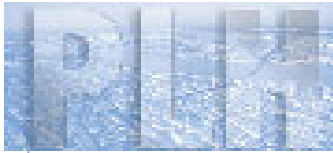


Programme Local de l'Habitat

Convention d'application du PLH communautaire



Novembre 2003



Convention d'application du Programme Local de l'habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Entre :

- **La Communauté Urbaine de Bordeaux**, représentée par son Président, Monsieur Alain JUPPE,
- **L'Etat**, représenté par le Préfet de la Région Aquitaine et Préfet de la Gironde, Monsieur Alain GEHIN,
- **L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat**, représentée par sa Déléguée locale, Madame Emmanuelle GAY,
- **La Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par son Directeur régional, Monsieur Georges CAZENAVE,
- **Le Comité Interprofessionnel du Logement Guyenne et Gascogne**, représenté par son Président, Monsieur Jean Robert,

Vu la loi d'orientation pour la ville (L.O.V.) n°91-662 du 13 juillet 1991, et son décret d'application n°92-459 du 22 mai 1992, relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat,

Vu la loi relative à la diversité de l'habitat n°95-74 du 21 janvier 1995 et son décret d'application du 9 mai 1995,

Vu la loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville n°96-987 du 14 novembre 1996,

Vu la loi relative à la lutte contre les exclusions n°98-657 du 29 juillet 1998 et son décret d'application du 22 octobre 1999,

Vu la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (S.R.U.) n°2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu l'avis du Conseil Départemental de l'Habitat du 2 mars 2001,

Vu l'avis de l'Etat en date du 2 avril 2001,

Vu les délibérations du Conseil de Communauté du 14 décembre 2001 et du 28 février 2003 adoptant le PLH,

Il a été convenu ce qui suit :



Sommaire

1. Rappel des objectifs généraux du PLH	7
2. La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions	11
2.1. Les actions prioritaires pour le développement de l'offre	13
2.1.1. La production d'une offre nouvelle suffisante, diversifiée et de qualité	13
2.1.2. Le rééquilibrage et le renforcement de l'offre en logements locatifs conventionnés	13
2.1.3. Le développement d'une offre pour les ménages relevant du Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées et nécessitant une solution de logement adaptée	15
2.1.4. Le renforcement de l'accession sociale	16
2.2. Les interventions sur les territoires prioritaires pour la revalorisation de l'habitat existant	17
2.2.1. La régénération des quartiers anciens	17
2.2.2. La restructuration d'ensembles d'habitat collectif	18
2.3. Les actions thématiques spécifiques	20
2.3.1. Le repérage et le traitement des copropriétés en difficultés	20
2.3.2. Le logement des jeunes adultes	20
2.3.3. Le logement des personnes âgées et des personnes handicapées	21
2.3.4. L'habitat et l'accueil des gens du voyage.	21
2.3.5. Le repérage et le traitement de l'habitat insalubre et de l'habitat présentant un risque d'exposition au plomb	22
2.3.6. Le repérage et le traitement des lotissements en difficultés	22
3. La conduite du projet et ses moyens	23
3.1. La conduite du projet	25
3.1.1. Le dispositif de pilotage et d'animation du PLH	25
3.1.2. Le dispositif d'observation et d'évaluation	27
3.2. Les moyens de l'action	29
3.2.1. Intervention foncière	29
3.2.2. Programmes d'aménagement	30
3.2.3. Aides à la pierre	31
3.2.4. Etudes, ingénierie	33

Les annexes font l'objet d'un second document.

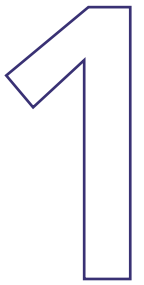


Introduction

Approuvé le 14 décembre 2001 par le Conseil de Communauté et complété par un avenant approuvé le 28 février 2003, le PLH de la Communauté urbaine de Bordeaux est établi pour la période 2002 – 2006.

La présente convention fixe les modalités de mise en œuvre de son programme d'actions, les engagements des partenaires, et les méthodes de travail en commun qu'ils se donnent pour atteindre les objectifs voulus. C'est une convention de transition, dans l'attente d'un changement du contexte institutionnel puisque la Communauté urbaine s'est portée candidate à une délégation de la compétence habitat. Elle est en vigueur dans la limite d'une durée de trois ans, jusqu'à la mise en place, le cas échéant, d'une convention de délégation de compétences.

Les signataires de cette convention sont la Communauté urbaine de Bordeaux, l'Etat, l'ANAH, le CILG et la CDC. La CDHLM s'est engagée à signer une charte avec les partenaires de la convention.



Rappel des objectifs généraux du PLH



Rappel des objectifs généraux du PLH



1. Rappel des objectifs généraux

Le PLH vise un développement résidentiel maîtrisé et conforme aux priorités géographiques communautaires. Pour cela, il prévoit un rééquilibrage de l'offre d'habitat et un plan de revalorisation de l'habitat existant.

Le PLH focalise et adapte son action sur des territoires déterminés en tenant compte de plusieurs priorités en termes de " géographies " :

- La géographie prioritaire du renouvellement urbain et de la politique de la ville.
- La géographie associée aux enjeux de développement du territoire (les corridors de transport en commun et les sites de centralité principalement).
- La géographie dessinée par le niveau plus ou moins élevé de l'offre locative conventionnée et son rééquilibrage.

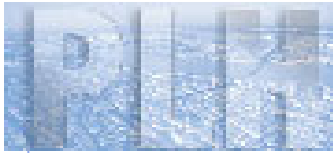
Le PLH fixe des objectifs quantitatifs territorialisés (voir les tableaux en annexe) :

- de production de logements : 5 100 logements par an, répartis en 4 200 logements à construire et 900 logements vacants à remettre sur le marché (dont 600 par an à Bordeaux),
- de production de logements locatifs conventionnés : parmi les 5 100 logements produits chaque année, au moins 1 275 à 1 420 doivent être locatifs conventionnés, au titre du rattrapage et du rééquilibrage de la production (900 à 960), et de la reconstitution de l'offre sociale démolie (375 à 460).

