



CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DURABLE
DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**QUELLES REPONSES AUX DIFFICULTES
DU LOGEMENT SUR LA COMMUNAUTE
URBAINE DE BORDEAUX ?**

*PROJET SOUMIS POUR AVIS
AUX MEMBRES DU C2D – 12 juillet 2006*

Avril / Juin 2006

SOMMAIRE

Lors de la plénière du 13 janvier 2006, Alain ROUSSET, Président du Conseil de Développement, a souhaité engager trois groupes de travail sur les thématiques suivantes :

- ❖ la Responsabilité Sociale des Entreprises
- ❖ l'Université et la Recherche
- ❖ **Le logement**

Ce dernier groupe de travail a été mis en place à partir du mois d'avril 2006 et s'est réuni à 5 reprises. Piloté par Maurice GOZE, ce groupe était **composé d'une dizaine de membres volontaires du Conseil de Développement Durable soucieux d'enrayer la crise du logement sur la métropole. Il a fait l'objet d'interventions d'experts** des problématiques du logement **et de la participation de la Vice-présidente en charge du logement sur la CUB.**

L'objectif de ce groupe de travail était de **proposer des pistes d'actions en matière de politiques de logement sur l'agglomération bordelaise.**

Les différentes présentations ont mis en avant un certain nombre d'éléments de contexte comme, notamment, la complexité de la problématique (multiplicité des acteurs, tension du marché immobilier,...) ou encore les spécificités locales (terrains gelés par des servitudes, retard de construction du logement social, disparités géographiques,...). Face à ce constat, **quatre pistes d'actions ont été proposées.**

Le document présent constitue une synthèse des débats qui ont eu lieu au travers des réunions avec quelques pistes de réflexion. Toutefois, les membres du groupe de travail souhaitent **poursuivre ce travail en approfondissant certains domaines** (habitat et cadre de vie, politique du logement face au vieillissement, secteur privé du logement, politique foncière...).



Diagnostic : Caractéristiques de la crise du logement sur la Communauté Urbaine de Bordeaux



Les enjeux d'une politique de logement durable



Du « diagnostic-enjeux » à l'identification de leviers d'actions



Piste d'action n°1 : Concevoir une stratégie foncière à l'échelle métropolitaine et créer ou mieux mobiliser les outils fonciers appropriés pour sa mise en œuvre



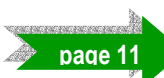
Piste d'action n°2 : Réfléchir à l'adaptation du parc au regard des mutations sociologiques, technologiques et environnementales dans une logique de développement durable



Piste d'action n°3 : Sensibiliser l'ensemble des acteurs sur la qualité et la diversité du logement social et son intégration urbaine, pour impulser une augmentation de la construction ainsi qu'une meilleure répartition géographique entre les communes



Piste d'action n°4 : Réfléchir à de nouveaux modes de gouvernance métropolitaine en matière de logement



Un Conseil de Développement Durable qui souhaite poursuivre sa démarche de proposition en faveur du logement ...

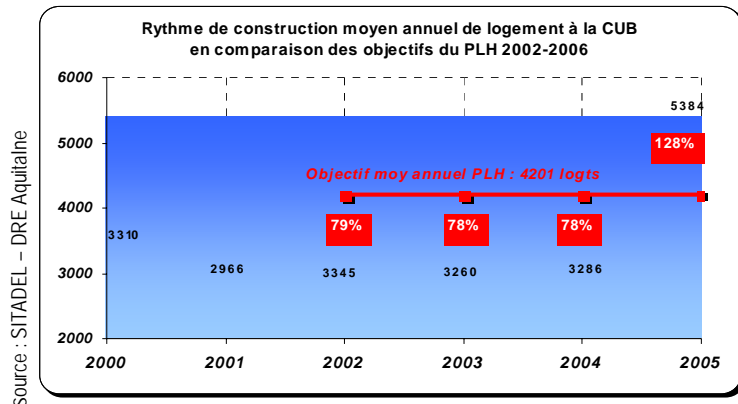


Annexe

La crise du logement sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux se caractérise, selon le Conseil de Développement par :

❑ **Une offre de logements très insuffisante et pas toujours adaptée à la demande.** L'inadaptation des logements s'accroît aujourd'hui sur la métropole avec une demande qui augmente de plus en plus et qui, parallèlement, change (mutations sociologiques de la famille et des ménages, vieillissement de la population,...). Aujourd'hui, la demande en logement social est aussi importante (plus de 70 000 demandes*) que le nombre de logements sociaux existant dans le parc (environ 69 000). **Il y a 10 fois plus de demandes que de potentialité pour y répondre...** Cette insuffisance en offre de logements conventionnés pèse sur l'ensemble de la chaîne du logement et se traduit notamment par une forte augmentation des demandes sur les parcs de logement d'urgence et les logements temporaires. Dans le parc privé, on observe aussi une inadéquation de l'offre à la demande, notamment avec l'impulsion du dispositif De Robien qui a favorisé la croissance quantitative du parc de logement mais qui reste trop souvent peu en adéquation avec les besoins et dont l'effet pervers est de contribuer à l'augmentation du prix du foncier et des loyers ainsi qu'à l'étalement urbain.

