

**Programme Local de l'Habitat (PLH)
Pays de la Haute Gironde**

**Restitution des Groupes de travail
Novembre – Décembre 2005**

Groupe de travail

Opérations immobilières structurantes

- **Les pistes de propositions**

-Mettre au point un programme d'ensemble pour chaque type d'opérations, de façon à répondre à la fois à l'objectif de développement équilibré, de maîtrise des prix, de réponse aux besoins locaux en logement.

-Une référence : la part des besoins en logement pour les 5 prochaines années.

- Les outils :
 - 20 « projets prioritaires de développement durable »
 - acquisitions foncières intercommunales et contribution aux études
 - possibilité de recourir aux outils d'urbanisme opérationnel et d'utilité publique, aux objectifs de développement des documents d'urbanisme ;
 - charte de qualité et de retombées locales à respecter
 - publicité faite à ces opérations par le Pays et les Communautés
 - priorité pour le financement des équipements collectifs et VRD.
- Aide à la négociation par le Pays et suivi.

• Les questions

- Pertinence des programmes en leur état actuel ?
- Quels critères établir pour les priorités ?
- Faisabilité d'une charte de qualité et d'environnement pour les opérations ? Outils opérationnels alternatifs (ZAC, lotissement communal, ...) ?
- Organisation des opérations : faut-il l'inscrire dans les documents d'urbanisme, la présenter à l'échelle du Pays ou des Communautés de communes, ou la proposer au cas par cas sur des opérations ?
- Retombées économiques locales ? Faut-il privilégier des filières locales (développement durable) et dans quelle mesure peuvent-elles répondre ?
- Financements spécifiques ? Faut-il envisager un montage spécifique pour les opérations prioritaires ? Ou des compensations de charges foncières ? Un mécanisme de péréquation du type établissement public foncier ?

• Documents joints

- Propositions techniques d'un réseau européen
- Politique du logement du PLH du SICOVAL (banlieue Sud de Toulouse)
- Charte architecturale et environnementale du site de Cantercel (site bâtiments écologiques de référence)
- La HQE : les cibles
- Les quartiers HQE, exemple des objectifs donnés par l'association HQE²R

• Compte rendu des débats

Les participants ont confirmé le constat de difficultés à réaliser des opérations répondant aux enjeux de mixité, de qualité urbaine comme du développement durable. Les arguments classiques, tels que la nécessité de programmer en fonction de l'existence d'une desserte en VRD, ne semblent même plus porter. Il est devenu très difficile de s'opposer aux quartiers fermés comme à un développement très uniforme en maisons individuelles sur de grandes parcelles et à la progression rapide des migrations alternantes.

1) Le projet d'une charte

-Plusieurs intervenants ont souligné l'attente des professionnels pour **des indications sur les besoins en logements à couvrir en Haute Gironde**. A priori, les besoins en locatifs envisagés concernent plutôt de grands logements, qui permettent d'« enraciner » des populations (faibles rotations) et des craintes ont été manifestées face à des localisations

rurales trop isolées qui peuvent générer de la vacance ; mais il est évident qu'en l'absence d'offre régulière, la demande est mal connue.

Les opérateurs ne seront certainement pas découragés par les contraintes proposées ; au contraire, elles manifestent une volonté politique et font désormais partie des négociations normales pour un projet. Il est par contre probable que l'existence d'une charte supposera une évolution du côté des communes et de l'instruction des projets : imposer des objectifs est un moyen d'entamer la discussion avec les porteurs de projets.

-La mixité des projets peut être inscrite comme l'une des contraintes à respecter, mais le principal problème est actuellement l'**incapacité du secteur social à payer le foncier** en raison des plafonds de coûts imposés (un chiffre de 2 500 € maximum a été indiqué). Deux possibilités sont envisageables : **soit une aide communale** (si les petites communes ne peuvent pas l'apporter, envisager une aide intercommunale), **soit un transfert de charge foncière à partir d'un programme diversifié**, ce qui suppose un accord entre opérateurs (fixer des règles constantes de rétrocession) ou un opérateur aménageur unique (des organismes HLM comme Clairsienne se positionnent sur ces prestations). Il y a actuellement peu de cas de projets montés en commun par le public et le privé, mais « en période de crise, les intervenants peuvent avoir plus d'imagination ! »

-Une charte pourrait regrouper un certain nombre d'exigences sur les produits « logement », la forme (gamme de couleurs, verdure), le lien à l'environnement (liaisons avec l'urbanisation existante, cheminements piétons et cyclistes, accès, voire interdiction des cités fermées), les matériaux (priorité ou pourcentage de produits locaux « pierre et bois », « tuiles et carreaux de Gironde »), des exigences environnementales. Il n'est pas paru souhaitable d'intégrer des objectifs de retombées pour les entreprises locales de BTP, celles-ci étant trop peu nombreuses et trop petites pour répondre à de tels marchés.

