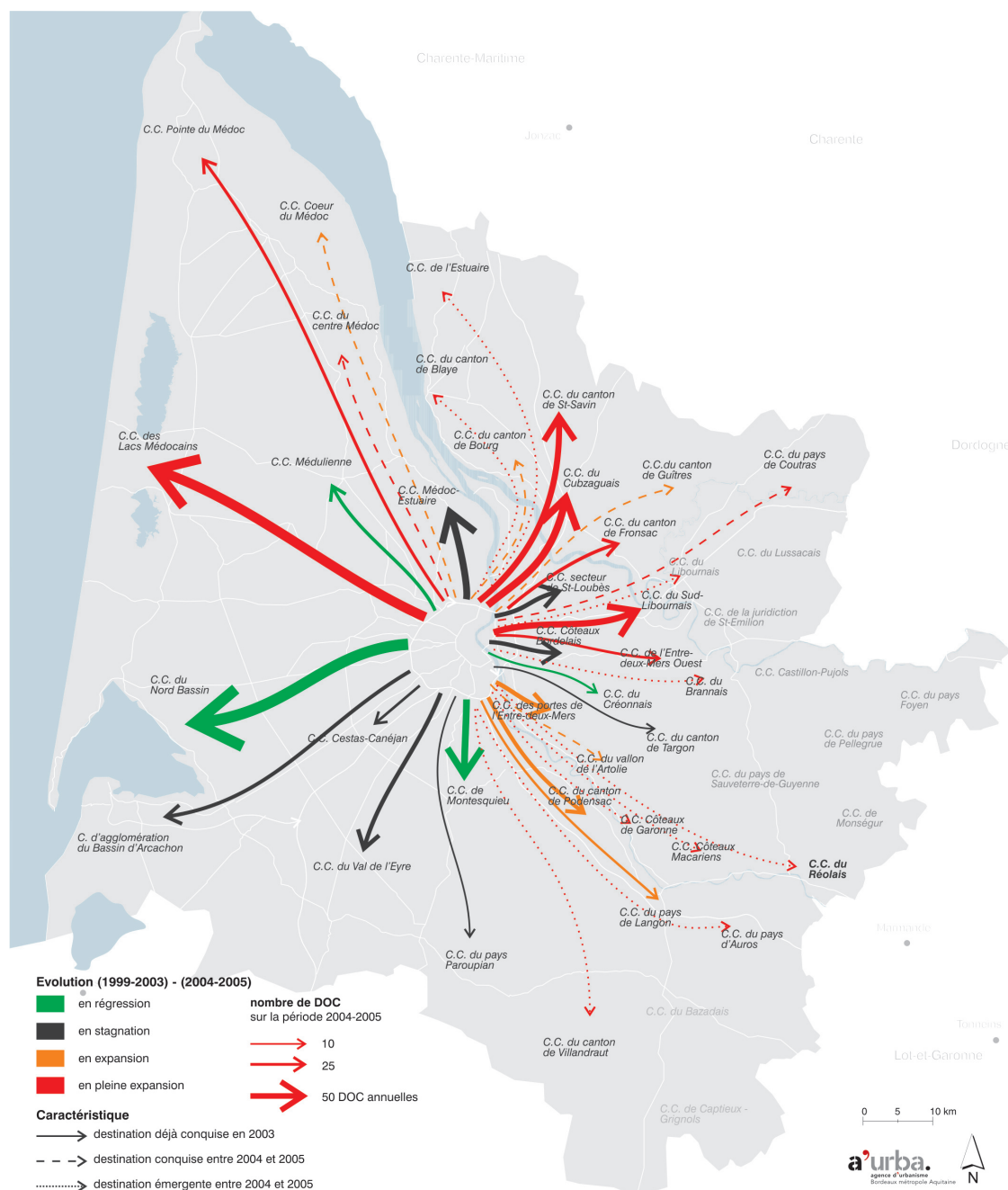
Les acteurs du conseil à l'accession, et notamment l'ADIL et le CILG, distributeur du prêt du 1 % patronal à l'accession à la propriété en Gironde, constatent ainsi que les familles achètent ou construisent des logements plus petits ou de moins bonne qualité en terme de revente, par rapport au profil de bien ciblé à l'origine. L'emprunt représente fréquemment 100 % du prix d'achat sur une durée « courante » passée de 20 à 25 ans, voir 30 ans pour certains, avec un taux d'effort maximal (33 % des revenus du ménage) alors qu'un bien immobilier change de propriétaire en moyenne tous les 15 ans. Ce sont des ménages fragilisés par leur logement, bloqués dans leur parcours résidentiel.

Les ventes dans le parc locatif social, qui peuvent constituer une offre accessible pour les ménages modestes, restent marginales : 362 logements vendus sur la période 2001-2005, soit 70 par an. L'impératif de reconstitution de cette offre limite son ampleur. Les 3/4 des logements vendus sont situés dans des communes déficitaires ou tangentes. Leur déficit d'offre locative conventionnée risque de s'accroître si l'effort ne porte pas également sur le développement de l'offre. En petite quantité, la vente de logements sociaux bien ciblés (patrimoine de qualité) peut permettre de sécuriser les parcours des locataires qui souhaitent acheter. C'est un moyen aussi pour introduire plus de mixité dans certaines résidences du parc social, en termes de produits puis de publics lors de la revente.

Un report sur l'accession en périurbain lointain

L'offre insuffisante de logements en accession, tant du point de vue des niveaux de prix que quantitativement, pénalise l'agglomération pour l'accueil de populations nouvelles et se traduit par le départ vers l'extérieur de ménages, notamment les candidats à l'accession à la propriété. Les franges de l'agglomération connaissent notamment un développement immobilier important, mais déconnecté des lieux d'emplois. Les communes périurbaines sont le siège d'une urbanisation

Les pétitionnaires de déclaration d'ouverture de chantier de maisons individuelles en Gironde originaires de la CUB sur 2004-2005



Une mobilité résidentielle importante et croissante des habitants de la CUB

Sur les deux années 2004-2005, seulement un tiers des logements individuels mis en chantier par des habitants de la CUB concerne le territoire communautaire (contre 42 % sur la période 1999-2003).


Bien qu'ayant des destinations privilégiées, de nature historique (Bassin d'Arcachon, littoral atlantique), contemporaines (Médoc-Estuaire, Montesquieu, axe de la Garonne) et plus récentes (Cubzaguais, Sud-Libournais), la mobilité résidentielle des habitants de la CUB est diffuse et de plus en plus lointaine. Elle suit les principaux axes de transport routier et ferré.

(Source : données SITADEL-DRE - traitement observatoire de la croissance urbaine - a'urba)




parfois importante, peu dense. La superficie moyenne des terrains à bâtir pour l'individuel est supérieure à 1 000 m².

Cette poursuite de l'étalement urbain se traduit par des coûts importants pour les ménages comme pour les collectivités, avec l'augmentation des déplacements domicile-travail et un développement mal maîtrisé altérant les paysages.

 **Ce report des ménages aux revenus moyens et modestes en périphérie lointaine pose la question des modalités de réponse à la demande en accession à la propriété sur le territoire communautaire, et plus globalement du développement d'une offre abordable et de formes alternatives et durables à la maison individuelle.**

Les opérations publiques d'aménagement sont les lieux privilégiés pour développer une offre en accession aidée à la propriété (charges foncières différenciées). Ainsi, sur les 9 000 logements prévus dans les sites de projet communautaire en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle, 15 % seront proposés en accession aidée.

 **Dans la CUB, 1 500 logements par an viennent développer le parc des propriétaires-occupants. Au regard des prix de vente, cette offre est essentiellement destinée à des ménages aux revenus élevés. Encore peu d'opérations sont proposées en accession sociale.**

Une accession sociale encore peu développée dans le neuf

L'offre en accession dans le neuf est en forte augmentation. Plus de 600 logements se sont vendus en moyenne chaque semestre sur 2005-2006. Mais moins du tiers des logements neufs dans les opérations groupées sont vendus à des propriétaires occupants, soit 800 logements par an environ, auxquels il faut ajouter la majeure partie de la production individuelle en diffus, soit environ 650 logements par an sur 2004-2005 dans la CUB.

Nouveau produit financier mis en place pour répondre à la demande en accession des ménages aux revenus modestes et pour sécuriser leurs parcours, les logements financés en PSLA restent aujourd'hui assez marginaux en volume de production dans la CUB, mais devraient prendre de l'ampleur. Ainsi, seulement 70 logements ont été financés avec des PSLA sur la CUB en 2005 et 220 sont programmés sur la période 2006-2008. 40 % concernent des sites ANRU.

Quels dispositifs pour l'accèsion sociale à la propriété ?

Le nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le PTZ est destiné aux primo-accédants sous conditions de ressources. Il sert à financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien remis aux normes, la transformation d'un local non destiné à l'habitation, l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

Le montant du PTZ est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants : 20 % du coût de l'opération ou 50 % du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans.

Le montant du PTZ est majoré d'un montant maximum de 15 000 € pour les ménages bénéficiaires du PTZ qui construisent ou acquièrent un logement neuf, ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS, bénéficient d'une aide à l'accèsion à la propriété de la part de la collectivité locale.

Le prêt à l'accèsion sociale (PAS)

Le PAS est destiné à financer l'achat d'un logement neuf ou une construction, l'achat d'un logement ancien, sans condition de travaux, la réalisation de travaux dans un logement déjà occupé par le demandeur. Pour obtenir ce prêt, le logement doit répondre à des normes minimales d'habitabilité (confort, surface) et respecter un prix de vente plafond de 1 878 € par m² de surface utile en zone B (1 660 € en zone C). Il ouvre droit à l'APL (aide personnalisée au logement).

La durée d'un PAS varie de 5 à 25 ans. Son montant est limité à 90 % du coût de l'opération et nécessite un apport personnel de 10 % de ce même coût (le PTZ peut constituer cet apport).

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA)

Le principe de ce prêt est fondé sur un contrat de location-accession qui comprend deux phases.

- Une phase tout d'abord locative où le logement appartient à un opérateur auquel le ménage verse à la fois un loyer et une épargne qui représente un paiement anticipé du prix du logement.

La durée maximale de la phase locative est fixée dans le contrat de location-accession. Pendant la phase locative, le ménage a la faculté de lever l'option sur son logement et de s'en porter acquéreur.

- La seconde phase débute avec la levée de l'option. Elle est dite d'accèsion, et c'est la phase au cours de laquelle le ménage devient propriétaire du logement et rembourse un emprunt.

L'épargne accumulée pendant la phase locative est déduite du prix de vente. Si le ménage ne lève pas l'option, il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux mais l'épargne accumulée au cours de la phase locative lui est restituée. Le prix de vente plafond est de 2 011 € par m² de surface utile en zone B et 1 777 € par m² en zone C.

Le bail à construction

Il permet aux communes qui le souhaitent de mettre à disposition d'un accédant à la propriété le terrain nécessaire à la construction de sa maison moyennant le paiement d'un loyer. L'accédant peut se porter acquéreur du terrain dès qu'il le souhaite (la loi du 13 juillet 2006 a aboli le délai minimal de 18 ans du bail dans le cas d'accèsion sociale à la propriété).

L'acquisition du terrain se fait au prix convenu dès le début du bail à construction. En cas d'aide communale (prix minoré par rapport au marché, loyer symbolique), la commune peut insérer des clauses anti-spéculatives.

Le Pass-Foncier

Ce nouveau dispositif est ouvert dans les communes qui décident la mise en place d'une aide à l'accèsion sociale à la propriété ouvrant droit à la majoration du PTZ (voir plus haut). Sa mise en œuvre reposerait sur le montage suivant :

- l'acheteur contacte le Comité Interprofessionnel du Logement local et lui demande d'acheter le terrain et de conclure en sa faveur un bail à construction ;
- concomitamment au bail à construction, une promesse de cession du terrain est signée sous condition suspensive du paiement du prix ;
- à l'issue de la période de différé du paiement du prix du foncier qui sera au maximum de 25 ans, le ménage peut acquérir le foncier. Le prix de vente du foncier est égal au prix d'origine du foncier indexé au plus à l'inflation sans autre coût.

Cas particulier des zones ANRU

La TVA à 5,5 %

Pour bénéficier du taux réduit, ces logements doivent être acquis ou construits par des ménages sous plafonds de ressources PLS. Pratiquement, le bénéfice de la TVA à taux réduit est obtenu de la manière suivante :

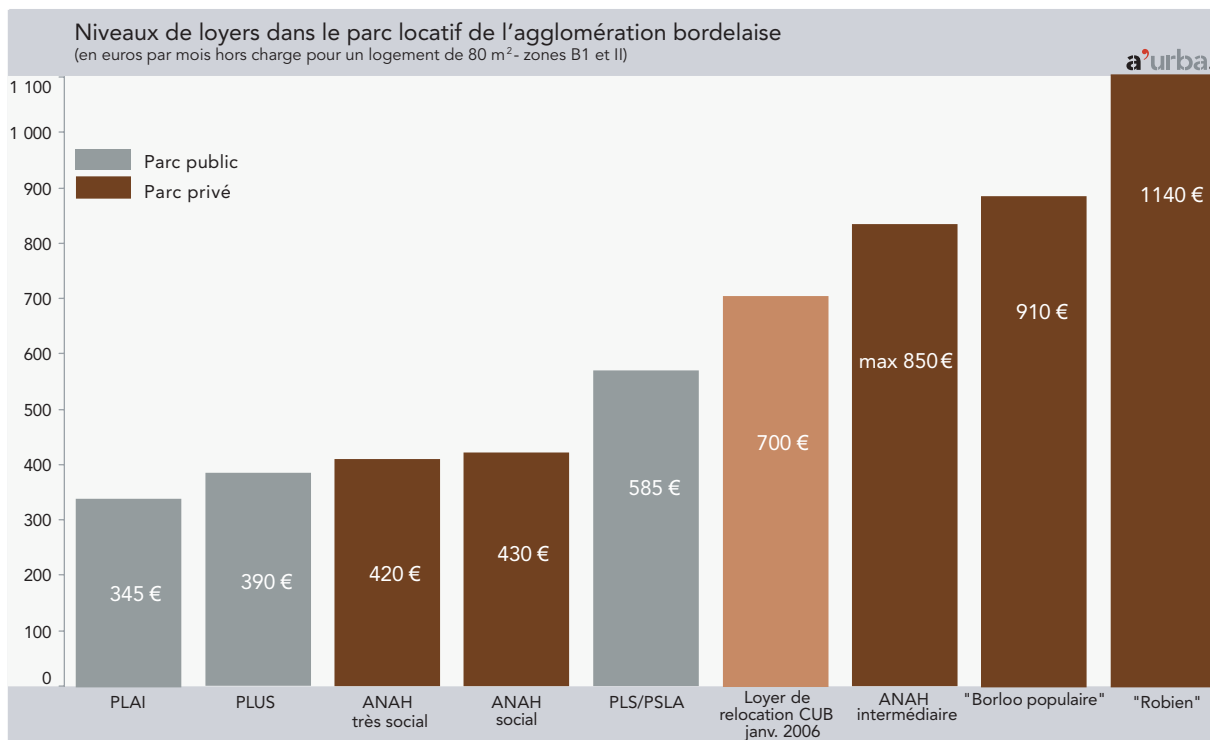
- si c'est un promoteur qui construit un logement qu'il vend (vente en l'état futur d'achèvement ou achevé) à un particulier, il acquitte la TVA (déductible) au taux normal de 19,6 % pendant l'opération. Au moment de la vente, il soumet le prix de vente au taux de TVA de 5,5 % ;
- si c'est un particulier qui fait construire son logement, il acquitte la TVA au taux normal de 19,6 % pendant l'opération. Au moment de l'achèvement, il demande le remboursement du solde de TVA auprès de la recette des impôts.

Subvention de 10 000 €

Lorsqu'elles sont réalisées par une personne morale dans le cadre du programme de rénovation urbaine, l'ANRU peut verser une subvention de 10 000 € maximum par logement à répercuter sur le prix de vente.

Plafonds de ressources en € pour bénéficier des différents dispositifs pour la CUB

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PTZ et PSLA	Majoration du PTZ	PAS	TVA à 5,5 % en zone ANRU
1	18 950	16 052	12 146	20 868
2	25 270	21 435	17 764	27 866
3	29 230	25 778	21 364	33 511
4	32 390	31 119	24 959	40 455
5	35 540	36 608	28 570	47 590
6	-	41 256	-	53 633
Par personne supplémentaire	-	4 602	3 598	5 983



Source : plafonds de loyers et de prix - juin 2007

PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)

gamme très sociale du parc locatif conventionné public pour des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales

PLUS (prêt locatif à usage social)

parc locatif social public

ANAH très social

gamme très sociale du parc locatif conventionné privé pour des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales (subvention ANAH + défiscalisation)

ANAH social

parc locatif conventionné dans le parc privé (subvention ANAH + défiscalisation)

PLS (prêt locatif social)

gamme intermédiaire du parc locatif conventionné (+ 50 % du loyer PLUS, + 30 % des plafonds de ressources PLUS)

PSLA (prêt social location-accession)

dispositif d'accèsion sociale progressive et sécurisée (prix de vente plafond = 2011 € par m² soit 160 000 € pour un logement de 80 m²)

Loyer de relocation

moyenne des loyers pratiqués en janvier 2005 pour des logements reloués en 2004 dans la CUB (source : enquête a'urba/OLAP)

ANAH intermédiaire

parc à loyer maîtrisé (80 % du loyer de marché) dans le parc privé en marché tendu (subvention ANAH + défiscalisation)

« Borloo populaire »

dispositif de défiscalisation en faveur de l'investissement locatif intermédiaire dans le neuf ou l'ancien à réhabiliter

« Robien »

dispositif de défiscalisation pour accroître la production de logements dans les agglomérations les plus tendues



B | Un accès difficile au parc locatif

Le parc privé, une fonction sociale menacée

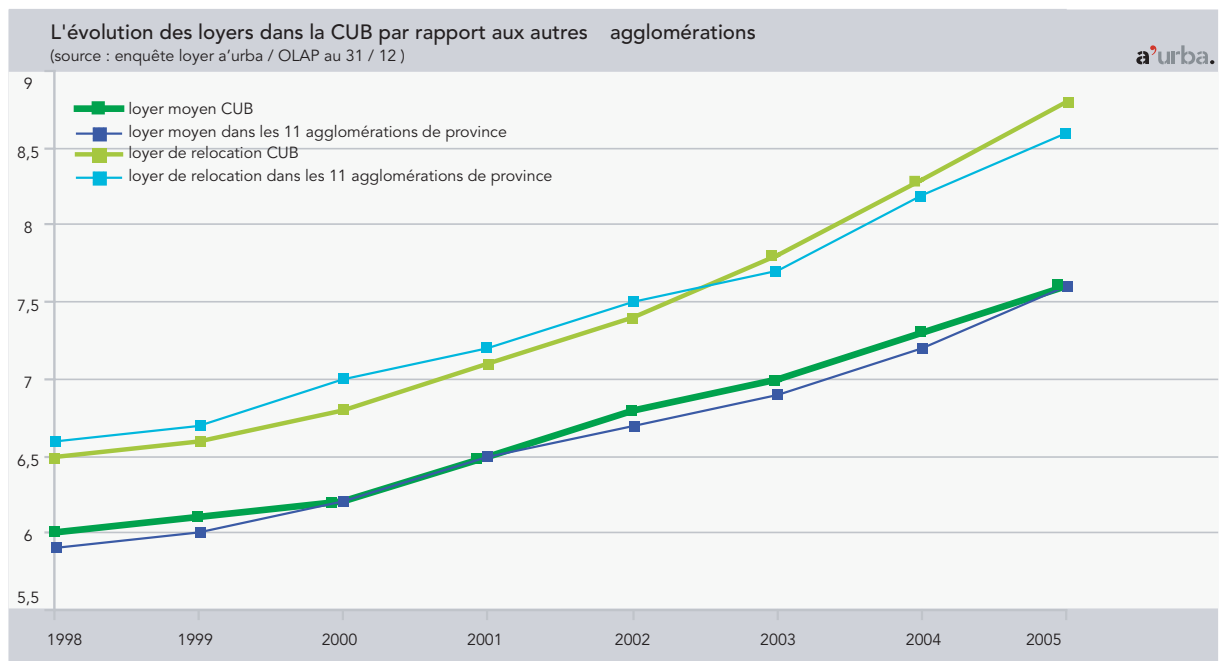
Le parc locatif privé loge 35 % des ménages de la CUB et 55% des ménages de la ville de Bordeaux. C'est aujourd'hui le segment d'offre qui se développe le plus dans l'agglomération. Il joue un rôle indispensable pour la mobilité des ménages.

Les ménages logés dans le parc locatif privé sont modestes : 80 % d'entre eux, soit 67 000 ménages, ont des revenus inférieurs au plafond PLUS. L'accession à la propriété est donc très difficile pour eux. 21 %, soit 17 000 ménages ont même des revenus inférieurs à 30 % des plafonds PLUS

(soit moins de 400€ par mois pour une personne seule, 750€ pour un couple avec deux enfants).

Dopés par les produits d'investissement « Robien », par la pression de la demande et par un indice du coût de la construction élevé, les loyers du parc privé sont en forte croissance, ce qui place maintenant Bordeaux dans les agglomérations les plus chères de France. Le prix moyen s'établit désormais à 7,3 € /m² et le loyer de relocation à 8,8 € /m². Il a progressé de 35 % depuis 1998.

Pour louer un logement de 80 m² au loyer s'élevant à 700 euros, il faut donc disposer d'un revenu minimum supérieur à 2 000 euros par mois, allocation logement comprise le cas échéant. Cette hausse des loyers est globalement portée par la flambée des prix immobiliers, plus que par la requalification du parc.



Une augmentation de 35 % du loyer de relocation dans la CUB depuis 1998

2.B



Près des 3/4 des logements vendus dans les opérations groupées sont destinés à la location privée, valeur refuge pour les investisseurs, stimulés par un dispositif fiscal très avantageux. Le dispositif « Robien » est favorable au développement d'un parc locatif de taille moyenne (T2, T3), déjà bien développé dans l'agglomération.

Avec des niveaux de loyer bien au-dessus du loyer moyen de relocation pratiqué dans l'agglomération, ces logements sont peu adaptés aux besoins des ménages, ce qui se traduit par une forte rotation.

L'ADIL de Gironde a développé depuis 2003 une mission de conseil pour les projets d'investissement locatif. Sur une centaine de projets, elle observe que ce sont des investissements modestes, souvent envisagés comme un complément de revenus. 73 % des projets concernent un seul logement, 60 % d'entre eux ne dépassent pas le T3. La majorité de ces investisseurs dispose d'un revenu mensuel moyen inférieur à 2 500 euros. La durée des prêts qu'ils souscrivent s'allonge de 12 à 20 ans en moyenne. C'est un indicateur de leur fragilité économique.

Face à l'augmentation des loyers, la question de l'accès et du maintien dans le logement se pose avec acuité. Le développement d'une offre abordable et sociale porté par le PLH peut permettre de dépasser cet état de crise.

Malgré le potentiel, la production locative à loyer maîtrisé dans le parc privé reste marginale. De plus, les déconventionnements de logements privés dépassent le nombre de nouveaux logements conventionnés (100 par an) et le stock se réduit. Bien qu'elles s'accompagnent elles-aussi de déductions fiscales et de subventions pour les travaux de réhabilitation, les aides au développement d'un parc privé à loyer maîtrisé

(PST, conventionné ANAH, loyer intermédiaire) s'avèrent de moins en moins attractives, du fait de la valorisation locative des produits neufs défiscalisés.

Les objectifs ambitieux du Plan de Cohésion Sociale ont été repris dans la convention de délégation des aides à la pierre de la CUB, pour la période 2006-2008, au titre de la résorption de la vacance et de la sortie d'insalubrité ou indignité.

Ces objectifs nécessitent une nette montée en puissance des rythmes de production de logements à loyers maîtrisés et notamment de l'offre en PST comme des rythmes de remise aux normes de dignité ou d'habitabilité minimales des logements occupés. En effet, les réalisations 2001-2005 se caractérisent par une production massive de logements à loyers libres et par la remise sur le marché de logements vacants en nombre conséquent, résultant d'un effet du marché plus conjoncturel que structurel.



Pour développer des logements à loyers maîtrisés dans le parc privé, il s'agit alors de mobiliser des moyens spécifiques, tant financiers que d'ingénierie, comme dans le cadre des OPAH et des PIG.

Le développement d'une offre à loyer maîtrisé dans le parc privé : les réalisations 2001-2005 et les objectifs du Plan de cohésion sociale

	Bilan 2001/2005 (en moyenne/ an)	Objectifs PCS 2006/2008* (en moyenne/ an)
Loyers maîtrisés	147	373
Habitat indigne	20	82
Logements vacants remis sur le marché	282	328
Loyers libres (hors PCS)	529	133*

* Logements inscrits dans la convention au titre de la mixité sociale des opérations, tenant compte des engagements de l'OPAH RU et des projets en diffus (liés au programme PST principalement).



L'OPAH RU Centre Historique de Bordeaux, une montée en charge du dispositif

	Objectifs sur 5 ans juillet 2003/2008	Réalisations 2003/2005
Propriétaires occupants	50	14
Loyers libres	485	110
Loyers intermédiaires	65	66
Loyers conventionnés	145	50
PST	65	20
Total	810	260

(Source : Porter à connaissance de l'État - PLH CUB - Mise en conformité / DDE33, Sept. 2006)

L'OPAH-RU Centre historique de Bordeaux engagée en juillet 2003 pour une durée de 5 ans est aujourd'hui opératoire.

Après un démarrage progressif, cette opération commence à porter ses fruits et démontre l'intérêt d'une animation de qualité.

Le développement d'une offre locative à vocation sociale est cependant difficile en raison de la forte augmentation des prix immobiliers.

Elle concerne peu les propriétaires-occupants. Fin 2005, seuls 14 logements ont été subventionnés pour un objectif de 50 sur 5 ans.

Des outils d'intervention sur le parc privé

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Une OPAH est avant tout l'expression d'un projet local, urbain et social, porté par la collectivité territoriale concernée et que l'État et l'ANAH soutiennent au titre des enjeux de solidarité nationale dont ils sont porteurs. De ce fait, elle ne peut se réduire à un simple cadre de distribution de subventions aux propriétaires privés. Avec un niveau d'exigence qualitatif élevé, qu'il s'agisse des actions sur les espaces publics, de mixité sociale et de diversité de l'habitat, cette démarche suppose un diagnostic préalable approfondi.

Elle se concrétise par une convention d'une durée de cinq ans maximum qui décline un programme d'actions et précise les engagements réciproques de la collectivité territoriale compétente et de l'ANAH, voire de partenaires complémentaires.

De plus, pour répondre aux problèmes propres de certains territoires, il est apparu nécessaire de renforcer l'OPAH de droit commun en lui ouvrant le bénéfice d'aides majorées (OPAH renouvellement urbain et OPAH revitalisation rurale). Il existe également d'autres outils spécifiques que sont les OPAH copropriétés en difficulté, visant à la requalification de ces ensembles immobiliers rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier.

Les programmes d'intérêt général parc privé (PIG)

Le PIG est l'outil adapté, en alternative à l'OPAH, dès lors que l'intervention projetée sur une zone donnée (agglomération, bassin d'habitat, voire département) relève d'une problématique particulière à traiter à caractère social ou technique (telle que le logement des étudiants, des personnes âgées ou handicapées, la résorption de la vacance, le développement de l'offre à vocation sociale ou la lutte contre l'insalubrité).

L'initiative du PIG est ouverte aux collectivités territoriales (département, commune, groupement de communes) dès lors qu'un protocole d'accord précisant l'engagement des parties est contractualisée préalablement à la prise de l'arrêté préfectoral de PIG (celui-ci pouvant bénéficier d'aide pour financer une équipe d'animation). En cas de délégation des aides à la pierre, c'est le président de l'EPCI qui prend l'arrêté et non pas le préfet.

Le Programme Social Thématique Départemental en faveur du logement des personnes défavorisées

Le PST, outil du PDALPD, est mis en œuvre sur l'ensemble du territoire départemental depuis quinze ans. Il a pour objet de développer une offre locative en faveur des ménages les plus modestes et de permettre aux propriétaires occupants très sociaux de se maintenir dans leur logement après travaux. Des conventions annuelles sont signées par l'État, l'ANAH, le conseil général, le CILG, le CIG et la CAF. En 2006, à défaut de dispositif spécifique en faveur de ces ménages sur son territoire et dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, la CUB a décidé de s'associer au Programme et a signé la convention annuelle. Cette participation devrait être reconduite en 2007.

Les objectifs quantitatifs prévisionnels sont évalués à 322 logements minimum (192 occupés par leur propriétaires et 130 appartenant à des bailleurs privés).

Le suivi et l'animation du programme sont confiés au PACT de la Gironde et, dans les territoires couverts par une opération contractuelle de type OPAH et PIG, aux équipes chargées du suivi-animation.

Un accompagnement social est mis en place, autour des actions entreprises, allant de la gestion personnalisée des logements à un suivi social lourd des personnes.

Un groupe de pilotage dit « comité des financeurs » regroupe les principaux financeurs du PST. Il permet une instruction concertée des dossiers.