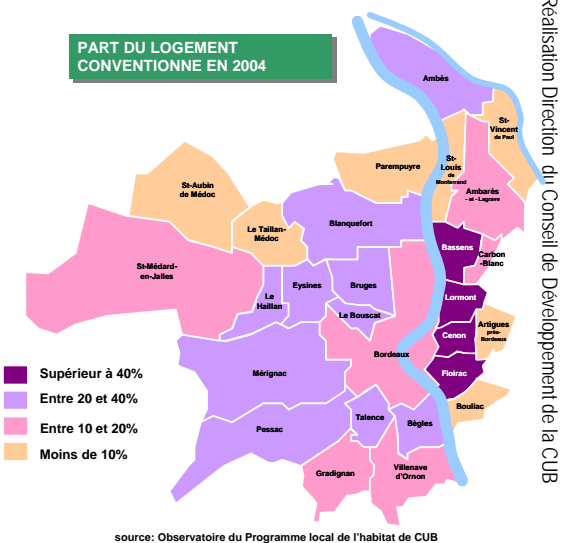
(* Avec la mise en place du numéro unique, on comptabilise 47 500 demandeurs de logement social sur la CUB



Réalisation Direction du Conseil de Développement de la CUB

Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) ne sont pas encore atteints mais le Conseil de Développement se félicite du **regain de la construction de logement pour l'année 2005 sur la Communauté Urbaine de Bordeaux**. En effet, près de 5 400 logements ont été mis en chantier l'année dernière contre en moyenne 3200 entre 2002 et 2005.

❑ **Un déséquilibre géographique du parc social.** La CUB concentre 4/5^{èmes} du logement social en Gironde. Si à l'échelle des 27 communes, la part des logements sociaux est légèrement supérieure à 20%, **10 communes sont déficitaires en matière de logements sociaux** au regard de leurs obligations légales. Le Conseil de Développement constate qu'il y a une forte prise de conscience des élus sur ce déséquilibre, notamment rive droite / rive gauche de la Garonne.



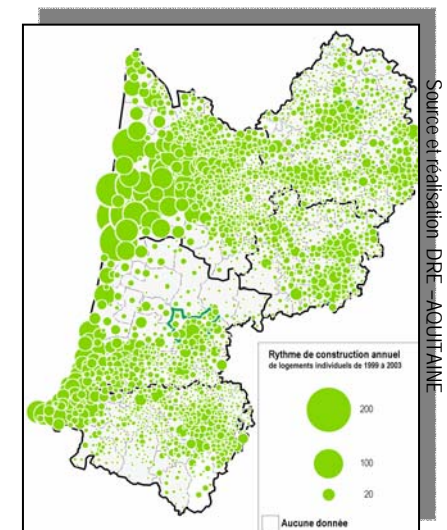
❑ **Une forte tendance à la pression foncière qui favorise l'étalement urbain et à une dévitalisation du centre d'agglomération.**

L'attractivité du Sud-Ouest se traduit aujourd'hui en Gironde par une explosion démographique principalement due au flux migratoire, flux correspondant à ceux connus dans les années 1990 à Nantes ou à Montpellier.

Toutefois, cette croissance migratoire se traduit par **une explosion des coûts fonciers et des prix dans le centre de l'agglomération et accentue les phénomènes de périurbanisation aux franges de la CUB.**

En effet, le poids relatif de la CUB dans la construction en Gironde est en forte baisse (37% en 2003 contre 55% en 1998). Tissu peu dense (pavillons individuels) et éloigné des zones d'emplois et de services (obligation d'utiliser la voiture,...), ce type d'urbanisation « s'oppose » aux principes de développement durable et accentue les coûts d'investissements publics en matière d'infrastructures et d'équipements.

Rythme de construction annuelle 1999 – 2003 en Aquitaine



LES CAUSES DE LA CRISE DU LOGEMENT SUR LA CUB IDENTIFIEES PAR LE CONSEIL DE DEVELOPPEMENT

Des tendances nationales et structurelles

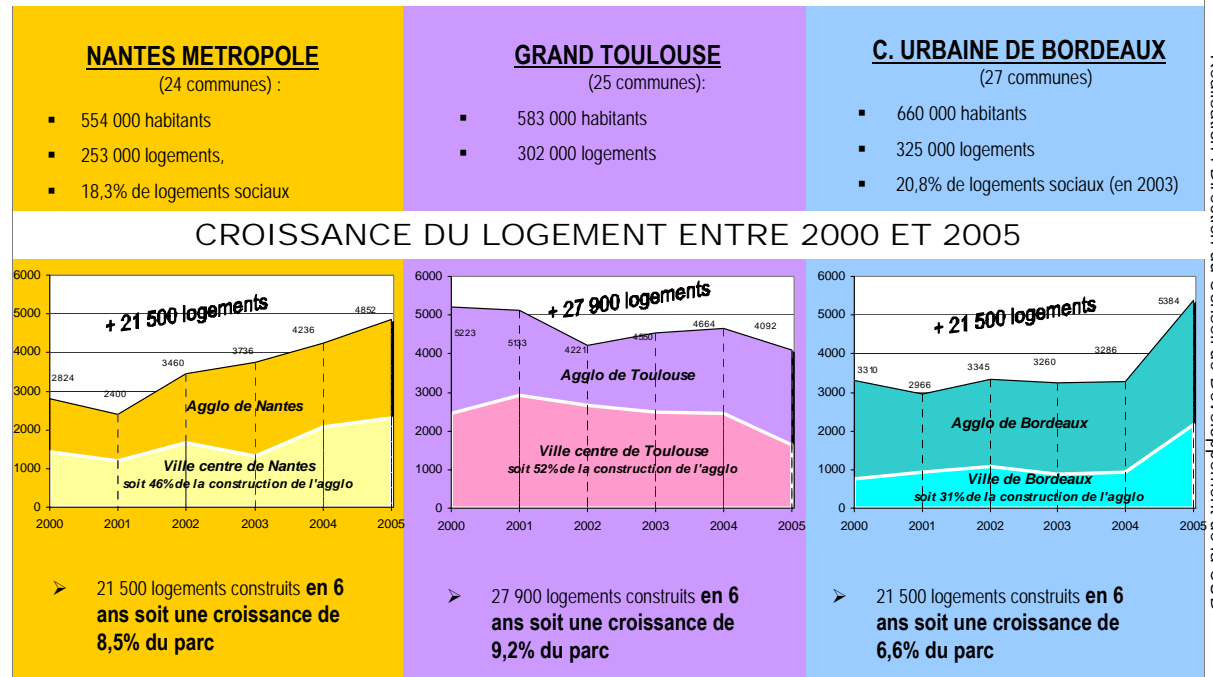
- ☞ Mutations sociologiques de la famille participant à la croissance du nombre des ménages et à leur diversification (familles monoparentales, vieillissement de la population,...)
- ☞ Une évolution des aspirations des ménages (maison individuelle, jardin, vivre à la campagne...)
- ☞ Un déficit d'image du logement social
- ☞ Une mobilisation difficile du foncier (un foncier de moins en moins accessible)
- ☞ Ecart croissant entre le pouvoir d'achat des ménages et les prix et les loyers des logements
- ☞ Un partenariat public-privé encore faible dans les opérations d'aménagements
- ☞ Un retard de construction de logement accumulé depuis plusieurs années