Produits logement	Qualité	Economie	Forme urbaine	Financement
-pourcentages : +accession, +logements sociaux, dont très sociaux, +locatif privé, + vente. -objectifs de taille, voire de publics visés.	-objectifs de verdissement, d'espace -couleurs -développement durable : récupération de l'eau de pluie, espèces végétales locales sans arrosage, isolation, etc. -un objectif de part de produits locaux (pierre, bois, terre cuite, ..) dans la construction.	-25% taux d'effort maximal des locataires comme des propriétaires. -mode de chauffage (bois, gaz, chauffage solaire ou géothermie). -coût global affiché avec les charges.	-objectif d'économie du sol. -liaison avec le bâti existant, -localisation dans les bourgs.	-possibilité de portage foncier (Etablissement public foncier) -financement des études et du foncier par une taxe sur les transactions foncières -élargir la PVR aux équipements de superstructure.

La question de la mise en place d'un **outil d'acquisition-rénovation des bâtiments anciens dans les bourgs** a été soulevée, avec l'idée de l'intégrer dans les dispositions éventuelles d'un futur EPFL.

2) La démarche

Dans un premier temps, il apparaît possible réaliser rapidement des documents d'appui pour rattraper les « coups partis »:

2.1 -**un « document mobilisateur »** en direction des communes autour des enjeux de ces opérations, qui pourrait déboucher sur un « porter à connaissance ».

2.2 -**diffuser une méthode sous la forme d'un guide « questions-réponses »** : que faire dans tel cas ? Un exemple... Ce guide serait élaboré à partir des situations les plus souvent rencontrées par les communes ; ce guide comprendrait la liste des « personnes ressources » en cas de difficultés.

2.3 - **lancer des opérations tests** de la charte et des négociations avec les partenaires.

Dans un second temps, la charte pourrait devenir un document opposable en l'intégrant aux plans d'urbanisme divers, avec un statut de document d'orientation. La généralisation des PLU dans les communes qui se développent permettra de la placer dans les documents d'orientation.

Parallèlement, il serait possible de mettre en place **un budget d'appui aux communes sous la forme d'un « droit de tirage » pour des conseil de spécialistes**.

Enfin, **la notion de « projet de développement »** de la Haute Garonne a été envisagée : il pourrait s'agir d'une priorité donnée à l'extension des bourgs, en soulignant la nécessité d'une continuité du bâti, de penser l'aménagement urbain et le fonctionnement des villages (circulations, sécurité, organisation des équipements collectifs), mais aussi leur desserte systématique par les transports en commun.

Nota bene : cette dernière observation renvoie au manque permanent d'un document de planification et d'aménagement du territoire à l'échelle du Pays, donc au niveau de cohérence des politiques d'équipement, de développement économique et urbain.

3) Le volet accession à la propriété

Après un débat sur l'intérêt d'accéder dans le contexte actuel, il est apparu que **le produit « location-vente », par exemple le PSLA¹**, pourrait être un moyen de rétablir le parcours résidentiel actuellement interrompu et de mieux maîtriser le contenu des projets et le taux d'endettement. Ce type de montage permet en effet de choisir après une période entre devenir locataire et propriétaire, puis de revenir en cas de difficultés au statut de locataire en cours d'accession. Cependant, rares sont les organismes HLM qui acceptent de gérer ces dispositions.

¹ Le Prêt social de location-accession permet une accession progressive avec la possibilité d'un retour vers le statut de locataire d'un organisme social en cas de difficultés.

Groupe de travail

Relogement et suppression de l'habitat indécents

• **Le constat**

- 500 à 700 logements inconfortables dans le Pays.
- 180 logements indécents au moins sont occupés de façon récurrente par des personnes défavorisées, suivies par le Plan Départemental et le PRL (Point Relais Logement).
- Les initiatives pour résorber ce stock ont peu abouti : difficulté à convaincre des propriétaires qui trouvent une rentabilité suffisante dans la location de logements indécents d'investir, à les classer en insalubres, ...
- L'accès au parc HLM étant insuffisant et les organismes n'acceptant ce relogement qu'en logements adaptés, le relogement préalable aux travaux d'amélioration n'a pas pu s'effectuer.
- Les logements indécents sont la seule solution pour les ménages à faible revenu ou sans garantie ; il n'existe pas d'offre suffisante en PST, PLAI ou PLAT. La demande de relogements reste constante et les solutions sont très faibles (40 à 80 pour 350 demandes).
- Maîtrise des charges à assurer.

• **Les pistes de propositions**

Les solutions envisagées prennent appui sur les démarches antérieures :

- Recensement des logements notés comme insalubres ou indécents et occupés par des ménages très modestes ; ce travail a été engagé par le PRL et les services sociaux ;
- Disposer d'un parc de relogements tiroirs,
- Tenter d'obtenir des décisions d'investissement des propriétaires de logements indécents en supprimant l'accès aux aides au logement ou par injonction de travaux ;
- Proposer au propriétaire un financement ANAH ou un bail à réhabilitation par un organisme HLM ;
- Gestion déléguée du logement (sous location par une association, ...)
- Droit de délaissement.