La mise en œuvre du PLH nécessite une inflexion quantitative et qualitative du rythme de production de l'offre de logements. L'intervention des acteurs publics de l'habitat est une condition indispensable pour mobiliser les acteurs privés sur des objectifs partagés visant à adapter la production de logements.

Le plan de revalorisation de l'habitat existant du PLH concerne l'habitat ancien, le parc locatif social, les copropriétés et les lotissements, les sites d'habitat précaire des gens du voyage. Il précise le phasage des interventions en distinguant les sites où les interventions sont en cours ou à engager avant 2006 de ceux qui nécessitent une réflexion sur la définition des interventions futures.

Il distingue les interventions inscrites dans le cadre d'un projet d'ensemble de celles qui sont plus ponctuelles, limitées à un bâtiment ou à un ensemble de bâtiments. Ces interventions isolées peuvent évoluer vers un traitement plus complet à l'échelle du quartier, quand apparaît, au fil du temps, l'insuffisance d'une approche partielle. De telles évolutions peuvent avoir lieu dans la durée du PLH.



1. Rappel des objectifs généraux

Le PLH s'articule avec des politiques convergentes liées à l'habitat. Il alimente le volet résidentiel du projet de renouvellement urbain de la Communauté urbaine, esquissé par le Schéma directeur de l'agglomération bordelaise et à exprimer dans le futur Plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine. Il prend en compte les objectifs de renouvellement urbain définis dans le cadre du Contrat de ville signé le 15 janvier 2001. Il reprend les priorités et les programmes des dispositifs au croisement du social et de l'urbain, en particulier :

- le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) approuvé le 20 février 2003,
- le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 27 février 2003,
- et le Schéma de coordination gérontologique départemental approuvé le 24 octobre 2003.

Le PLH s'inscrit dans les orientations nationales de lutte contre l'insalubrité et de logement des personnes défavorisées.

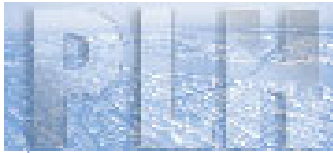
En outre, au-delà des objectifs généraux, rappelés ici, il poursuit des objectifs particuliers (par exemple vis-à-vis des besoins spécifiques de certaines catégories de population) dont il est tenu compte dans la déclinaison des objectifs généraux en programmes d'actions.

2

La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions



**La déclinaison des objectifs généraux en
programme d'actions**



2. La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions

Les objectifs généraux du PLH sont déclinés en programme d'actions :

- **Les actions prioritaires pour le développement de l'offre,**
- **Les interventions sur les territoires prioritaires pour la revalorisation de l'habitat existant, notamment dans le cadre de la Politique de la Ville,**
- **Les actions thématiques spécifiques.**

Pour chacun des registres, il est rappelé en premier lieu de quel inventaire on part, ou si celui-ci reste à préciser ou parfaire. Sont ensuite indiqués un nombre restreint de principes et de conditions à réunir par l'ensemble des partenaires pour bien inscrire les opérations dans l'optique du PLH.

2.1. Les actions prioritaires pour le développement de l'offre

2.1.1. La production d'une offre nouvelle suffisante, diversifiée et de qualité

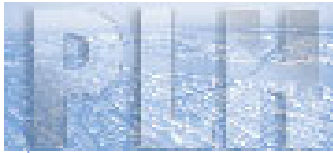
> **Éléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir :**

Atteindre l'hypothèse de 706 000 habitants dans la CUB en 2006 signifie l'arrivée de 6 500 habitants supplémentaires par an, ce qui nécessite, pour la période 2002-2006, la construction de 4 200 logements neufs par an et la remise sur le marché de 900 logements vacants par an.

Cet objectif de résorption de la vacance est ambitieux mais réaliste compte tenu du contexte d'intense activité du marché immobilier bordelais et du programme de renouvellement du centre historique de Bordeaux en cours. Le rythme de constructions préconisé est un peu moins élevé que le rythme observé entre 1982 et 1999 (4 700 logements neufs par an). Il est fortement dépendant de mesures nationales (soutien à l'investissement locatif, à l'accession sociale à la propriété). Il demande un effort soutenu. De fait, 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 logements entre 2000 et 2002).

La production de logements est aujourd'hui mal répartie et ne correspond pas toujours aux besoins. La diversité de l'habitat doit être recherchée afin :

- de mieux équilibrer le marché entre petits et grands logements : la part des logements de 1 et 2 pièces dans la construction est passée de 22% entre 1982 et 1990 à 40% entre 1990 et 1999 et l'essentiel de ces petits logements a été construit dans le " corridor étudiant " Bordeaux/campus créant un déséquilibre territorial,
- de réduire la distance sociale entre les quartiers en évitant la spécialisation excessive de certains territoires,
- de rapprocher les populations à besoins spécifiques des centralités urbaines.



2. La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions

> Principes, conditions à réunir :

- Mise au point de plans de référence pour les opérations afin de préciser les objectifs d'urbanisme et le programme (statut et taille des logements) en cohérence avec les objectifs du PLH.
- Mise en œuvre de partenariats entre opérateurs publics et privés pour réaliser des programmes mixtes.
- Prise en compte de la qualité architecturale et urbaine appréciée à travers l'effort préalable de conception (par exemple : recours à des concepteurs, organisation de marchés de définition, de concours d'architecture...).