Des tendances spécifiques à la Communauté Urbaine

- ☞ Une forte attractivité résidentielle en Gironde et sur la CUB
- ☞ Un territoire contraint (zones inondables, vignobles, espaces verts,...)
- ☞ Persistance du déséquilibre démographique entre la ville centre et l'agglomération
- ☞ Une stratégie et des pratiques intercommunales de la CUB en matière de logement relativement récentes
- ☞ Pas de réflexion commune sur le logement entre la Cub et les territoires limitrophes

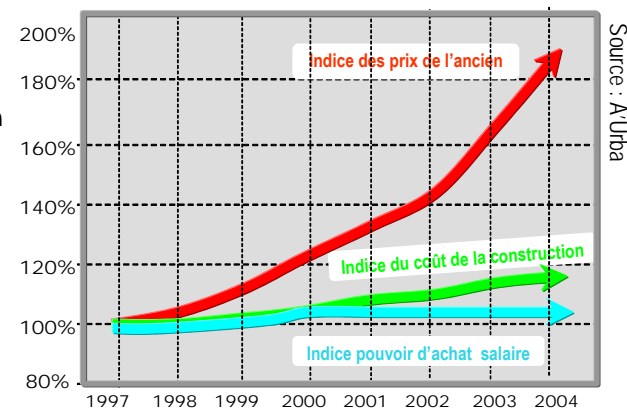
Comparaison du rythme de construction de trois agglomérations du Grand Ouest : une illustration du retard pris dans la construction de logement

CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT EN 1999



Réalisation : Direction du Conseil de Développement de la CUB

Une déconnexion complète entre le pouvoir d'achat et le coût des logements



La problématique du logement doit s'inscrire dans une logique de **développement durable** qui se décline en :

□ Un enjeu d'accueil et de solidarité, s'inscrivant dans une double temporalité :

- **urgence du présent nécessitant une stratégie de court terme** : Il est impératif de répondre aux besoins actuels : logement des jeunes, des actifs à revenus moyens ou faibles, des personnes âgées, des personnes handicapées...
- **stratégie de moyen et long terme** : Il s'agit de pouvoir accueillir et accompagner un développement démographique et économique soutenu et équilibré. Il est donc nécessaire de mener des réflexions prospectives pour anticiper les besoins à l'horizon de 20 à 30 ans en dépassant les limites administratives et les stratégies locales de concurrence entre territoires ...

□ **Un enjeu de diversité, de mixité et de rééquilibrage du logement social sur le territoire** afin d'éviter les phénomènes de ségrégation sociale et spatiale. L'enjeu est d'accroître les efforts effectués depuis quelques années pour répondre aux objectifs de la loi SRU et du Plan de Cohésion Sociale. C'est au travers d'une diversité de l'offre de logements qu'il convient de réfléchir afin de privilégier les parcours résidentiels au sein de la CUB notamment en permettant aux personnes les plus en difficulté d'accéder à un logement social, aux jeunes couples avec enfant d'accéder à la propriété... En fait, **l'enjeu est de fluidifier le parc de logement** à partir d'une politique cohérente et équilibrée du logement social.