• **Organisation du groupe de travail et démarche**

1) Traitement de l'indécence.

-Recensement des logements indécents tel qu'entamé par le PRL à partir de la liste des 3 dernières années : qu'en conclure sur le parc de relogement immédiat à produire ? La solution de poursuivre ensuite par relogements successifs dans le parc remis en état est-elle plausible ?

-Relogement : quel accompagnement ?

-La déclaration d'indécence par le locataire doit-elle être suscitée et accompagnée : comment ? PRL ? ADIL ? Autres ?

-Quel type d'opération retenir ? PIG, OPAH, PRI, travaux d'amélioration sous contrainte, montage financier

-Gestion locative déléguée (sous location, bail à réhabilitation) : condition ? possibilité ?

2) Logement d'urgence

- 1 à 2 par canton

- Il reste un petit écart à combler par rapport aux besoins prévus en 2003. Mais n'ont-ils pas augmenté ?

- Quelle gestion ? Municipale, cantonale, associative ?

- Quel financement ? (CHRS, résidence sociale, ...)

3) Gestion de proximité du parc HLM

- Partir d'un organisme ou d'un accord inter-organismes ?

- Localisation ?

• **Débats**

Trois thèmes ont été abordés.

1) Indécence des logements

Il a été souligné que la distinction indécence/insalubrité méritait d'être réaffirmée, car si l'insalubrité nécessite des moyens d'intervention lourds, l'indécence se réfère d'abord à l'initiative du locataire, puis à des travaux plus légers de la part du propriétaire, avec le moyen de pression qu'est la déclaration d'indécence auprès de la CAF (qui peut entraîner la suppression des allocations logement dans un délai de 6 mois).

Face à l'impuissance ressentie par les maires, plusieurs leviers ont été évoqués pour aider à la résorption de logements indécents ou insalubres qui ne parviennent plus à être éradiqués à l'aide de primes d'amélioration:

-La nécessité d'augmenter l'offre, notamment pour reloger, a été soulignée car le logement insalubre se maintient en raison de la pénurie de logements et de la sélection qui est faite à l'entrée des « bons » logements.

-Il a été considéré que, pour résorber les 180 logements occupés et recensés comme indécents par le PRL, **un volant d'au moins 40 à 50 logements devrait être produit**, avec l'aide des mairies (terrains et immeubles) afin d'accueillir une partie des ménages en cas de travaux lourds. L'expérience de Clairienne à Saint-Yzan a montré que les relogements se passent généralement bien, puisque sur 3 PLAI réalisés, seul un cas a montré une certaine inadéquation du confort proposé aux besoins du locataire relogé. Il convient cependant de ne pas réaliser ces logements dans des communes trop isolées (risque de vacance et d'impossibilité de s'insérer). L'implication des mairies est importante, notamment pour aider à l'affectation des logements ; l'accompagnement social est souvent indispensable, soit sous la forme d'une sous-location, soit à partir des services sociaux, dont les mesures sont en général trop peu formalisées (pas d'engagement avec la famille avant le relogement) et

manquent de moyens (l'ASLL² serait supprimée du FSL ?). Enfin, le suivi en cas de changement de circonscription doit être assuré.

- La mise en place d'une **charte de « bonne conduite »** avec les notaires et agents immobiliers de la Haute Gironde, **pour systématiser la déclaration des installations sanitaires non raccordées** ou défectueuses auprès des mairies lors d'une vente, afin de déclencher une visite préalable, réaliser un état des lieux et informer le futur acheteur de ses obligations. Ceci permettrait de détecter les installations qui risquent de déborder ou non étanches, qui génèrent ensuite des problèmes de salubrité. Le maire, responsable de la police de l'eau, doit exercer son devoir d'information et de suivi de la situation sanitaire des logements.

- **Le recensement par le PRL et les CMS** de la situation des logements qui sont déclarés insalubres ou inconfortables lors des demandes de relogement n'a pu être effectué que sur une vingtaine de logements : 2 seulement se sont avérés insalubres, le reste est indécemment dégradé en raison du mauvais usage par les occupants (ventilations bouchées, ...) ou enfin sur-occupé. Le travail doit être poursuivi pour établir un chiffre plus fiable, mais il semblerait que dans la plupart des cas, le problème soit remédiable sans reloger les occupants (menuiseries, ventilation, chauffage électrique à revoir...).

- **Décider le propriétaire à faire les travaux** reste le problème le plus délicat, pour l'indécence comme pour l'insalubrité. Selon l'expérience des divers participants, seule **la contrainte** permettrait aujourd'hui d'avancer, avec deux stades successifs : celui de l'information (lettres informant le propriétaire sur les risques encourus), puis la démarche de déclaration d'indécence (qui aboutit éventuellement à la suppression des aides au logement) ou d'insalubrité (avec l'obligation de réaliser les travaux et de reloger).