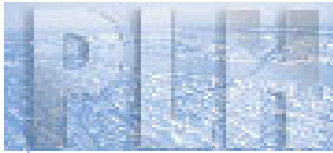
2.1.2. Le rééquilibrage et le renforcement de l'offre en logements locatifs conventionnés

> Éléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir :

Si le parc des logements locatifs conventionnés représente 21% des résidences principales de la CUB, l'offre est aujourd'hui mal répartie (9 communes sont déficitaires au regard des critères de la loi SRU) et le dynamisme de la production privée dans 9 autres communes risque aussi de les placer en situation de déficit.

Les objectifs de production de logements locatifs conventionnés sont par conséquent au moins de 900 à 960 logements par an au titre du rattrapage et du rééquilibrage de la production. C'est en effet un minimum, cet objectif représentant seulement 19% de l'ensemble des logements à produire (construction et remise sur le marché de logements vacants).

En outre s'y ajoute l'impératif de reconstitution de l'offre locative sociale qui disparaît : démolitions (600 à 650 logements en 2003 et 2004, 900 à 1 200 logements en 2005 et 2006) et ventes HLM (rythme moyen de 65 logements par an). Dans le contexte actuel de très forte pression de la demande en logements locatifs sociaux, où tous les indicateurs de tension sont à la hausse (baisse de la rotation et de la vacance), le risque est grand de creuser le déficit d'offre et d'installer une situation de crise.



2. La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions

> Principes, conditions à réunir :

- Respecter la géographie dessinée par le niveau plus ou moins élevé de l'offre locative conventionnée et son rééquilibrage :
 - L'offre sociale nouvelle (hors reconstitution du parc démoli¹ concernera en priorité les communes déficitaires au titre de la loi SRU,
 - Elle pourra comporter essentiellement des PLS pour les secteurs disposant déjà d'une proportion de logements sociaux importante. Dans les communes déficitaires, il est impératif d'assurer un équilibre entre les différents types d'offre conventionnée.
- Privilégier les opérations mixtes et/ou de petite taille, bien intégrées à leur environnement urbain,
- Privilégier les sites desservis par les transports en commun, proches des centralités urbaines,
- Réaliser des opérations en acquisition-amélioration de logements. Cet objectif concernera en priorité les sites de régénération des quartiers anciens.

2.1.3. Le développement d'une offre pour les ménages relevant du Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées et nécessitant une solution de logement adaptée

> Eléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir

Le PDALPD fait le constat d'un parc quantitativement insuffisant et mal réparti (il est situé essentiellement à Bordeaux et dans les communes des Hauts de Garonne).

Un diagnostic quantifié et territorialisé de l'offre et des besoins est nécessaire sur le territoire communautaire. Il portera à la fois sur les logements autonomes et l'hébergement temporaire ou d'urgence. Il comprendra une investigation particulière sur les familles très nombreuses et les conséquences de la disparition d'une offre à très bas loyers suite aux démolitions de logements sociaux.

¹ Les principes relatifs à l'offre sociale à démolir sont détaillés page 19



2. La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions

> Principes, conditions à réunir :

- Privilégier les sites desservis par les transports en commun, proches des centralités urbaines.
- Privilégier les opérations en acquisition-amélioration de logements individuels pour les solutions en logement autonome.

2.1.4. Le renforcement de l'accession sociale

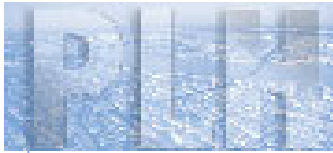
> Eléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir

L'accession à la propriété est peu à peu évincée de la construction au cœur de l'agglomération (33% des logements construits entre 1990 et 1999) et alimente un développement périurbain toujours plus lointain. Elle est quasiment réservée aux transactions dans l'habitat existant (4 sur 5) dans un contexte de croissance des valeurs immobilières et de coût élevé du foncier.

Restaurer l'attractivité résidentielle du territoire communautaire, y stabiliser les jeunes actifs recherchant un logement abordable, diversifier durablement l'offre d'habitat des quartiers d'habitat social passent par une politique active en faveur de l'accession sociale à la propriété.

> Principes, conditions à réunir :

- Réserver une part minimale des programmes de logements des ZAC à l'accession sociale à la propriété. Celle-ci sera définie dans les plans de référence.
- Privilégier l'accession sociale sur les secteurs de renouvellement urbain pour participer au renforcement de la mixité sociale.



2. La déclinaison des objectifs généraux en programmes d'actions

2.2. Les interventions sur les territoires prioritaires pour la revalorisation de l'habitat existant

Les interventions sur ces territoires s'inscrivent dans le cadre de projets globaux préalablement élaborés. Elles supposent de prendre en compte les priorités pour la revalorisation de l'habitat existant (voir carte en annexe).

2.2.1. La régénération des quartiers anciens

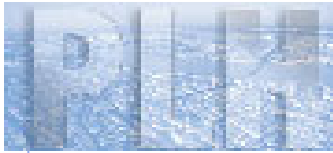
> Eléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir

Pour restaurer l'attractivité de la ville existante, une politique active de régénération des quartiers anciens, souvent affectés par la vacance (20% des logements dans le centre historique de Bordeaux en 1999), l'inconfort, l'insalubrité, est primordiale. Dans le centre de l'agglomération, la prédominance des petits logements (66% des logements du centre historique de Bordeaux ne comportent qu'une ou deux pièces) est un des facteurs de déprise et nécessite un effort de restructuration pour transformer, lorsque c'est possible, les petits logements en plus grands logements.

- Le PLH a identifié plusieurs secteurs de projet. Seul le renouvellement du centre historique de Bordeaux est en cours. Pour les autres, qui concernent six communes (hors interventions ponctuelles ou dispositifs d'amélioration thermique des bâtiments), la priorité est de définir les interventions à mener.
- Un inventaire à compléter sur le repérage de l'habitat insalubre (voir chapitre 2.3).