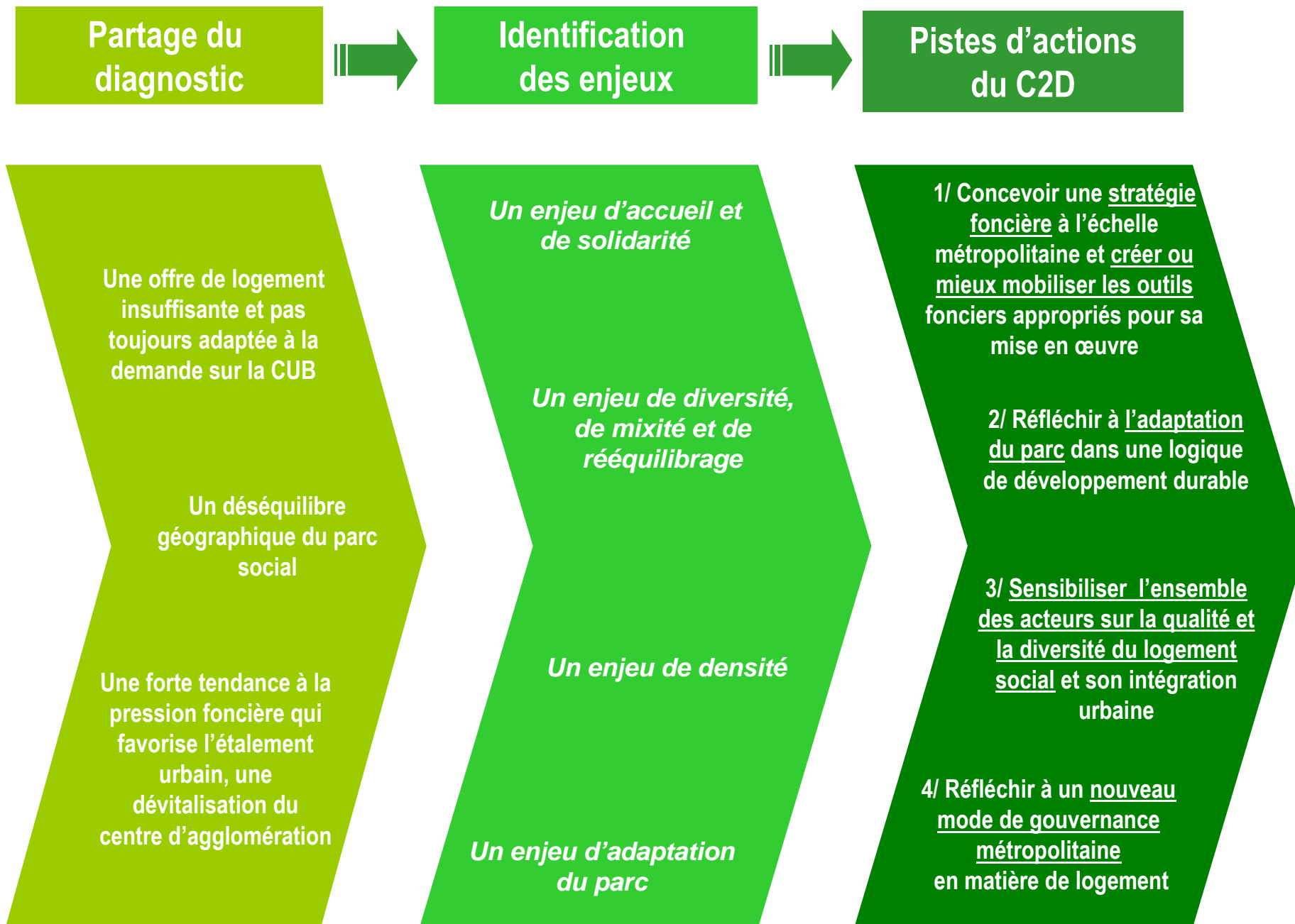
NB : Il convient de préciser que la question du parc privé de logement a été insuffisamment abordée (faute de temps) par le groupe de travail, dont les membres souhaitent poursuivre cette réflexion en procédant à l'audition des acteurs privés (ANAH, promoteurs, notaires, agences immobilières,...)

□ Un enjeu de densité, traduit à la fois dans une nécessité de :

- **maîtrise de l'étalement urbain**. Les avis au sein du groupe de travail étaient partagés sur cette question entre ceux qui pensent que l'étalement est inéluctable et qu'il convient donc de libérer du foncier et ceux qui désirent freiner cette urbanisation spontanée loin de la zone agglomérée. Cependant, chacun s'accorde sur la nécessité de **redynamiser les centres urbains de la CUB** (Bordeaux, Pessac, Mérignac et Bègles notamment) pour éviter la fuite des jeunes ménages avec enfants vers des secteurs périurbains (prix fonciers moins élevés).
- **recentrage du développement urbain**. Indissociable de la problématique de l'étalement urbain, la question de l'offre de logements pour tous dans les centres urbains est ressortie fortement des débats. L'agglomération bordelaise se singularise des principales métropoles françaises par sa faible densité urbaine. Avec un riche patrimoine architectural (immeubles bas du 18^e et tissu d'échoppes dans les faubourgs) et des contraintes physiques et agricoles (zones inondables, vignobles, sol trop meuble ne permettant pas de constructions de plus de 5 niveaux en hyper-centre...), la Communauté Urbaine doit faire face à une attractivité grandissante et à une raréfaction du foncier. Le Conseil de Développement juge nécessaire de renouveler les centres urbains notamment à partir des grands aménagements en cours depuis quelques années (tramway, aménagement des quais,...). L'enjeu est donc bien de **privilégier la reconstruction de la ville sur elle-même par rapport à l'extension urbaine**, en veillant à la qualité et l'intégration urbaine des nouveaux programmes de logements pour « ne pas rééditer les erreurs des années 1960 en réponse à la crise du logement »

□ Un enjeu d'adaptation du parc au regard des mutations sociologiques, technologiques et environnementales dans une logique de développement durable.

Pour répondre à ces enjeux notamment énoncés dans le PLH de la CUB, le Conseil de Développement a identifié 4 pistes d'actions. Ces dernières ne sont pas exhaustives mais elles constituent pour les membres d'importants leviers d'actions à mettre en place rapidement pour une meilleure politique du logement sur la CUB.



Concevoir une stratégie foncière à l'échelle métropolitaine et créer ou mieux mobiliser les outils fonciers appropriés pour sa mise en œuvre

OBJECTIFS

Le **manque de foncier disponible** est aujourd'hui l'un des principaux freins à la construction de logements. L'augmentation de la production de logements sociaux prévue par le PLH et le plan d'urgence voté par la CUB dépend largement de **la mise en place d'outils favorisant la maîtrise foncière**, ces outils s'inscrivant dans une **stratégie globale d'aménagement**.