- Le fait que **les mairies soient désormais compétentes pour déclarer l'insalubrité** des logements permet certes d'intervenir plus efficacement, mais le seul moyen de pression, en cas de refus du propriétaire, est que la mairie se substitue à lui, avec d'importants délais pour rentrer dans ses avances de frais.

Il a été souligné que les propriétaires les plus récalcitrants ne sont pas impécunieux (certains paient l'Impôt Sur la Fortune), mais tirent une rentabilité importante en raison de l'absence de dépense dans le logement. Néanmoins ils sont très dépendants des aides au logement perçues par leurs locataires (sur lesquelles ils calent leur loyer) et tirent avantage de l'absence d'autre solution pour les locataires.

Les agences immobilières ne gèrent bien sûr pas de tels logements, mais il faut distinguer certaines agences qui pratiquent systématiquement un écrémage des locataires (trois fois le loyer exigé en revenus) et celles qui tiennent compte des aides au logement et utilisent les garanties apportées par le FSL³. Il conviendrait donc de **réaliser assez régulièrement une information sur les diverses aides apportées** et de sensibiliser certains professionnels à la nécessité de loger aussi les ménages modestes.

² Accompagnement social lié au logement

³ Fond Solidarité Logement

2) Logements d'urgence

Le besoin de logements d'urgence a été réaffirmé, distinct des besoins d'hébergement pour l'insertion (type CHRS), à raison d'un ou deux par canton.

- Actuellement, les solutions relèvent du 115 (qui répond surtout sur Bordeaux et avec une offre plus adaptée aux isolés qu'aux familles, souvent concernées en Haute Gironde) et d'opportunités mises en place par les mairies (Saint-Savin et Saint-André ont utilisé des logements d'instituteurs, d'autres des logements de loisirs vides en hiver). Mais il faut une volonté de trouver des solutions plus organisées, notamment pour les familles.

- **Les communes sont les mieux placées pour repérer et créer ces logements**, par exemple dans d'anciens logements d'instituteurs ou des presbytères ; il est également possible de construire quelques logements spécifiques ou de recenser les logements vacants au moyen des listings de la taxe d'habitation et des propriétés bâties. Néanmoins, il convient de faire attention au risque d'isolement si l'hébergement se prolonge.

- Mais la gestion pose problème : **les logements doivent être accompagnés de solutions à la sortie**, ce qui renvoie à l'augmentation globale de l'offre, mais aussi à la mise en place de filières de sortie. Dans certains cas, il peut être nécessaire de disposer d'un accompagnement. Le recours à une association spécialisée est une solution dans certains cas (cf. Prado - sous location).

3) Gestion de proximité

Il est souhaitable de demander à Gironde Habitat d'ouvrir **une unité de gestion décentralisée en Haute Gironde** (Blaye ?) de façon à assurer une réponse technique et un suivi sur place. Pour le moment, le parc HLM étant principalement constitué d'individuels, il n'y a pas de véritables problèmes : même le petit entretien est assuré par les locataires et une antenne ouverte à Libourne par Clairssienne n'avait pas eu réellement de dossiers à traiter. Mais il est vrai que cette situation est liée à la pénurie d'offre et à la sélection des locataires. Si le parc HLM devait se diversifier et augmenter à l'occasion du PLH, il serait indispensable de décentraliser le suivi sur place.

4) Le développement d'un parc social dans les petites communes (hors opérations structurantes)

-Effectuer un recensement des logements vacants ou des propriétés communales qui devrait permettre de réaliser de l'acquisition-amélioration sociale.

Groupe de travail

Mieux tirer parti du parc existant, prévenir les dégradations, réponses aux demandes des populations spécifiques

• Le constat

Une demande non satisfaite :

- Départ des jeunes et demande non satisfaite de personnes isolées qui souhaitent rester sur place.
- Demandes de personnes âgées valides de se rapprocher des centres de vie. Saturation de l'accès aux maisons de retraite, surtout pour les personnes dépendantes. Il subsiste encore de nombreux cas d'inconfort, mais peu de demandes d'amélioration (faible intérêt des personnes âgées pour les travaux).
- Près de 300 jeunes en logement précaire depuis plus d'un an, renvoi d'une grande partie de la demande vers Bordeaux. Difficultés à se saisir de possibilités d'emploi ou de formation faute de logement.

Des capacités réduites, mais non utilisées :

- Un potentiel de logements non négligeable se situe dans les bâtiments d'exploitation agricoles inutilisés, dans d'anciens logements utilisés pour des bureaux dans les centres de Blaye et de Saint-André.
- 50% de sous occupation, surtout de la part de personnes âgées.
- Un potentiel de logements touristiques non négligeable, utilisé principalement hors saison par les ouvriers des chantiers d'EDF, dont les besoins vont diminuer.

La qualité de l'amélioration du parc existant est insuffisante :

- Le bâti des 50 dernières années est dans l'ensemble de mauvaise qualité, certaines réhabilitations ont été mal faites. Risque de le voir mal vieillir.
- Prendre en compte les aspects environnementaux de l'amélioration du parc existant, qui induit pour le moment des charges élevées.