La persistance d'un parc privé dégradé et potentiellement indigne

Les logements potentiellement indignes représentent 7 % du parc privé soit 23 000 logements dans la CUB. Leur part atteint 10 % à Bordeaux. Ce parc privé est occupé par 30 % de propriétaires et 70 % de locataires. Ces logements sont concentrés sur la ville centre (55 %) et dans quelques communes périphériques de la rive gauche.

Les éléments de repérage effectifs des situations d'habitat indigne présentes dans l'agglomération restent ponctuels. Au sein du groupe de travail sur l'habitat indigne animé par la DDE dans le cadre du PDALPD, des données ont été rassemblées :

- sur la période 2003/2005, 550 constats d'infraction au code de la Santé Publique ou au Règlement Sanitaire Départemental et 19 arrêtés d'insalubrité (principalement à Bordeaux) sont dénombrés par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Bordeaux ;
 - pour 7 % des demandes très sociales de logement relevées par les Points Relais Logement (PRL) en 2005, les locataires invoquent l'insalubrité du logement occupé et 13 % son inconfort, soit un total de 170 demandes ;
 - depuis 2002, 90 dossiers de signalements de logements présentant du plomb accessible ont été constitués par la DDE (dont 21 cas de saturnisme infantile), principalement sur Bordeaux ;
 - des quartiers dont l'habitat présente des signes de dégradation, cités par les élus communaux sur 9 communes de la CUB (informations issues de la synthèse des rencontres CUB / communes, organisées début 2006 dans le cadre de l'animation du PLH).
- Bassens : secteur du quartier de la gare ;
 - Bègles : secteur Cours Victor-Hugo ;
 - Carbon-Blanc : abords de la rue Auguste Comte
 - Eysines et Le Haillan : poches d'habitat dégradé en cœur de bourg ;
 - Lormont : quartiers de Bourgdoyen et des quais ;
 - Le Taillan-Médoc : secteur du Chay et des Ardilliers (traités dans le cadre de la MOUS Gens du voyage et de l'étude pré opérationnelle d'aménagement) ;
 - Mérignac : secteur de Bellevue (traité dans le cadre de la MOUS Gens du voyage) ;

- Saint-Louis-de-Montferrand : rues Louis Caillot, Sabourain, Gaston Bouceau et Louis Monteau
- 28 copropriétés importantes ont été identifiées dans le PLH comme présentant des dysfonctionnements ou des signes de fragilité. Une étude est en cours sur cette thématique.

Les copropriétés, un parc parfois fragilisé

Dans le PLH de 2001, 28 copropriétés importantes ont été identifiées comme présentant des dysfonctionnements ou des signes de fragilité.

Pour les propriétaires modestes, les difficultés sont accrues par la hausse moyenne des charges de copropriété de 5,5 % en 2005 à Bordeaux.

(Source : Observatoire National des Charges de Copropriété de la CNAB)


Dans la CUB, deux OPAH copropriétés dégradées ont été engagées : Talence Thouars fin 2005 pour 3 ans et Lormont Hautefort dont le démarrage est prévu au second semestre 2006. Ces OPAH permettent d'engager des aides conséquentes de l'ANAH.

Une étude est en cours, confiée au bureau d'études Urbanis par la CUB. Elle doit permettre l'identification des copropriétés qui connaissent des problèmes de dégradation et d'insalubrité, et déboucher sur des propositions d'actions nécessaires à engager en vue de leur requalification et mettre en place une veille pour le suivi des situations.

Un dispositif régional d'observation de l'habitat indigne est en cours de construction. L'étude de faisabilité a été confiée au CETE du Sud-Ouest par la DDE 33 et la DRE Aquitaine, dans le cadre du Groupe Habitat Indigne Départemental. Le département de la Gironde a été choisi comme



test. Le dispositif a pour objet la constitution d'un outil rassemblant les données émanant des différents services aujourd'hui trop hétérogènes pour permettre une exploitation fiable. Les objectifs sont le recueil et la centralisation des informations relatives aux logements indignes, à l'usage de l'ensemble des partenaires concernés.

 **La remise à niveau de ce parc, occupé par des locataires et des propriétaires modestes, est un enjeu pour traiter durablement les situations d'habitat indigne, et pérenniser son occupation dans des conditions décentes.**

La saturation des parcs sociaux

En raison d'un accès difficile au parc locatif privé (niveaux de loyers élevés, garanties), de sa faible qualité (vétusté, peu de grands logements), les ménages se tournent de plus en plus vers le parc locatif social.

Les plafonds de ressources pour l'accès au logement social sont larges, puisqu'ils permettent un accès théorique à 70 % des ménages pour le PLUS, 90 % pour le PLS. On observe ainsi un report des classes moyennes et populaires sur le parc locatif social. Ce report se traduit par la hausse de la demande en logements sociaux sur tous les territoires. Elle correspond à une demande large des ménages, des jeunes adultes aux couples séparés, des personnes âgées aux familles qui ne peuvent pas accéder à la propriété faute de revenus suffisants.

Sur les 47 500 demandeurs girondins du fichier numéro unique, plus de 30 000 résidents dans la CUB, soit un ménage demandeur sur 100 ménages (1,7 pour 100 dans les communes de la rive droite). Plus de 35 000 ménages demandent un logement social dans la CUB. Sur les 53 000 demandes recensées par les organismes de la CDHLM de Gironde fin 2004 (avec des doubles-comptes), 64 % étaient inscrits depuis moins d'un an. 2 630 demandes dataient de plus de 3 ans.

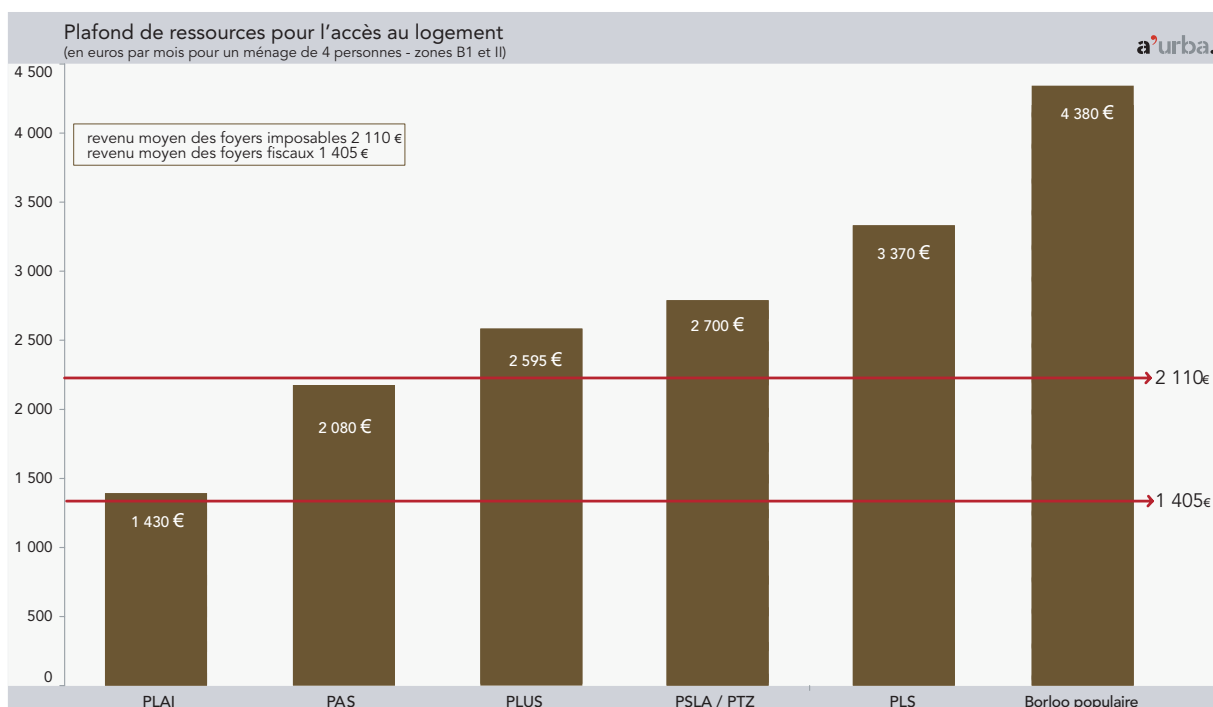
Le développement limité de l'offre locative sociale dans l'agglomération et la baisse de la rotation dans le parc social (deux fois moins élevée que dans le parc privé) se traduisent par la baisse du nombre de nouveaux entrants et donc une pression plus forte de la demande. Le nombre de logements libérés en Gironde est ainsi passé de 7 000 à 6 000 entre 1996 et 2004 et seuls 4 500 ménages ont accédé à un logement social dans la CUB en 2004, hors mutation (pour près de 18 000 emménagés récents par an dans le parc locatif privé entre 2001 et 2003). (Source : Tableau de bord du parc privé, ANAH en partenariat avec la DAEI et la DGUHC).

Les projets de renouvellement urbain en œuvre dans l'agglomération limitent de plus le nombre de nouveaux entrants, la priorité pour l'attribution étant donnée au relogement des ménages dont les logements vont être démolis. Au moins 50 % des ménages concernés par la démolition doivent être relogés dans des logements récents (construits depuis moins de 5 ans). Des chartes partenariales propres à chaque projet déterminent les grands principes du dispositif de relogement et décrivent l'action des partenaires et les modalités de suivi. Un dispositif de suivi plus global existe à l'échelle du GPV et mérite d'être élargi à l'ensemble des projets de l'agglomération.

La remise à niveau du parc social

En 2001, les projets de reconstruction-démolition concernaient entre 2 600 et 2 850 logements sociaux. Depuis, on assiste à un quasi doublement des projets. Huit communes sont concernées, six ont déjà signé une convention avec l'ANRU. Le projet de Thouars à Talence est en cours d'instruction.

Les projets confirmés représentent plus de 4 100 logements à démolir, dont 80 % dans le cadre d'ambitieux programmes de renouvellement urbain, où une diversification de l'offre est mise en œuvre par les organismes sociaux et les communes sur les sites de projet, malgré des contraintes parfois importantes.



Source : plafonds de ressources - juin 2007

Tableaux de bord du parc privé 2003, ANAH, en partenariat avec la DAEI & la DGUHC.

Une offre sous plafond de ressources qui s'adresse à la majorité des ménages : 80 % des locataires du parc privé et 56 % des propriétaires-occupants ont des revenus inférieurs au plafond PLUS.

Données sur l'occupation du parc social

Les nouveaux entrants dans le parc social de la CUB sont modestes, 68 % ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS.

La composition des ménages reflète la diversité de la demande : 38 % sont des personnes seules, 25 % des familles monoparentales, 2 % des familles de 4 enfants et plus, 16 % ont moins de 25 ans et 14 % plus de 50 ans.

Seuls 20 % des ménages sont originaires d'une commune hors CUB, 40 % sont issus de la même commune, 39 % d'une autre commune de la CUB.

(Source : CDHLM de Gironde, enquête 2004 auprès des bailleurs sociaux)

2.B

Une montée en puissance des projets de reconstruction-démolition

De 2 600 à 2 850 logements sociaux étaient concernés par un projet de démolition dans le PLH 2001. Depuis les projets ont doublé :

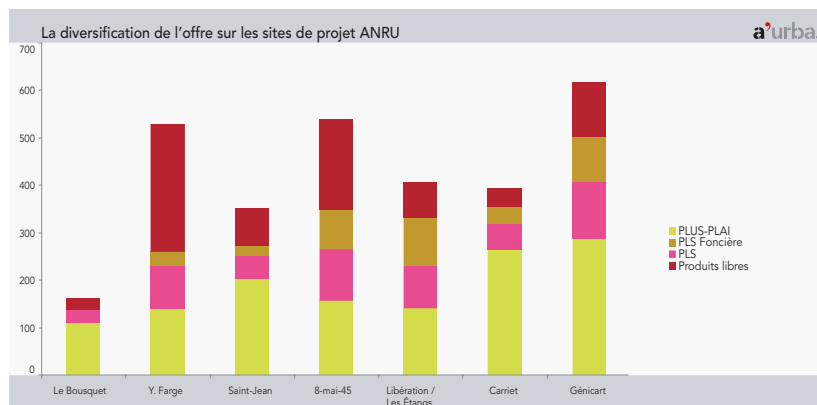
plus de 4 300 logements sociaux à démolir d'ici 2010.

Dans les quartiers ANRU, sept conventions dont une à l'étude concernent plus de 3 450 logements à démolir et plus de 3 000 logements à reconstruire sur les sites

Hors ANRU, dans les quartiers Politique de la Ville : 535 logements et autres quartiers : 140 logements et 210 lits en logement-foyer.

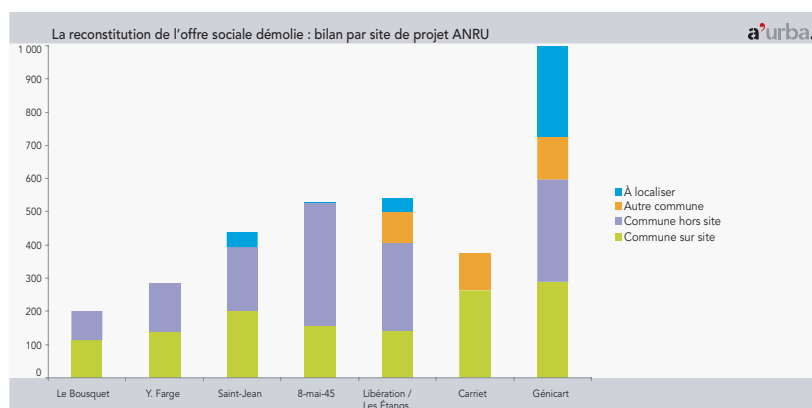
Source : Tableau de bord DDE, décembre 2006

Dans les quartiers ANRU



Plus de 3 000 logements à reconstruire sur les sites :

- 45 % de PLUS-PLAI,
- 18 % de PLS,
- 12 % Foncière,
- 26 % de produits libres.



3 450 logements sociaux démolis à reconstruire :

- 40 % sur site
- 40 % hors site dans la commune
- 10 % dans les autres communes de la CUB
- 10 % à localiser (360 logements)

80 % de l'offre est reconstituée dans la commune



Pour l'ensemble des projets qui font l'objet d'une convention ANRU soit 3 450 logements sociaux démolis et 3 080 logements reconstruits sur site, l'offre locative sociale représente en moyenne 37 % de l'offre à reconstruire sur les sites de démolition, l'offre locative intermédiaire (PLS) 18 %, et les différents types d'offre non conventionnée 45 % (locatif libre Foncière, locatif investisseur, accession libre et accession aidée).

Ce programme s'accompagne aussi de besoins importants en termes de réhabilitation et de résidentialisation du parc (échelle du quartier). Plus de 3 800 logements seront ainsi résidentialisés et le financement de la réhabilitation de plus de 3 000 logements est prévu.

D'autres réflexions sont engagées sur la résidence du Paty à Bègles, des Érables à Ambarès, le quartier de la Châtaigneraie à Pessac, de la Benaue et des Aubiers à Bordeaux.

En-dehors des secteurs ANRU, les opérateurs ont sollicité la CUB sur la période 2006-2008 pour le financement de la réhabilitation de 4 résidences, représentant un total de 440 logements (Grand Caillou à Eysines, Saint-Martin à Villenave d'Ornon, la résidence pour personnes âgées Sourire d'Automne à Bruges et l'adaptation au handicap de 18 logements en diffus).

Seules ces deux dernières opérations ont été retenues, soit 66 logements réhabilités.

Pourtant, les besoins tant en terme de renouvellement patrimonial que de réhabilitation sont importants. Ils s'accompagnent d'une volonté de prise en compte des enjeux de développement durable, en stabilisant notamment la facture énergétique des ménages dans le parc existant, des enjeux d'accessibilité et d'adaptation.

Les opérations récentes de logements sociaux sont réalisées aussi bien en diffus que dans les sites de projet du PLU communautaire.

Ainsi, dans le cadre de la programmation des opérations d'aménagement communautaire, la construction de près de 3 000 logements locatifs conventionnés est envisagée dans les 10 ans. Les sites inscrits en servitude de mixité sociale présentent également un fort potentiel de développement de l'offre locative conventionnée (entre 2 000 et 3 200 logements).

Pour les autres sites de projet, les études préalables d'aménagement comportent un volet spécifique sur la programmation habitat.

Il s'appuie sur la territorialisation des objectifs du PLH pour le développement de l'offre locative conventionnée nouvelle et la reconstitution de l'offre sociale démolie et vendue. Enfin, un guide de programmation des logements permet de dégager les potentiels de mobilisation du diffus.



Face à la saturation des parcs sociaux, il s'agit d'accroître le développement de l'offre locative sociale dans la CUB et de mobiliser pour cela les emprises foncières nécessaires.



C | Des besoins pressants en offre adaptée

« Prendre le beau risque de la dignité globale »

(Fabien THULEU, Emmaüs, lors des Rencontres de la FNAU, décembre 2005)

Dans un contexte de précarisation accrue de la société, les difficultés d'accès à un logement décent multiplient les blocages qui touchent un nombre croissant de ménages et génèrent des reports vers des structures d'urgence ainsi que le développement de situations de mal logement.

De fait, des besoins spécifiques en terme d'habitat attachés à certaines populations cumulant divers « handicaps » face au logement apparaissent de manière plus frappante.

Il s'agit notamment :

- de populations fragilisées et à statut précaire, les personnes défavorisées ou mal logées ;
- de populations mobiles comme les étudiants, les jeunes actifs ou en apprentissage ;
- des populations ayant des modes de vie et habitat spécifiques comme les gens du voyage ;
- des personnes et ménages ayant besoin de services spécifiques et d'un accès au logement facilité comme les personnes âgées, les handicapés.

Pour ces populations hétérogènes, la question d'une offre adaptée se pose avec force, que ce soit en terme de logement (adapté et/ou adaptable, de conception ou de gestion) ou de structures spécifiques (accompagnement sanitaire et social, socio-culturel).

Les jeunes adultes, un gage d'attractivité pour l'agglomération

• Une population de jeunes adultes très présente, des situations hétéroclites

Selon l'étude réalisée par l'a-urba en 2002, environ 135 000 individus constituent la classe d'âge 19-29 ans de la CUB. L'origine géographique de ces jeunes confirme l'attractivité de l'agglomération dans la région Aquitaine et le département girondin, que ce soit comme pôle universitaire,

d'emploi ou de formation. Il est alors intéressant de se pencher sur les profils de ces jeunes :

- près de 40 % d'étudiants, dont 20 % de boursiers,
- 40 % d'actifs ayant un emploi,
- 15 % d'actifs sans emploi,
- près de 5 % de personnes en situation de précarité et/ou d'errance.

Ainsi ce sont environ 40 % des 19-29 ans que l'on peut considérer en situation de fragilité. Pourtant, il ne faut pas omettre certains étudiants non boursiers ou actifs ayant un emploi précaire qui sont eux aussi confrontés à des problèmes d'accès au logement. Les situations d'errance et d'exclusion qui n'épargnent pas les jeunes sont développées plus loin avec les publics du PDALPD).

La spécificité de l'activité des jeunes adultes guide leurs besoins en logements qui peuvent être très différents, notamment du fait du degré d'autonomie financière, mais également de l'expérience locative qu'ils peuvent avoir.

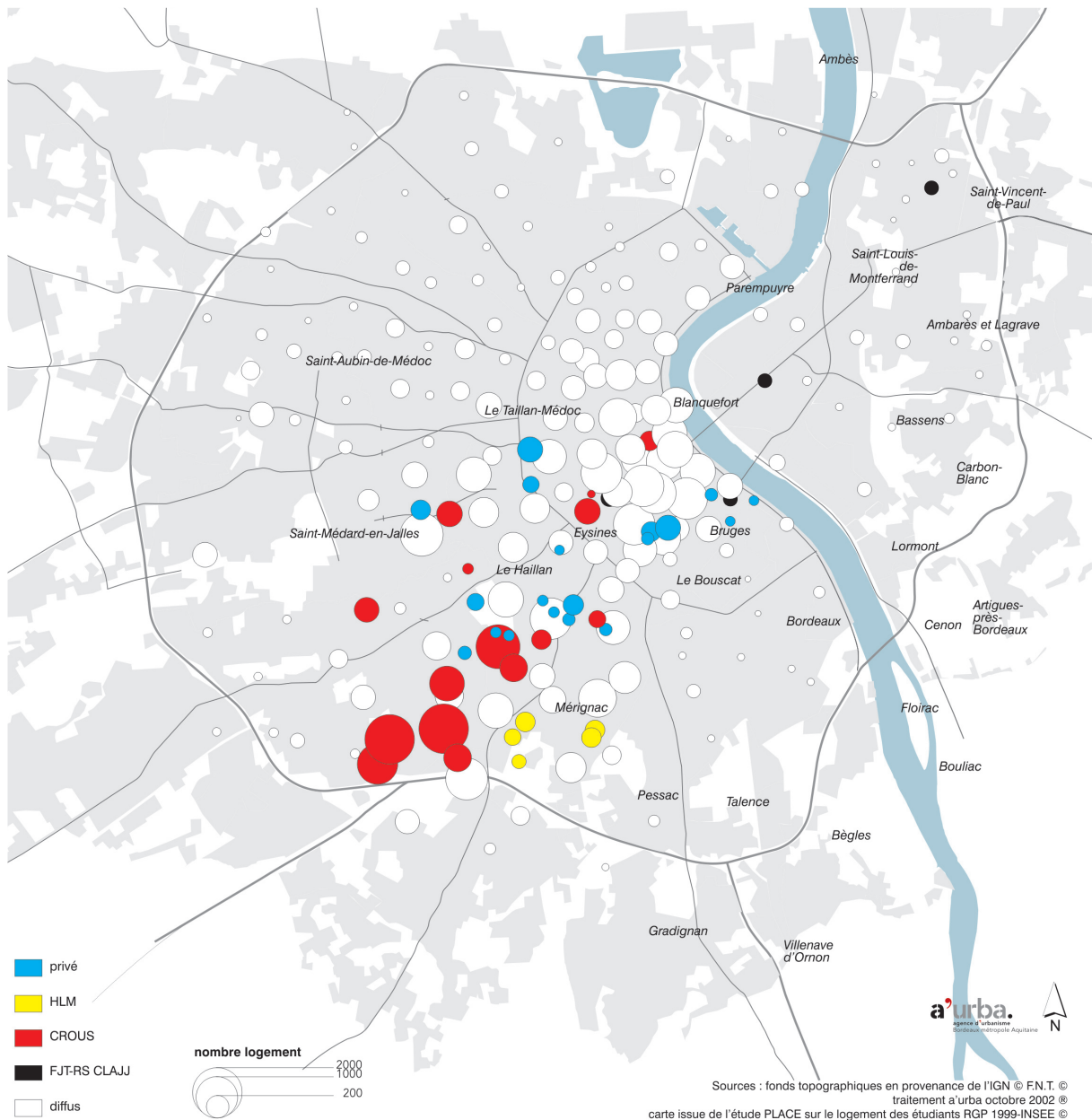
Le parc spécialisé répond surtout aux besoins des étudiants ou des jeunes en formation, le parc HLM loge essentiellement des actifs. Mais l'offre de logements est peu adaptée à la fois dans le parc social – du fait du faible nombre de petits logements et de la faible rotation – et dans le parc privé en raison du montant élevé des loyers et de la réticence de certains bailleurs.

• Les logements des jeunes : diversifier l'offre et adapter l'accompagnement

Le besoin des populations jeunes dépasse le simple fait d'accéder à un logement. Les besoins les plus caractéristiques sont principalement une offre locative banalisée, insérée dans un environnement urbain équipé, constituée de logements de petite ou moyenne taille, accessibles aux personnes ayant des revenus modestes. Une offre dédiée adaptée est également nécessaire, plus précisément :

- une offre spécialisée dans l'insertion vers le logement autonome pour les jeunes : foyers ou résidences sociales FJT, sous-location via le CLLAJ ;
- une offre de transition correspondant à une temporalité particulière dans le parcours

Le parc de petits logements de l'agglomération bordelaise intra-rocade



Une offre de logements pour les jeunes adultes concentrée sur le cœur de l'agglomération

Le marché du logement étudiant en secteur privé diffus est polarisé sur certains secteurs (le centre ville de Bordeaux, le pôle enseignement supérieur santé de Carreire, les communes proches du campus). L'offre du CROUS et le parc social dédié sont concentrés sur le campus et ses abords, ainsi qu'à Bordeaux. Les foyers de jeunes travailleurs et les résidences sociales du CLAJJ de Bordeaux sont exclusivement présentes en centre-ville et sur la rive droite.



résidentiel des élèves, étudiants et autres personnes en formation professionnelle (internats et foyers, logements d'accueil temporaire avec des baux de courte durée, logements chez l'habitant, etc.) ;

- une offre sociale spécialisée dans l'accueil des étudiants à faible ressources et notamment des étudiants étrangers (logements du CROUS).

Si des types de situations peuvent être dégagés, les solutions de logements sont parfois les mêmes, des étudiants sont par exemple hébergés en FJT par défaut d'une offre correspondant à leurs besoins. Ainsi, jeunes salariés, jeunes en apprentissage et étudiants, même s'ils ne présentent pas tout à fait les mêmes caractéristiques en termes de besoins, entrent parfois en concurrence sur le marché du logement.

Outre les besoins en terme de logements, certaines situations nécessitent une gestion locative ou un accompagnement social adapté. Elles sont prises en charge par des associations grâce aux aides du FSL pour tendre vers l'autonomie des jeunes et l'apprentissage locatif. Le dispositif de coordination et de sécurisation prôné par le conseil régional, ainsi que le LOCAPASS pour les moins de 30 ans versé par le CILG, contribuent au développement de nouvelles modalités d'accès au logement en direction des jeunes.

• 75 000 étudiants face une offre résidentielle peu adaptée

D'après l'étude menée par la cabinet PLACE pour le conseil régional d'Aquitaine, l'augmentation des effectifs étudiants, depuis 2001, s'opère au bénéfice des communes associées au campus (+4 %) mais surtout de la ville de Bordeaux (+10 %). Cette tendance est appelée à se consolider notamment avec le développement du pôle de La Bastide. Au total ce sont les 3/4 des effectifs régionaux qui sont concentrés sur l'agglomération bordelaise.

- Campus : 44 000 étudiants
- Bordeaux (dont Carreire) : 27 000
- Reste de l'agglomération: 4 000

50% des étudiants inscrits à Bordeaux sont originaires de Gironde, 18 % proviennent du reste de l'Aquitaine et 20 % du reste de la France. Les étudiants étrangers représentent une part non négligeable des effectifs (12 %).

On peut estimer ainsi à 70 %, soit 52 000, le nombre d'étudiants qui doivent trouver à se loger dans l'agglomération bordelaise compte tenu de l'éloignement de leur lieu de résidence. Sur l'ensemble des filières d'accès au logement, les étudiants sollicitent en priorité le secteur privé. Dans un second temps, ils font appel aux services du CROUS mais s'appuient également sur les solidarités familiales ou relationnelles.

Les résidences privées dédiées (2 100 logements) et les services qu'elles proposent sont peu accessibles pour les jeunes aux ressources modestes. Face à cette inadéquation, les alternatives se développent et la colocation est de plus en plus prisée (entre 10 et 15 % des situations d'étudiants logés dans le parc privé).

Plus d'un tiers des étudiants bénéficient d'une aide au logement qui leur permet d'accéder au parc privé. Il revêt ainsi une fonction sociale. Ainsi, 31 % des étudiants bénéficiaires d'une aide au logement et logés dans le parc privé ont un loyer résiduel inférieur à 100 €.

Outre le problème qui se pose en terme quantitatif face à la pénurie de logements s'ajoute donc celui de la faible solvabilité. Les élèves boursiers représentent 23 % des étudiants (17 000) et trouvent le plus souvent à se loger dans le parc CROUS.

La demande sociale est estimée à 20 000 logements. Le parc CROUS loge un quart des demandes exprimées de logements. Chaque année ce sont donc plus de 2 000 étudiants boursiers qui ne trouvent pas à se loger en résidence universitaire. Le poids que représente le parc CROUS correspond à 7 % des effectifs étudiants avec 5 500 chambres ou logements sur l'agglomération. D'autre part, même dans ce parc dédié, le flux des demandes de courts séjours (1 200 étrangers en programme d'échange cette

Le parc du CROUS : une fonction essentielle dans la mise en œuvre de réponses sociales de logements pour les étudiants

	Revenu mensuel d'un étudiant boursier (échelon 5)	Montant de l'ALS ou APL	Résiduel à la charge de l'étudiant	Taux d'effort	Reste à vivre hors poste logement
Montant de la redevance pour une chambre (traditionnelle) en village (ALS)	389 €	50 €	70 €	18 %	319 €
Exemples de redevances pour un logement en résidence (APL)		190 €	91 €	23 %	298 €
		198 €	102 €	26 %	287 €
		205 €	110 €	28 %	279 €

Source : Agence Place, Étude pour la définition d'une stratégie d'intervention du conseil régional d'Aquitaine en matière de logement des étudiants 2005

Logements PLS étudiants financés en 2005 et programmés sur 2006-2008

En 2005

413 agréments PLS étudiants obtenus pour 730 logements financés
(Répartis entre le Village 4 – Village Chimiste – CROUS Village I)

En 2006

Opérations	Communes	Programmation 2006 (agréments PLS neufs)
ZAC Bastide	Bordeaux	75
Village 4 Ter	Pessac	50
Victoire	Bordeaux	72
Madran	Pessac	10

Données issues de la programmation triennale 2006

207 soit 414 logements

En 2007/2008

Programmation 2007		Programmation 2008	
390 agréments PLS étudiants	soit 780 logements	450 agréments PLS étudiants	soit 900 logements

Données issues du schéma régional du logement étudiant en Aquitaine

Les PLS étudiants financés viennent compenser les besoins liés à la reconstitution du parc CROUS. Cette offre ne correspond donc pas au développement nécessaire de l'offre à destination des étudiants, mais elle permet une réelle remise à niveau du parc CROUS et sa diversification.