> Principes, conditions à réunir :

- Existence préalable d'un projet urbain mettant en évidence la conjonction d'intervention sur l'habitat, les espaces publics, les équipements, les services, ...
- Fixation d'objectifs de logements à loyers maîtrisés (y compris de conventionnement) à un niveau tenant compte des objectifs de rééquilibrage et de rattrapage de la production locative conventionnée.
- Fixation d'objectifs de remise sur le marché de logements vacants et de lutte contre l'habitat insalubre.
- Fixation d'objectifs pour l'accompagnement social des opérations et mise en place d'actions d'accompagnement spécifiques pour le relogement des occupants.



2. La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions

2.2.2. La restructuration d'ensembles d'habitat collectif

> Eléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir

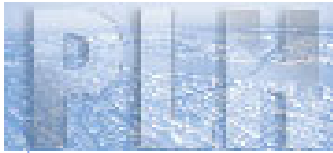
Réintégrer les quartiers des anciennes ZUP et leurs habitants dans la cité, prévenir la dérive de sites isolés d'habitat collectif qu'ils soient locatifs sociaux, en copropriétés ou grandes mono propriétés privées, nécessitent un important effort de renouvellement et de diversification de l'offre résidentielle. En témoignent les 36 quartiers prioritaires au Contrat de ville situés dans la Communauté urbaine. Ils ne recouvrent cependant pas l'ensemble des territoires nécessitant une intervention.

- Le PLH a identifié 46 sites où les interventions sont en cours ou à engager avant 2006. La moitié de ces interventions (22) concerne des sites prioritaires au Contrat de ville. 7 projets de renouvellement urbain et 5 sites faisant à ce stade l'objet d'un traitement ponctuel, à caractère essentiellement patrimonial, comprennent la construction démolition de logements locatifs sociaux.
- Pour les autres projets, la priorité est de définir les actions à mener, même si pour certains sites quelques actions ponctuelles sont en cours. 32 sites sont concernés, dont 13 sont prioritaires au Contrat de ville.
- Ces sites comprennent des copropriétés ou grandes mono propriétés privées fragiles ou en cours de dégradation. Leur inventaire est à compléter (voir chapitre 2.3).

> Principes, conditions à réunir :

Pour la réhabilitation du parc social :

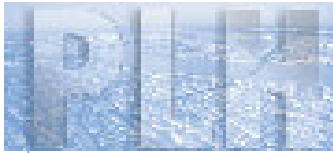
- Deux types de priorités sont identifiées qui renvoient aux enjeux territoriaux et patrimoniaux :
 - Les opérations inscrites dans un projet de renouvellement urbain, afin d'inciter à la prise en compte du patrimoine résidentiel dans son ensemble,
 - Les opérations ponctuelles menées sur des sites isolés présentant un risque de dégradation rapide.
- Cohérence avec la stratégie patrimoniale globale de l'organisme.
- Inscription de l'effort de réhabilitation dans un projet de gestion urbaine de proximité déjà défini ou à définir.



2. La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions

Pour les opérations de construction/démolition :

- Respect des principes énoncés dans la convention thématique renouvellement urbain du Contrat de ville.
- Cohérence avec la stratégie patrimoniale globale de l'organisme.
- Les opérations de construction/démolition de logements sociaux doivent permettre aux habitants qui le souhaitent de rester dans le quartier, tout en diversifiant l'offre résidentielle, en tenant compte des potentialités et enjeux du site. Cet objectif peut conduire à reconstituer l'offre locative sociale hors site de projet, voire en dehors de la commune. Il est important de ne pas confondre le relogement des habitants et la reconstitution de l'offre sociale démolie. Aussi les projets devront-ils :
 - Assurer la reconstitution intégrale des logements démolis. La reconstitution de l'offre à démolir sera faite à l'échelle de la communauté urbaine lorsque l'objectif de diversification de l'offre sur le site et sur le territoire communal prime (territoire du Grand Projet de Ville des Hauts de Garonne). Sur les autres territoires, la reconstitution sera faite sur le site et sur le territoire communal.
 - Définir au préalable la stratégie de relogement : modalités de gestion partenariale et participative du relogement ; mise en place d'un dispositif de suivi permettant de traiter le cas échéant les situations individuelles complexes et d'avoir une observation d'ensemble des parcours résidentiels des ménages concernés par l'opération. Il sera pour cela souhaitable de mettre en place des chartes pour la mise en œuvre des relogements (inter-bailleurs et/ou inter-collectivités le cas échéant).
- Inscription du projet de construction/démolition dans un projet de gestion urbaine de proximité déjà défini ou à définir.
- Prise en compte de la qualité architecturale et urbaine appréciée à travers l'effort préalable de conception (par exemple : recours à des concepteurs, organisation de marchés de définition, de concours d'architecture,...).



2. La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions

2.3. Les actions thématiques spécifiques

2.3.1. Le repérage et le traitement des copropriétés en difficultés

> **Éléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir :**

- La priorité est donnée aux actions de prévention : repérage des copropriétés en cours ou en voie de fragilisation économique et sociale, détermination du niveau et du type d'interventions à mener. A ce stade des travaux, le PLH a identifié 26 copropriétés nécessitant une investigation sur les interventions publiques nécessaires.
- Le PLH a aussi mis en évidence la nécessité d'un engagement opérationnel rapide pour dix d'entre elles.
- Un inventaire à compléter sur le repérage des copropriétés en difficultés.

> **Principes, conditions à réunir :**

- Etablissement de la typologie d'appartenance pour le traitement (veille, prévention, sauvegarde...).
- Existence d'un projet urbain et d'un dispositif d'accompagnement pour le volet social.