• Les pistes de propositions

- Mettre en place un réseau de réponses aux problèmes du logement des jeunes : CLAJ, foyer soleil, suivi de l'offre et de la demande par les syndicats d'initiative.
- Intégrer dans une nouvelle OPAH à l'échelle du Pays l'aide à la division de logements, les logements locatifs à destination des jeunes, le recyclage en logements des locaux d'activités (hors commerces), l'appui sous forme de conseil aux propriétaires qui cherchent à s'adapter aux exigences de la qualité environnementale (notamment en auto-réhabilitation) ; ou possibilité du recours aux associations type Castors.
- Un programme de F2 PLUS de plain pied pour personnes âgées dans les principaux bourgs et centres de vie, dans le cadre de lotissements prévus ou en cours.

• Organisation du groupe de travail et démarche

1) Les jeunes en logement précaire : 150 au moins à la Mission Locale, moins de 100 demandes HLM

-Quelle est l'importance de la demande ?

- Caractère diffus : réponse diffuse ?
- Quel cadre ? FJT = problème de l'inadaptation à la demande et du coût
 - CLAJ = comment répondre à l'échelle de chaque Communauté de communes ?
 - Réseau de logements = comment convaincre les propriétaires ? Faut-il une garantie spécifique au-delà du Locapass, peu utilisé ?
 - Problème de l'accompagnement : comment le financer et l'organiser ?
 - Les risques en cas d'évolution des dispositifs nationaux ?
- Le cas particulier des jeunes ménages

2) Publics cibles spécifiques: personnes âgées

- A priori, peu de demande de logement autonome plus adapté, mais il n'y a pas d'offre spécifique entre le maintien au domicile, très lourd, et l'offre d'hébergement collectif, liée à la dépendance.
- Faible risque d'une solution d'insertion de petits individuels dans des lotissements bien situés près des bourgs: offre presque banalisée.
- Quelle forme ? PLUS ou FPA éclaté ?

3) Développer l'offre à partir du parc existant

- Tirer parti de la sous-occupation de logements et favoriser le relogement des personnes âgées qui le souhaitent (parc locatif adapté près des bourgs) : comment inciter cette évolution ? Financement des travaux de division dans le cadre d'un PIG ? Proposer un conventionnement et une sécurisation ? Garanties pour certains publics ?
- Recyclage des locaux professionnels (anciens logements hors locaux commerciaux, bâtiments agricoles inutilisés) : à partir du De Robien existant ? Comment organiser le dispositif d'appui ?

4) Susciter un meilleur entretien du parc existant

- Maintenance du parc et objectifs environnementaux dans la réhabilitation : diminution des charges, charte environnementale énergie/eau ; proposition d'un appui et de conseils aux projets de réhabilitation.
- Avenir du parc propriétaires vieillissant mal (années 1970 et 1980)
- Quelles précautions lorsque le locatif très récent (ex De Robien) vieillira ?

• Les débats

L'existence de deux projets importants et anciens (le logement des jeunes et un projet de CHRS) repose aujourd'hui la question de la réponse à des besoins spécifiques. Après la présentation du projet d'étude de faisabilité sur le logement des jeunes porté par la Mission Locale⁴ et de l'activité du Prado, le débat s'est orienté vers les réponses générales, puis spécifiques.

1. La pénurie globale de logement est l'enjeu majeur.

Il a été souligné que les difficultés des jeunes, des personnes défavorisées, de certaines personnes âgées tiennent d'abord à la pénurie globale de logements, qui donne la priorité d'accès à des ménages présentant moins de risques pour le propriétaire. Cependant, l'augmentation globale de l'offre dans un contexte où la demande abonde, alimentée par la région bordelaise, risque fort d'être sans grand effet. Un certain nombre de dispositifs de

⁴ avec l'Union Régionale des FJT

garantie existent (FSL et Locapass pour les jeunes), mais il semble principalement manquer un accompagnement et des filières d'accès organisées.

La reprise de la production peut être complétée par trois leviers complémentaires :

- la production de **logements à caractère social à l'initiative des petites communes**, qui a jusqu'ici été un succès, hormis les lourdeurs de la gestion par les Perceptions. Elle pourrait désormais d'appuyer sur le SIRES (service de gestion en milieu rural du PACT),
- le développement de la **sous location dans le secteur HLM** (le Prado gère principalement du secteur privé et il n'y a pas de gestion de proximité des organismes HLM actuellement) ; l'amendement Borloo devrait par ailleurs intéresser des investisseurs privés en sous location,
- le lancement d'une **OPAH avec des thèmes spécifiques** : division de logements sous occupés, reconversion de locaux destinés aux activités non commerciales en logements, amélioration dans l'optique d'une diminution significative des charges (électricité, chauffage); l'ensemble de l'OPAH devrait répondre à des objectifs environnementaux et de conventionnement des loyers. Cette OPAH devrait être cofinancée par des aides aux façades des communes,
- le développement de **l'accession dans des logements divisés** peut aussi être un facteur de diversification de l'offre, et cela pourrait être un produit nouveau à intégrer aux futures politiques départementales et à l'OPAH.