LES MOYENS À METTRE EN OEUVRE ET LES ACTEURS À ASSOCIER

① Il est préconisé que la CUB mène une **stratégie de mobilisation foncière** lui permettant d'anticiper les conséquences foncières de certains projets d'équipements, d'infrastructures ou d'aménagements urbains. Une attention particulière devra être portée aux grandes réserves foncières de l'Etat et de ses établissements (RFF, SNCF, terrains militaires ...). Des partenariats avec ces différentes administrations doivent être rapidement recherchés en profitant des nouvelles dispositions législatives. De même la CUB doit utiliser plus efficacement les différents outils de politique foncière comme le droit de préemption ou les outils fiscaux.

Se saisir de l'opportunité d'un nouveau contexte législatif favorisant la cession des terrains de l'Etat :

- du décret du 4 novembre 2004 qui permet une aliénation à un prix inférieur de 25% de la valeur vénale des terrains destinés à du logement
- de nouvelle loi de Finance 2006 (LOLF) qui impose à chaque ministère une évaluation de ses dépenses immobilières

Le Conseil Développement souhaite que la CUB se saisisse et diversifie la mise en œuvre de la boîte à outils existants avec notamment les actions suivantes :

- s'appuyer sur l'ordonnance du *Code général de la propriété des personnes publiques*, avec une **véritable gestion patrimoniale des domaines** (il est y notamment signifié que pour le logement social, l'Etat et ses établissements publics peuvent vendre leurs terrains 30% de moins que le prix évalué par les domaines...)
- bénéficier des potentialités offertes par la **nouvelle loi portant Engagement National sur le logement** (dont l'objet est de sensibiliser l'ensemble des collectivités publiques y compris l'Etat sur la mobilisation du foncier public)
- faire porter les appels d'offre sur **la qualité des projets, à un prix maîtrisé** dans le cadre des opérations publiques d'aménagements.
- relancer le **lotissement public comme outil de régulation foncière**

Piste d'action n°1

② La planification de grands projets et d'infrastructures génère une attractivité et donc une spéculation foncière qu'il convient d'anticiper. Aussi, il est recommandé aux acteurs publics **d'élaborer une stratégie d'action foncière à moyen et long terme**. Le Conseil de Développement Durable estime que la CUB doit jouer un rôle prépondérant notamment en impulsant ces réflexions. Toutefois, au regard de la pression foncière dépassant les limites de la CUB, il est précisé que **ces réflexions doivent obligatoirement être menées en lien étroit avec le SYSDAU** (Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise), **le Département, les territoires de l'agglomération élargie...**, dans le cadre d'une stratégie globale intégrant développement démographique et économique à long terme.

③ Le groupe de travail incite la CUB à étudier la création d'un Etablissement Public Foncier Local comme solution, à moyen et long terme, aux difficultés de mobilisation du foncier constatées. Il reste néanmoins à approfondir la question de l'échelle territoriale la plus pertinente et des priorités à donner à ce dernier. D'autres outils peuvent aussi être envisagés et dans ce cadre, il est proposé de porter un regard sur **les expériences et les pratiques développées par d'autres métropoles sur les problématiques foncières**.

Piste d'action n°2

Réfléchir à l'adaptation du parc au regard des mutations sociologiques, technologiques et environnementales dans une logique de développement durable

OBJECTIFS

Le parc de logement de la CUB est constitué en grande majorité de logements anciens peu adaptés aux besoins actuels et futurs tels que la réduction de la taille des ménages, les économies d'énergie, les usages au sein du logement, la montée en puissance des « papy-boomers » et des personnes à faible autonomie, les nouvelles technologies de l'information... Il s'agit donc **d'anticiper et d'innover dans les nouvelles constructions et formes urbaines** afin de répondre aux nouveaux besoins des ménages et de bien-être, de maintenir une attractivité et dans un souci de développement durable.

LES MOYENS À METTRE EN OEUVRE ET LES ACTEURS À ASSOCIER

Une approche prospective doit être engagée sur les mutations en cours et à venir qui vont modifier l'usage et la pratique au sein du logement. Aussi, le Conseil de Développement souhaite organiser un groupe de travail sur ces questions notamment en invitant des experts tels que des architectes, des sociologues, des promoteurs. C'est donc sur **le logement de demain, le logement durable** pour la CUB qu'il convient de réfléchir au travers de sa forme urbaine, de ses matériaux de constructions, de son alimentation énergétique, de l'agencement de ses pièces ...

Sensibiliser l'ensemble des acteurs (élus, citoyens, professionnels) sur la qualité du logement social et son intégration urbaine, ainsi que sur la diversité de ses habitants potentiels, pour impulser une augmentation de la construction et une meilleure répartition entre les communes

OBJECTIFS

Il s'agit plus que jamais de **casser les idées reçues pour mieux encourager la construction du logement social et la diversité sociale** (et fonctionnelle) sur l'ensemble du territoire. Il faut non seulement combler un retard (objectifs annuels du PLH non atteints) mais aussi peut-être revoir les objectifs à la hausse (même atteints, ils resteraient insuffisants pour répondre à la demande).

LES MOYENS À METTRE EN OEUVRE ET LES ACTEURS À ASSOCIER

Au-delà de la difficulté de mobilisation et du prix du foncier, le Conseil de Développement a constaté que l'un des véritables freins à la construction de logement conventionné était un problème d'image et d'acceptabilité. Il préconise donc l'engagement d'une **forte sensibilisation de tous les acteurs du territoire sur la question de la qualité et l'intégration dans la ville mais aussi sur les habitants de ces logements sociaux**.

Au-delà d'une politique d'incitation, l'idée repose donc sur la nécessité de communiquer pour favoriser l'acceptation du logement social dans sa commune, dans son quartier, à côté ou en face de chez soi ...