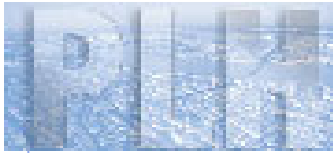
2.3.2. Le logement des jeunes adultes

> **Éléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir :**

Malgré un très fort développement de la construction de petits logements, l'offre destinée aux jeunes adultes souffre d'une spécialisation territoriale et typologique trop marquée et d'insuffisances. L'offre en logements abordables de taille moyenne est trop peu nombreuse, les structures d'accueil spécialisées à loyer maîtrisé pour les étudiants sont en nombre insuffisant, mal réparties et souvent inadaptées aux modes de vie actuels, les filières d'accès vers ces structures et le logement autonome restent peu lisibles, ...

Il faut mettre à niveau l'offre existante et améliorer la prise en compte des besoins des jeunes et plus spécifiquement des étudiants dans les choix de programmation, en incitant au développement d'une offre diversifiée, abordable et innovante tant du point de vue des formes d'habitat, que de l'équipement des logements (maîtrise des charges...) et de ses modes de gestion (colocation et multilocation...).

- Un diagnostic à compléter sur le logement des jeunes adultes en formation professionnelle.



2. La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions

> Principes, conditions à réunir :

- Privilégier les sites desservis par les transports en commun, proches des centralités urbaines.
- Privilégier une offre non spécialisée à coût maîtrisé.
- Améliorer les filières d'accès à un logement autonome : simplification des dispositifs d'accès, information sur l'offre et les aides existantes...

2.3.3. Le logement des personnes âgées et des personnes handicapées

> Eléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir :

- Un inventaire à réaliser sur les besoins d'adaptation du parc existant dans l'objectif de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.
- Un inventaire à réaliser sur les besoins d'adaptation des structures collectives d'accueil au vieillissement de la population, à la dépendance physique et psychique.
- Un diagnostic des besoins en construction neuve adaptée à réaliser, tant en logement autonome qu'en structures d'accueil collectives.

> Principes, conditions à réunir :

- Privilégier les sites desservis par les transports en commun, proches des centralités urbaines.

2.3.4. L'habitat et l'accueil des gens du voyage.

> Eléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir :

- Définition préalable du niveau et du type d'actions à mener dans les quatre sites d'habitat précaire des gens du voyage (sédentarisés ou semi sédentarisés) identifiés par le PLH de manière à permettre un engagement opérationnel rapide.
- Un inventaire à compléter sur les sites d'habitat précaire des gens du voyage.
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage préconise la réalisation d'équipements au sein de la Communauté urbaine. Cette mise en œuvre doit être assurée et programmée par les communes, accompagnée par les autres collectivités et articulée avec la gestion de l'habitat sédentaire.



2. La déclinaison des objectifs généraux en programme d'actions

> Principes, conditions à réunir :

- Privilégier les sites desservis par les transports en commun, proches des centralités urbaines, notamment des écoles et des commerces.

2.3.5. Le repérage et le traitement de l'habitat insalubre et de l'habitat présentant un risque d'exposition au plomb

> Eléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir :

- Un repérage à entreprendre sur l'habitat insalubre et l'habitat présentant un risque d'exposition au plomb, coordonné avec la démarche engagée dans le cadre du PDALPD.

2.3.6. Le repérage et le traitement des lotissements en difficultés

> Eléments d'état des lieux ou d'inventaire sur l'effort à accomplir :

- Définition préalable du niveau et du type d'actions à mener dans les 19 lotissements identifiés dans le PLH.
- Une investigation particulière est à mener sur les modalités de traitement des lotissements qui se dégradent.
- Un inventaire à compléter sur le repérage des lotissements en difficultés.

3

La conduite du projet et ses moyens



La conduite du projet et ses moyens



3. La conduite du projet et ses moyens

3.1. La conduite du projet

3.1.1. Le dispositif de pilotage et d'animation du PLH

> **Rappel de la composition et de la fonction des comités technique et de pilotage du PLH.**

Le comité de pilotage présidé par Madame Fayet vice-présidente de la CUB déléguée à l'habitat, est composé :

- d'élus communautaires (10),
- d'un élu représentant du Conseil Général,
- d'un élu représentant du Conseil Régional,
- d'un élu représentant du SYSDAU,
- de représentants de l'Etat (le Préfet et le DDE),
- d'un représentant de l'ANAH,
- d'un représentant de la CDHLM,
- d'un représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- d'un représentant du CILG.

Ses fonctions consistent à :

- donner les orientations de travail au comité technique,
- soumettre aux instances communautaires les décisions d'orientation générale ou particulière à prendre,
- valider les travaux proposés par le comité technique avant leur présentation pour approbation.

Le comité technique est composé :

- de l'élu communautaire assurant la présidence du comité,
- d'un représentant de la DDE,
- d'un représentant de l'ANAH,
- d'un représentant de DDASS,
- d'un représentant de la CDHLM,
- d'un représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- d'un représentant du CILG,
- d'un représentant de l'INSEE,
- d'un représentant de l'équipe permanente du Contrat de ville,
- d'un représentant du GIP du GPV,
- d'un représentant du SYSDAU,
- d'un représentant du Conseil Général,
- d'un représentant du Conseil Régional,
- de représentants des services de la CUB,
- de représentants de l'a-urba.



3. La conduite du projet et ses moyens

Ses fonctions consistent à :

- coordonner les travaux techniques,
- examiner et valider les travaux préparés par le maître d'œuvre.

Mise en place d'un dispositif partenarial de coordination, de programmation et de suivi des aides à la pierre relatives au logement locatif conventionné.