Pour 2006-2008, il est prévu de produire plus de 2 000 logements (environ 1 000 agréments PLS) et d'en réhabiliter 3 600, essentiellement dans les villages du domaine universitaire. Or seulement 300 agréments sont alloués à la CUB sur cette période.



année et la demande croissante d'étudiants en stage) est difficile à prendre en compte. Les 2/3 des logements en résidence universitaire sont situés sur le campus (Pessac, Talence, Gradignan). Cette offre se caractérise par son ancienneté et un besoin impératif de réhabilitation (résidence traditionnelle : 75 % de chambres de 9 m², 25 % de logements de 1 pièce). 32 % des logements CROUS correspondent à une offre plus récente, composée de T1 et T1 bis, mais aussi de T2 et T4. Cette dernière est réalisée par les bailleurs sociaux et gérée par le CROUS.

• **Les jeunes actifs ou en apprentissage, une demande volatile et difficile à satisfaire**

Ce sont près de 500 jeunes qui peuvent être accueillis au sein de quatre structures collectives FJT réparties quasi uniquement sur Bordeaux, et auxquels s'ajoutent en complément 90 logements en sous-location proposés par le CLLAJ.

Les Foyers de Jeunes Travailleurs

une fonction de **levier à la mobilité géographique** des jeunes. En lien avec l'offre de formation et des pôles d'activités.

Une mission de « **facilitateur d'autonomie** » : permettre aux jeunes de débiter leur parcours professionnel plus sereinement alors qu'ils ne sont souvent détenteurs que de contrats de travail précaires et de ressources insuffisantes pour prétendre au logement autonome. Il s'agit également d'un apprentissage des devoirs du locataire.

À l'échelle départementale, 90 % des personnes accueillies dans ces structures sont célibataires. Ce sont les 18-21 ans qui sont le plus représentés (36 % dont 60 % de filles). Les plus de 25 ans représentent quant à eux 17 % des hébergés. La représentation massive de jeunes femmes s'explique par la présence sur l'agglomération de 2 FJT dédiés exclusivement à ce public.

41 % des résidents sont originaires de la ville ou de l'agglomération de leur lieu d'hébergement, tandis que 38 % résident en-dehors de l'Aquitaine.

Les statuts des hébergés :

- 50 % salariés (contrats en alternance et aidés inclus),
- 30 % en formation (dont étudiants, stagiaires et scolaires),
- 20 % autres (demandeurs d'emploi, familles monoparentales bénéficiant de l'API).

Liées aux statuts généralement précaires des personnes hébergées en FJT, les ressources dont disposent les jeunes sont généralement faibles. Ainsi, près de 60 % des hébergés vivent avec moins de 650 €/mois et 30 % avec moins de 350€.

(Source : Bilan d'activité 2005, URFJT)

L'offre de logements en foyer à destination des jeunes paraît insuffisante et déséquilibrée du point de vue territorial, elle n'est en outre pas diversifiée (absence de foyers Soleil –logements en sous-location à proximité d'une structure collective– pas de sous-location développée en dehors du dispositif du CLLAJ pour les jeunes). De ce fait, elle ne permet pas la diversification des publics accueillis et/ou à accueillir (jeunes salariés, apprentis, stagiaires). Le nord et l'ouest de la CUB sont totalement dépourvus de structures proposant des logements temporaires aux jeunes. Ainsi, dans son rapport de 2003, l'association « Technowest-logement jeune » a mis en évidence des besoins importants et proposé deux projets de résidences à Mérignac et Blanquefort complétés d'une offre en sous-location sur les communes périphériques. Pour un meilleur ancrage territorial et une insertion globale des jeunes, le CLLAJ met actuellement en place un partenariat avec les missions locales.

Parallèlement, la rénovation des structures existantes (restructuration du foyer l'Éveil –90 PLAI– et reconstruction du foyer le Levain avec une extension hors site en projet) se poursuit et permet le changement de statut des structures FJT en résidences sociales. Ce sont ainsi près de 200 chambres qui doivent à terme être transformées. En effet, les bâtiments sont anciens et nécessitent des interventions lourdes, de même les équipements ne sont plus adaptés aux besoins actuels des jeunes.



Le « Jeune » n'existe pas, il ne s'agit donc pas d'avoir un « logement jeune » mais des modalités d'accès qui soient adaptées à leurs démarches personnelles vers l'autonomie.



Les personnes exclues ou en rupture, des parcours à construire ou à reconstruire

• Plus de 3 000 situations en demande pour l'hébergement ou le logement très social

Dans un contexte de précarité généralisée, les ruptures socio-économiques sont de plus en plus fréquentes. Les besoins qu'elles engendrent en terme de logement sont aujourd'hui pris en compte de manière marginale et les réponses apportées ne sont pas à la hauteur de la problématique d'accès au logement sur l'agglomération. Une centaine de familles en attente de régularisation est logée en hôtel chaque année. Les structures d'accueil d'urgence et de logements temporaires doivent faire face à des durées de séjour de plus en plus longues, des difficultés de sortie des dispositifs et aux problèmes de santé de leurs résidents (demandeurs d'asile, personnes immigrées vieillissantes, etc.). Les refus aux portes des foyers d'urgence se multiplient.

Pourtant, on assiste à une prise de conscience politique et institutionnelle devant l'ampleur de la situation et des dispositifs exceptionnels sont mis en place pour tenter de faire face à l'urgence sociale. La veille sociale, initiée en 2002, permet de mobiliser des moyens supplémentaires en période hivernale (places complémentaires et coordination accrue). Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le Schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (SDAHI) restent les références en matière d'action pour le logement des personnes démunies.

La récente prise de délégation de la CUB dans le domaine de l'hébergement et du logement temporaire via la gestion des aides à la pierre et la participation de la CUB sur fonds propres des structures destinées au logement des publics du Plan, doivent permettre une meilleure articulation avec le PDALPD en cours de révision et un partenariat de projet entre la CUB et les acteurs du PDALPD.

Le PDALPD doit ainsi donner toute son envergure à la politique communautaire de l'habitat, de même que cette dernière doit permettre une

meilleure prise en compte des objectifs du Plan et leur territorialisation accrue sur son territoire.

• De la demande exprimée aux besoins effectifs

Le dispositif global de l'hébergement et du logement temporaire est confronté à une diversité et à une évolution des publics : des travailleurs migrants vieillissants aux jeunes précaires dont la décohabitation est de plus en plus difficile. Ainsi, un nombre croissant de situations ne trouve pas de réponse dans les dispositifs et les missions traditionnels d'insertion par le logement : elles sont soit trop atypiques (pathologies mentales, droit de séjour, etc.) soit trop « normales » (un problème d'accès au logement autonome en raison de faibles ressources).

Même si un nombre constant de situations en demande est recensé, principalement par l'observatoire départemental du logement d'urgence et temporaire géré par le CAIO et celui de la demande de logement très social coordonné par les PRL, les demandes se multiplient au cours de l'année faute de solutions trouvées (deux à trois sollicitations par an pour une même personne).

Pourtant, l'évaluation de la demande reste difficile et fragmentée et conditionnée par la tension actuelle sur le marché du logement. Les observatoires actuels ne permettent pas d'avoir une source d'information sur l'ensemble des dispositifs d'hébergement et de logement temporaire (offres et besoins) et donc sur l'ensemble des parcours résidentiels. En outre, un effort a été mené concernant leur cohérence territoriale (homogénéisation des périmètres). Le travail du bureau d'études PLACE s'attache, dans le cadre de la révision du PDALPD, à l'évaluation de ces outils.

• Une offre spécifique qui se structure en faveur de la construction des parcours

La politique d'accès au logement des plus démunis repose sur une gamme graduelle de plus en plus large de dispositifs depuis l'accueil, les hébergements collectifs jusqu'au logement autonome, avec un accompagnement institutionnel et associatif des personnes. Ces

Des étapes pour l'accès au logement autonome



Les documents cadres de l'accès au logement et de l'hébergement

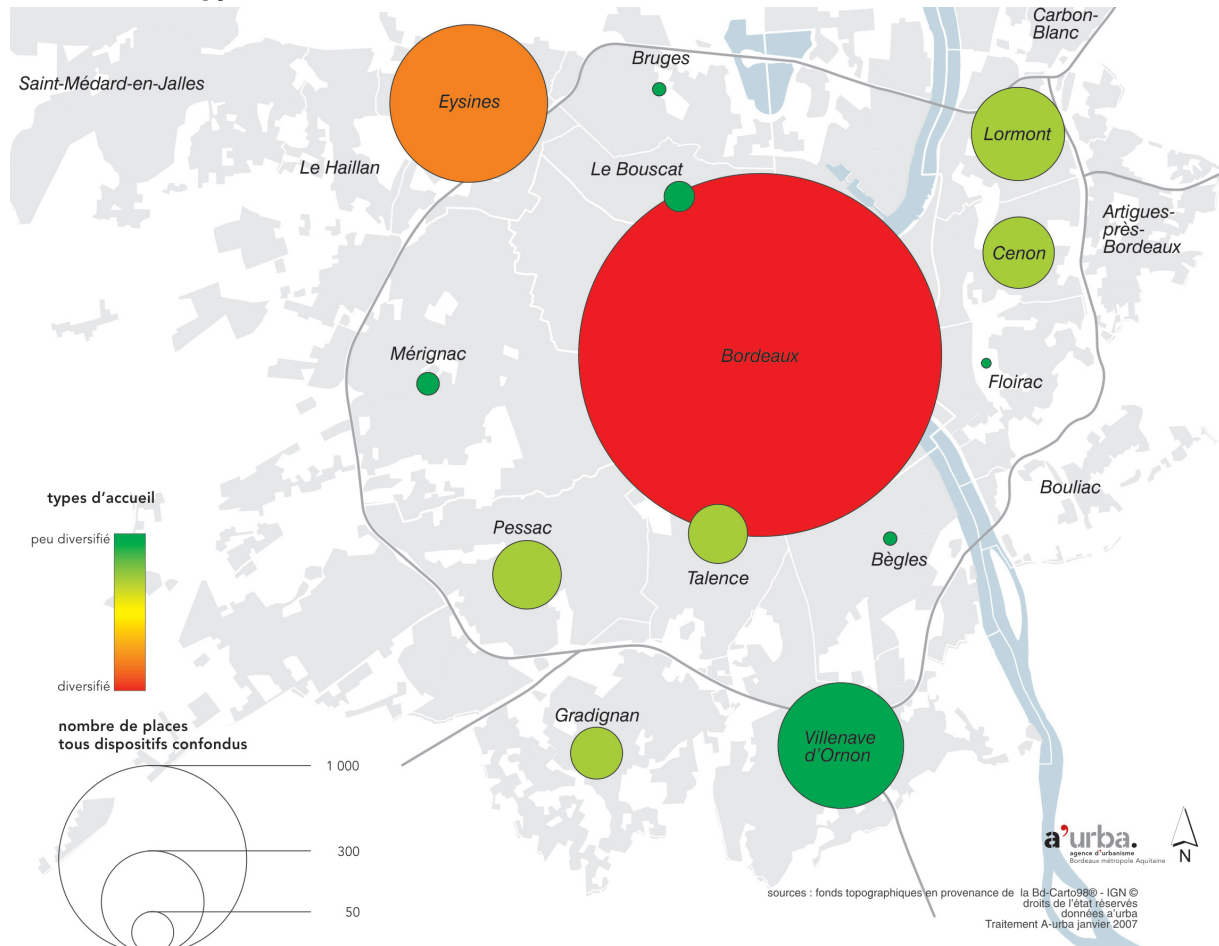
	Gestion locative et Accompagnement Social	Développement et suivi de l'offre	Observation et Coordination
DDE/CG	Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)		
DDASS	Schéma Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion (SDAHI)		
CG	Schéma Directeur de la Médiation Locative	Schéma Départemental de l'Habitat Durable	
CUB	Programme Local de l'Habitat		

Quelques indicateurs de précarité comme manifestations du mal-logement

- **Le I15** : 3 040 situations en demande en 2004 en Gironde, 90 % sur la CUB.
62 % de demandes non satisfaites le jour même.
- **Le service médico-social du Samu Social** : 12 340 accueils en 2005, soit 2 700 personnes.
Une forte hausse des publics jeunes.
- **Les nuitées d'hôtel** : une soixantaine de familles hébergées par an sur la CUB.
- **Un faible taux d'équipement en CHRS** : 0,67 place pour 1 000 habitants en Gironde pour une moyenne nationale de 0,94.
- **880 demandes très sociales** via les PRL de l'agglomération en 2005.
68 % de familles. 45 % des demandeurs n'ont pas de logement ou bien un logement temporaire.
- **Les aides du FSL pour l'accès au logement** : 3 050 ménages bénéficiaires en 2005 et 4 580 demandes, plus de la moitié dans la CUB.

Sources : observatoire du CAIO, bilan des PRL - ADIL 33, bilan FSL

L'offre très sociale dans la CUB (hébergement et logement temporaire) : diversité des types d'accueil



	HÉBERGEMENT		LOGEMENT TEMPORAIRE	
	Urgence	Insertion	Résidence sociale et maison relais	Sous location
Bénéficiaire	SDF, personne en rupture ou en danger	Personne construisant son parcours d'insertion	Personne en difficulté sociale et/ou économique	Personne en difficulté sociale et/ou économique
Formule	Mise à l'abri immédiate	Accueil différé	Structure collective	Logement en diffus
Durée	D'une nuit à un mois	De 1 mois à 6 mois (voir plus)	de 6 mois à 2 ans (renouvelable) logique d'habitat durable pour la maison relais	variable, possibilité bail glissant
Offre	460 logements diffus en ALT			
	Environ 200 places « fixes » + dispositif hivernal	+ 664 places	+ environ 1000 places	245 logements
	2 CAU : Leydet (168 places) et Mamré (20 places) environ 300 places en hôtel / an environ 20 places médicalisées environ 100 places l'hiver, réparties dans les différentes structures	7 CHRS collectifs (237 places) 2 CHRS éclatés (45 places) 4 centres maternels (115 places) 2 CADA (267 places)	pour les jeunes : 4 FJT + 2 RS CLLAJ (365 places) pour les travailleurs : 2 FTM + 8 RS (950 places) 1 maison relais destinée aux grands exclus (15 places)	principalement dans le parc privé
Localisation	Bordeaux	CHRS essentiellement sur Bordeaux / autres structures bien réparties	Bordeaux essentiellement	Bordeaux essentiellement



dispositifs et ces pratiques se développent à côté du logement social traditionnel.

Des limites floues pour des acteurs qui s'adaptent

La distinction entre l'hébergement et le logement s'entend juridiquement par l'absence de statut d'occupation garantissant le maintien dans les lieux. L'hébergement d'urgence se distingue de celui d'insertion par le caractère inconditionnel et de courte durée de l'accueil. Cependant ces définitions restent théoriques. Dans les pratiques administratives, les termes urgence et insertion restent chacun lié à une ligne budgétaire, tandis que la multiplication des statuts juridiques utilisés à l'intérieur d'une même structure rend souvent peu lisible la distinction entre logement et hébergement. Les acteurs sociaux de l'hébergement d'urgence et du logement temporaire ne se réfèrent plus quant à eux à l'origine des financements des places d'hébergement pour différencier les hébergements d'urgence et temporaire. La durée d'hébergement n'est pas non plus un critère (l'accueil par nuitée d'hôtel peut se prolonger plusieurs mois).

La croissance des dispositifs d'hébergement et de logement temporaire s'est accompagnée, d'une part d'un enchevêtrement et d'une fragilisation des financements et d'autre part, d'une difficulté à organiser une réponse locale structurée.

La concentration de l'offre sur le cœur de l'agglomération ne permet pas de répondre de manière pertinente aux besoins de chaque territoire. En effet, la quasi totalité des structures collectives est implantée sur Bordeaux, l'offre en diffus quant à elle semble répartie de manière un peu plus homogène sur l'ensemble du territoire communautaire.

En marge des réhabilitations aujourd'hui nécessaires, quelques projets d'extension de CHRS sont validés mais peu de créations ex nihilo

sont en projet du fait des faibles opportunités financières. Le développement actuel de l'offre sous forme d'ALT permet de compenser la pénurie de places en structures de type CHRS-CAU ou CADA, mais avec des moyens moindres. Actuellement, à l'initiative de l'État, une réflexion est menée autour de la transformation de places d'urgence en places d'insertion avec une plus-value établie en lien avec l'accompagnement social alors dispensé.

• De la difficulté d'accéder au logement autonome

La clé du dispositif d'accès et d'insertion dans le logement est l'accès à un logement autonome. Certes il n'est pas envisageable pour chaque personne ou ménage en difficulté, certains publics étant trop desocialisés pour prétendre à une bonne insertion et gestion de leur logement. La question de la stabilité et du niveau des ressources est également un frein à l'autonomie.

Ce passage d'un logement temporaire, d'insertion ou d'urgence à un logement autonome nécessite plusieurs conditions :

- des aides spécifiques. Elles sont de deux ordres :
 - des aides financières à l'accès, dispensées par le FSL (fonds de solidarité logement), dont le volume est stable ces dernières années, voire en baisse, mais avec une augmentation du nombre de dossiers refusés en raison du décalage entre les loyers demandés et les ressources du ménage ;
 - un accompagnement social, qui n'est pas systématique et devrait pouvoir être maintenu après les dispositifs spécifiques ALT, logement d'urgence, sous-location ;
- l'existence d'un parc adapté, en particulier en terme de loyer : les logements financés en PST ou gérés par une AIVS (agence immobilière à vocation social) pour le parc privé, ou PLA-I, pour le parc public.

Ce parc peut être proposé en accès direct ou en sous-location, le ménage, comme le bailleur, disposant d'une sécurité supplémentaire en terme d'accompagnement.

Du fait de la carence de logements banalisés à faibles loyers dans l'agglomération, le logement

Extrait du protocole expérimental de gestion du contingent prioritaire du Préfet

Les modalités d'attribution du contingent préfectoral, aujourd'hui en pleine mutation, visent à favoriser un accès équitable et une répartition équilibrée de l'offre pour les plus défavorisés. Plus de 1 000 logements sociaux par an en Gironde sont concernés.

Les critères de sélection des publics prioritaires au titre du contingent préfectoral dans le cadre de la refonte de ce dernier doivent être expérimentés au premier semestre 2007.

- Les personnes et les familles hébergées dans des structures ou en logement non autonome :
 - hébergées dans les dispositifs d'hébergement d'urgence et temporaire (CHRS, centres d'hébergement d'urgence, CADA, parc ALT) ;
 - hébergées en foyer maternel ;
 - sous-locataires.
- Les ménages de bonne foi, menacés d'expulsion du parc privé.
- Les ménages dont le logement est insalubre (avec un propriétaire privé défaillant).
- Les familles nombreuses (4 enfants et plus).
- Les ménages en situation de mal logement, en grande difficulté dans l'accès à un logement adapté à leurs besoins (situations de sur-occupation, taux d'effort très élevé, etc.). Pour cette dernière catégorie, l'expérimentation doit permettre d'affiner les critères.

Programmation offre d'hébergement et logement temporaire dans la CUB 2006-2008

Objectifs convention sur 2006-2008	Programmation 2006-2008				
	Maître d'ouvrage	Opération	Nombres de places retenues	Total	Commentaires
120 places d'hébergement	Diaconat	Reconstruction du foyer Mamré hors site	34	58	Seulement une dizaine de places supplémentaires
	Aquitanis	Réhabilitation d'un immeuble	24		
120 places en maison relais résidences (PLAI)	Sonacotra	Reconstruction foyer Médoc	21 PLAI (neufs)	104	138 logements démolis en 2006
	Coligny	Réhabilitation foyer l'Éveil	83 PLAI (AA)		



temporaire, voire d'urgence, est utilisé par défaut, créant des files d'attente importantes et pénalisant ainsi d'autres personnes en situation difficile.

Le manque de fluidité exacerbe les tensions en fragilisant la cohérence des parcours résidentiels et en rendant plus difficile l'accès au logement. Ainsi, ces blocages produisent un gâchis dans les dispositifs d'accompagnement social en lien avec l'allongement des durées de séjour.

Le dispositif d'hébergement et de logement temporaire se perd alors entre la tentation d'héberger à tout prix et la difficulté de mener vers le logement autonome et durable mais tente de se structurer autour de dispositifs d'accueil d'urgence. Des dispositifs préalables de régulation et d'orientation et de suivi des personnes sont ainsi mis en place (le 115, la plate-forme d'accueil des demandeurs d'asile, la plate forme d'urgence, les équipes mobiles et les services médico-sociaux).

Pourtant, les différents types d'offre sont de plus en plus utilisés par défaut. Les structures tentent d'adapter leurs réponses en diversifiant leurs activités, par des solidarités inter-établissements, ou par la dynamique associative mise en œuvre autour d'alternatives locales (Charte de l'habitat solidaire pour permettre des sorties de dispositifs vers le parc privé, halte de nuit pour permettre un accueil des publics en errance, hôtel social pour faire face au développement de l'hébergement en nuitées d'hôtel).

Les besoins en structures d'accueil spécifiques sont aujourd'hui encore mal évalués, mais son développement suivant une organisation territoriale plus diffuse fait consensus.

Les gens du voyage, le défi de l'accompagnement

De manière générale, il est difficile d'évaluer les besoins de la population des gens du voyage, les pratiques variant selon les groupes, les territoires

et les circonstances. À cet égard, l'agglomération bordelaise présente tous les types de situations, du passage traditionnel au grand passage en passant par le stationnement illicite faute de lieux de stationnement régulier. La diversité de besoins est de ce fait grande, tant en matière de réalisation d'aires d'accueil que d'accompagnement de la sédentarisation.

La question de l'habitat des gens du voyage sédentaires relève de la responsabilité de l'État et du conseil général et la mise en œuvre des projets de la maîtrise d'ouvrage communale. Toutefois, la CUB est un partenaire des communes au titre du traitement des situations d'insalubrité et d'inconfort et de l'accompagnement des communes dans la réalisation de programmes de relogement.

En ce sens, la CUB, en plus des aides budgétaires spécifiques existantes depuis 2000 et de son aide à l'AGV 33, a mis en place un budget complémentaire (foncier et VRD) dans le cadre de son « Plan d'urgence » au titre de l'habitat pour aider à la réalisation d'habitat spécifique pour les gens du voyage sur les secteurs du Chay et des Ardilliers au Taillan-Médoc.

En outre, le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 prévoit que le PLH doit prendre en compte les besoins des personnes mal logées ou défavorisées ou présentant des difficultés particulières dans le cadre du PDALPD. Les gens du voyage font partie intégrante de ces publics.

• Un retard important dans la réalisation des aires d'accueil

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, adopté en février 2003, prévoit la création de 376 places d'accueil, ainsi que 10 places pour le petit passage et 400 places pour le grand passage réparties en deux aires.

34 % des places réparties dans quatre aires d'accueil sont disponibles à ce jour (août 2006)

L'accueil des gens du voyage sur la CUB





et huit aires font l'objet d'un projet en cours de définition. Ces projets à l'étude ont d'ailleurs bénéficié de la prorogation de délai (arrêtée au 22 mai 2007) pour obtenir le financement de l'État.

Les deux aires d'accueil prévues à Bordeaux-Bastide et à Gradignan et l'unique aire de petit passage (accueil de courte durée) prévue au Taillan-Médoc ne font actuellement l'objet d'aucun projet connu.

De même, concernant les deux aires de grand passage prescrites (une au nord, une à l'ouest), aucun dispositif n'existe à ce jour. Des terrains peuvent être mobilisés à court terme pour ce type d'accueil temporaire, qui nécessite des aménagements légers. L'organisation de cet accueil présente un intérêt pour l'ensemble de l'agglomération au regard des besoins importants et ponctuels : de grands rassemblements de 120 à 140 caravanes du fait de mouvements religieux ou de regroupements familiaux ont été recensés sur la CUB au cours de l'année dernière.

Le décalage entre l'offre et la demande entraîne une multiplication de situations de conflit tant au sein des aires d'accueil saturées qu'avec la communauté riveraine. En effet, face à l'insuffisance des places dans les aires d'accueil, de plus en plus de ménages développent des réponses individuelles d'habitat, soit en occupant illégalement des terrains non prévus à cet usage, soit par l'acquisition de terrains, souvent en zone non-constructible.

Au-delà des difficultés de stationnement, ce sont donc les conditions d'accueil et de séjour des gens du voyage qui sont questionnées.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Arrêté en février 2003, conjointement par la préfecture et par le conseil général, ce schéma définit les modalités d'accueil et d'insertion des gens du voyage. Plus précisément :

- il définit des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées (obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants) ;
- les communes figurant au schéma départemental sont tenues, dans un délai de deux ans suivant la publication du schéma, de participer à sa mise en œuvre ;
- les communes concernées peuvent bénéficier d'une mission d'assistance technique et d'accompagnement à l'élaboration de leur projet de création de leur aire d'accueil ;
- les communes et les EPCI intéressés assurent la gestion de ces aires ou la confient par convention à une personne publique ou privée qualifiée.

Les situations d'habitat des familles défavorisées des gens du voyage

Types de situation	Problèmes rencontrés
Les ménages en itinérance contrainte	<ul style="list-style-type: none"> • mauvaises conditions d'hygiène (problèmes de santé) • sentiment d'insécurité pour les familles et les riverains, éventuels conflits de voisinage • problèmes d'insertion sociale et professionnelle et de scolarisation • caravanes en mauvais état et/ou surendettement
Les ménages sur les aires d'accueil	<ul style="list-style-type: none"> • conditions d'habitat minimales • difficultés de cohabitation entre familles • éventuels conflits de voisinage • caravanes en mauvais état et/ou surendettement pour les renouveler • perte des ressources économiques liées au voyage
Les ménages qui ont développé leurs propres solutions d'habitat en achetant des terrains privés mais dans des conditions satisfaisantes	<ul style="list-style-type: none"> • Sur des terrains inconstructibles <ul style="list-style-type: none"> - problèmes de décence et santé (pas de raccordement aux réseaux, pas d'autorisation pour le stationnement des caravanes, pas de construction possible) - tensions et sentiment d'insécurité avec des situations tolérées/négociées, susceptibles d'être remises en cause et éventuels conflits de voisinage • Sur des terrains constructibles <ul style="list-style-type: none"> - problème d'autorisation de stationnement - éventuels conflits de voisinage - problèmes de décence pas de raccordement, impossibilité financière des ménages de faire des travaux
Les ménages en logement social	<ul style="list-style-type: none"> • problème de stationnement des caravanes



• Une tendance à la sédentarisation de plus en plus affirmée

Des tendances fortes à la sédentarisation sont aujourd'hui à l'œuvre : l'obligation de scolariser les enfants ou la recherche d'un emploi favorisent une mobilité plus réduite des ménages et les incitent à s'installer plus durablement. Cette évolution des modes de vie fait de la sédentarisation un des enjeux majeurs pour les années à venir, impliquant une prise en compte des besoins en matière d'habitat des gens du voyage dans les dispositifs de droit commun du logement.

Certains ménages souhaitent accéder à un logement locatif conventionné classique tandis que d'autres privilégient la stabilisation de leur statut de propriétaire ou de locataire tout en conservant les caravanes, ce qui suppose le développement d'une offre en habitat adapté qui peut prendre plusieurs formes :

- le terrain familial qui comprend un bloc sanitaire et permet l'installation de deux caravanes ;
- le logement de type PLAI qui comporte une place de stationnement permettant d'accueillir une à deux caravanes ;
- la combinaison des deux premières possibilités, solution généralement préconisée ;
- d'autres souhaitent un logement social dans le parc existant. Devant la réticence des bailleurs, la réponse est à rechercher dans le secteur diffus sur des maisons individuelles préemptées avec une forte implication des communes proches du terrain ou dans des programmes neufs dans la limite des possibilités financières du ménage.

Quelle que soit l'option choisie, le relogement nécessite alors des solutions adaptées et des réponses au cas par cas. Différentes études visant à accompagner la sédentarisation ont, à cet égard, été engagées dans différents secteurs de l'agglomération. Les premiers projets passent d'une phase pré-opérationnelle aux premières réalisations.

Elles sont couplées à des démarches « d'étude-action » dans le cadre de maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), sous le pilotage des communes et en partenariat avec l'ensemble

des acteurs concernés, notamment les services communautaires.

D'autres secteurs doivent être étudiés : Le Queyron à Blanquefort, Corbiac à Saint-Médard-en-Jalles, La Blanche à Ambarès.