❶ Le Conseil de Développement a pointé du doigt la stigmatisation du logement social et s'est vivement interrogé sur le rôle que pouvait jouer cette instance de démocratie participative. Comment le Conseil de Développement peut agir pour faire évoluer la perception des citoyens mal informés ? Aussi, il propose d'élargir son rôle consultatif à **un rôle proactif en réalisant un outil de communication en direction des citoyens, des élus et des professionnels**. Il propose que ce document, **montrant la diversité des logements sociaux et l'étendue de leur peuplement potentiel**, soit réalisé en partenariat avec l'Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine (AROSHA) et qu'il soit diffusé le plus largement possible (site internet de la CUB, plaquette à distribuer, à joindre dans le Journal de la CUB,...)

❷ Il est aussi préconisé que la CUB, au travers de ses compétences en habitat et en logement (renforcées en 2006 avec la prise de délégation des aides à la pierre) développe sensiblement ces actions de communication et de pédagogie sur le logement social (organisation de colloques, articles à diffuser via le Journal de la CUB, le site internet, la presse, ...).

Réfléchir à de nouveaux modes de gouvernance métropolitaine en matière de logement

OBJECTIFS

Le logement est une compétence partagée entre de multiples acteurs publics et privés qui, de ce fait, manque particulièrement de lisibilité. En élaborant le PLH, en prenant la délégation des aides à la pierre et en décidant de mettre en place un plan d'urgence, la CUB est devenue un des acteurs importants du logement. Aussi, il convient de réfléchir à une nouvelle répartition entre les acteurs de manière à ce que la CUB conforte sa position d'autorité organisatrice en matière de logement.

L'enjeu est de passer d'un système complexe mettant en jeu des acteurs multiples à une politique du logement commune et partagée.

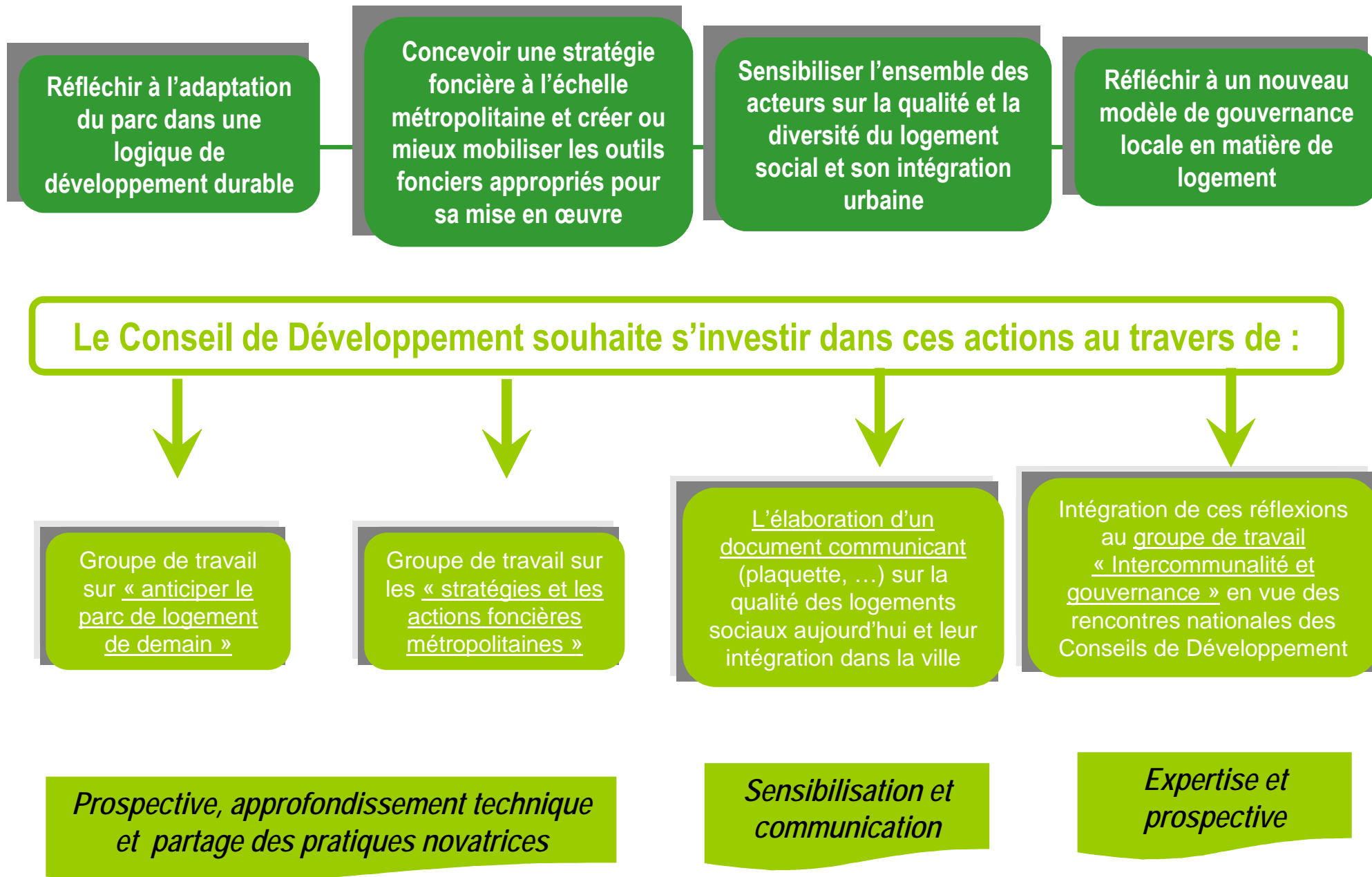
- Sur le territoire de l'agglomération élargie, le partenariat doit se développer avec les territoires de projets (Communautés de communes, Pays...)
- Enfin, à l'une comme à l'autre échelle (CUB ou agglomération élargie), il s'agit pour l'institution CUB d'innover en développant les échanges avec les acteurs privés du logement et de l'aménagement dans une quête de mixité sociale (en développant des opérations mixtes) et un souci d'adaptation au marché du logement.