Ce groupe de travail veillera à :

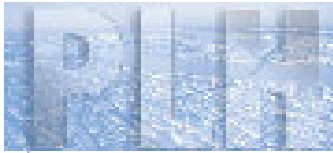
- assurer la cohérence des choix avec les objectifs du PLH,
- préserver l'équilibre entre le développement d'une offre nouvelle locative conventionnée et les démolitions de logements sociaux,
- assurer la coordination des actions des signataires de la convention en amont et au fur et à mesure de l'instruction des dossiers et optimiser les interventions de chacun notamment par la définition d'une politique commune (définition de règles de cofinancement des opérations),
- assurer une programmation pluriannuelle des aides à la pierre.

La CUB et l'Etat s'engagent à mettre en place, à piloter conjointement et à animer régulièrement ce dispositif dès cette année.

Ce dispositif technique est piloté conjointement par le département Habitat et Politique de la Ville de la CUB et le Service Habitat de la DDE. Il associe en tant que de besoin et selon les sujets traités les autres signataires de la convention (CDC, CILG) et d'éventuels autres partenaires (bailleurs, ...).

Il est convenu de mettre en place le dispositif suivant pour les aides relatives au logement social conventionné :

- Des réunions Etat / CUB / CDC / CILG / organismes sociaux seront mises en place annuellement pour définir les axes prioritaires de la politique du logement (objectifs communs et critères de programmation).
- La DDE examine les programmes proposés par les organismes sociaux dans le cadre de l'enquête annuelle de programmation départementale, notamment en consultant ses services, en effectuant des visites de terrain, en rencontrant les bailleurs et le cas échéant les communes concernées, et en associant les autres acteurs compétents (Conseil Général,...).



3. La conduite du projet et ses moyens

- La DDE et la CUB étudient conjointement sur cette base le projet de programmation sur le territoire de la CUB. Cette étude conjointe porte en particulier sur :
 - l'appréciation du respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH (nombre de logements, localisations, mixité des produits...),
 - un partage d'informations sur les localisations d'opérations, par exemple dans le cas d'opérations d'aménagement ou de terrains concernés par un changement de destination des sols au PLU, ...
 - la coordination des programmations et l'adaptation des aides sur les opérations cofinancées (notamment en matière de surcharge foncière, de PALULOS et de démolitions).

Au vu d'éventuels décalages entre les objectifs du PLH et les programmes établis, la DDE et la CUB pourront en examiner les raisons et définir des actions d'animation ou de prospection conjointes visant à rattraper ces décalages.

En cours d'année, un suivi commun sera effectué au vu des dépôts de dossiers cofinancés.

3.1.2. Le dispositif d'observation et d'évaluation

> **Mise en place et suivi en partenariat des tableaux de bord des actions du PLH (dispositif d'évaluation) :**

- Suivi des programmes d'habitat (privés et conventionnés) notamment dans les opérations d'aménagement,
- Suivi de la programmation des logements locatifs conventionnés au sens de la loi SRU,
- Suivi de la programmation des opérations de construction démolition de logements sociaux, des ventes de logements sociaux,
- Suivi des engagements financiers annuels des signataires de la convention,
- Suivi de l'utilisation du produit des prélèvements au titre de l'article 55 de la loi SRU.

La configuration et les modalités de gestion partenariale de ces tableaux de bord seront fixés ultérieurement, notamment par des conventions de partage des données.



3. La conduite du projet et ses moyens

> **Mise en place et suivi en partenariat des éléments nécessaires à l'actualisation annuelle du diagnostic (offre, demande, marché).**

- Réalisation d'études thématiques complémentaires en priorité sur :
 - Le logement des jeunes adultes en formation,
 - L'adaptation de l'habitat au vieillissement et au handicap,
 - Les besoins et l'offre en logements pour les ménages relevant du PDALPD en coordination avec les observations issues des PRL.

- Mise en place de dispositifs de repérage sur :
 - L'habitat insalubre,
 - Les copropriétés en difficultés,
 - Les lotissements qui se dégradent.

> **Mise en place d'un dispositif d'animation et de communication auprès du milieu des acteurs locaux.**

La CUB, l'Etat, la CDC et le CILG s'engagent à partager les données à leur disposition nécessaires à l'élaboration des tableaux de bord des actions du PLH et à apporter leur expertise.

La CUB et l'Etat s'engagent à financer le programme de l'observatoire de suivi et d'animation du PLH.



3. La conduite du projet et ses moyens

3.2. Les moyens de l'action

Les modalités d'intervention et de financement de l'Etat, de l'ANAH, de la CUB, de la CDC et du CILG concernant les moyens mis en œuvre dans le cadre de la convention d'application du PLH sont précisées en annexes.

Ces modalités d'intervention s'appliquent dans le respect des inscriptions budgétaires.

3.2.1. Intervention foncière

> Elaboration d'une stratégie foncière pour l'habitat :

La CUB s'engage à définir une stratégie foncière de mise en œuvre du PLH qui fonde le volet habitat de son programme d'action foncière.

> Mise en œuvre de la stratégie foncière pour l'habitat :

- Constitution de réserves foncières pour l'habitat,
- Amélioration du dispositif de veille foncière (DIA, Mises en demeure d'acquérir en particulier sur les emplacements réservés pour le logement inscrits au PLU),
- Mise en œuvre d'un dispositif de prospection foncière et immobilière et mutualisation de la recherche foncière entre les acteurs publics et privés.
- Acquisitions foncières pour le compte de communes, de bailleurs sociaux ou de SEM d'aménagement dans des cas précis à définir dans la stratégie foncière de la CUB pour l'habitat (notamment définition des conditions de rétrocession du foncier).
- Prise en charge des frais liés au portage foncier.
- Participation au financement de la surcharge foncière.