2. Des besoins spécifiques.

Ces filières peuvent aujourd'hui s'appuyer sur la (petite) marge de manœuvre qui subsiste en raison de logements sous occupés (qui pourraient être divisés), de logements vacants, d'immeubles entiers à vendre sans jardins à Bourg, etc.

Pour les jeunes :

- l'accès suppose souvent **un accompagnement « à la carte »**, qui peut aller de la simple mise en contact avec l'aide des structures existantes à l'échelle locale (services des Communautés de communes, syndicats d'initiative, SIAS, services et permanences des Maisons des Services au Public) à un accompagnement social au logement et sous-location pour les cas plus difficiles. L'ensemble pourrait par exemple être structuré sous la forme d'un CLLAJ⁵ ou autre.
- les propriétaires semblent plus sensibles aux **craintes de bruit ou de dégradations** qu'au risque financier, car des aides existent ;
- les situations sont **très contrastées d'une zone à l'autre**, mais dans l'ensemble, les solidarités familiales diminuent (d'où la croissance du nombre de jeunes en difficultés) et le logement d'urgence n'est pas une réponse adaptée.

Pour les personnes âgées :

- il existe un souhait généralisé de rester à domicile, mais il arrive souvent que l'entourage ou les services à domicile ne puissent maintenir l'appui nécessaire et dès lors le passage aux institutions se fait brutalement. **Les efforts de tous les partenaires vont vers une « amélioration relative » de la situation** : équiper des logements tout en permettant leur

⁵ Centre Local pour le Logement et l'Accompagnement des jeunes, structure associative qui peut être fragilisée car elle dépend principalement des subventions publiques.

reconversion (action en cours du PACT), améliorer la mobilité même si tout n'est pas à disposition. En ce sens, la proposition de **petits logements locatifs de plain pied** près des lieux de vie dans les bourgs apparaît un progrès relatif. Mais ceci ne doit pas signifier que ces logements ne soient destinés qu'aux personnes âgées.

3. La prudence incite à prévoir un parc reconvertible.

Il ne faut pas aller trop loin dans les spécifications du logement, mais plutôt compléter des aménagements simples et de bon sens, par un service pour ce qui serait trop coûteux. Par ailleurs, l'augmentation globale de la diversité du logement et de l'offre est un facteur qui permettra de mieux satisfaire les demandes spécifiques.

4. Intégrer dans la charte de qualité la prévention des dégradations.

La crainte principalement exprimée concerne les logements financés en De Robien, pour lesquels le cadre financier et juridique n'incite pas à se préoccuper de la maintenance à long terme, ni de la qualité du bâti. Il convient de mobiliser l'ensemble des acteurs, au-delà du droit de l'urbanisme.

5. Gestion de proximité

La mise en place d'une antenne locale pour la gestion de proximité des HLM (principalement Gironde Habitat) devrait contribuer à mieux suivre la gestion et à mieux mesurer l'opportunité des ventes de logements HLM existants, qui apparaissent souvent décalées avec la demande. La société Clairsienne a indiqué dans un autre groupe de travail qu'elle n'était pas favorable à une telle décentralisation si les logements locaux étaient en nombre trop faible et trop diffus.

Groupe de travail

Appui aux politiques locales d'urbanisme

• Les pistes de propositions

- Mise en place d'un service intercommunal d'appui et de conseil aux mairies, plus particulièrement pour les opérations importantes,
- Plus d'utilisation des outils de l'urbanisme : ZAD, droit de préemption, prise en compte de l'intérêt général dans les autorisations, PRI; emplacements réservés, orientations d'aménagement dans le cas d'un PLU.

• Organisation du groupe de travail et la démarche

- Equipe d'appui intercommunale : quel niveau ? Animation du PLH ?
- Gestion de l'urbanisme? (Faut-il des documents nouveaux? Gestion des autorisations à l'échelle locale ?)
- Comment assurer la cohérence avec les programmes d'équipement technique ?
- Cohérence et globalisation des politiques : les schémas, chartes locales de qualité... ?
- La question des retombées économiques locales

• Les débats

Le constat partagé est **l'inadaptation des documents d'urbanisme et des règles techniques d'équipement actuelles à la maîtrise de la pression exercée depuis quelques années, notamment pour les groupements d'habitations**. De nouvelles réponses doivent être recherchées. **Il manque de documents de cadrage réellement respectés** qui permettent de faire le lien entre les décisions ponctuelles de permis de construire et les objectifs donnés à moyen et long terme pour l'eau, la défense incendie, l'assainissement collectif,... Les objectifs de populations donnés dans le PLU ou la carte communale ne traduisent plus les capacités effectives des terrains ouverts à l'urbanisation et les schémas techniques se trouvent pris au dépourvu.