LES MOYENS À METTRE EN OEUVRE ET LES ACTEURS A ASSOCIER

❶ La question du logement est au cœur des préoccupations des habitants. Il faut donc la traiter au plus près des réalités. Le territoire métropolitain apparaît comme le niveau le plus pertinent de mise en œuvre d'une gouvernance en matière de politique du logement. La CUB a vocation à devenir chef de file de la politique du logement sur son territoire. Elle paraît donc légitime pour **impulser des partenariats inter-acteurs et inter-territoires** :

- Sur son territoire, l'agglomération doit se positionner en guichet unique apte à simplifier le travail de tous les acteurs concernés directement ou indirectement par la problématique du logement. La CUB doit faire de son PLH un document stratégique qui définisse les règles en matière d'investissements aussi bien entre les communes et la communauté que vis-à-vis des opérateurs du logement social et privé.

❷ Le Conseil de Développement souhaite approfondir cette réflexion sur les partenariats, notamment **en créant des groupes de travail sur les problématiques « habitat et cadre de vie », « intercommunalité et gouvernance »... dès la rentrée 2006**. Ce dernier s'inscrit dans une réflexion plus globale et a notamment pour objectif d'amorcer une contribution lors du colloque des prochaines **rencontres nationales des Conseils de Développement qui auront lieu à Perpignan les 12 et 13 octobre 2006** dont le thème sera « intercommunalité et démocratie ». Il est donc proposé que ce groupe travaille sur la problématique de l'intercommunalité de projet en abordant tout particulièrement les questions d'échelle, de compétences, de partenariat, de participation citoyenne. La question du logement pourrait être au cœur de ce travail.



Composition et participation au groupe de travail logement

Piloté par Maurice Goze (IATU – Bx 3)

Liste des participants au groupe logement :

- Pierre Andrieux-Laclavetine (Mérignac)
- Agnès Charousset (A'URBA)
- Christian De Barillon (Bordeaux)
- Jean-Claude Delage (Bègles)
- Pierrette Guerlou (Saint-Médard-en-Jalles)
- Jean-Luc Hoguet (AROSHA : Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine)
- Hubert Hubrecht (IEP)
- Marc Kleinhentz (Villenave d'Ormon)
- Maurice Landeau (Ambès)
- Dominique Lestynek (Pessac)
- Jean-François Périnet (Conférence Départementale des Organisations HLM de Gironde)
- Jacques Rotureau (Gradignan)

Interventions de :

- Jean-Luc Hoguet (AROSHA : Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine)
- Agnès Charousset (A'URBA)
- Jean-Claude Chudzinski (service habitat, DDE Gironde)
- Véronique Fayet (Vice-Présidente de la CUB en charge de l'habitat et du PLH)

Date des réunions :

- 29 mars 2006
- 25 avril 2006
- 9 mai 2006
- 22 mai 2006
- 19 juin 2006

Appui technique de la Direction du Conseil de Développement :

Marianne Lefort - Tél. : 05 56 93 65 16
Nicolas Michel - Tél. : 05 56 93 65 20

CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DURABLE

DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

ANNEXE : LE GLOSSAIRE DU C2D

Juin 2006

| TERME A DEFINIR | DEFINITION |
|---|---|
| <u>Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)</u> | Etablissement public à caractère administratif placé sous la tutelle conjointe du ministère chargé du logement et du ministère chargé du budget. L'ANAH attribue des subventions pour améliorer le confort dans l'habitat privé. |
| <u>Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.)</u> | Formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption. La déclaration est un acte juridique par lequel le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption (généralement une collectivité publique) son intention de vendre son bien et les conditions de la vente. C'est le notaire qui se charge d'établir la DIA, généralement après la signature de la promesse de vente. |
| <u>Droit de Préemption</u> | Droit d'achat prioritaire permettant à une personne privée ou à une collectivité publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier, aux prix et conditions fixés lors de sa mise en vente par son propriétaire, par préférence à tout autre acquéreur. |
| <u>Etablissement Public Foncier Local (EPFL)</u> | <p>Les établissements publics fonciers sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.</p> <p>Ces établissements interviennent sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui en sont membres et, à titre exceptionnel, ils peuvent intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.</p> <p>Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et agir par voie d'expropriation.</p> <p>Aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue</p> |
| <u>Grand Projet de Ville (GPV)</u> | <p>Les Grands Projets de Ville (GPV) ont succédé aux Grands Projets Urbains (GPU) mis en œuvre de 1991 à 1994. Mais si les GPV s'inscrivent dans la continuité des GPU, c'est à une plus grande échelle et avec une approche différente. Le programme des GPU concernait, en effet, 14 sites, alors que celui des GPV en comporte 50. Il s'agit, cependant, de quartiers éprouvant les mêmes difficultés : chômage, pauvreté, délinquance, problème d'image.</p> <p>Les GPU, par ailleurs, sont intervenus sur l'aspect urbain avec des opérations lourdes pour tenter de réintégrer à l'agglomération des quartiers isolés. Avec les GPV, l'objectif reste le même, mais il s'agit cette fois de mettre l'accent autant sur le volet social qu'urbain. Le GPV est donc un projet global. Si des opérations lourdes de requalification urbaine restent au cœur du projet, le GPV se donne aussi comme ambition d'améliorer les conditions de vie des habitants, de transformer l'image du quartier et la perception qu'on peut en avoir et de redonner une valeur économique à ces territoires.</p> |