Secteurs à l'étude et démarches engagées

Le Chay / Les Ardilliers au Taillan-Médoc	Étude pré-opérationnelle	250 personnes Aménagement du quartier du Chay : 370 nouveaux logements avec toutes les solutions d'habitat adapté envisageables
Le petit Lacanau à Blanquefort	Étude préalable	140 personnes Solution envisagée : relogement en habitat adapté du Petit Lacanau
Carès à Eysines	Étude préalable permettant la réalisation de 5 à 6 logements en limite du Haillan	
Bellevue à Mérignac	Diagnostic préalable	100 personnes Scénario à valider
Ambarès	Début de la MOUS rentrée 2006	

Source : DDE



Les personnes âgées, le pari de l'autonomie

• Une agglomération qui vieillit inéluctablement

L'attractivité du territoire communautaire lui assure un renouvellement de sa population. Cette situation doit cependant être nuancée. D'une part, la CUB concentre sur son territoire plus de 52 % des personnes âgées du département (pour 50 % de la population totale). D'autre part, 2006 amorce le début de l'accélération du vieillissement démographique qui sera continu jusqu'en 2030. Les projections démographiques montrent en effet une forte progression de la part des personnes âgées : les 60 ans et plus qui représentent aujourd'hui 19 % de la population sur la CUB, dépasseront en 2030 les 36 % de la population totale, soit une croissance de l'ordre de 71 %.

En 2010, à l'échelle de la population nationale, la part des 60 ans et plus dépassera celle des moins de 20 ans.

Ces perspectives, certes similaires à celles de nombreuses autres agglomérations françaises, interrogent quant à l'accompagnement de la perte d'autonomie et à la prise en charge des personnes les plus dépendantes. Selon les projections de l'IEDUB et si l'on admet un maintien de la tendance 1990-1999, les 75 ans et plus seraient près de 96 000 en 2035.

Dans la CUB (population en 1999)

Les 60 ans et plus (seniors)	126 500
Les 75 ans et plus (aînés)	49 500
Les 85 ans et plus (anciens)	15 600

Source : RGP 1999 - INSEE

• Une agglomération qui vieillit par ses couronnes périurbaines

Les territoires de la CUB ne vieillissent pas à la même vitesse. On observe un vieillissement plus marqué en périphérie dessinant une opposition :

- entre un centre jeune (6 % dans Bordeaux centre) où le vieillissement est circonscrit à quelques quartiers (dont le Grand-Parc ou Saint-Seurin)

dans lesquels il représente une masse importante de personnes vieillissantes à gérer ;

- et des secteurs périurbains vieillissants où la part des personnes âgées peut dépasser les 25 % dans certaines poches anciennes d'urbanisation.

En conséquence à l'avenir, certains secteurs de la CUB vieilliront plus rapidement, en particulier les secteurs pavillonnaires du nord-ouest de l'agglomération, particulièrement homogènes dans leur mode de peuplement (stabilité résidentielle avec des propriétaires occupants souvent entre 40 et 50 ans). C'est le cas de la Vallée des Jalles, où une progression du nombre total des seniors de l'ordre de 200 % est projetée d'ici 2030.

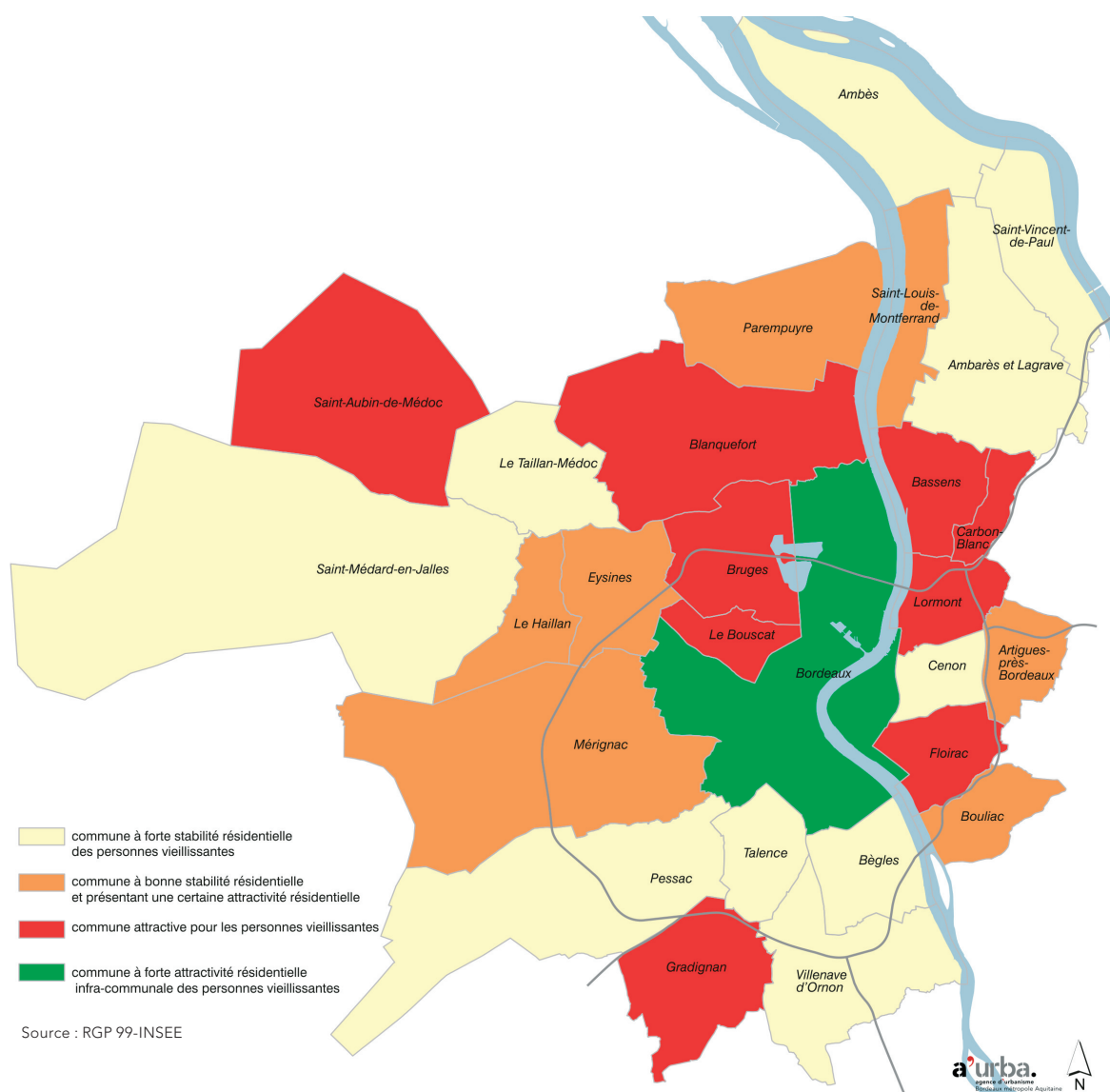
Cette géographie du vieillissement doit par ailleurs être affinée en fonction des typologies d'âges et des comportements résidentiels des personnes âgées. Les seniors (les 60-74 ans) habitent ainsi principalement dans les secteurs extra-rocade pavillonnaires où ils vieillissent sur place, tandis que les aînés (les 75-84 ans) sont au contraire concentrés dans l'intra-rocade et tendent à se replier vers les centralités secondaires de banlieues. Les anciens (les 85 ans et plus) se situent quant à eux entre cours et boulevards.

Parmi ces derniers, il convient pourtant de distinguer ceux qui résident dans ces quartiers depuis plus de 60 ans et ceux qui à la suite d'un changement de mode de vie marquant la fin de leur indépendance (le veuvage pour les femmes et le très grand âge pour les hommes), ont été amenés à se rapprocher des services des secteurs centraux.

Or, compte tenu de la pression immobilière, ces migrations de fin de vie risquent de devenir de plus en plus difficiles pour les 85 ans et plus (plus nombreux à l'avenir) désireux à l'avenir de se rapprocher des centralités urbaines et des structures spécialisées.

À cet égard, la localisation des plus de 85 ans doit en effet être corrélée et articulée avec la géographie des maisons de retraite.

Les modalités du vieillissement de la population entre 1990 et 1999 sur la CUB



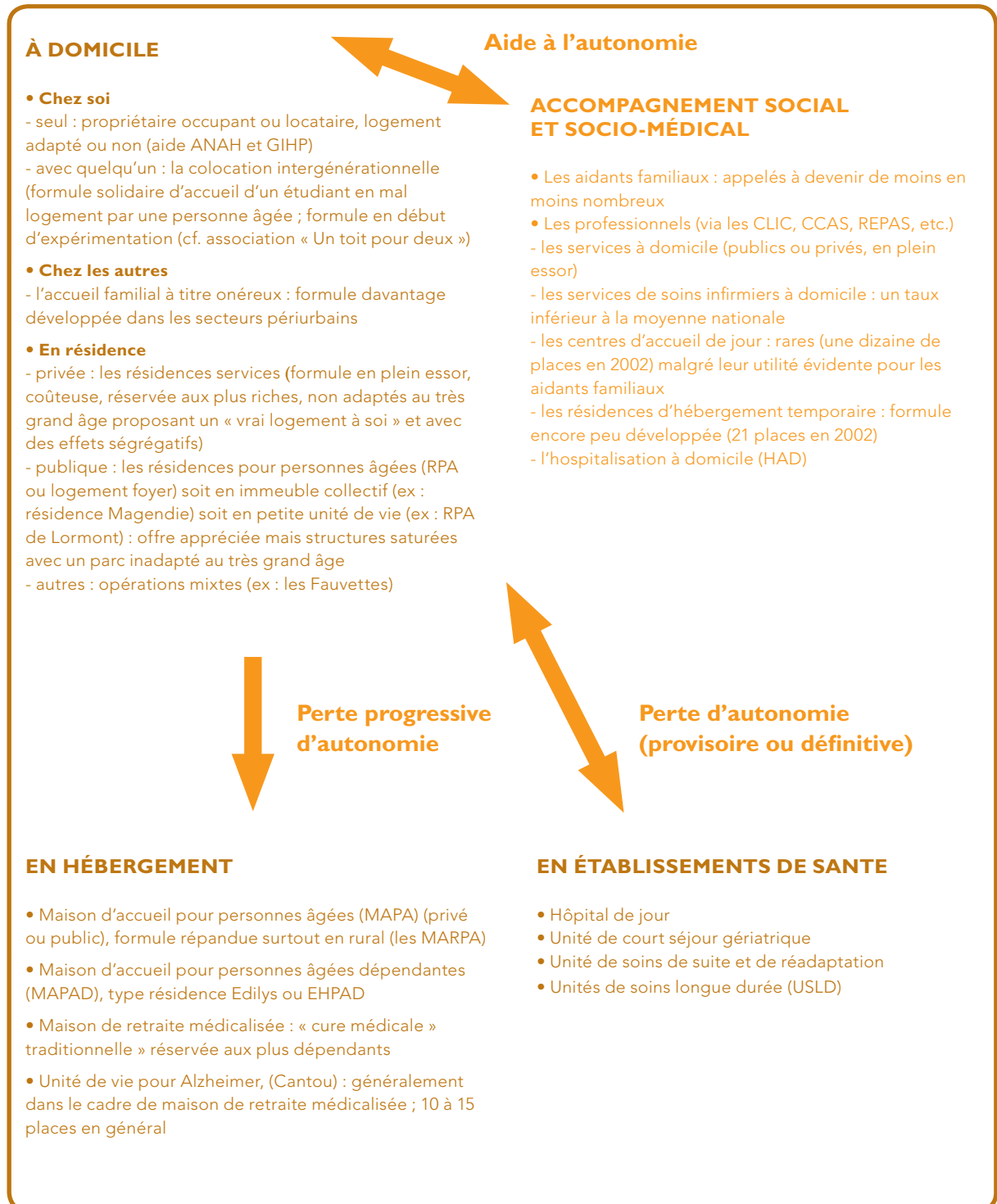
Un vieillissement certain mais inégal selon les secteurs

Part des personnes âgées + 70 ans	1999	2035	Taux d'accroissement
Nord CUB	11,3 %	17,7 %	+ 127 %
Nord-Ouest CUB	7,3 %	16,2 %	+ 237 %
Presqu'île CUB	8,5 %	17,4 %	+ 184 %
Rive Droite CUB	9,1 %	17 %	+ 118 %
Sud CUB	11,7 %	17,6 %	+ 96 %
Sud-Ouest CUB	10,3 %	15,1 %	+ 104 %
Bordeaux	12 %	14,5 %	+ 40 %
Ensemble CUB	10,6 %	15,9 %	+ 95 %

Source : IEDUB - a'urba

De l'indépendance à la dépendance

Éléments d'un parcours résidentiel d'une personne âgée dans l'agglomération





Par conséquent, plus les personnes âgées vieillissent, plus elles désirent se rapprocher des centralités urbaines, plus augmentent les demandes de petits logements bien desservis.

De telles tendances questionnent ainsi les politiques locales de l'habitat qui doivent en anticiper les effets en termes d'offre d'habitat adapté et adaptable, d'aménagement urbain et de services de proximité (services d'assistance, soins à domicile, prise en charge définitive ou temporaire en établissements spécialisés), ceci d'autant plus que l'agglomération connaît un important retard en matière de construction de logements adaptés.

• Une agglomération en manque de logements adaptés

Même s'il convient de prendre en compte des comportements de migrations (héliotropisme, bi-résidentialisme), l'une des caractéristiques résidentielles des personnes âgées demeure leur enracinement à domicile : 97 % des 75-79 ans vivent à domicile et sont en moyenne 68 % à être propriétaires de leur logement (contre 44 % pour l'ensemble de la population de la CUB).

Vivre et vieillir le plus longtemps possible à domicile représente donc un souhait partagé par la plupart des habitants. Or, de nombreux retraités rencontrent de sérieux problèmes de logement, dus essentiellement à leur inadaptabilité (trop grands, trop chers) et à leur inaccessibilité. Certains ménages âgés bien qu'autonomes quittent ainsi leur domicile pour un habitat plus en adéquation avec leurs attentes.

Cependant, l'offre existante en habitat adapté est à ce jour réduite sur le territoire communautaire, voire inexistante. En effet, lorsqu'ils n'ont pas été réattribués, les logements des opérations HLM destinés aux personnes âgées ne correspondent plus aux normes d'accessibilité désormais en vigueur. La construction d'un habitat conçu pour une perte progressive d'autonomie reste quant à elle rare. Souvent citées en exemple, la résidence

mixte des Fauvettes à Mérignac (1996) et la RPA Magendie à Bordeaux témoignent certes d'une réelle volonté d'innover mais demeurent des expériences marginales d'opération de mixité intergénérationnelle.

Un panel d'offres originales reste donc à trouver et à développer sur l'agglomération. À partir de formes urbaines et d'habitat innovantes, il s'agit ainsi de permettre une prise en charge globale et multidimensionnelle (aux échelles du logement, de l'immeuble, du quartier et de l'agglomération) des personnes vieillissantes, en fonction de leur projet de vie et de leur niveau de dépendance. Dans les pratiques, la prise en charge en établissements ou en hébergement demeure une solution de dernier recours.

La notion d'habitat évolutif

Chez la personne âgée, la dépendance et l'handicap s'installent généralement de façon progressive. Or, l'adaptabilité et l'accessibilité de l'habitat demeurent une des formes de prévention de la dépendance. Les notions d'habitat évolutif et de haute qualité d'usage imposent de concevoir dès l'origine du projet des logements prévus pour être évolutifs et adaptables, ainsi que durables, communicants et intergénérationnels.

• Une agglomération en déficit de structures d'accueil

C'est lorsque survient une « rupture » de vie (perte d'autonomie, veuvage, isolement ou difficile accès à des logements adaptés dans les centralités urbaines) que la personne âgée s'oriente vers des structures d'accueil et d'hébergement. Or, de fortes inégalités d'accès en fonction des niveaux de ressources sont observées sur le territoire communautaire.

La CUB souffre en effet d'un important déficit de places. Son taux moyen d'équipement en offre d'hébergement est à cet égard inférieur au taux de référence national ainsi qu'au niveau régional (2002).

2.c



Le parc de Résidences pour Personnes Agées (RPA) qui constitue une réponse très recherchée, s'avère insuffisant pour les 75 ans et plus en quête d'un logement collectif bon marché près du centre. Les maisons de retraite de la CUB sont quant à elles saturées malgré un turn-over de trois ans en moyenne.

TOTAL CUB	
RPA (ou foyers logements)	2 379 places
Maisons de retraite	4 500 places

Source : fichier FINESS, 2003

On compte en effet moins d'une place pour mille personnes âgées de 75 ans et plus à Bordeaux et sur le territoire CUB Sud-Ouest.

Le schéma gérontologique de la Gironde (oct. 2003) ainsi que le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale (2003-2007) constatent un déficit de plus de 1 000 places sur la Communauté urbaine. Ne serait-ce que pour maintenir le taux d'équipement actuel, il faudrait construire, d'ici 2035, près de 7 000 places supplémentaires, soit 250 par an.

Sur la CUB, les opérateurs sociaux sollicitent des financements PLS pour développer une offre de logements autonomes adaptés à proximité des résidences pour personnes âgées qu'ils gèrent.

Permettre l'accès des personnes âgées à une offre d'habitat adaptée, diversifiée et articulée à des capacités d'accueil renforcées des structures spécifiques représente un important défi de société à relever. L'agglomération se doit de s'emparer rapidement de cette problématique afin d'anticiper les besoins et de garantir des conditions de vieillissement équitables pour tous, sur tous les territoires.

Les personnes handicapées, le grand chantier de l'accessibilité

Une définition légale élargie

« Constitue un handicap, au sens de la présente loi sur l'égalité des chances, toute limitation d'activité ou restriction de la participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un poly-handicap ou d'un trouble de santé invalidant. »

Article 2 de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

• Des besoins peu connus mais croissants

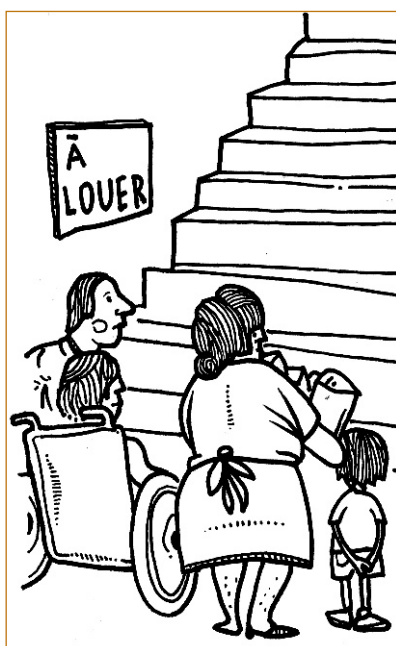
Au 31 décembre 2004, sur la CUB, 11 000 personnes handicapées bénéficiaient de l'Allocation Adultes Handicapés (AAH) délivrée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF). Ce chiffre fait néanmoins l'impasse sur de nombreuses situations : un recensement global des personnes handicapées s'avère en effet quasi impossible tant leur statut juridique est complexe et éclaté entre différents services et organismes. De fait, les attentes et les besoins du public des handicapés demeurent actuellement mal connus. À terme, la Maison départementale des personnes handicapées via sa base de données unique et le Schéma départemental pour les personnes handicapées, actuellement en cours d'élaboration, fourniront des éléments sur l'état de la demande et de l'offre.

Pour autant, un point est acquis : la part des personnes handicapées dans la population augmentera sensiblement dans les années à venir, du fait d'une part de l'élargissement de la définition et d'autre part du vieillissement de la population. Car si handicap et vieillissement ne se confondent pas, l'augmentation de l'espérance de vie s'accompagnera d'un nombre croissant de

L'habitat universel, un habitat pour tous, adapté à tous les êtres humains

L'habitat universel est une façon d'aménager l'espace de vie pour le rendre accessible à toutes les catégories de personnes qu'elles soient valides, handicapées ou âgées. Il ne s'agit plus de réaliser des maisons et des intérieurs conçus pour telle ou telle personne ou pour tel ou tel type de handicap, mais de réaliser un habitat évolutif et adaptable qui permette à tout un chacun de vivre sa vie sans obstacle, sans encombre. L'enjeu est de créer une meilleure « aménité urbaine » au quotidien afin de renforcer le lien social et intergénérationnel et optimiser l'accueil de toutes les catégories d'habitants et réussir ainsi une réelle mixité sociale et urbaine.

Le concept n'est pas nouveau. Il existe depuis plusieurs années déjà aux États-Unis. En France, les institutionnels et certains grands groupes privés commencent à s'y intéresser de plus près.



L'accessibilité universelle

Circuler en fauteuil roulant, ouvrir une porte les bras chargés de paquets, se déplacer avec un diable, se mouvoir avec des béquilles, transporter un enfant dans sa poussette, suivre la signalisation favorisant le déplacement des visiteurs et touristes, saisir un message transmis par haut-parleur... toutes ces situations supposent un aménagement particulier des espaces extérieurs et des bâtiments.

Le principe d'accessibilité universelle est la possibilité pour une personne qui a des déficiences ou des limitations, qu'elles soient visuelles, auditives, intellectuelles ou autres, de participer aux activités de la communauté ou d'utiliser les produits ou services de façon autonome.



personnes susceptibles d'être atteintes par des déficiences. D'ors et déjà, les demandes pour un logement adapté / adaptable et accessible sont en plein essor. Le GIHP Aquitaine qui centralise les demandes en logements des personnes handicapées moteur et sensoriel enregistre ainsi environ 300 nouvelles demandes par an en Gironde dont la moitié sur la CUB (156 en 2005 et 150 à fin novembre 2006). L'adaptation des logements banalisés existants au handicap constitue donc un enjeu majeur

Activité du GIHP Aquitaine en 2005

Nouvelles demandes	276 dont 156 sur la CUB
Demandes traitées	195
Personnes logées	62 dont 47 originaires de la CUB 57% en fauteuil roulant 85% logés dans le parc HLM
Personnes ayant refusé le logement proposé	32
Personnes réorientées	14
Personnes ayant trouvé par leurs propres moyens	11
Personnes n'ayant pas donné suite	10
Personnes en attente	70

La bourse aux logements adaptés

Face à l'augmentation de la demande de logements adaptés et du maintien à domicile, le PACT et le GIHP Aquitaine se sont associés pour créer de nouveaux services pour répondre au projet de vie de la personne handicapée et traiter l'accessibilité au logement au-delà de la seule question de l'adaptabilité :

- un pôle ressources ;
- un guichet à double entrée (2006) avec un accueil physique et un site Internet qui enregistrera les demandes en vue d'une prise de contact ultérieure ;
- un projet de « bourse aux logements adaptés » permettant d'adapter le type de logement à la personne.

• Des parcours résidentiels plus difficiles

Tout comme pour de nombreux ménages, les parcours résidentiels des personnes handicapées sont fonction de leur projet de vie, de la composition familiale et de l'évolution du handicap. Or, les personnes handicapées disposent d'une faible marge de manœuvre dans leur choix de parcours résidentiels. Outre la question de l'accessibilité du logement, leurs ressources ne leur permettent pas toujours d'accéder au parc privé.

Avec environ 840 € par mois, les personnes handicapées ne peuvent payer plus de 280 € par mois pour leur logement, soit un logement de 50 m² financé en PLAI, PLUS ou PST.

La demande se concentre par conséquent sur les logements du parc locatif à loyer modéré. L'accès au parc HLM (du logement adapté au logement accessible, est cependant difficile, le nombre de logements réservés aux personnes âgées et handicapées étant peu élevé.

Le taux d'équipement de la CUB en structures d'hébergement ouvertes aux personnes handicapées est particulièrement faible. L'agglomération compte en effet seulement deux centres de rééducation fonctionnelle et deux structures d'accueil pour les jeunes handicapés.

Capacité d'accueil en structures d'hébergement

Taux d'équipement (nb de places pour 1 000 adultes de 20 à 59 ans)	France	CUB
Maisons d'accueil spécialisées	0,51	0,15
Foyers d'hébergement	1,46	1,38

Source DRASS

• Une mobilisation de l'ensemble des acteurs désormais obligatoire

La loi n° 2005/102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (dite « loi handicap ») et ses décrets d'application de mai et



août 2006 prévoient l'obligation d'accessibilité généralisée, quel que soit le handicap. La loi étend son application à toute la chaîne du déplacement : la personne handicapée doit ainsi pouvoir accéder à tous les bâtiments recevant du public et évoluer de manière continue, sans rupture (aménagement de voiries, accès aux gares, transports en commun, etc.).

L'objectif est également de permettre aux personnes handicapées de pouvoir disposer d'un logement adapté et d'élargir le parc immobilier accessible, afin d'ouvrir le choix du lieu de vie. Pour cela, élus locaux, bailleurs sociaux et promoteurs privés sont désormais dans l'obligation de rendre accessibles les parcs de logements, les espaces publics, les équipements et les services. Bâtiments d'habitation collectifs neufs et maisons neuves devront être accessibles et permettre une adaptation ultérieure plus facile des logements aux personnes handicapées.

Le texte fixe un délai maximum de dix ans pour rendre accessibles aux personnes handicapées les immeubles d'habitation et les lieux recevant du public (2015), les diagnostics d'accessibilité devant être réalisés pour 2011. À l'heure actuelle, seule la ville de Lormont s'est dotée d'une commission d'accessibilité universelle.



Ainsi, un grand chantier s'ouvre pour l'agglomération, celui de l'accessibilité. Seul un partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés (conseil général, GIHP et associations) permettra de relever un tel défi.





3. Synthèse du diagnostic des constats aux pistes d'actions...



CONSTATS	RÉPERCUSSIONS POUR LES MÉNAGES	PISTES D' ACTIONS
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE QUI CONFIRME LES NOUVEAUX BESOINS EN LOGEMENTS		
Une croissance démographique importante, notamment dans les secteurs périurbains de la CUB.	Des besoins en logements importants, des logements neufs qui ne répondent pas aux besoins en termes de prix, certains ménages contraints de s'installer hors CUB.	Le recentrage du développement urbain et le projet d'accueil de l'agglomération qui supposent la production de 5 000 logements par an.
Une reprise récente de la construction portée par le Robien.		
Un retard accumulé dans la production de logements.		
DES CAPACITÉS FONCIÈRES MAL EXPLOITÉES POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT		
Des capacités foncières pour le développement de l'habitat en deçà des besoins en logements.	Des freins supplémentaires en plus des blocages liés à l'augmentation du coût de la construction et de l'indisponibilité des entreprises de travaux publics.	Les besoins croissants d'intervention sur le foncier, la nécessité de sa gestion économe. La densité, un moyen pour répondre aux besoins en logements.
Une difficile mobilisation du foncier.		
Un foncier qui met en concurrence des usages dont la rentabilité n'est pas comparable, ce qui entraîne sa cherté.		
UNE RENAISSANCE DE L'OFFRE URBAINE		
Un développement urbain fondé sur le modèle de « ville de proximité ».	Des quartiers profondément remodelés.	L'offre urbaine cohérente, condition de l'attractivité et de la compétitivité de l'agglomération.
Des opérations de restructuration urbaine ambitieuses.		
UN ACCÈS DIFFICILE AU PARC LOCATIF CONVENTIONNÉ		
Une offre en logements locatifs conventionnés insuffisante (21 % des résidences principales alors que ce parc répond potentiellement aux besoins de 90 % des ménages).	Un accès au logement locatif conventionné très contraint.	La condition pour répondre aux besoins d'une grande partie des ménages : une production locative conventionnée suffisante (1 300 logements par an en offre nouvelle et 700 par an pour reconstituer ceux qui ont été démolis).
En 2005, le nombre de logements locatifs conventionnés financés a doublé. Pour autant, le développement de l'offre en PLUS, PLAI et PLS a stagné et reste inférieur à l'objectif du PLH.		
Des programmations de logements locatifs conventionnés contrastées suivant les communes.		
Une forte hausse de la demande de logements locatifs conventionnés sur tous les territoires.		
Une baisse de la rotation dans le parc social, alimentée par la priorité donnée aux relogements et les freins à la primo-accession.		
Des projets de démolition qui concernent plus de 4 000 logements.		
UNE ACCESSION DE PLUS EN PLUS SÉLECTIVE DANS LES SECTEURS URBAINS		
Une demande forte en accession.	Des ménages contraints d'acheter ou de construire des logements plus petits ou plus loin des centres	Le développement de l'offre en accession sociale.
Une accession sociale encore peu développée.		