1) La difficulté à faire émerger une politique spatiale intercommunale

Les participants ont fait état des tentatives, hélas sans succès, pour mettre en place des documents d'urbanisme intercommunaux, soit à l'échelle du Pays (SCOT), soit à l'échelle des Communautés de communes (PLU). A défaut, la Communauté de communes de Saint-André s'est engagée seule dans un SCOT, des Communautés tentent au moins de **pousser les communes à se doter d'un PLU ou à les élaborer de façon coordonnée**. Les schémas d'aménagement et d'urbanisme se font à l'échelle des Communautés de communes. Les difficultés tiennent soit à des différences de situation selon les communes d'une même Communauté de communes, soit à des craintes de perte d'autonomie des communes. Pourtant, bien des documents d'urbanisme s'avèrent inadaptés (cartes communales).

Il est souhaitable de trouver un compromis entre la gestion de la proximité et la technicité indispensable.

2) **Trouver des solidarités intermédiaires**

Il est apparu intéressant de pousser à l'émergence de solidarités intermédiaires (à cheval entre plusieurs Communautés de communes), qui d'ailleurs sont également présentes pour des questions techniques (syndicat des eaux, transports en commun à l'échelle de communautés de communes). Par contre, l'accompagnement financier et les moyens humains peuvent être mutualisés à une échelle plus large, par exemple celle du Pays ou de Communautés de communes. Cette démarche permettrait d'éviter d'empiéter sur les compétences municipales, tout en préparant à l'échéance inévitable d'une instruction des permis par les collectivités, lorsque la barre des 20 000 habitants par communauté sera franchie.

Actuellement, la coordination des initiatives locales avec les équipements gérés par les communautés de communes se fait à l'échelle globale, mais il manque singulièrement d'échanges entre communes sur leurs projets réciproques, première étape pour aller vers une mise en cohérence. Ceci pourrait se mettre en place avec **des revues de projets dans le cadre d'un groupe de travail** à l'échelle de chaque Communauté de communes ou zone de solidarité entre communes (voir plus bas).

3) **Des missions d'appui**

Le Pays apparaît trop vaste et la demande d'appui trop irrégulière pour mettre en place une équipe centralisée. Réciproquement, le seul service d'urbanisme existant (St André) ne semble pas en mesure de servir d'appui à l'échelle intercommunale, sauf ponctuellement, vu sa charge de travail.

Le besoin d'appui aux communes pourrait donc être satisfait :

-par **un système d'assistance à la demande** sur la base de bons de commande à des équipes spécialisées pour les gros projets ; il s'agirait d'aider les communes à négocier, à imposer leurs exigences, notamment la future charte d'aménagement ou les dispositions des schémas d'aménagement (ou futur SCOT). C'est déjà ainsi que Saint-André raisonne avec la mise en place d'un « carnet de recommandations ».

-tandis qu'**un dispositif de cadrage et de suivi prendrait place à l'échelle intercommunale** (Pays), pour piloter ces missions, suivre les projets et animer les échanges intercommunaux.

4) **Animer des groupes de « revue de projets » pour les coups partis.**

La « **revue des projets** » pourrait être à la fois un moyen d'information réciproque entre communes et de trouver des solutions pour les projets déjà engagés. Ces groupes pourraient fonctionner dans le cadre des communautés de communes ou de zones de solidarité différentes. Cela peut aussi être un outil d'amélioration permanente de la négociation entre communes et opérateurs. Chaque commune présenterait ses projets et fournirait à cette occasion les informations utiles à leur suivi, des techniciens pourrait éventuellement être invités à donner un avis, ainsi que les autres communes. Progressivement une « doctrine locale » de l'aménagement pourrait se constituer.

5) **Intégrer l'objectif de mixité sociale pour les projets dans le cadre de la charte d'aménagement, généralisation des PLU.**

Il a été réaffirmé que la future charte d'aménagement devrait être alimentée par les observations accumulées lors des groupes de revue des projets et rédigée sous forme d'un

cahier des charges intégrant les objectifs de mixité (voir le volet social de la charte d'aménagement).

Par ailleurs, la nécessité de systématiser la mise en place de PLU, sauf dans quelques communes très rurales, a été rappelée, étant donnée la gamme des outils que propose l'urbanisme dans ce cadre.

Groupe de travail

Foncier, stratégie spatiale et planification à l'échelle du Pays

• Le constat

- Les communes du Pays n'ont pour la plupart pas les moyens d'acquérir des réserves foncières ni de s'assurer la maîtrise de terrains stratégiques pour des objectifs d'urbanisme qu'elles poursuivent.
- La croissance prévue par les communes est très largement supérieure au rythme antérieur, alors même que les professionnels prévoient plutôt un ralentissement, notamment par le report de la croissance au-delà des limites départementales ou le repli sur le marché bordelais.
- Le développement urbain se fait sur une orientation diffuse et principalement portée par les liaisons routières, les libérations de terrains (crise viticole) et les prix fonciers. La hausse du prix des carburants, les risques d'accidents et d'embouteillage devraient au contraire favoriser les localisations proches des gares et des pôles d'emploi : évolutions induites par les perspectives de nouveaux transports en commun et le grand contournement ?
- Le risque de laisser une organisation « inachevée » et donc coûteuse est non négligeable.