La CUB s'engage à :

- financer des acquisitions foncières pour l'habitat. La programmation des acquisitions foncières et les enveloppes correspondantes sont en cours de définition.
- exclure du prix de cession des immeubles communautaires les frais financiers réels du fait de la mise en réserve foncière dès lors que la cession concerne la construction et les opérations acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux aidés selon les modalités définies en annexes.
- financer une partie de la surcharge foncière pour les opérations de construction et d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux aidés selon les modalités définies en annexes.



3. La conduite du projet et ses moyens

L'Etat s'engage à financer, après validation des opérations concernées et dans la limite des crédits " politique de la ville " disponibles dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région, selon les modalités définies en annexes :

- Les interventions immatérielles : études de définition de politique foncière, expertises préalables à ces acquisitions foncières, études de restructuration de parcellaire,
- Les interventions opérationnelles : constitution de réserves foncières (acquisition et portage foncier) et opérations de recyclage foncier, en priorité dans les quartiers " politique de la ville ", et pour du logement social sur des terrains rétrocedés à cette fin par l'Etat ou ses Etablissements publics,
- Les interventions structurelles (dispositif d'observation, ...),
- Une partie de la surcharge foncière pour les opérations de construction en centre urbain et d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux aidés, dans les secteurs les plus tendus ou sur des opérations complexes qui ne pourraient être réalisées sans mobilisation de la surcharge foncière ².

La CDC s'engage à mettre à disposition des opérateurs les outils financiers en vigueur permettant de réaliser les opérations foncières selon les modalités définies en annexes.

3.2.2. Programmes d'aménagement

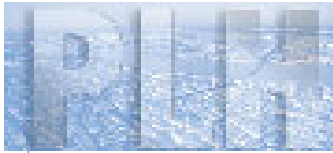
> Production de charges foncières maîtrisées pour aider à la réalisation de programmes comprenant des logements locatifs conventionnés et des logements en accession sociale à la propriété.

La CUB s'engage à participer à l'équilibre du bilan d'opération d'aménagement des ZAC sur le volet habitat dans les conditions prévues par la délibération du 13 juillet 2000, à savoir un plafonnement de sa participation à hauteur de 50% des recettes lorsque la moitié de la valeur bilan du coût du foncier a été acquise par la CUB à titre de réserves foncières depuis plus de 5 ans et à hauteur de 75% des recettes dans le cas contraire.

> Définition du programme des opérations d'aménagement (ZAC, opérations de construction démolition, ...) précisant, selon le contexte local, la part réservée aux logements locatifs conventionnés, à l'accession sociale à la propriété et aux grands logements.

La CUB s'engage à :

- établir un cahier des charges pour l'élaboration des plans de référence,
- intégrer un volet de pré-programmation dès l'étape des études préalables d'aménagement qu'elle conduit ou finance.



3. La conduite du projet et ses moyens

> Participation à l'équilibre du bilan d'aménagement des opérations de construction démolition de logements sociaux et au financement des actions d'accompagnement (voirie, assainissement, stationnement) aux opérations de construction démolition et de réhabilitation situées dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

La CUB s'engage sur ces actions selon les modalités définies en annexes.

Dans le cadre du programme pluriannuel de renouvellement urbain en cours de définition, l'Etat s'engage à accompagner les opérations de renouvellement urbain dans leur ensemble (interventions sur le bâti, aménagements des espaces publics, équipements, ingénierie) selon les modalités définies en annexes. Au plan local, les engagements pluriannuels seront formalisés dans le cadre de conventions rassemblant l'ensemble des partenaires de l'opération.

La CDC s'engage à financer les opérations d'aménagement urbain (interventions sur le cadre bâti, aménagements des espaces publics, équipements) inscrites dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville selon les modalités définies en annexes.

> Financement de l'aménagement des aires d'accueil des gens du voyage

La CUB s'engage à financer l'aménagement des aires d'accueil et l'amenée des réseaux au droit de l'aire selon les modalités définies dans la délibération d'octobre 2000 à actualiser.

L'Etat et la CDC s'engagent à financer les opérations réalisées conformément au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage selon les modalités définies en annexes.

3.2.3. Aides à la pierre

> Réserve des dotations nécessaires pour satisfaire aux objectifs de construction, d'acquisition amélioration, de réhabilitation et de construction démolition de logements locatifs conventionnés inscrits au PLH.

L'Etat s'engage à réserver au moins 65% des dotations départementales³ correspondantes en fonction du budget alloué au département et des dossiers déposés par les bailleurs sociaux. Ces aides sont délivrées selon les modalités définies en annexes.

La CUB s'engage sur cette action :

- en versant une subvention complémentaire à la PALULOS aux organismes opérateurs selon les modalités définies en annexes,
- au titre des garanties d'emprunt octroyées pour les opérations destinées au logement social selon les modalités définies en annexes,

3 PLUS, PLUS CD, PLAI, PALULOS, subventions aux démolitions, surcharge foncière, amélioration de la qualité de service.



3. La conduite du projet et ses moyens

- au titre de sa participation à l'équilibre du bilan d'aménagement des opérations de démolition-reconstruction de logements sociaux selon les modalités définies en annexes.

La CDC s'engage à réserver les dotations nécessaires selon les modalités définies en annexes.

Le CILG s'engage à réserver les dotations nécessaires, dans le cadre de la politique financière définie par son Conseil d'Administration et dans les limites de la législation, selon les modalités définies en annexes.

> Réserve des dotations nécessaires pour satisfaire aux objectifs de régénération des quartiers anciens, de lutte contre l'insalubrité et d'intervention dans les copropriétés dégradées.

Les enveloppes budgétaires nécessaires à la mise en œuvre des opérations identifiées au PLH seront réservées dans le cadre de conventions d'opérations (OPAH...), pour celles qui seront engagées pendant la durée de la convention.