CONSTATS	RÉPERCUSSIONS POUR LES MÉNAGES	PISTES D' ACTIONS
UN PARC PRIVÉ CHER ET LA PERSISTANCE DE SITUATIONS D'INDIGNITÉ		
Des loyers du parc privé en forte augmentation du fait de la flambée des prix plus que des requalifications qui compromettent l'accès et le maintien des populations modestes.	Une fonction sociale du parc privé menacée.	Le développement d'une offre à loyer maîtrisé, la remise à niveau du parc de logements potentiellement indignes pour pérenniser son occupation dans des conditions décentes, la participation au dispositif régional d'observation de l'habitat indigne.
Un parc de 23 000 logements potentiellement indignes occupé à 70 % par des locataires.		
Des éléments de repérage des situations d'indignité qui restent ponctuels.		
LES JEUNES ADULTES, UN GAGE D'ATTRACTIVITÉ DE L'AGGLOMÉRATION		
40 % des 19-29 ans en situation de fragilité économique.	Des besoins en logements pour les jeunes adultes très différents selon leur degré d'autonomie financière et leur situation au regard de l'emploi.	Des modalités d'accès à un logement adaptées aux démarches personnelles d'autonomisation.
80 % des jeunes vivant dans des logements autonomes sont logés dans le parc privé.		
Des logements de petite taille concentrés sur le cœur historique et le « corridor étudiant ».		
LES PERSONNES EXCLUES OU EN RUPTURE, DES PARCOURS À CONSTRUIRE		
Une offre spécifique en foyers engorgée.	Des difficultés importantes pour trouver une réponse dans les dispositifs et les missions traditionnelles d'insertion par le logement.	Une offre locative adaptée pour désengorger les structures existantes par des sorties vers le logement autonome. La participation à la connaissance des besoins. La bonne couverture du territoire.
Un dispositif global d'urgence sociale confronté à la diversité et à l'évolution des publics et aux difficultés d'accès au logement autonome.		
Une concentration des structures sur le cœur de l'agglomération.		
Une évaluation des besoins difficile.		
LES GENS DU VOYAGE, LE DÉFI DE L'ACCOMPAGNEMENT		
Seulement 36 % des places en aires d'accueil réalisés.	Des situations d'accueil et d'habitat insatisfaisantes.	La réalisation des aires d'accueil manquantes, la prise en compte des besoins en matière d'habitat des gens du voyage dans les dispositifs de droit commun et le traitement des sites d'habitat précaire.
Une évolution des modes de vie vers la sédentarisation.		
LES PERSONNES AGÉES ET HANDICAPÉES, LE PARI DE L'AUTONOMIE ET LE CHANTIER DE L'ACCESSIBILITÉ		
Une accélération du vieillissement.	Le souhait de vivre et vieillir à domicile compromis. Des parcours résidentiels contraints pour les personnes handicapées.	L'accompagnement de la perte d'autonomie et la prise en charge des plus dépendants.
Un retard dans la construction de logements adaptés.		Le développement d'une offre d'habitat adapté et adaptable, d'aménagements urbains et de services de proximité.
Un déficit de structures d'hébergement.		
Une obligation de la loi d'accessibilité généralisée.		L'ouverture du chantier de l'accessibilité.



Index des sigles et acronymes

AAH	Allocation aux adultes handicapés
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
ALT	Allocation de logement temporaire
ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
API	Allocation de parent isolé
BTP	Bâtiment et travaux publics
CADA	Centre d'accueil des demandeurs d'asile
CAF	Caisse des allocations familiales
CAIO	Centre d'accueil, d'information et d'orientation
CATHS	Conception de l'accueil, du transit et de l'habitat spécifique
CAU	Centre d'accueil d'urgence
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCAJ	Conseil communautaire de l'aide à la jeunesse
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CDHLM	Conférence départementale des HLM
CETE	Centre d'études techniques de l'Équipement
CG 33	Conseil général de la Gironde
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIL	Commission intercommunale du logement
CILG	Comité interprofessionnel du logement de Guyenne et Gascogne
CLIC	Centre local d'information et de coordination
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et sociales
CUB	Communauté urbaine de Bordeaux
C. Urb	Code de l'urbanisme
DAEI	Direction des affaires économiques et internationales
DDASS	Direction départementale des affaires sanitaires et sociales
DDE	Direction départementale de l'Équipement
DGUHC	Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
DRASS	Direction régionale des Affaires sanitaires et sociales
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ENL	Engagement nationale pour le logement (loi)
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
FNAIM	Fédération nationale des agences immobilières
FSL	Fonds de solidarité pour le logement



GIHP	Groupeement pour l'insertion des personnes handicapées physiques
GIP	Groupeement d'intérêt public
GPV	Grand projet de ville
HAD	Hospitalisation à domicile
HLM	Habitation à loyer modéré
ICC	Indice du coût de la construction
IEDUB	Institut d'études démographiques de l'université de Bordeaux IV
LRL	Libertés et responsabilités locales (loi)
MAPA	Maison d'accueil pour personnes âgées
MAPAD	Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
OLAP	Observatoire de loyers de l'agglomération parisienne
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
ORU	Opération de renouvellement urbain
PACT H&D	Protection amélioration conservation transformation de l'habitat – Habitat et développement
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable (PLU)
PAS	Prêt d'accession sociale
PC	Prêt conventionné
PCH	Prestation de compensation du handicap
PCS	Plan de cohésion sociale
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDU	Plan de déplacement urbain
PLA	Prêt locatif aidé
PLA-I	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PNRU	Plan national de rénovation urbaine
POS	Plan d'occupation des sols
PRL	Point relais logement
PSLA	Prêt social location accession
PST	Programme social thématique
PTZ	Prêt à taux zéro
RGP 1999	Recensement général de la population de 1999
RMI	Revenu minimum d'insertion
RO	Reconstitution de l'offre
RPA	Résidence pour personnes âgées



RU	Renouvellement urbain
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAHI	Schéma départemental de l'accueil de l'hébergement et de l'insertion
SMS	Servitude de mixité sociale
SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi)
SYSDAU	Syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise
TC	Transports en commun
TIC	Technologie de l'information et de la communication
USLD	Unité de soins de longue durée
USH	Union sociale pour l'habitat
VRD	Voirie et réseaux divers
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZUP	Zone à urbaniser en priorité





Annexe

Le porter à connaissance de l'État
(fac-similé)





**Direction
Départementale
de l'équipement
de la Gironde**

Service de l'habitat, de
la ville et des quartiers

Communauté Urbaine de Bordeaux

**Mise en conformité du Programme Local de
l'Habitat**

**Porter à Connaissance
de l'Etat**

Septembre 2006

SOMMAIRE

1) LES ELEMENTS DE CONTEXTE	3
1.1 Un contexte législatif et réglementaire largement enrichi	3
1.2 Une situation de très forte tension sur le marché local de l'habitat.....	5
1.3 Des points de repère sur les besoins en logement.	6
2) DES INTERVENTIONS CIBLEES	10
2.1 LE PARC PRIVE.....	10
2.1.1 Etat des lieux.....	10
2.1.2 Perspectives et enjeux	13
2.2 LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES	18
2.2.1 Etat des lieux.....	18
2.2.2 Perspectives et enjeux	20
2.3 LES POPULATIONS SPECIFIQUES.....	21
2.3.1 Les gens du voyage	21
2.3.2 L'habitat des gens du voyage sédentarisés.....	25
2.3.3 Les personnes âgées et les personnes handicapées	27
2.3.4 Le logement des jeunes	30
2.3.5 Le logement des étudiants	31
2.4 LE PARC PUBLIC.....	32
2.4.1 La production de logements sociaux	32
2.4.2 Application de l'article 55 de la loi SRU 2001 - 2005	37
2.4.3. Le renouvellement urbain et les interventions sur le patrimoine existant	42
3) AU DELA DES OBJECTIFS, UNE DYNAMIQUE OPERATIONNELLE	44

1) LES ELEMENTS DE CONTEXTE

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux, approuvé en 2001 puis modifié en 2002, nécessite une actualisation afin de répondre aux évolutions du contexte réglementaire et de définir un plan d'actions opérationnel prenant en compte l'ensemble des enjeux liés à l'habitat sur le territoire.

1.1 Un contexte législatif et réglementaire largement enrichi

Depuis l'approbation du PLH en décembre 2001 et sa modification en février 2003, en complément des textes majeurs toujours en vigueur (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement...), ont été publiés successivement :

- **La loi n° 2003-710 du 1er août 2003** d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, certains quartiers classés en zone urbaine sensible. Il prévoyait, sur la période 2004 – 2008, la création d'une offre nouvelle de 200 000 logements locatifs sociaux, la réhabilitation de 200 000 logements locatifs sociaux et la démolition de 200 000 logements, accompagnées de la création d'équipements et aménagements publics nécessaires. La loi crée l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain qui a pour mission de contribuer à la réalisation du Programme National de Rénovation Urbaine. L'ensemble de ces opérations dispose de financements exceptionnels de l'Etat portés, depuis l'adoption de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 Engagement National pour le Logement, à 5 milliards d'euros jusqu'en 2013.

A l'échelle de la Communauté Urbaine, ce dispositif va concerner plus de 10 000 logements au titre d'opérations de construction / démolition, de réhabilitation et de résidentialisation.

- **La loi n°2004-809 du 13 août 2004** relative aux libertés et responsabilités locales.

Dans son titre III, chapitre trois consacré au logement social et à la construction, la loi relative aux libertés et responsabilités locales prévoit que « *l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé, de celles en faveur de la location-accession et de celles destinées à la création de places d'hébergement, peut être déléguée aux collectivités territoriales.* ».

La Communauté Urbaine de Bordeaux est délégataire des aides publiques au logement dans le cadre d'une convention d'une durée de trois ans signée le 31 janvier 2006.

- **La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005** de programmation pour la cohésion sociale.

Le volet logement de la loi et du Plan de Cohésion Sociale comporte de nombreuses mesures visant à résoudre durablement la crise que connaît le pays :

- Programmation du financement de 500 000 logements sociaux en cinq ans, amélioration de leurs conditions de financement et contractualisation avec les partenaires de la construction de logements sociaux,

- Amplification du programme national de rénovation urbaine,
- Mobilisation du parc privé,
- Réforme de l'accèsion à la propriété,
- Renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence.

Ces mesures ont généré dès 2005 une forte progression du nombre de logements sociaux financés sur l'agglomération. Elles font l'objet d'une traduction concrète, notamment en termes d'objectifs, dans la délégation de compétence passée entre l'Etat et la CUB.

- **Le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005** relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Dans ce cadre renouvelé, le Programme Local de l'Habitat revêt une importance majeure. C'est en effet le fondement de la délégation de compétence et de la définition des objectifs et engagements financiers des cosignataires. Sur le plan opérationnel, il doit établir le plan d'actions qui permettra d'atteindre les objectifs du Plan de Cohésion Sociale et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, en assurant la déclinaison territoriale des différentes politiques thématiques (rénovation urbaine, lutte contre les exclusions...) en fonction des besoins identifiés.

Son contenu a fait l'objet en conséquence d'une profonde actualisation en 2005. Le décret précise notamment la prise en compte par le PLH des principes suivants :

- Besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- Politique en matière de requalification du parc privé et lutte contre l'habitat indigne,
- Politique envisagée en matière de renouvellement urbain,
- Principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées,
- Réponses apportées aux besoins particuliers de logements des étudiants.

Le programme d'actions doit, en outre, indiquer :

- Les modalités de suivi et d'évaluation et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat,
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme,
- Les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre.

Le PLH ainsi complété et renforcé, et les enseignements tirés de la mise en œuvre de la convention de délégation actuellement en cours, alimenteront le cas échéant la préparation en 2008 d'une nouvelle délégation de compétence pour une durée portée à 6 ans entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'Etat.

- **La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006** portant engagement national pour le logement.

L'ambition de cette loi est d'apporter des réponses législatives à des problèmes qui freinent la politique du logement, en particulier l'effort de développement de la production : elle comprend de nombreuses dispositions visant à augmenter la production de terrains constructibles, encourager les maires à construire, développer l'accèsion à la propriété et l'offre de logements à loyers maîtrisés et décents, lutter contre l'habitat indigne et faciliter le logement des personnes défavorisées.

1.2 Une situation de très forte tension sur le marché local de l'habitat

Au-delà des modifications du contexte réglementaire, le marché du logement a connu d'importants bouleversements depuis cinq ans et les bilans successifs ont montré que les objectifs du PLH n'étaient pas atteints.

Alors que l'objectif annuel de construction était fixé à plus de 5000 logements, tous types de logements compris, le niveau moyen de construction n'a pas excédé 3600 logements. La reprise sensible enregistrée en 2005 ne semble pas en mesure de répondre totalement aux besoins locaux puisqu'elle est en partie imputable au développement des produits fiscaux « De Robien », dont les loyers lors de leur mise sur le marché paraissent a priori trop élevés pour être accessibles à la majorité des ménages.

La production de logements locatifs sociaux publics semble conforme aux objectifs. L'analyse des chiffres démontre cependant que l'offre nouvelle en logements sociaux connaît un développement modeste. Le renouvellement urbain représente 30 % de la production. Depuis 2005, le parc locatif destiné aux étudiants connaît également une montée en charge significative qui influe sensiblement sur les bilans, mais dont la portée sera limitée par les opérations de restructuration du parc existant.

Le bilan de mise en œuvre de l'article 55 de la loi Solidarité - Renouvellement Urbain est contrasté, mais force est de constater qu'en moyenne le rythme de construction de logements sociaux reste inférieur de moitié au rythme de construction général. Il en résulte un déficit en logements sociaux qui a tendance à s'aggraver, sauf sur quelques secteurs du fait d'une forte mobilisation communale.

Ce faible développement de l'offre locative sociale est d'autant plus préoccupant que :

- Les loyers de relocations dans le parc privé ont augmenté de 28 % sur la période 1998/2004 limitant considérablement les possibilités à son accès,
- 32 % des ménages de la CUB ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS,
- Plus de 30 000 ménages sont en demande de logements auprès des bailleurs sociaux (exploitation du numéro unique par l'Aurba).

Malgré une remise sur le marché importante de logements vacants, la situation du parc privé nécessite une intervention communautaire significative. Ce parc est relativement ancien (50 % des logements construits avant 1948) et plus de 62 % des locataires ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS. Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH représentent 20 500 ménages et sont concernés par les questions d'adaptation du logement au vieillissement.

1.3 Des points de repère sur les besoins en logement.

Les services de l'Etat ont lancé en 2004, une étude sur la définition des besoins en logement au niveau de la Gironde et de l'Aquitaine.

Cet outil permet notamment :

- de constituer une base partagée des situations territoriales. Des profils de territoires en terme de dynamique de marché de l'habitat ont été mis en évidence. Chaque communauté de communes et chaque pays a été identifié et classé selon son profil,
- de venir en appui des politiques plus fines développées localement en les resituant dans le contexte départemental et régional.

La méthode adoptée par le bureau d'études CODRA permet ainsi d'évaluer les besoins en logements à l'horizon 2010 en se basant sur la moyenne des deux hypothèses suivantes :

- une hypothèse au fil de l'eau des besoins en logements qui permet d'estimer la production nécessaire minimale sur la base de la croissance constatée entre les deux RGP de 1990 et 1999,
- une hypothèse haute établie à partir du taux de croissance théorique calculée sur la base de l'évolution estimée sur la période 1999-2004 au vu notamment des constructions réalisées et d'un certain nombre d'hypothèses sur l'évolution de la taille des ménages.

Sont ainsi appréhendés, les besoins en logements par rapport aux phénomènes de croissance démographique, de desserrement des ménages, de renouvellement du parc et de fluidité du marché avec une ventilation par grandes catégories de logements.

Les objectifs pour la CUB ainsi mis en évidence par l'étude CODRA, sont très proches des objectifs du PLH.

L'utilisation rétrospective du parc 1990-1999

CUB - 4 686 logements construits par an après 1990 (INSEE)			
Renouvellement du parc	Desserrment des ménages	Résidences Secondaires et Logements Vacants	Effet démographique
807	2 223	-119	1 775
17,2%	47,4%	-2,5%	37,9%
GIRONDE - 8 395 logements construits par an après 1990 (INSEE)			
1 705	3 585	10	3 095
20,3%	42,7%	0,1%	36,9%
AQUITAINE - 18 119 logements construits par an après 1990 (INSEE)			
3 612	9 174	670	4 663
20%	50,6%	3,7%	25,7%

L'évaluation des besoins annuels à l'horizon 2010

CUB - 5 728 logements par an à l'horizon 2010			
Renouvellement du parc	Desserrment des ménages	Fluidité	Effet démographique
821	2 553	415	1 939
14,3%	44,6%	7,2%	33,9%
GIRONDE - 12 705 logements par an à l'horizon 2010			
1 779	4 584	1 223	5 119
14%	36,1%	9,6%	40,3%
AQUITAINE - 28 440 logements par an à l'horizon 2010			
3 697	11 945	3 697	9 101
13%	42%	13%	32%

Quelques éléments de cadrage de l'étude CODRA :

Les faits remarquables de l'évolution démographique

La population	1999	%90-99 annuel	2004	%99-04 annuel
Bordeaux	215 363	0,26%	216 830	0,17%
CUB	659 998	0,62%	674 507	0,55%
Gironde	1 287 334	0,66%	1 339 749	1,00%

Source : INSEE 1999

La taille des ménages	Taille 1990	Taille 1999	%99-04
Bordeaux	2,03	1,89	-0,81%
CUB	2,41	2,24	-0,82%
Gironde	2,57	2,39	-0,81%

Source : INSEE 1999

Le profil des ménages

Profil des ménages au regard des plafonds d'accès aux logements sociaux	Revenus imposables <60% plafonds HLM		Revenus imposables entre 60% et 100% plafonds HLM		Revenus imposables >100% plafonds HLM		Total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
CUB	101 480	32,1%	88 295	27,9%	86 023	27,2%	316 454
Gironde	180 039	30,9%	167 343	28,8%	181 694	31,2%	581 723

Source : Filocom 2003 - DRE

La dynamique de construction récente

La dynamique de construction	Moyenne annuelle 92-98	Moyenne annuelle 99-03	Part du collectif	Augmentation du rythme
Bordeaux	943	1 061	88,7%	X 1,1
CUB	3 645	3 769	58,6%	X 1,03
Gironde	7 181	9 054	33,5%	X 1,3

Source : Sitadel de 1992 à 2003

Le parc locatif social

Le rythme de production de logements sociaux	Nombre de logements sociaux en 1999	LS99/RP99	Nombre de logements sociaux en 2003	LS03/RP03	Rythme annuel de production 99-03
Bordeaux	15 093	13,3%	16 398	13,6%	326
CUB	53 773	18,2%	57 261	18,1%	872
Gironde	66 079	12,2%	71 438	12,3%	1 340

Source : EPLS 1999 et 2003

Les potentialités du parc existant

Classement cadastral 7 à 8 par statut d'occupation	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs		Total des résidences principales	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CUB	3 631	2,6%	5 629	5,1%	9 893	3,1%
Gironde	17 607	5,5%	13 047	7,8%	34 236	5,9%

Source : Filocom 2003

La vacance

La vacance	Nombre de logements vacants		Dont classement cadastral 7 à 8		Dont vacants de plus de 2 ans	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CUB	27 248	8,6%	3 481	12,8%	8 892	32,6%
Gironde	56 639	8,1%	12 236	21,6%	25 536	45,1%

Source : Filocom 2003 - DRE

Le présent porter à connaissance de l'Etat est traité sous forme de fiches thématiques reprenant l'ensemble des enjeux liés à l'habitat sur le territoire tout en insistant sur les points qui devront nécessairement être développés ou actualisés. Seront ainsi abordés les thèmes de l'habitat privé, du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, des populations spécifiques (gens du voyage, personnes âgées et personnes handicapées, jeunes et étudiants), le développement du parc public et le renouvellement urbain. L'enjeu essentiel de la mise en conformité du Programme Local de l'Habitat de la CUB est de le rendre encore plus opérationnel au travers d'un programme d'actions territorialisé qui viendra préciser les objectifs et résultats attendus, les leviers et moyens mobilisés, ainsi que les engagements des différents acteurs concernés (intercommunalité, communes,...) et leur coordination.

2) DES INTERVENTIONS CIBLEES

2.1 LE PARC PRIVE

2.1.1 Etat des lieux

2.1.1.1 UN PARC ANCIEN IMPORTANT

Le parc locatif privé héberge en 2001 plus de 102 000 ménages, et son importance justifie une connaissance approfondie de ses caractéristiques et des conditions de son occupation.

	Nombre de résidences principales (RP)	Nombres de logements locatifs privés	% parc locatif privé / RP
Bordeaux	113 172	60 263	53,2%
CUB	304 486	102 775	33,8%
Gironde	561 593	154 546	27,5%

Source : DGI - Filocom 2001

On constate aussi que les logements sont globalement très anciens, la ville de Bordeaux possédant un parc privé à la fois très important et très ancien.

	Avant 1948	Entre 1948 et 1988	Après 1988
Bordeaux	66,8%	18,4%	14,9%
CUB	49,3%	30,0%	20,7%
Gironde	52,3%	29,1%	18,6%

Source : DGI - Filocom 2001

Ce parc est également inconfortable pour une faible part, mais le volume de logements concernés est significatif.

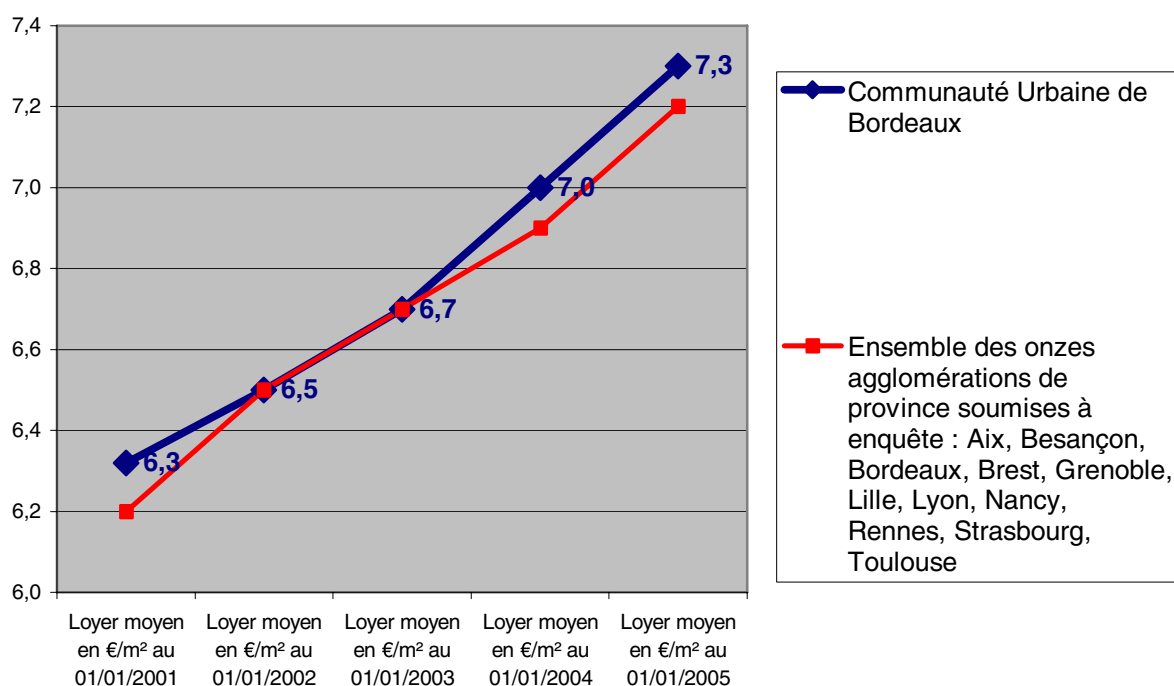
	Un élément de confort au moins est manquant		Deux éléments de confort au moins sont manquants	
Bordeaux	6 072	11,1%	1 093	2,0%
CUB	8 885	9,6%	1 421	1,5%
Gironde	23 570	16,6%	2 794	2,0%

Source : DGI - Filocom 2001

2.1.1.2 DES LOYERS EN HAUSSE RAPIDE

Bien que le parc soit globalement très ancien et pour partie inconfortable, les loyers pratiqués sur la CUB sont relativement élevés. En effet, ces derniers ont rattrapé et dépassé depuis le 1^{er} janvier 2003, le loyer moyen constaté sur l'ensemble de la dizaine d'agglomérations concernées par l'enquête DGUHC – Aurba. Les relocations ainsi que l'indexation des loyers selon l'I.C.C. ont contribué pour l'essentiel à la hausse moyenne des loyers.

Le prix moyen du m² s'établit désormais à 7,3 €/m², soit 62% au-dessus du loyer plafond (au 1/1/05) en PLUS.



Source : Enquête loyers DGUHC / Aurba

Loyer moyen pratiqué au 01/01/05	Loyer plafonds en PLUS au 01/01/05	Loyer plafonds en PLS au 01/01/05	Loyers plafonds en PLI (zone II) au 01/01/05
7,3 €/m²	4,54 €/m²	6,81 €/m²	7,74 €/m²

2.1.1.3 UNE OCCUPATION POURTANT SOCIALE

Les ménages logés dans le parc privé sont pourtant extrêmement modestes puisque près de 62% d'entre eux, soit 64 000 ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources HLM (plafonds PLUS). Le risque est que ce parc ne devienne de moins en moins abordable si rien n'est entrepris.

Par ailleurs, une part non négligeable des propriétaires occupants de logements anciens (au sens de l'ANAH, c'est à dire de plus de 15 ans) dispose également de faibles revenus. On estime ainsi, que 17% d'entre eux, soit tout de même 20 500 ménages, seraient éligibles aux aides de l'ANAH.

L'ancienneté des logements, leur vétusté mais également les faibles revenus de certains des occupants ne leur permettant pas d'entreprendre les travaux de réhabilitation nécessaires, peuvent être à l'origine de situations d'habitat indigne.

Afin de pouvoir évaluer l'importance de ces situations, la méthode de repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) développée par le bureau d'étude Square à la demande de la DGUHC procède, au croisement des revenus des ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires) avec la catégorie cadastrale des logements.

Ainsi, la population observée est celle des ménages habitant :

- un logement classé en catégorie cadastrale 6 (logement ordinaire) dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30% des plafonds de ressources HLM ;
- un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (logement médiocre ou très médiocre) dont les ressources annuelles imposables sont inférieures à 60% des plafonds de ressources HLM.

Cette méthode ne permet cependant de fournir que des indicateurs d'alerte et nécessite obligatoirement une confrontation de ce pré-repérage avec l'ensemble des autres sources disponibles auprès des acteurs locaux.

Selon cette méthode, on dénombre ainsi un volume très significatif de logements relevant du PPPI notamment en locatif.

	Bordeaux		CUB		Gironde	
	Nombre de logements	% / Résidences Principales	Nombre de logements	% / Résidences Principales	Nombre de logements	% / Résidences Principales
PPPI en 2003	12 685	10,26%	22 898	7,23%	54 366	9,31%
dont Propriétaires Occupants	1 900		6 557		21 526	
dont Locataires Privés	10 358		15 321		28 492	

Source : METATTM – FILOCOM 2003 d'après DGI

En termes de repérage effectif de situations d'habitat indigne, effectué sur le territoire communautaire notamment par le Service Communal d'hygiène et de Santé de Bordeaux (qui n'intervient cependant pas sur la totalité des communes), le bilan du PDALPD fait apparaître, sur les années 2003/2005, un nombre de constats d'infraction au Code de la Santé Publique ou Règlement Sanitaire Départemental de l'ordre de 550 et 19 arrêtés d'insalubrité, principalement sur Bordeaux.

Les Points Relais Logement, dans leur exploitation de l'observatoire de la demande très sociale, ont pour leur part relevé sur le territoire de la Communauté Urbaine que sur 876 demandes de logement en 2005, 61 étaient motivées par l'insalubrité du logement occupé et 112 par l'inconfort du logement.

Enfin, les signalements de logements présentant du plomb accessible, qui ont donné lieu à ouverture de 355 dossiers en DDE depuis 2002 (dont 21 cas de saturnisme infantile), ont concerné pour 25% le territoire de la CUB et principalement Bordeaux.

Comme de nombreux PLH, le PLH de la CUB, en vigueur, s'il comportait des données relatives au parc privé de logements, ne prenait qu'insuffisamment en compte la dimension de ce parc et les moyens à mettre en œuvre pour l'améliorer et le développer.

Singulièrement, le PLH avait identifié 28 copropriétés importantes, présentant des dysfonctionnements ou des signes de fragilité, et hiérarchisé des préconisations d'interventions ou de veille. Deux de ces copropriétés font aujourd'hui l'objet d'OPAH, une troisième a bénéficié d'un diagnostic approfondi à l'issue duquel un plan d'action sur le bâti et les espaces extérieurs a été élaboré.

Compte tenu de ces éléments, il apparaît clairement que les opérations programmées d'amélioration de l'habitat lancées sont limitées en nombre et en périmètre et répondent insuffisamment aux besoins.

A ce jour, n'ont été lancées que trois opérations :

- **l'OPAH RU de Bordeaux, centre historique** a été engagée par convention signée le 18/07/2003 pour une durée de 5 ans. Après un démarrage progressif, cette opération commence à porter ses fruits et démontre l'intérêt d'une animation de qualité

	Objectifs sur 5 ans	Réalisations
Propriétaires Occupants	50	14
Loyers Libres	485	110
Loyers Intermédiaires	65	66
Loyers Conventionnés	145	50
PST	65	20

- **l'OPAH copropriétés dégradées de Talence Thouars**, portant sur 3 résidences a été engagée en fin d'année 2005 pour 3 ans .
- **l'OPAH copropriété dégradée de Lormont Hautefort** démarrera au second semestre 2006.

2.1.2 Perspectives et enjeux

Les objectifs du Plan de Cohésion Sociale, repris dans la convention de délégation, pour la période 2006-2008 sont ambitieux.