| | |
|--|---|
| <p><u>Logement</u></p> | <p>Un logement est un local fixe, composé d'une ou plusieurs pièces, fermé par des murs ou des cloisons, possédant une entrée indépendante donnant sur l'extérieur ou sur les parties communes d'un immeuble et utilisé pour l'habitation indépendamment de la destination primitive de la construction. Cette définition exclut les habitations mobiles et les locaux occupés par des communautés.</p> <p>Les logements peuvent être classés en 7 catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Résidences principales : logements occupés de façon permanente et à titre principal par un ménage. Parmi les résidences principales on distingue : les logements ordinaires (habitation d'une famille dans les conditions normales), les logements-foyers pour personnes âgées, les pièces indépendantes louées ou prêtées à des particuliers, les chambres meublées (hotels ou garnis), les habitations de fortune (locaux impropres à l'habitation mais occupés à l'époque du recensement telles que des baraques de bidonville ou des wagons immobilisés et les habitations provisoires édifiées pour des sinistrés). · * Logements vacants : logements sans occupants * Résidences secondaires : logement d'habitation occupé pour des séjours temporaires. |
| <p><u>Loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (dite Loi S.R.U.) :</u></p> | <p>Loi n° 2000 - 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. L'article 55 concerne les communes de plus de 3500 habitants (1500 en Ile de France) située dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20% du nombre de résidences principales.</p> |
| <p><u>Lotissement</u></p> | <p>Un lotissement est la division d'un terrain en plusieurs parcelles destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation ou à usage industriel ou artisanal. Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de lots issus de ladite propriété.</p> |
| <p><u>Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)</u></p> | <p>Procédure d'intervention concertée entre l'Etat, la commune, et l'ANAH. Son objectif est de réhabiliter le parc immobilier bâti, d'améliorer l'offre de logements locatifs mise en oeuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants.</p> |
| <p><u>Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées</u></p> | <p>Elaboré sur la base d'une étude quantitative et qualitative des besoins, le plan est établi sous la co-responsabilité de l'Etat et du Conseil Général pour trois ans minimum et doit définir les catégories de personnes défavorisées avec une priorité accordée aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune.</p> |
| <p><u>Plan Local de l'habitat (P.L.H.)</u></p> | <p>Il s'agit d'un document de programmation à 6 ans qui détaille objectifs et orientations, actions et moyens pour répondre aux besoins en logements d'une commune ou d'un groupement de communes et assurer entre les territoires une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. L'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), votée le 13 décembre 2000, renforce la dimension opérationnelle des PLH, en stipulant que ceux-ci doivent contenir, pour chaque commune, des objectifs quantifiés de logements locatifs conventionnés (neufs ou existants réhabilités, au sens qu'en donne la loi, qui va au-delà du seul logement locatif social) et un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant. L'un des objectifs du PLH intercommunal est alors de répartir et de phaser dans le temps l'effort de production de logements locatifs conventionnés en fonction des contraintes des communes (disponibilité foncière...).</p> |

Prêts locatifs

• **Prêt locatif aidé (PLA)** : Issu de la réforme Barre de 1977, prévu pour allier l'aide à la pierre à l'aide à la personne, il peut accueillir 80% des ménages grâce à un plafond de ressources supérieur de 50% aux anciens plafonds HLM.O (HLM ordinaires). En septembre 1999, le PLA est remplacé par le PLUS (Prêt locatif à usage social).

• **Prêt locatif aidé à financement très social (PLA-I)** : Les PLA d'intégration (PLA-I) ont été mis en place à compter de février 1990 par le décret n° 90-151 du 16 février 1990. Les PLA-I sont destinés aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales et qui, de ce fait, se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Il s'agit de leur offrir une solution de logement pérenne, adaptée à leurs difficultés, avec si nécessaire un accompagnement social, de manière à favoriser leur intégration.

• **Les prêts locatifs sociaux (PLS)** : Mis en place à compter du 6 mars 2001, les opérations financées par des PLS sont destinées à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS

• **Prêt locatif à usage social (PLUS)** : Il désigne le logement social locatif subventionné par l'Etat et réalisé par les organismes de logements soci

• **Prêt locatif intermédiaire (PLI)** : Prêt créé en 1987 pour ouvrir l'accès des logements sociaux aux ménages des classes moyennes dont les res

Programme National de la Rénovation Urbaine et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)

Le programme national de rénovation urbaine, tel que défini par la loi du 1er août 2003, récemment amendée, prévoit une offre nouvelle de 250 000 logements locatifs sociaux, la réhabilitation de 400 000 logements locatifs sociaux, la démolition de 250 000 logements ainsi que des équipements publics et des aménagements urbains pour la période 2004-2011.

Des moyens exceptionnels de l'Etat portés à 4 milliards d'euros sur 8 ans. Ses capacités de subventions pour les 5 premières années du programme s'élèvent à 5,25 milliards d'euros permettant, par son effet démultiplicateur, d'estimer les travaux engagés à 17 milliards d'euros sur 5 ans et à environ 30 milliards pour la durée du programme.

Début avril 2006, l'ANRU avait validé pour 20,6 milliards d'euros de travaux programmés sur les 5 années à venir (dont 6,5 milliards d'euros de subvention). 309 quartiers, où résident plus de 2 millions d'habitants, sont déjà bénéficiaires du dispositif. L'aide de l'ANRU est majoritairement concentrée sur les quartiers prioritaires.

A ce jour sur la CUB, quatre conventions ANRU ont été signées le 28 avril 2005 avec les communes de Bassens, Bègles Bordeaux et Cenon.

Zone d'Aménagement Concerté : Z.A.C

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public décide d'aménager et d'équiper des terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés en vue de la construction d'habitations, de commerces, d'industries de service d'équipements collectifs publics ou privés.