• Les pistes de propositions

- Mise en place d'un établissement public foncier pour assurer à la fois une maîtrise publique et des moyens pour les opérations prioritaires.
- Trois scénarii de développement sont envisagés à travers les prévisions des communes :
 - 1) Scénario « fil de l'eau » : probable ralentissement de la croissance à terme, déséquilibres croissants, étalement (report vers les prix bas).
 - 2) Scénario « fixer la croissance » sur des opérations prioritaires avec mixité (prévenir).
 - 3) Scénario « Répondre d'abord aux besoins internes » (limiter la croissance volontairement).
- L'objectif de caler la construction sur de bonnes conditions d'accueil (capacités des réseaux, capacité financière des collectivités) et sur la desserte en moyens de transport permettrait de résoudre des problèmes de maîtrise de l'urbanisation et d'assurer un développement durable.
- Mettre en place une coordination globale avec l'INAO et la SAFER sur la question foncière.
- Lien avec les schémas de développement des communautés de communes et l'Agenda 21 du Pays.

• Organisation du groupe de travail : la démarche

- Les scénarii et objectifs quantitatifs, étapes de programmation envisageables.
Quel scénario choisir ?
Une étape de lancement d'un an ? Puis passage à une phase plus ambitieuse ?
Le PLH doit-il porter son effort sur les 5 ans à venir ou préparer la phase ultérieure ?
- Etablissement Public Foncier : quel niveau géographique ? Quel mode de fonctionnement ?
Foncier seulement ou également le parc existant réhabiliter ? Ressources ?
- Scot et planification à l'échelle du Pays
Quelle zone couvrir par un Scot ? Quelles solutions alternatives ?
- Outils de suivi du PLH
A quel niveau ?

• Débats

La présentation du dispositif de délimitation des AOC par l'INAO a permis à la fois de constater le faible poids des protections et sa grande dépendance des professionnels comme des outils de suivi foncier. Si globalement les plantations des 5 dernières années correspondent à peu près aux excédents évalués (soit 10 000 ha), il n'empêche que le basculement de vignes en terrains à bâtir peut se produire tant que les instruments de planification restent faibles (peu de PLU). Mais l'avis de l'INAO est généralement suivi par les maires. Les bons terrains pour la vigne sont également bons pour l'urbanisation.

La mise en place d'un EPFL (Etablissement public foncier local) a suscité de nombreuses interrogations :

- un établissement se mettra probablement en place à l'échelle départementale, dans le prolongement du transfert des aides à l'habitat, donc probablement d'ici 1 à 3 ans. Encore faudra-t-il qu'il ne se dote pas de priorités incompatibles avec les besoins de la Haute Gironde : avoir des projets diversifiés, proposer à la fois un portage et un moyen de peser sur le contenu des projets d'aménagement, reconnaissance de l'intérêt de « petits » projets par rapport à la taille moyenne départementale ;
- la COBAS (Arcachon) procède à la création d'un EPFL, mais avec l'idée de l'élargir (Marcheprime et Nord Bassin, Vallée de la Leyre), mais aussi la difficulté de trouver des communautés qui disposent des compétences nécessaires (Habitat, ZAC, SCOT). Même s'il est possible d'adhérer financièrement à cet établissement, il manquerait cependant l'aspect cohérence avec un projet d'habitat commun et la proximité du terrain. Il a été souligné cependant que la fonction de l'établissement étant strictement financière, il n'y a pas d'interférence avec la politique de l'habitat mise en œuvre. Des contacts peuvent être pris pour information.
- Il serait évidemment plus intéressant de tenter un rapprochement avec le Pays Libournais ou d'autres zones périurbaines de Bordeaux, tout en ayant l'idée de préfigurer ainsi le futur EPF Départemental. Mais cela vaut-il l'effort d'une création pour 2 ou 3 ans ?
- Enfin, les aides apportées peuvent également être remplacées par le recours aux subventions départementales et à un fond ou des prêts.

Un certain nombre d'outils s'avèrent cependant utiles pour préparer un tel projet :

- disposer d'un **observatoire foncier**, notamment sur les prix, à partir du réseau des notaires et des agences immobilières ; la nécessité de créer un observatoire du foncier et du logement adossé à l'EPFL renforce le besoin d'un ancrage territorial.
- mettre en place des priorités et un contenu pour les 91 projets de plus de 19 logements recensés par les communes ; le fait de **proposer un projet d'ensemble** produira un effet de masse qui **permettra ensuite de mieux négocier** avec ces opérateurs (notamment sociaux) et de les amener à s'intéresser au projet de la Haute Gironde ;
- **communiquer sur ce projet pour sensibiliser** le Conseil Général (élus) et les professionnels.