	Bilan 2001 - 2005 (moyenne annuelle)	Objectifs PCS 2006 - 2008 (moyenne annuelle)
Loyers maîtrisés	147	373
Habitat indigne	20	82
Vacants remis sur le marché	282	328

Loyers libres (hors PCS)	529	133 *
-------------------------------------	------------	--------------

* Les 133 logements en loyers libres sont inscrits dans la convention de délégation de compétence au titre de la mixité sociale des opérations, pour tenir compte des engagements inscrits dans la convention de l'OPAHRU de Bordeaux, et des projets en diffus liés au programme PST principalement.

L'importance des besoins et la nécessité de mobiliser des moyens justifie l'engagement rapide de nouvelles opérations thématiques.

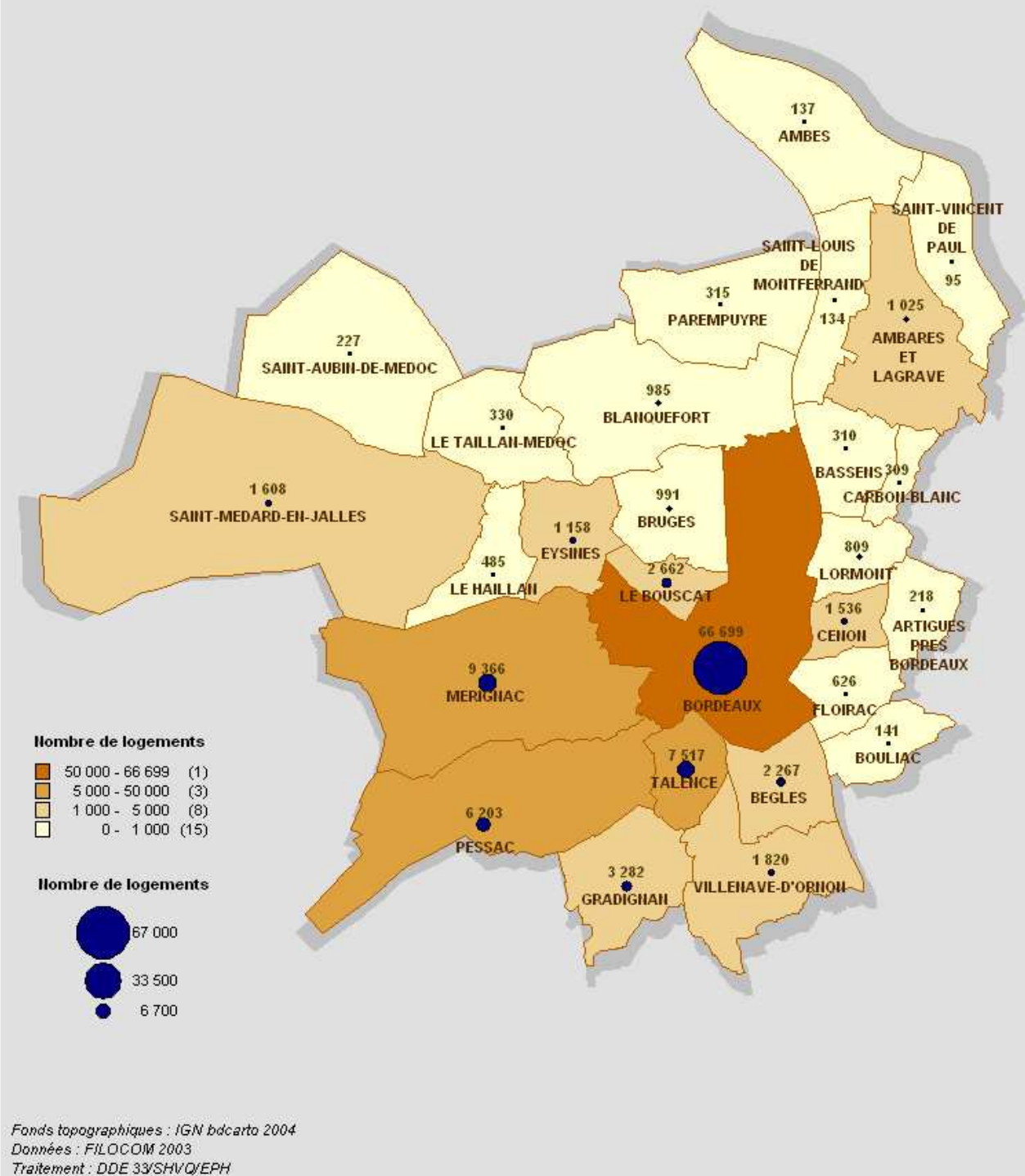
Consciente de l'enjeu, la Communauté Urbaine de Bordeaux a d'ores et déjà confié à un bureau d'études une étude de repérage et de qualification des copropriétés privées de plus de 20 logements. Elle achève, par ailleurs un diagnostic préalable à la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général ciblé sur le développement de l'offre locative à loyers maîtrisés et la lutte contre le mal logement qui s'intéressera au gisement que constituent les logements vacants: ce dispositif devrait permettre, grâce à une animation dynamique, d'intervenir prioritairement sur les quartiers et communes dont les études et le CD Rom habitat privé, ont montré l'importance du potentiel.

La problématique du « mal logement » et plus généralement de l'habitat indigne mérite une attention particulière qui nécessite d'affiner les pré-repérages existants pour construire les partenariats pertinents, associant les communes, les services d'hygiène, les associations et acteurs institutionnels dont les services de l'Etat. En ce qu'elle concerne le plus souvent les personnes défavorisées, la lutte contre l'habitat indigne figure au nombre des actions du PDALPD, que la Communauté Urbaine de Bordeaux devra développer.

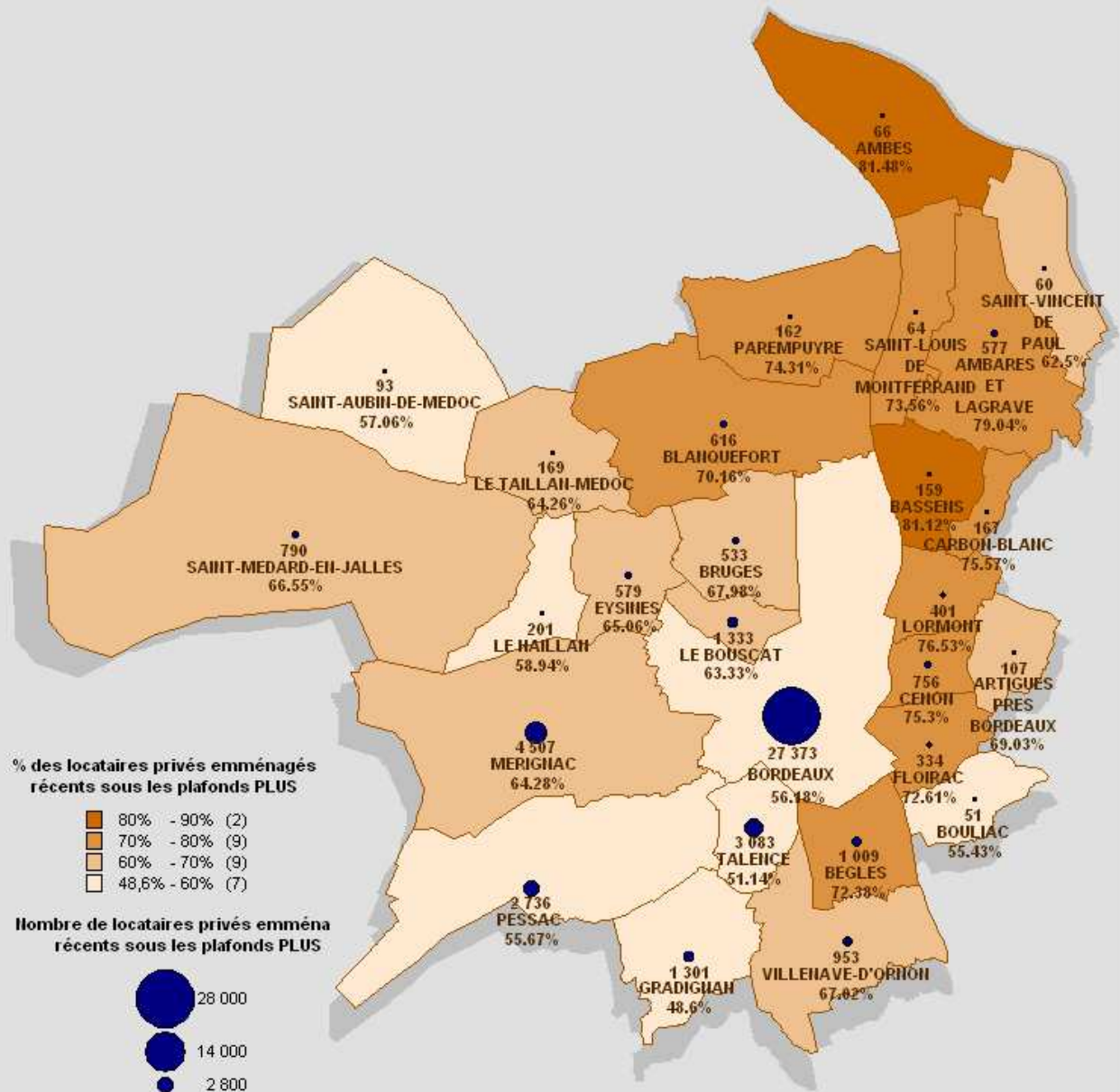
COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

PARC LOCATIF PRIVE

SITUATION AU 1/01/2003



COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX EMMENAGES RECENTS 1997-2001 LOCATAIRES PRIVES <100% PLAFONDS PLUS

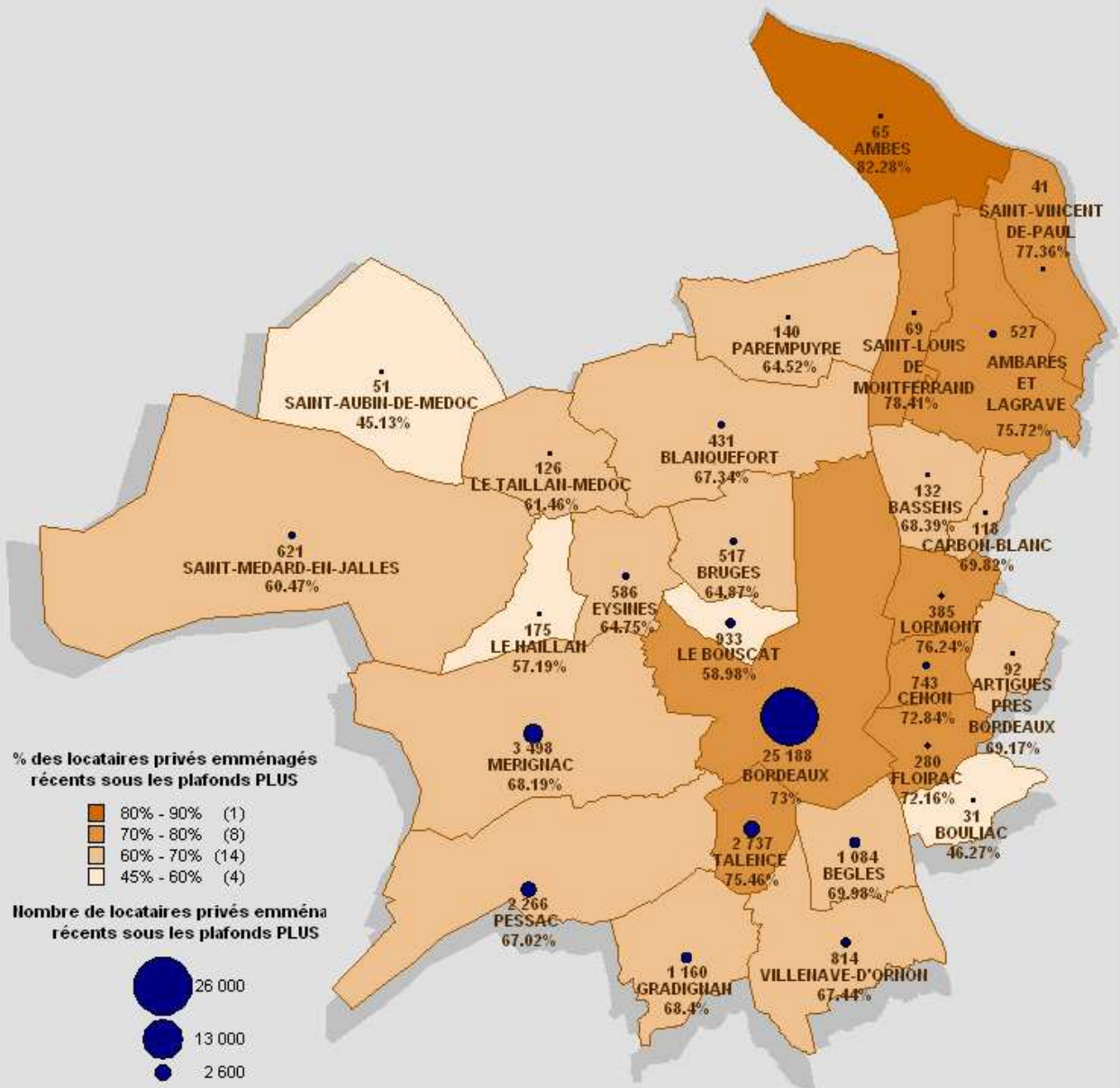


Fonds topographiques : IGN bdcarto 2004
Données : FILOCOM 2001
Traitement : DDE 33/SHVQ/EPH

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

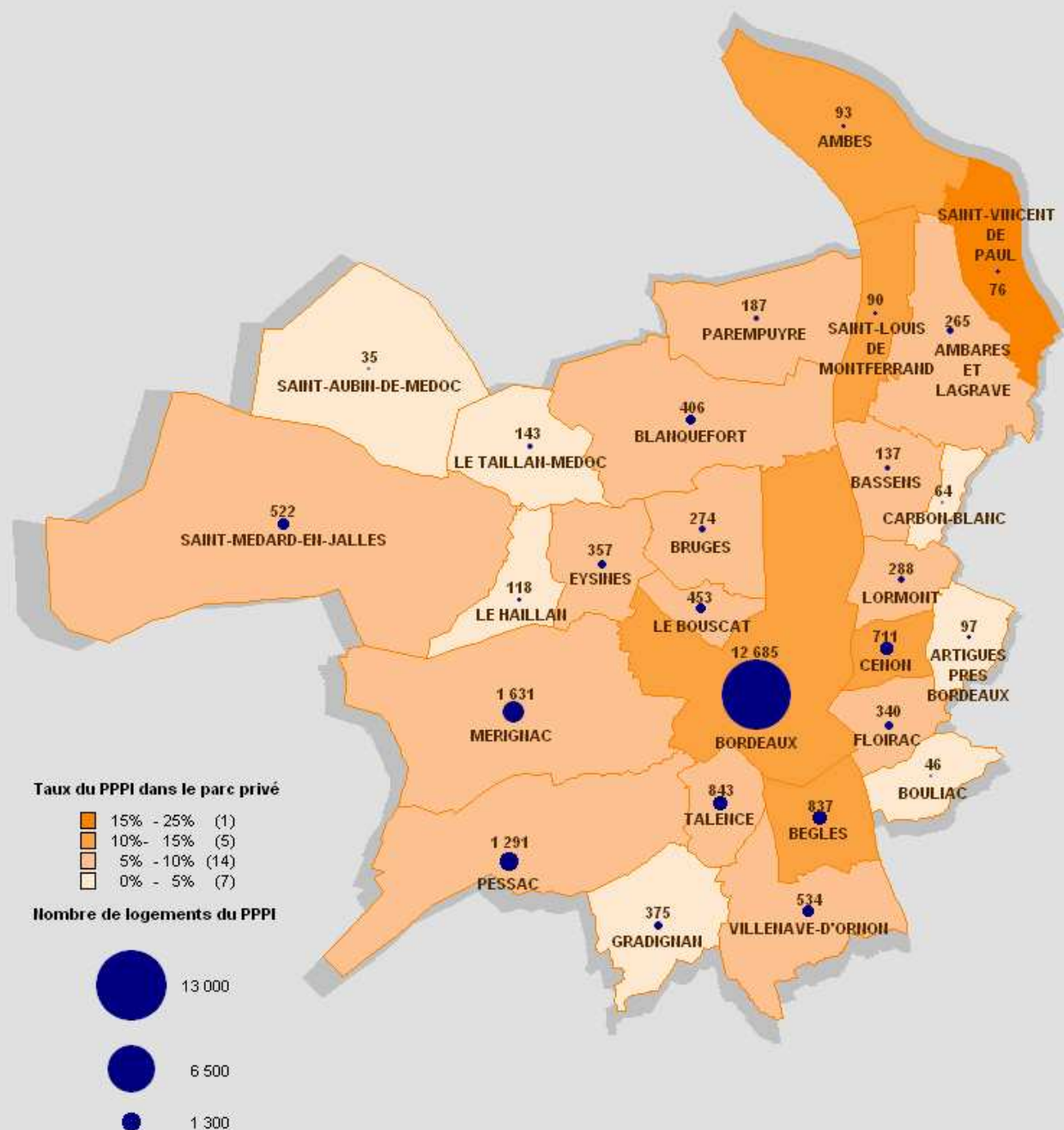
EMMENAGES RECENTS 2003-2005

LOCATAIRES PRIVES <100% PLAFONDS PLUS



Fonds topographiques : IGN bdcarto 2004
Données : FILOCOM 2005
Traitement : DDE 33/SHVQ/EPH

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE SITUATION EN 2003



Fonds topographiques : IGN bdcarto 2004

Données : FILOCOM 2003; CD-ROM ANAH/DAE/DGUHC du PPPI

Traitement : DDE 33/SHVQ/EPH

2.2 LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

L'articulation entre le Programme Local de l'Habitat et le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées a été réaffirmée dans le décret du 4 avril 2005.

Dans sa partie diagnostic, le PLH doit comprendre *l'analyse des besoins répertoriés dans le cadre du PDALPD*.

Le document d'orientation indique *les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières*. Il doit également préciser *les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux*.

Le programme d'actions indique *les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque secteur géographique*.

Lors du comité de pilotage du 20 mai 2005, l'Etat et le Conseil Général ont décidé d'engager la révision du Plan Départemental.

Il convient de refonder le Plan en recherchant les moyens d'une réelle effectivité du droit au logement et d'une plus grande efficacité en particulier à travers :

- La construction d'un dispositif simplifié, plus lisible et opérationnel à partir d'un diagnostic partagé par les partenaires de la mise en œuvre du Plan,
- La territorialisation du Plan à travers les politiques locales de l'habitat,
- Sa prise en compte dans le cadre de la délégation des aides à la pierre,
- La recherche de réponses aux problématiques d'accès au logement non résolues, notamment en matière de sortie d'hébergement et de développement d'un parc adapté.

La modification du PLH coïncide avec la révision du PDALPD. Elle permettra donc une meilleure prise en compte des objectifs du plan et une territorialisation complète des actions.

Cette articulation est donc un des grands enjeux de la modification du PLH, d'autant plus que la délégation des aides à la pierre comporte des objectifs spécifiques de production d'une offre nouvelle pour les publics en cumul de difficultés dans l'accès au logement.

2.2.1 Etat des lieux

Principal pôle urbain du département, la Communauté Urbaine est le lieu de résidence d'une majorité des ménages à revenus modestes :

- 32% des ménages de la CUB ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS,
- 64 % des allocataires CAF de Gironde bénéficiaires de minima sociaux résident sur la CUB,
- 60% des aides du Fonds de Solidarité Logement en Gironde concernent des ménages résidant dans la CUB.

L'offre locative très sociale et d'hébergement est concentrée sur l'agglomération, et plus particulièrement sur la commune de Bordeaux :

	Logements très sociaux - parc public (1)	Logements bénéficiant d'une aide à la gestion locative (2)	Logements d'urgence bénéficiant de l'ALT (3)	Places d'hébergement d'urgence hors période hivernale (4)
CUB	1676	428	448	243
Dont Bordeaux	754	257	372	210
Part de la CUB dans le département	70 %	79 %	81 %	92 %

(1) PLAI, PLATS, PLALM. Parmi les 1 676 logements financés, 843 sont des logements foyers

(2) Sous-location et parc géré par l'AIVS

(3) ALT 2005

(4) Plan d'hébergement d'urgence 2005

L'offre existante pourtant diversifiée ne répond pas complètement aux besoins exprimés et l'insuffisance d'offre locative adaptée ne permet pas de désengorger efficacement ces structures.

- Allocation logement temporaire :

Les durées de séjour dans le parc conventionné ALT s'allongent, comme en témoignent les données issues de l'observatoire de l'hébergement d'urgence et temporaire (outil du PDALPD animé par le CAIO)

Sorties ALT	Durée de séjour > à 6 mois	Durée de séjour < à 30 jours
Sur 1 416 ménages sortis du dispositif ALT en 2004	16 %	49 %
Sur 1 629 ménages sortis du dispositif ALT en 2003	12 %	61 %

- Besoins spécifiques :

Parmi les besoins spécifiques, un enjeu a été identifié en matière d'accès au logement des familles nombreuses, composées de 4 enfants et plus. En effet, même si cette demande est quantitativement faible, elle est plus difficile à satisfaire et l'absence de réponse adaptée génère de graves dysfonctionnements (sur-occupation, problèmes socio-éducatifs, santé...). La convention de délégation des aides à la pierre fixe un objectif pour la production de grands logements (T5 et plus) à hauteur de 5 à 10 % de l'offre financée en PLUS-PLAI annuellement (soit entre 45 et 90 logements).

- PLAI : diffus, maisons relais, résidences sociales :

Les volumes annuels de production de l'offre financée en PLAI (logements en diffus et structures type résidences sociales et maisons relais) sont très faibles.

Offre PLAI financée	2002	2003	2004	2005
Logements diffus Gironde	30	16	28	41
<i>dont CUB</i>	20	11	22	22
Structure (résidences sociales, maisons relais)			15 (1)	117 (2)

(1) Bordeaux - maison relais

(2) Bordeaux - Résidence sociale – FTM Médoc

La convention de délégation fixe les objectifs suivants pour 2006 :

- 30 PLAI logements diffus,
- 40 PLAI maisons relais / résidences sociales.

Par ailleurs il est prévu la création de 120 places en maisons relais / résidences sociales sur la période 2006/2008.

- Places d'hébergement d'urgence :

La production annuelle de logements d'urgence (financés en investissement sur la ligne d'urgence) est faible, mais l'année 2005 a toutefois vu aboutir 3 projets importants. La création de places nouvelles d'hébergement d'urgence peut également s'effectuer par la mobilisation de logements existants, sans opération d'investissement.

	2003	2004	2005
Logements d'urgence financés (ligne d'urgence)	7 (1)	8 (2)	36 (3)

(1) Talence

(2) Bordeaux (réhabilitation de logements ALT existants)

(3) Bordeaux – 93 places

La convention de délégation fixe un objectif de création de 120 places d'hébergement sur la période 2006/2008.

2.2.2 Perspectives et enjeux

Afin d'apporter des solutions efficaces à la question du logement des personnes défavorisées, il convient dans un premier temps de développer le partenariat entre l'Etat, le Conseil Général et la CUB à l'occasion de la révision du PDALPD. Ce partenariat devrait permettre une meilleure appropriation des objectifs et des actions par la collectivité facilitant le processus de territorialisation, et se concrétiser ainsi de façon opérationnelle avec les acteurs notamment associatifs du logement des personnes défavorisées. La mise en œuvre du Plan doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation régulière en lien avec l'observatoire du PLH.

Sans anticiper sur la révision en cours, il paraît nécessaire de décliner dans le PLH quelques actions de fond :

- Développer et adapter l'offre de logements à destination des familles cumulant difficultés économiques et sociales et nécessitant un logement adapté, familles nombreuses ... Pour ce type de parc l'enjeu ne porte pas seulement sur le volet production. En effet, cette production de logements adaptés destinés aux familles en grande difficulté doit s'accompagner de la mise en place de modes de gestion adaptés et d'un accompagnement social spécifique,
- Mieux répartir l'offre de type résidences sociales / maisons relais et les logements d'urgence au sein de la CUB, en développant ce parc en dehors de la ville centre,
- Lutter contre l'habitat indigne des locataires dans le parc privé et des propriétaires occupants,
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage.

2.3 LES POPULATIONS SPECIFIQUES

2.3.1 Les gens du voyage

Le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 précise que le Programme Local de l'Habitat doit prendre en compte les besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières dans le cadre des dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées. Les gens du voyage font partie intégrante de ces publics, et la réflexion sur ce thème est impérative dans le cadre d'un PLH afin de répondre à la fois aux besoins des gens du voyage sédentarisés sur le territoire dans des conditions de logement souvent indignes et d'accompagner la mise en œuvre du Schéma Départemental pour ce qui concerne les aires d'accueil et de grand passage.

2.3.1.1 ETAT DES LIEUX

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage établi en 2003 a pointé des besoins multiples sur la CUB en terme d'accueil et de passage (arrêt, petit passage, grand passage). A l'augmentation significative des arrêts de groupes importants sur des sites inadaptés (Campus et Lac notamment), liée à la faiblesse du nombre de places proposées dans l'agglomération, s'ajoutent de nombreux mouvements d'errance sur le territoire.

Afin de répondre à cette situation, le Schéma préconisait la création de 360 places sur 13 aires d'accueil (Bègles, Villenave-d'Ornon, Gradignan, Pessac, Mérignac, St-Médard-en-Jalles, Le Haillan/Eysines, St-Aubin-de-Médoc, Bruges, Parempuyre/CDC Médoc Estuaire, Bordeaux Nord, Rive Droite, Presqu'île d'Ambès).

Il préconise par ailleurs la réalisation de 2 aires de grand passage (CUB Nord – zone de Bordeaux Nord pour 200 places et CUB Ouest pour 200 places), afin de répondre aux besoins d'accueil sur des périodes courtes (quelques semaines au cours de l'été) de groupes plus importants, qui à défaut d'offre organisée utilisent également des sites inadaptés.

Ces prescriptions devaient faire l'objet d'une réalisation ou d'un commencement d'exécution avant le mois de mai 2005, mais tous les projets concernés ont bénéficié de la prorogation de délai arrêtée au 22 mai 2007.

L'aire pressentie sur Bordeaux Bastide devait être réalisée en articulation avec les communes de Lormont/Cenon/Floirac/Bouliac et Artigues. Pour répondre à la dynamique de projet engagée par les communes de Cenon et d'Artigues la commission consultative départementale des gens du voyage a validé le principe de la réalisation d'une aire supplémentaire de 16 places.

Au premier semestre 2006, l'état de réalisation est le suivant :

- 126 places sont mises en service (4 aires)
- 206 places font l'objet d'une réflexion préalable ou d'un projet en cours de définition (8 aires)
- 54 places ne sont pas encore localisées (2 aires)

Etat d'avancement des projets :

Secteur	Places	Localisation	Observations
AIRE DE GRAND PASSAGE			
CUB Nord	200		Ni site ni maître d'ouvrage identifiés
CUB Ouest	200		Ni site ni maître d'ouvrage identifiés
AIRE D'ACCUEIL			
CUB Sud	24	Bègles	Aire ouverte
CUB Sud	30	Villenave-d'Ornon	Aire en projet
CUB Sud	24	Gradignan	Absence de projet connu
CUB Sud Ouest	16	Pessac	Aire en projet
CUB Sud Ouest	48	Mérignac	Aire ouverte
CUB Nord Ouest	30	St-Médard-en-Jalles	Aire ouverte
CUB Nord Ouest	24	Le Haillan	Aire ouverte
CUB Nord Ouest	16	St-Aubin-de-Médoc	Aire en projet
CUB Nord	26	Bruges	Aire en projet
CUB Nord	32	Parempuyre	Aire en projet
CUB Nord	30	Bordeaux	Aire en projet
CUB rive droite	30	Bordeaux-Bastide	Absence de projet connu
CUB rive droite	16	Cenon Artigues	Aire en projet
Presqu'île d'Ambès	30		Aire en projet
AIRE DE PETIT PASSAGE			
CUB Nord Ouest	10	Le Taillan-Médoc	Absence de projet connu

2.3.1.2 PERSPECTIVES ET ENJEUX

✓ Accompagner la réalisation des aires actuellement en projet

Il s'agit de faciliter et accompagner la réalisation des 8 aires pour lesquelles des projets sont en cours de définition, en tenant compte de l'échéance de mai 2007 qui constitue une date limite pour le financement État, suite à la prolongation de 2 ans du délai de mise en œuvre du schéma.