L'ANAH s'engage à réserver, en fonction des dotations budgétaires annuelles, les financements nécessaires pour subventionner les travaux de réhabilitation de logement des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs dans les opérations de régénération des quartiers anciens identifiés au PLH, conformément aux priorités du programme d'actions départemental validé par la Commission d'Amélioration de l'Habitat.

L'Etat s'engage à mobiliser les financements nécessaires aux opérations de RHI selon les modalités définies en annexes.

La CUB participe à l'intervention sur le bâti des espaces communs dans le cadre des opérations de réhabilitation du parc privé (OPAH, OPAH-RU, PRI, RHI). Elle contribue également aux opérations de restructuration immobilière dans le centre historique de Bordeaux. Les modalités de ces participations sont définies en annexes.

La CDC s'engage à accompagner les opérations de régénération des quartiers anciens, de lutte contre l'insalubrité et d'intervention dans les copropriétés dégradées selon les modalités définies en annexes.

Le CILG s'engage à attribuer les prêts nécessaires, dans le cadre de la politique financière définie par son Conseil d'Administration et dans les limites de la législation, selon les modalités définies en annexes.



3. La conduite du projet et ses moyens

> Réservation des dotations nécessaires pour satisfaire aux objectifs de développement de l'accès social à la propriété.

Pour mémoire, l'Etat rappelle le soutien qu'il apporte à travers la distribution de prêts (PTZ, PAS, ...)

Le CILG s'engage à attribuer les prêts nécessaires, dans le cadre de la politique financière définie par son Conseil d'Administration et dans les limites de la législation, selon les modalités définies en annexes.

3.2.4. Etudes, ingénierie

> Aides au financement des études pré opérationnelles pour les projets de renouvellement urbain.

La CUB et l'Etat s'engagent au titre de leur participation aux opérations de construction-démolition et dans le cadre de leur contribution au financement des études préalables et pré-opérationnelles menées dans le cadre de la politique de la ville selon les modalités définies en annexes.

La CDC s'engage à accompagner les opérations de renouvellement urbain dans le cadre des moyens qui lui seront alloués selon les modalités définies en annexes.

> Aides au financement :

- des études pré-opérationnelles d'OPAH, PIG Habitat et OPAH RU,
- des études pré-opérationnelles de restauration immobilière, de sortie d'insalubrité et de résorption de l'habitat insalubre,
- des études pré-opérationnelles d'identification et de traitement des copropriétés dégradées ou en difficultés,
- du suivi animation des OPAH, des PIG habitat et des plans de sauvegarde des copropriétés.

L'Etat et la CUB s'engagent à financer en priorité les études pré-citées pour les opérations identifiées au PLH selon les modalités définies en annexes.

> Aides au financement des études-actions habitat.

L'Etat s'engage à financer en priorité les études-actions habitat dans les cas suivants et selon les modalités définies en annexes :

- relogement des habitants pour accompagner le traitement des sites d'habitat précaire des gens du voyage identifiés au PLH,
- relogement et accompagnement des habitants dans le cadre d'opérations de construction démolition de logements sociaux,
- repérage et traitement de thématiques spécifiques dans les quartiers anciens (insalubrité, saturnisme, ...).



3. La conduite du projet et ses moyens

> Aide aux projets associatifs axés sur l'information, la concertation, la participation des habitants dans le cadre des projets de renouvellement urbain et dans les périmètres de la politique de la ville.

La CUB et l'Etat s'engagent sur cette action selon les modalités définies en annexes.

> Aide aux démarches participant à la qualité du projet et à la recherche de formes urbaines novatrices et adaptées aux différents tissus de l'agglomération.

La CUB s'engage à mettre en œuvre des dispositifs participant à une meilleure définition des programmes et à une bonne insertion des constructions dans leur environnement : mise au point de plans de référence par secteurs et de schémas d'orientation d'aménagement dans le PLU, de chartes de qualité, prise en compte de l'exigence de qualité dans le PLU (PADD, article 11, référentiel des formes urbaines), dispositifs favorisant l'effort préalable de conception pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage communautaire (recours à des concepteurs, organisation de marchés de définition, de concours d'architecture,...).

La CUB s'engage en outre à favoriser les opérations inscrites dans une démarche de Haute qualité environnementale (HQE) en majorant l'aide à la surcharge foncière selon les modalités définies en annexes.

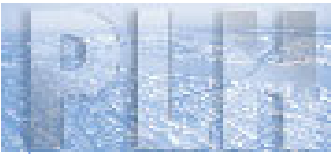
L'Etat s'engage sur cette action dans le cadre de la mise à disposition des porteurs de projets d'un architecte et d'un paysagiste conseils.

Le CILG s'engage à participer à la qualification des projets proposés, compte tenu de sa connaissance des besoins et du marché, selon les modalités définies en annexes.

> Aide au financement des études de faisabilité pour la réalisation des aires d'accueil des gens du voyage et au fonctionnement de ces aires.

L'Etat s'engage à financer selon les modalités définies en annexes :

- une mission d'étude de faisabilité des projets d'aire d'accueil à la demande des communes concernées,
- le fonctionnement des aires d'accueil.



**Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux
Monsieur le Président
Alain JUPPE**

**Pour l'Etat
Monsieur le Préfet Région Aquitaine
Préfet de la Gironde
Alain GEHIN**

**Pour l'Agence Nationale pour l'Amélioration
de l'Habitat
Madame la Déléguée locale
Emmanuelle GAY**

**Pour la Caisse des Dépôts et Consignations
Monsieur le Directeur régional Aquitaine
Georges CAZENAVE**

**Pour le CILG
Monsieur le Président
Jean ROBERT**

Fait à Bordeaux, le