✓ Localiser et réaliser les 2 aires d'accueil aujourd'hui non identifiées (Gradignan, Bordeaux Rive Droite)

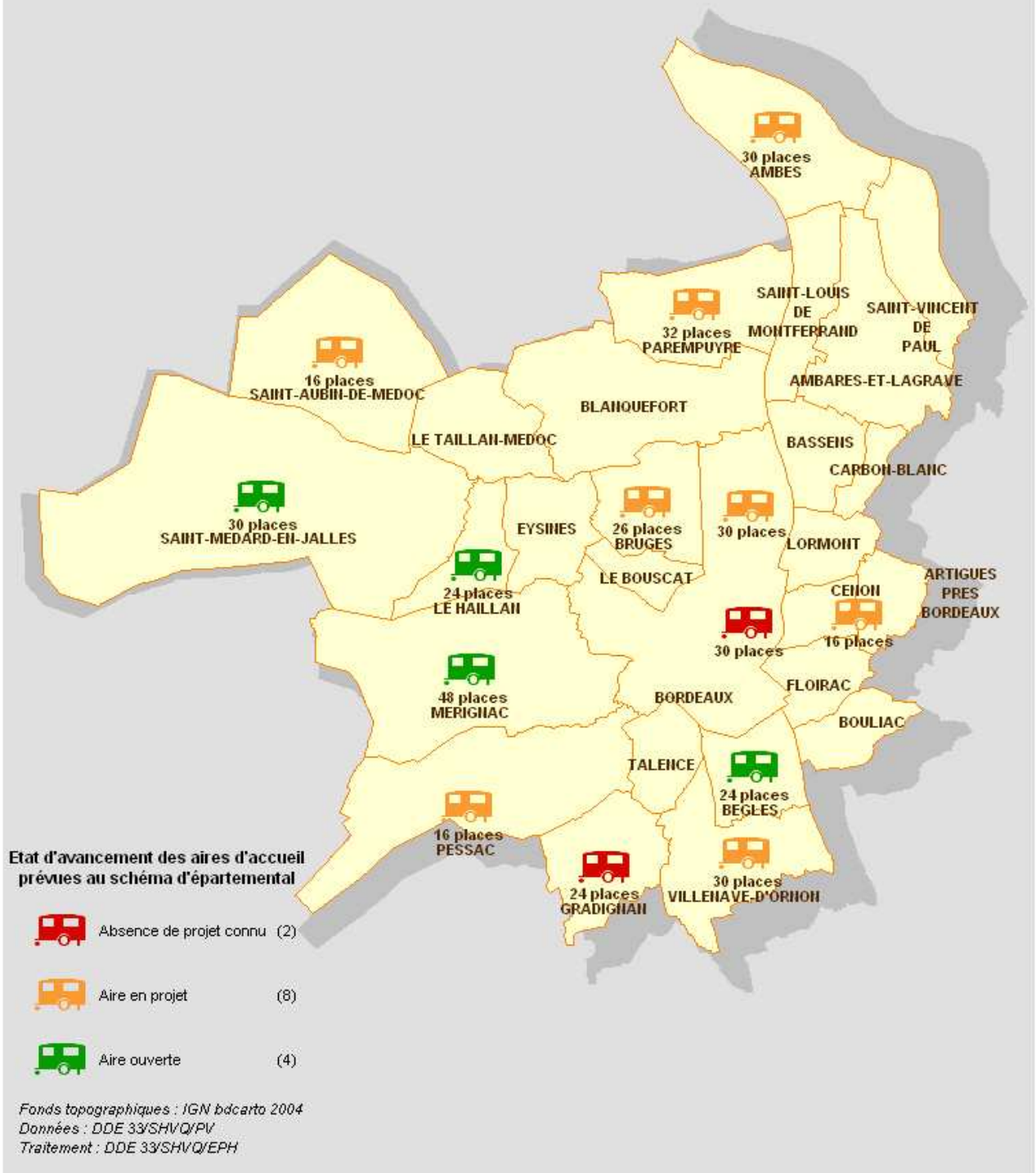
✓ Prendre en compte la dimension intercommunale du Grand Passage et identifier les terrains mobilisables sur des durées courtes au Nord et à l'Ouest de l'agglomération

Concernant les 400 places réparties sur les deux aires de grand passage (CUB Nord et CUB Ouest), préconisées dans le Schéma Départemental, aucun dispositif n'existe à ce jour, alors même que les aménagements et investissements à réaliser sont très légers au regard de ce qui est nécessaire sur les terrains d'accueil à proprement parler, que les terrains ne seraient mobilisés que sur une durée courte chaque année, et que des systèmes de gestion souples peuvent être proposés.

Une recherche foncière a été menée sur le territoire afin de localiser des terrains susceptibles d'accueillir une aire de grand passage, mais n'a pas suscité d'échos. Cette première recherche faisait pourtant apparaître l'existence de terrains aujourd'hui non utilisés, sur des emprises très largement supérieures aux surfaces nécessaires à l'implantation d'une aire de grand passage, et partiellement mobilisables à court terme, même si leur vocation peut évoluer ultérieurement dans le cadre de projets d'activité économique

L'enjeu est donc aujourd'hui de poursuivre cette recherche foncière et en conséquence de proposer des sites.

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX ETAT D'AVANCEMENT DES AIRES D'ACCUEIL PREVUES AU SCHEMA DEPARTEMENTAL SITUATION AU 30 JUIN 2006



2.3.2 L'habitat des gens du voyage sédentarisés

2.3.2.1 ETAT DES LIEUX

Le Programme Local de l'Habitat avait identifié des enjeux de traitement de sites de sédentarisation dans des conditions d'habitat indigne, sur des secteurs parfois inconstructibles.

Quatre sites ont été identifiés dans un avenant au PLH validé en 2001 :

- Blanquefort (secteurs du Petit Lacanau et de Queyron),
- Eysines (secteur Carés),
- Le Taillan-Médoc (secteur du Chay).

Plusieurs démarches d'« étude-action » sont en cours, dans le cadre de Maîtrises d'Oeuvre Urbaine et Sociale sous le pilotage des communes et en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés, sur les sites suivants :

- Le Taillan-Médoc (63 ménages concernés sur les secteurs du Chay et Ardilliers). Les travaux de la MOUS ont débuté en janvier 2004. La programmation et les contraintes du site (quartier du Chay) conduiront à réaliser plusieurs opérations d'habitat adapté (PLAI, terrains familiaux) de manière étalée dans le temps. En juillet 2006, deux premières opérations de PLAI (environ 8 logements) sont en cours de montage. Un des enjeux est l'identification, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'aménagement du secteur pilotée par la CUB, des parcelles pouvant accueillir les opérations suivantes de relogement.
- Blanquefort (42 ménages concernés sur le secteur du Petit Lacanau). Les travaux de la MOUS ont débuté en 2004. En juin 2006, une opération d'environ 30 PLAI sur le site est en cours de définition en lien avec les familles ; le passage à la réalisation opérationnelle suppose notamment une maîtrise du foncier qui n'est actuellement que partielle.
- Mérignac (réalisation d'une étude sur le lieu dit « Les Landes de Bellevue »). Une étude a été engagée par la commune en janvier 2005 ; elle a abouti en juin 2006 à l'élaboration de 4 scénarii possibles dont celui d'une régularisation des implantations actuelles avec un projet de réaménagement du site. Le choix de ce scénario reste à valider sachant qu'il implique une révision du PLU.
- Ambarès-et-Lagrave (lancement d'une démarche par la commune). La commune s'engage dans une démarche de MOUS qui devrait démarrer à la rentrée 2006. La commune se caractérise par une forte implantation des gens du voyage (8 à 10 % de la population). Beaucoup de familles sont dans une situation de grande précarité et sont réparties sur plusieurs sites.

Enfin, la commune d'Eysines comporte également plusieurs sites d'implantations de gens du voyage, principalement le Plateau de Cares. Une démarche est à engager pour apporter des réponses en terme d'habitat adapté, la création de l'aire d'accueil intercommunale du Haillan ne pouvant être qu'une réponse temporaire à l'accueil de ces familles.

2.3.2.2 PERSPECTIVES ET ENJEUX

Les premiers projets passent d'une phase pré-opérationnelle (étude des besoins, définition du projet) aux premières réalisations. L'enjeu premier est de maintenir la mobilisation et le partenariat des maîtres d'ouvrage et acteurs, pour accompagner la réalisation de ces premiers projets en adéquation avec les besoins identifiés lors des premières étapes.

Ultérieurement, la capitalisation de ces premières expériences sera utile à la poursuite des projets déjà enclenchés et à la mise en œuvre de démarches complémentaires, notamment à Eysines.

2.3.3 Les personnes âgées et les personnes handicapées

2.3.3.1 ETAT DES LIEUX

- Les personnes âgées :

Aujourd'hui, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 19% de la population sur la CUB. On retrouve d'ailleurs cette proportion sur le centre de Bordeaux, mais certaines communes comptent parfois, près d'un quart de personnes âgées de plus de 60 ans dans leur population, comme Bruges, Le Bouscat, Talence ou Bègles...(source RGP 1999)

Dans cette classe d'âge, 69% sont propriétaires, 16% locataires du parc public et 15% locataires du parc privé (source Filocom 2001).

On note une très grande stabilité résidentielle, puisque 77% des 60 ans et + sont restés dans le même logement et 85% dans la même commune entre 1990 et 1999.

Le Schéma Gérontologique départemental signé en 2003 et portant sur la période 2003-2007, permet de cerner le niveau et l'évolution des besoins sociaux et médico-sociaux de la population et de déterminer les perspectives et les objectifs de développement de l'offre en direction des personnes âgées.

Le schéma recense notamment l'offre en hébergement sous ses différentes formes : maisons de retraite, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) unités de soins de longue durée (Usld) et logements-foyers.

Ainsi en 2002, le taux moyen d'équipement en maison de retraite, Ehpad et Usld sur l'ensemble de la CUB est nettement plus faible notamment à Bordeaux qu'au niveau du département.

	CUB Ouest	CUB Sud-Ouest	CUB Rive droite	Bordeaux	Gironde
Taux d'équipement 2002 (lits/1000 personnes de 75 ans et +)	84,6	137,8	100,7	82,0	108,8

Selon le schéma, 1037 nouvelles places seraient nécessaires, notamment sur le secteur ouest de la CUB, sur la rive droite et sur Bordeaux, qui bien qu'étant le seul territoire en Gironde qui ne devrait pas observer d'augmentation de la population âgée dans les années à venir doit combler un retard important en équipement.

	CUB Ouest	CUB Rive droite	Bordeaux
Nombre de places à créer à l'horizon 2007	522	195	320

- Les personnes handicapées :

Le Schéma Départemental des Etablissements et Services pour Adultes Handicapés validé en 1998, avait pour premier objectif de faire le point sur la prise en compte du handicap, notamment par l'intermédiaire de structures collectives adaptées, ainsi que de rapprocher les nombreux acteurs institutionnels et associatifs oeuvrant pour l'intégration des handicapés dans notre société. L'extrême diversité des situations, et donc des solutions à apporter, est un des facteurs déterminants pour la mise en œuvre d'une politique de prise en compte du handicap.

2.3.3.2 PERSPECTIVES ET ENJEUX

✓ **Un enjeu majeur d'adaptation des logements banalisés existants**

A l'horizon 2030, avec une croissance de l'ordre de 70%, les 65 ans et plus représenteront 36% de la population totale contre 19% aujourd'hui. L'étude de l'Aurba/Habitat-Opus-APG « Vieillir dans la métropole bordelaise » estime ainsi que la tranche d'âge des 65 ans et plus connaîtra un gain de 89 000 personnes d'ici 2030. Malgré les progrès de la médecine, il faudra parallèlement faire face à de forts taux de dépendance et prévoir en conséquence, l'adaptation du parc, qu'il soit public ou privé avec une action particulière à engager auprès des nombreux propriétaires occupants afin de permettre le maintien à domicile lorsque cela est possible. L'étude insiste sur la nécessité d'anticiper les fortes pressions qui pourront s'exercer sur les communes peu vieillissantes, comme Bordeaux, en matière de logements adaptés et adaptables et de services à la personne.

✓ **Des besoins d'habitat spécifique diversifiés**

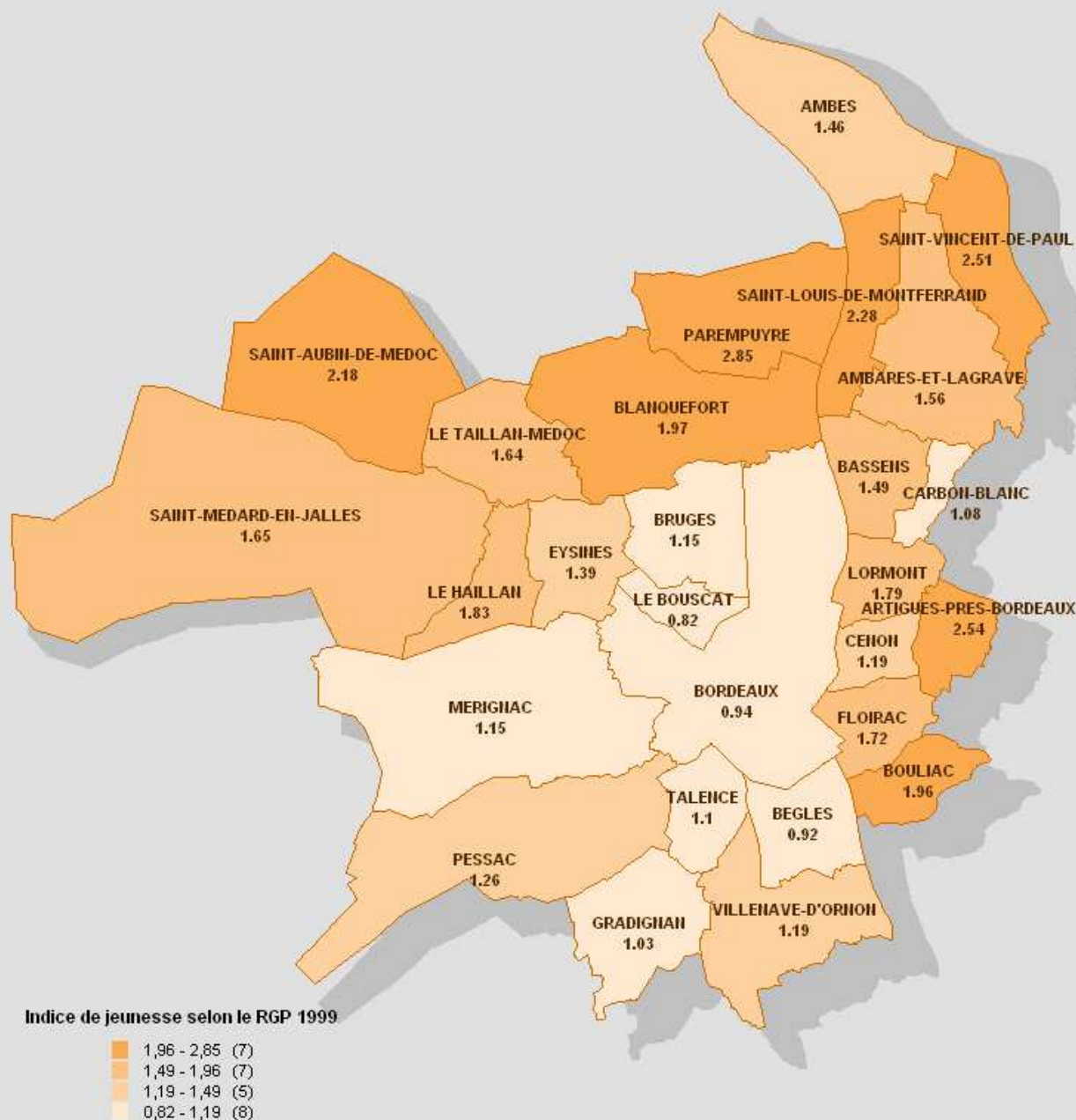
Même si sur la période 1990-1999, on a assisté à une grande stabilité résidentielle, certaines personnes âgées peuvent également envisager d'anticiper l'isolement ou la perte d'autonomie et rechercher un habitat plus adapté en termes d'ergonomie, d'accessibilité ou de proximité avec les services urbains, voire dans le cadre de résidences collectives offrant un certain nombre de services.

En tout état de cause, ces besoins spécifiques doivent être globalement appréhendés dans le cadre d'un partenariat avec l'ensemble des acteurs (collectivités, Etat, Conseil Général) et d'une bonne articulation entre les sphères de l'habitat et du médico-social.

Sur le parc privé, l'ANAH intervient sur l'adaptation au handicap et au vieillissement.

Une des actions du PLH de la CUB adopté en 2001, en direction de publics spécifiques comme les personnes âgées et les handicapés, prévoyait de privilégier le maintien à domicile et la mixité des opérations et des quartiers, afin de favoriser l'accès à un logement autonome adapté.

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX INDICE DE JEUNESSE SELON LE RGP 1999



Fonds topographiques : IGN bdcarto 2004
Données : DDE 33/SHVQ/EPH
Traitement : DDE 33/SHVQ/EPH

2.3.4 Le logement des jeunes

2.3.4.1 ETAT DES LIEUX

Du fait de la concentration de l'offre d'emploi et de formation, la CUB est un territoire très attractif pour les jeunes. On note d'ailleurs entre 2001 et 2003, un accroissement des ménages dont l'âge de la personne de référence est inférieur à 25 ans. En effet, on dénombrait 9 573 ménages en 2001 pour 11 258 ménages en 2003.

Ces ménages sont essentiellement logés dans le parc privé (81%) mais l'absence de ressources financières stables les pénalise sur un marché locatif tendu et cher. Par ailleurs, l'offre collective spécifique reste limitée et concentrée pour l'essentiel, sur Bordeaux avec 341 places pour l'ensemble des FJT et résidences sociales.

2.3.4.2 PERSPECTIVES ET ENJEUX

✓ Des interventions sur des structures spécifiques

Il s'agit de poursuivre la rénovation des structures existantes : le Foyer de l'Eveil et le Foyer Le Levain à Bordeaux.

Les bâtiments sont anciens ; ils nécessitent des interventions lourdes et les équipements ne sont plus adaptés aux besoins actuels des jeunes.

Pour le Foyer l'Eveil, il est envisagé une restructuration très importante, pour le Levain une reconstruction avec extension sur un autre site.

Eu égard à leur situation privilégiée dans le centre de Bordeaux il y a un intérêt certain à conserver une au moins des deux structures à son emplacement actuel.

Les plans de financement tant dans la partie investissement que dans la partie fonctionnement devront assurer la pérennité de ces structures.

Il s'agit d'autre part, de développer une offre diversifiée et décentralisée en logements accessibles, en résidence sociale, en sous-location et en hébergement temporaire. Les premières réflexions entreprises sur certains territoires (à titre d'exemple l'étude Techno West) restent à décliner sur le plan opérationnel.

✓ Un partenariat élargi pour l'accès au logement des jeunes

La problématique du logement des jeunes s'étendant au-delà des limites de la CUB, le développement du partenariat avec les EPCI périphériques associés avec les communes de la CUB au sein des missions locales s'avère nécessaire.

Il faudra également structurer les réseaux de gestion de l'offre et mutualiser les interventions en matière d'information, d'accompagnement à l'accès au logement et de sécurisation des propriétaires dans le parc privé qui joue de façon structurelle un rôle prédominant pour le premier logement autonome d'une majorité de jeunes.

2.3.5 Le logement des étudiants

2.3.5.1 ETAT DES LIEUX

Avec environ 75 000 étudiants, l'agglomération bordelaise accueille 74 % des étudiants aquitains.

Le pôle universitaire bordelais propose une grande diversité de filières ainsi que des formations spécialisées. Les formations de second et troisième cycle occupent ici une place prépondérante (plus de la moitié des étudiants). Elles confortent son attractivité régionale, nationale et internationale.

Le nombre d'étudiants a sensiblement augmenté ces dernières années : + 4 427 étudiants entre 1999 et 2003.

On peut estimer qu'environ 50 000 étudiants (soit 70 % de l'effectif) doivent trouver à se loger dans l'agglomération. Dans cet effectif, il convient de noter la part significative d'étudiants étrangers : 6900 à la rentrée universitaire 2003.

La demande sociale est estimée à 19 700 logements.

L'offre locative est proposée par le CROUS, les bailleurs sociaux et le parc privé : sur 18 779 étudiants, plus de 94% sont logés dans le parc privé, majoritairement en tant que locataires (source RGP 1999)

Le CROUS dispose à ce jour de 5 441 places. 68 % de cette offre est située sur le campus et se caractérise par son ancienneté et un besoin impératif de réhabilitation. 32% correspondent à une offre plus récente réalisée par les bailleurs sociaux et gérée par le CROUS.

Le parc privé est largement représenté avec un effet de spécialisation de certains secteurs (Bordeaux centre ville, Carreire, Communes proches du campus). Quoique relativement cher, ce parc a une fonction sociale avérée. 31% des étudiants bénéficiaires d'une aide au logement et logés dans le parc privé ont un loyer résiduel inférieur à 100 €.

2.3.5.2 PERSPECTIVES ET ENJEUX

✓ Le développement d'une offre spécifique

L'étude conduite par le Conseil Régional évalue le besoin de développement d'un parc social à destination des étudiants à 3 000 logements supplémentaires.

Cette offre nouvelle aurait vocation à :

- Accueillir une partie des étudiants du pôle gestion qui ouvrira à la Bastide en 2006 (2245 étudiants attendus),
- Contribuer au développement de l'offre sur le secteur de Carreire et sur les territoires desservis par les transports collectifs,
- Faciliter le programme de réhabilitation et de restructuration engagé sur le Campus.

En dehors du campus ou il reste quelques opportunités, la mise en œuvre de ce programme nécessite un investissement fort des collectivités en matière foncière pour répondre à l'enjeu majeur de rééquilibrage territorial de l'offre de logements étudiants.

✓ Une mobilisation maintenue du parc privé

De même que cela a été évoqué plus haut pour les jeunes, le rôle du parc privé reste primordial et doit être maintenu, facilité le cas échéant par des dispositifs de sécurisation des propriétaires.

2.4 LE PARC PUBLIC

2.4.1 La production de logements sociaux

2.4.1.1 LE BILAN

Malgré la réalisation d'un nombre consistant d'opérations, le développement du parc social reste inférieur aux objectifs PLH et aux besoins de la population. Le bilan fait également apparaître certains déséquilibres, soit géographiques, soit en terme de nature de logements financés.

Ainsi, sur la période 2001-2005, 5 500 logements sociaux ont été financés dont :

- 37 % en PLUS,
- 29 % en PLUS CD,
- 7 % en PLAI (y compris structures collectives),
- 27 % en PLS.

Globalement, le **taux de réalisation** de l'objectif PLH n'est que de **69 %**, en tenant compte notamment de la reconstitution de l'offre dont la démolition est prévue et des ventes. Ce bilan est contrasté selon les communes, avec des taux de réalisation par rapport aux objectifs variant de 0% à 263 %. Le tableau joint fait un état plus précis de la question, et le suivi de l'article 55 sur les communes concernées est développé ultérieurement.

La montée en puissance des opérations de renouvellement urbain a fortement mobilisé les opérateurs engagés dans ces démarches et diminué la mobilité externe dans leur parc locatif social.

Il convient de noter la très **faible production de logements locatifs très sociaux (PLAI) en dehors des structures d'hébergement collectif**. Ce constat effectué année après année rend nécessaire un engagement particulier sur cette question dans le cadre du PLH et la mise en œuvre de modalités opérationnelles pour identifier les besoins et y répondre par le développement de solutions adaptées sur l'ensemble des communes.

Sur la question des structures collectives, a contrario, un bailleur et deux communes se sont mobilisés pour la réalisation de maisons relais permettant l'accueil de façon durable des populations nécessitant un accueil de ce type : Bordeaux, avec la remise en état d'un ancien hôtel situé près de la Gare St Jean qui comporte 15 logements et Pessac, qui a opté pour une opération mixte comportant sur le même site des logements familiaux, des logements étudiants et une maison relais de 15 logements également.

Enfin, en ce qui concerne la captation de foncier pour la construction de logements sociaux, on constate une intervention publique relativement faible sur ce champ : 29% des dossiers font l'objet d'une surcharge foncière et 8% des logements sont produits dans le cadre d'une ZAC.

Il apparaît également que le DPU n'est pas utilisé avec la même efficacité par toutes les communes pour faciliter la réalisation de logements sociaux.

S'il est positif que les autres opérations aient pu se réaliser sans intervention ou financement public sur le foncier, on ne peut que souligner qu'il y a là un axe de mobilisation majeur pour le développement de la production et l'atteinte des objectifs.

2.4.1.2 PERSPECTIVES ET ENEJUX

Le rythme et le niveau de la production actuels du logement locatif social public sont à mettre en rapport avec les objectifs ambitieux du Plan de Cohésion Sociale déclinés sur la CUB.

Financements	Moyenne annuelle 2001/2005	Objectifs PCS
PLS	298	427
PLUS	409	854
PLAI	72	70
Total annuel	779	1351
Total 2006 / 2008		4053

L'atteinte des objectifs affichés, notamment en terme de production des **logements PLUS** répondant à l'essentiel des besoins, nécessitera un effort conséquent de l'ensemble des partenaires. Elle requiert une volonté politique affirmée : rien ne pourra se faire sans une prise de conscience et une mobilisation des élus face à une crise du logement qui atteint en priorité les populations les plus modestes.

Ceci implique :

- **Une répartition équilibrée du logement social et « sa banalisation »** : sachant que 80 % des français sont éligibles au logement social, il doit être considéré comme un logement « comme les autres ». Le quota de 20 % de logements sociaux dans une commune est un pourcentage qui doit être non seulement atteint mais largement dépassé pour répondre à la pression de la demande dans les communes de la CUB. Face aux réticences de certains habitants et aux recours divers, le soutien du projet et sa défense par la collectivité sont déterminants. Outre l'effort important de production de logements sociaux, il faut veiller à une répartition équitable des produits : le PLS ne peut être le produit privilégié par certaines communes au détriment du PLUS. De même chaque commune devrait s'engager sur un quota de PLAI en logements familiaux pour répondre aux besoins des populations les plus en difficultés. Quant aux structures spécifiques telles que les maisons relais, résidences sociales, elles doivent pouvoir trouver une place dans des communes de la CUB autres que Bordeaux.
- **Un développement et un renforcement de la politique foncière permettant l'établissement d'une programmation triennale fiable.**

En attendant l'intégration au PLU, le cas échéant, des nouvelles dispositions contenues dans la loi « Engagement National pour le Logement » notamment en termes de pourcentage minimum de logements sociaux sur des secteurs particuliers (au delà des servitudes de mixité sociale d'ores et déjà identifiées au PLU), il appartient aux communes et à la communauté urbaine de se mobiliser afin de dégager le foncier nécessaire à la réalisation des opérations. Cette mobilisation peut se traduire par une ouverture accrue des ZAC au logement social mais également par la multiplication de petites opérations en tissu existant et favorisant la mixité sociale.

La mobilisation de l'ensemble des nombreux outils existants, confirmés ou développés par la loi ENL notamment et évoqués ci-dessous, devrait permettre de dépasser les difficultés rencontrées jusqu'à présent :

- le Droit de Préemption Urbain (DPU) en vue de réaliser un projet précis de construction neuve ou d'acquisition amélioration avec rétrocession au bailleur éventuellement à un prix inférieur au coût d'acquisition. La mobilisation effective de cet outil nécessite une bonne articulation entre les communes et la CUB titulaire du droit de préemption, sur la base d'objectifs partagés et d'une veille développée dans les cas où elle n'existe pas,

- la ZAC en augmentant le pourcentage réservé au logement social dans les ZAC aussi bien en locatif (PLUS, PLS, PLAI) qu'en accession (PSLA) et en abaissant le prix de vente de la charge foncière du logement social par péréquation,

- la VEFA en incitant les promoteurs privés à vendre une partie minoritaire (moins de 50%) de leur programme à un organisme social, tout en veillant à la qualité des programmes proposés et aux coûts de vente,

- le foncier public : Etat et collectivités.

Les collectivités peuvent en fonction de leurs capacités participer à la réalisation des opérations de logement social en mettant à la disposition des maîtres d'ouvrage des emplacements dont elles sont propriétaires soit par cession directe, soit par bail emphytéotique

L'Etat pour sa part a élaboré un programme national de mobilisation du foncier public dont l'aliénation doit bénéficier à la réalisation d'un certain pourcentage de logements sociaux. Ces opérations seront réalisées en partenariat avec les collectivités et selon certaines modalités de vente avantageuses (décote, etc.). Il s'agit d'un enjeu réel sur le territoire de la CUB sur laquelle un certain nombre de sites ont été identifiés (voir liste jointe), dont celui de la Bastide qui de par la qualité de son emplacement et sa surface doit pouvoir apporter une contribution significative à la production de logements sociaux,

- la densification immobilière des espaces urbanisés en favorisant l'aménagement et la construction de grands terrains aujourd'hui non construits, notamment par des mesures fiscales appropriées,

- les emplacements réservés en suivant et développant le cas échéant les emplacements réservés pour le logement identifiés dans le PLU,

- la dérogation au COS en incitant les communes de la CUB à délimiter les secteurs dans lesquels s'appliquerait une majoration du COS pouvant aller jusqu'à 50 % pour réaliser des programmes comptant au moins une moitié de logements sociaux.

- **une maîtrise des coûts, et notamment :**

- la fiscalité, par exemple en exonérant comme cela est possible les bailleurs sociaux d'une partie des certaines taxes telles que la TLE (Taxe Locale d'Equipements), la PVR (Participation pour Voies et Réseaux),

- les VRD en portant une attention particulière aux contraintes imposées sur le dimensionnement des voies (quelle que soit d'ailleurs la nature des opérations), afin de limiter les surcoûts liés à des surdimensionnements qui pourraient être évités.

- **Une mobilisation forte du BTP :**

En période d'embellie de la construction, les maîtres d'ouvrage sociaux peuvent être confrontés à une certaine désaffection des professionnels (maîtres d'œuvre et entreprises) à l'égard des opérations réglementées au profit des opérations privées.

Une mobilisation forte du secteur BTP, dans le cadre de l'animation dans la durée du PLH, est à ce titre un facteur de réussite de la production dans les coûts et délais prévus.

- **Des opérations de qualité prenant en compte le développement durable :**

dans ses composantes sociales, environnementales, économiques notamment en ce qui concerne l'efficacité énergétique (dans le contexte d'une réglementation qui marque des jalons réguliers sur ce point particulier), l'intégration dans l'espace urbain, l'accessibilité aux personnes handicapées...

Il convient de privilégier les opérations faisant l'objet d'une recherche de maîtrise des coûts avec un effet direct sur la quittance loyer + charges.

COMMUNES	Objectif PLH 2001- 2005	Nombre de logements financés entre 2001-2005										dont reconstitution de l'offre	Ventes 2001-2005	Solde 2001-2005	Taux de réalisation de l'objectif
		PLUS	PLUS	PLUSCD	PLUSCD	PLAI	PLAI	PLS	PLS	Total					
AMBARES-ET-LAGRAVE ARTIGUES-PRES-BORDEAUX BORDEAUX BOULIAC CARBON-BLANC GRADIGNAN LE TAILLAN-MEDOC PAREMPUYRE SAINT-AUBIN-DE-MEDOC SAINT-MEDARD-EN-JALLES VILLENAVE-D'ORNON	80	35	89,74%	0	0%	3	7,69%	1	2,56%	39	0	0	39	49%	
	90	143	61,64%	0	0%	1	0,43%	88	37,93%	232	0	0	232	258%	
	1960	606	33,10%	223	12%	282	15,40%	720	39,32%	1 831	340	65	1 426	73%	
	25	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0	0%	
	30	37	38,95%	27	28%	0	0%	31	32,63%	95	0	16	79	263%	
	175	61	73,49%	0	0%	0	0%	22	26,51%	83	0	0	83	47%	
	130	47	61,04%	0	0%	0	0%	30	38,96%	77	0	0	77	59%	
	100	112	82,35%	0	0%	3	2,21%	21	15,44%	136	0	0	136	136%	
	80	23	34,85%	9	14%	0	0%	34	51,52%	66	0	0	66	83%	
	245	203	58%	77	22%	11	3,14%	59	16,86%	350	26	15	309	126%	
	220	42	75%	0	0%	2	3,57%	12	21,43%	56	0	14	42	19%	
Communes déficitaires	3135	1309	44,15%	336	11%	302	10,19%	1018	34,33%	2 965	366	110	2 489	79%	
BLANQUEFORT	120	55	78,57%	8	11%	1	1,43%	6	8,57%	70	8	0	62	52%	
BRUGES	180	131	77,06%	0	0%	1	0,59%	38	22,35%	170	0	5	165	92%	
LE BOUSCAT	95	12	13,64%	0	0%	0	0%	76	86,36%	88	0	1	87	92%	
LE HAILLAN	45	98	100%	0	0%	0	0%	0	0%	98	0	0	98	218%	
MERIGNAC	500	149	26,19%	395	69%	13	2,28%	12	2,11%	569	363	18	188	38%	
PESSAC	200	105	46,26%	0	0%	20	8,81%	102	44,93%	227	0	47	180	90%	
TALENCE	150	2	4,88%	0	0%	0	0%	39	95,12%	41	0	33	8	5%	
Communes tangentes	1290	552	43,71%	403	32%	35	2,77%	273	21,62%	1 263	371	104	788	61%	
BASSENS	(1)	39	19,31%	159	79%	4	1,98%	0	0%	202	198	0	-	-	
BEGLES	205	42	17,87%	170	72%	6	2,55%	17	7,23%	235	172	0	63	31%	
CENON	(1)	0	0%	224	81%	9	3,26%	43	15,58%	276	224	1	-	-	
EYSINES	115	9	100%	0	0%	0	0%	0	0%	9	0	8	1	1%	
FLOIRAC	(1)	40	23,12%	49	28%	3	1,73%	81	46,82%	173	49	18	-	-	
LORMONT	(1)	55	14,59%	259	69,00%	2	0,53%	61	16,18%	377	259	59	-	-	
Communes de plus de 25% de logements conventionnés	615	185	14,54%	861	68%	24	1,89%	202	15,88%	1 272	902	86	64	20%	
AMBES	20	0	0%	0	0%	2	100%	0	0%	2	0	60	-58	-290%	
SAINT-LOUIS-DE-MONTFERRAND	10	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0	0%	
SAINT-VINCENT-DE-PAUL	5	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0	2	-2	-40%	
Communes contraintes	35	0	0%	0	0%	2	100%	0	0%	2	0	62	-60	-171%	
CUB	4780	2046	37,19%	1600	29%	363	6,60%	1493	27,14%	5 502	1 639 (2)	362	3 281	69%	

(1) Sur les communes de Bassens, Cenon, Floirac et Lormont l'objectif PLH était de diminuer la part du logement locatif social dans le parc de résidences principales ; la construction en logement social est destinée à la reconstitution de l'offre démolie.

(2) y compris RO hors commune = 121 logements décomposés comme suit : 34 logts sur Mérignac provenant de Canon 8 Mai 1945; 51 logts sur St Médard provenant de Canon 8 mai 1945; 9 logts sur St Aubin provenant de Canon 8 Mai 1945 et 27 logts sur Carbon-Blanc provenant de Canon 8 Mai 1945

2.4.2 Application de l'article 55 de la loi SRU 2001 - 2005

Au titre de l'objectif de rééquilibrage de la répartition des logements sociaux sur l'agglomération, les communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU font l'objet d'un suivi particulier.

2.4.2.1 LE BILAN

Depuis le début de la période d'application de l'article 55 de la loi SRU, nous pouvons noter une progression forte du nombre de résidences principales sur l'ensemble des communes. On peut donc en déduire que malgré certaines contraintes sur le foncier, et notamment en terme de hausse des coûts, il n'y a pas de blocage général de la construction sur ces communes.

Par contre, si l'évolution du volume de logements locatifs sociaux est globalement positive sauf dans 3 situations, cette croissance est souvent plus lente que celle des résidences principales, avec des situations très contrastées suivant les communes.

Globalement, sur ces 5 dernières années, la production de logements locatifs sociaux représente seulement 10% de la production totale sur ces communes ; le déficit se creuse en particulier sur 4 communes (Ambarès-et-Lagrave, Bordeaux, Carbon-Blanc et Villenave-d'Ornon).

	Situation au 1er janvier								
	2 001			2 005					
Nom de communes	RP	LLS	% LLS	RP	LLS	% LLS	Evolution des RP	Evolution du parc de LLS	Nouvel Objectif Triennal 2005- 2007
Ambarès-et-Lagrave	4 312	587	13,6%	4 671	574	12,3%	8%	-2%	51
Artigues-près-Bordeaux	2 041	42	2,1%	2 174	124	5,7%	7%	195%	51
Bordeaux	118 198	17 917	15,2%	127 617	18 691	14,9%	8%	4%	1 059
Carbon-Blanc	2 630	515	19,6%	2 751	490	17,8%	5%	-5%	8
Gradignan	9 647	1227	12,7%	10 124	1 383	13,7%	5%	13%	96
Parempuyre	2 219	37	1,7%	2 392	52	2,2%	8%	41%	63
St-Aubin-de-Médoc	1 737	17	1,0%	1 926	43	2,2%	11%	153%	51
St-Médard-en-Jalles	9 576	939	9,8%	10 270	1 111	10,8%	7%	18%	145
Le Taillan-Médoc	2 868	47	1,6%	3 118	104	3,3%	9%	121%	82
Villenave-d'Ornon	10 966	1790	16,3%	11 482	1 788	15,6%	5%	0%	56
Total communes	164 194	23118	14,1%	176 525	24 360	13,8%	8%	5%	1 662

Pour mémoire, le prélèvement institué par la loi SRU a porté sur la période 2001-2005 sur un montant de **5 683 960 €**. Ces financements ont vocation à financer des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux.

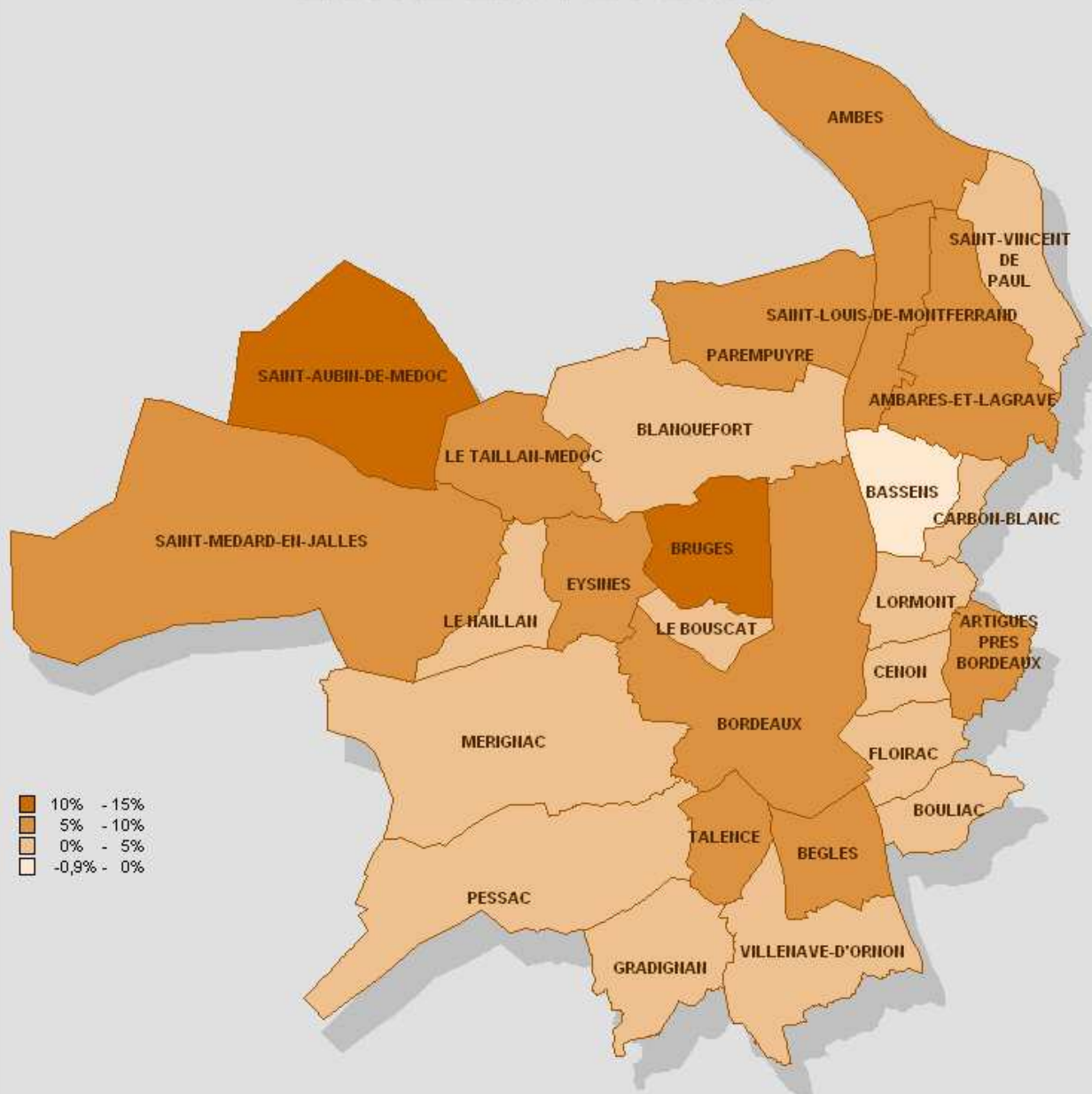
La tendance observée de l'augmentation sensible du nombre de résidences principales doit être pris en compte par l'ensemble des communes dans l'élaboration de leur programmation. Ainsi, les communes de **Bruges** et **Le Bouscat** non encore concernées par l'obligation de construire, voient leur taux de logements locatifs sociaux baisser depuis le début de l'application de la loi, pour atteindre respectivement 20,4% pour Bruges et 20,9% pour Le Bouscat. La mise en œuvre rapide de programmes de logements locatifs sociaux est nécessaire pour inverser cette tendance.

2.4.2.2 PERSPECTIVES

Les nouveaux objectifs triennaux (voir supra) ont été déterminés pour l'ensemble des communes déficitaires. Au vu du premier bilan effectué, il conviendra probablement de dépasser cet objectif dans le cadre du PLH pour accompagner l'évolution rapide du nombre de résidences principales.

La loi ENL du 13 juillet 2006 dispose d'ailleurs que le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier au cours de la prochaine période triennale ne pourra être inférieur à 30% de la totalité des logements commencés (article 65). Suivant le même article, des commissions départementales, présidées par le préfet, seront créées afin d'examiner la situation des communes qui n'ont pas réalisé leur objectif triennal de réalisation de logements sociaux et pourront émettre des recommandations.

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX EVOLUTION DU NOMBRE DES RESIDENCES PRINCIPALES ENTRE 2001 ET 2005

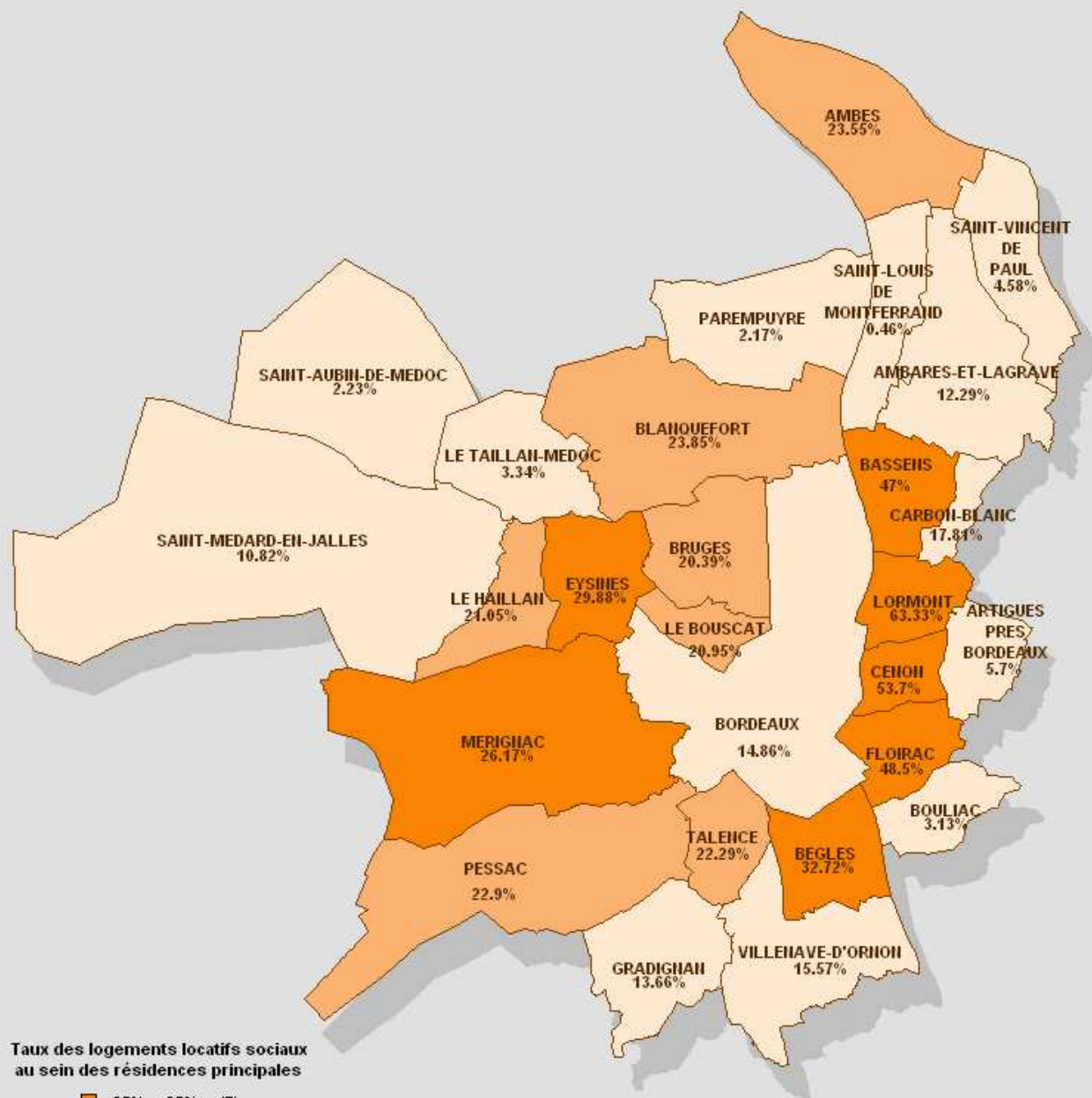


Fonds topographiques : IGN bdcarto 2004
Données : DDE 33/SHVQ/EPH
Traitement : DDE 33/SHVQ/EPH

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

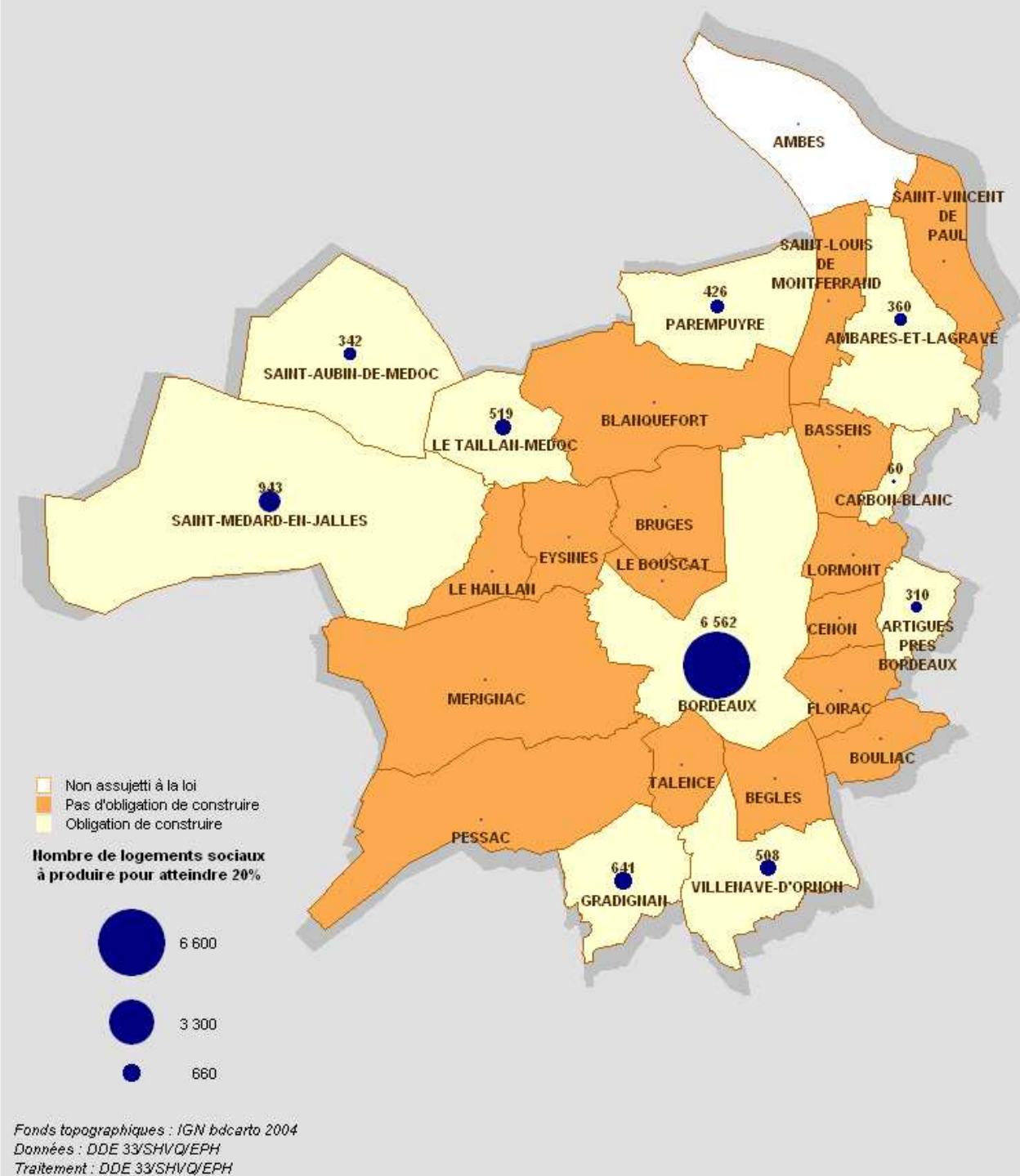
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

SITUATION AU 1/1/2005



Fonds topographiques : IGN bdcarto 2004
 Données : DDE 33/SHVQ/ACI - AGILOS 2005
 Traitement : DDE 33/SHVQ/EPH

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU SITUATION AU 1/1/2005



2.4.3. Le renouvellement urbain et les interventions sur le patrimoine existant

Bilan :

Les projets de renouvellement urbain sont particulièrement conséquents et diversifiés sur le territoire de la CUB.

8 communes sont concernées par ces projets dont 6 (Bassens, Bègles, Bordeaux, Cenon, Floirac et Lormont) ont signé en 2005 et 2006 une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Le projet de Talence est en cours d'instruction par l'ANRU.

2.4.3.1 DES INTERVENTIONS MASSIVES ET DIVERSIFIEES

C'est sur la rive droite, qui concentre le plus grand nombre de logements sociaux, que les projets sont les plus conséquents en terme de programme. Des interventions sur ces sites étaient dans la plupart des cas identifiées au Programme Local de l'Habitat

Les chiffres ci-dessous reprennent de façon globalisée les interventions prévues en matière d'habitat sur les quartiers de Bassens le Bousquet, Bègles Yves Farge, Bordeaux St Jean, Cenon 8 mai 45, Floirac Libération, Lormont Carriet et Génicart, Talence Thouars ainsi que Mérignac les Pins et les Fleurs et Bassens Meignan.

- *opérations de construction / démolition* (logements). Les démolitions concernent près de 4 000 logements dont plus des 2/3 se concentrent sur la rive droite. La reconstitution à 100% de l'offre sociale ainsi démolie fait l'objet d'un suivi particulier. Aujourd'hui, 500 logements sociaux restent à localiser en reconstitution de l'offre, en dehors des communes du GPV pour favoriser le rééquilibrage de la répartition des logements sociaux dans l'agglomération. Ils doivent être ajoutés aux objectifs de développement de l'offre sociale dans le cadre du PLH ;
- *opérations de résidentialisations*. Plus de 3800 logements seront résidentialisés sur l'ensemble des projets de renouvellement urbain ;
- *opérations de réhabilitations*. Le financement de la réhabilitation de plus de 3 000 logements est prévue ;
- *enfin, la diversification de l'offre habitat* sur les quartiers en renouvellement urbain sera favorisée avec l'introduction de logements PLS mais également en accession sociale (encore en faible quantité), et en locatif privé par le biais notamment de la Foncière logement dans le cadre spécifique de l'ANRU.

Bien évidemment, ces interventions sur l'habitat s'intègrent dans le cadre d'opérations globales d'aménagement qui visent à la requalification globale des quartiers et à leur réinsertion dans l'agglomération.

2.4.3.2 ENJEUX

Au vu des différents niveaux d'avancement de ces divers projets de renouvellement urbain, 4 points nécessitent une attention particulière :

- Le suivi du relogement
Les programmes de démolitions sont très ambitieux (dans le contexte actuel de pénurie de logements) et simultanés chez plusieurs bailleurs. Le processus de relogement nécessite donc une mobilisation forte et pérenne de l'ensemble des acteurs afin de garantir pour les locataires à reloger des conditions de choix dans les types et la localisation des logements, ainsi que des niveaux de loyer et de taux d'effort cohérents et acceptables.
- L'identification des sites de reconstitution de l'offre
Une partie de la reconstitution de l'offre n'est pas encore localisée. Il faut veiller à ce que cette localisation tende vers deux objectifs principaux qui sont le rééquilibrage Rive droite – Rive gauche et l'atteinte par les communes dites « SRU » de leurs quotas de logements sociaux.
- La poursuite de la politique de diversification
Il faut veiller à ce que la programmation sur les sites de renouvellement urbain **et à leur proximité immédiate** intègre bien des programmes variés d'accès social et privé et de logements intermédiaires. Dans un contexte de tension générale sur le foncier, et en particulier sur la production de logements sociaux, il convient de veiller à la limitation de la production de logements sociaux sur les communes disposant déjà d'un parc social très important, et sur les quartiers ZUS ou politique de la ville en particulier.
- L'intégration à l'observatoire PLH des données de suivi
Le suivi partenarial des projets de renouvellement urbain doit être renforcé en mutualisant les différents outils déjà en place (plate-forme Habitat du GPV, observatoire du relogement) afin de le consolider voire de le développer de manière plus aigüe sur des champs précis (diversification de l'offre par exemple).

2.4.3.3 LES PERSPECTIVES

Outre l'accompagnement essentiel des projets en cours, en prenant en compte les 4 points évoqués précédemment, il est à l'heure actuelle primordial d'identifier et de prioriser les nouveaux projets émergents dans le cadre d'une vision globale et partagée dans le cadre du PLH.

Il convient à ce titre d'évoquer pour exemple les réflexions pré opérationnelles engagées par les collectivités sur les sites de Bègles le Paty, d'Ambarès les Etables et de Bordeaux Benauges, ainsi que les perspectives sur le quartier de Pessac Châtaigneraie avec l'évolution du secteur Arago, et les études à venir notamment sur le site des Aubiers (pour développer le lien entre le quartier et son environnement actuel et futur avec l'aménagement des Berges du Lac, et améliorer ses liaisons internes).

En ce qui concerne les interventions sur le patrimoine existant, et au-delà des actions classiques de maintenance ou d'amélioration menées par les bailleurs, le PLH pourra définir des interventions à accompagner prioritairement, notamment en ce qui concerne l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées ou la réhabilitation des quelques structures dédiées le nécessitant.

3) AU DELA DES OBJECTIFS, UNE DYNAMIQUE OPERATIONNELLE

Les bilans des 5 premières années de politique locale de l'habitat, et de façon plus globale l'analyse de la tension globale du marché de l'habitat, rendent nécessaire la définition d'objectifs ambitieux dans le cadre de la modification du Programme Local de l'Habitat ; ces objectifs devront être cohérents avec ceux fixés dans le cadre de la délégation de compétence, et prendre en compte les enjeux identifiés, notamment en terme d'accès au logement des personnes défavorisées.

Au-delà de la définition de ces objectifs, la question de la mise en œuvre du PLH et de son **animation opérationnelle** est centrale. L'essentiel des sujets requiert un partenariat efficace entre de nombreux acteurs, dont en premier lieu la communauté urbaine et les communes.

Sur le sujet du développement de l'offre locative sociale, un partenariat contractualisé et portant sur des objectifs précis, entre la communauté urbaine, les communes et les bailleurs sociaux permettrait une meilleure lisibilité des actions et serait un gage de réussite.

Cette approche peut être étendue aux actions à mener sur le parc privé et en faveur du logement des personnes défavorisées.

L'enjeu d'opérationnalité du PLH est effectivement essentiel dans la perspective prochaine de la renégociation de la délégation de compétence pour une durée portée à six ans.

Afin de favoriser le pilotage de cette politique contractuelle, la communauté urbaine doit s'appuyer sur l'**observatoire du PLH**. Les bilans pourraient faire l'objet d'une présentation semestrielle en conseil communautaire afin de permettre une plus grande réactivité et appropriation.

Enfin, l'élaboration d'un **programme d'actions immobilières et foncières** est nécessaire. Ce programme permet en effet aux opérateurs de développer une programmation à moyen terme qui évite les à coups et permet de sécuriser la programmation de logements.

Annexe

Foncier potentiellement cessible de l'Etat

Propriétaire/affectataire	Adresse	Superficie en m ² (ordre de grandeur)
RFF	Gare de Caudéran	9 000
	Gare de Vayres	5 000
	Gare inférieure de la Grave d'Ambarès 1 lot	5 000
	Parcelle rue Karl Marx	
	Rue Amédée St Germain	40 000
	Bastide 2	200 000
PAB	Faisceau de Cracovie	60 000
	Av. de Labarde	12 000
Ministère de l'Equipeement	6, rue Mestrezat	121
	96, rue des Pins Francs	3 532
	19/21 rue des Graves 33 Eysines	7 164
DRAF	50, chemin d'Artigues	9 378
Défense - MRAI	Caserne Niel rue Gustave Carde et ERCAT 87, quai de Queyries	93 821
	Terrain DY 16 à Mérignac	19 100
	Camp de Caupian à St Médard en Jalles	2 ha
	St Sulpice et Cameyrac	2,5 ha
	Talence ensemble Crespy	9 225

NB : cette liste correspond à l'état des lieux au moment présent, d'autres terrains peuvent être ultérieurement identifiés, et inversement des terrains actuellement identifiés peuvent être retirés de la liste (en cas de besoin pour l'exploitation ferroviaire, de réaffectation entre services de l'Etat ou d'affectation à un autre usage que le logement).

a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n° 1
quai Armand Lalande

BP 71 ~ F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org

www.aurba.org

© - juillet 2007



© a'urba