

LES CAHIERS CITOYENS DU CŒUR DE VILLE

N° 03

“Le bulletin pour suivre le projet du cœur de ville du Haillan”

EDITO

Voici le **numéro 3** des cahiers citoyens **du cœur de ville**. Comme indiqué dans les premiers numéros, ces cahiers sont le fruit du travail d'un groupe d'habitants du Haillan «sous leur casquette de citoyens reporters», afin de vous informer sur le projet du nouveau centre-ville qui se met en place dans notre commune.

Ce **nouveau numéro** est **consacré au logement** dans notre centre ville. Le **logement sous toutes ses facettes**, en prenant en compte l'avis de tous ses acteurs :

- **Les demandeurs utilisateurs**, c'est-à-dire vous, nous... les habitants du Haillan d'aujourd'hui et de demain.
- **Les décideurs**, qui définissent et animent les politiques du logement : **Bordeaux Métropole, la Ville du Haillan**.

- **Les producteurs et gestionnaires de l'offre, les promoteurs, les bailleurs sociaux (Entreprise Sociale pour l'Habitat ESH*, Bailleurs Sociaux, Action Logement** qui collecte le 1% patronal)...
- Mais aussi **ceux qui rapprochent les demandeurs des offres disponibles** et qui créent des liens pour leur faciliter la vie et les informer : **les services de la Mairie (CCAS...)** et du **Conseil départemental, les associations**.

Nous vous informons dans ce numéro **des différentes offres (location, accession sous toutes ses formes) et des contraintes** à prendre en compte pour le projet en cours.

Ce numéro n'a pas la prétention d'être exhaustif sur le sujet, mais il est le reflet des entretiens que nous avons menés avec tous ces acteurs du Logement au Haillan. Souhaitons que cet éclairage vous soit utile.

LES SÈCHERIES DE BÈGLES : DES IDÉES POUR LE HAILLAN ?

Un «parc habité» de 9 hectares réunissant 350 logements. Dans ce «parc habité», on trouve aussi bien de l'habitat participatif, des logements locatifs sociaux ou privés, des propriétaires, un parking silo pour avoir des arbres plutôt que des voitures autour des logements, et tout autour un parc avec des allées arborées, des potagers et peu de barrières.



Photos du quartier des Sècherries visité par les citoyens reporters en mai 2017.

LES ACTEURS DU LOGEMENT ET DE L'OFFRE

MAÎTRES D'OUVRAGE PUBLICS



BAILLEURS SOCIAUX
(Domofrance, Gironde Habitat, Clairsienne, Logis Atlantique etc...)

COMMUNES OU INTERCOMMUNALITÉ
(Bordeaux Métropole)

« La gestion locative est un savoir-faire qui oblige un bon niveau de vigilance lors de la construction des appartements, car nous en avons la gestion par la suite... »

Représentant d'un bailleur social

MAÎTRES D'OUVRAGE PRIVÉS



PROMOTEURS
(Kaufman & Broad, Bouygues, Eiffage etc...) construisent et vendent en VEFA* à des investisseurs)

INVESTISSEURS PRIVÉS
(investissent en pouvant bénéficier des avantages de la défiscalisation)

« Les retraités sont une cible à part, ils n'achètent pas sur plan, ils souhaitent visiter nos maisons témoins... »

« Nous sommes très attachés à faire des appartements de standing... »

Représentant d'un promoteur

« Le projet du centre-ville du Haillan doit nous aider à répondre encore mieux aux besoins en Logement des personnes en situation de précarité... »

« Les besoins pour les jeunes et les femmes seules avec enfants sont importants... »

« Il faut créer de la mixité sociale et trans-générationnelle »

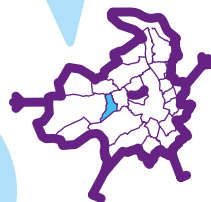
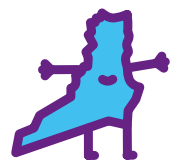
JEAN-ALAIN BOUYSSOU
Adjoint au maire délégué aux solidarités

« Un projet d'habitat participatif permet de réunir des futurs voisins autour d'un projet d'habitat collectif à un prix abordable »

PATRICK CRAVERI
Nouveaux modes d'habitat Bordeaux Métropole

« Les profils des demandeurs de logements sont variés sur Le Haillan : jeunes retraités qui souhaitent rester vivre au Haillan, parents qui aident leurs jeunes à rester sur la commune, familles qui cherchent des T3 ou des T4, et des femmes seules avec enfants »

MONIQUE DARDAUD
Adjointe au maire déléguée à l'urbanisme



DIFFÉRENTES SOLUTIONS DE LOCATION ET D'ACCESSION

LES SOLUTIONS LOCATIVES



Exemple d'un logement de 70 m² pour un couple sans enfant

Le locatif social (Logements Locatifs Sociaux : LLS*)			Le locatif privé	
En fonction des aides publiques qu'auront eu les bailleurs sociaux pour construire des logements :			Logement ayant bénéficié des lois de défiscalisation «logements conventionnés» (loi Pinel*)	Logement sans défiscalisation «logements banalisés»
PLAI*	PLUS*	PLS *	Ressources du locataire plafonnées	Pas de conditions de ressources
Ressources du locataire inférieures à 16 125 €/an	Ressources du locataire inférieures à 28 672 €/an	Ressources du locataire inférieures à 39 934€/an		
Loyer maximum : 345 €/mois	Loyer maximum : 390 €/mois	Loyer maximum : 580 €/mois	Loyers plafonnés	Loyers libres

Comment sont attribués les Logements Locatifs Sociaux ?

Les LLS* sont attribués aux locataires par des commissions d'attribution, auxquelles participent généralement :

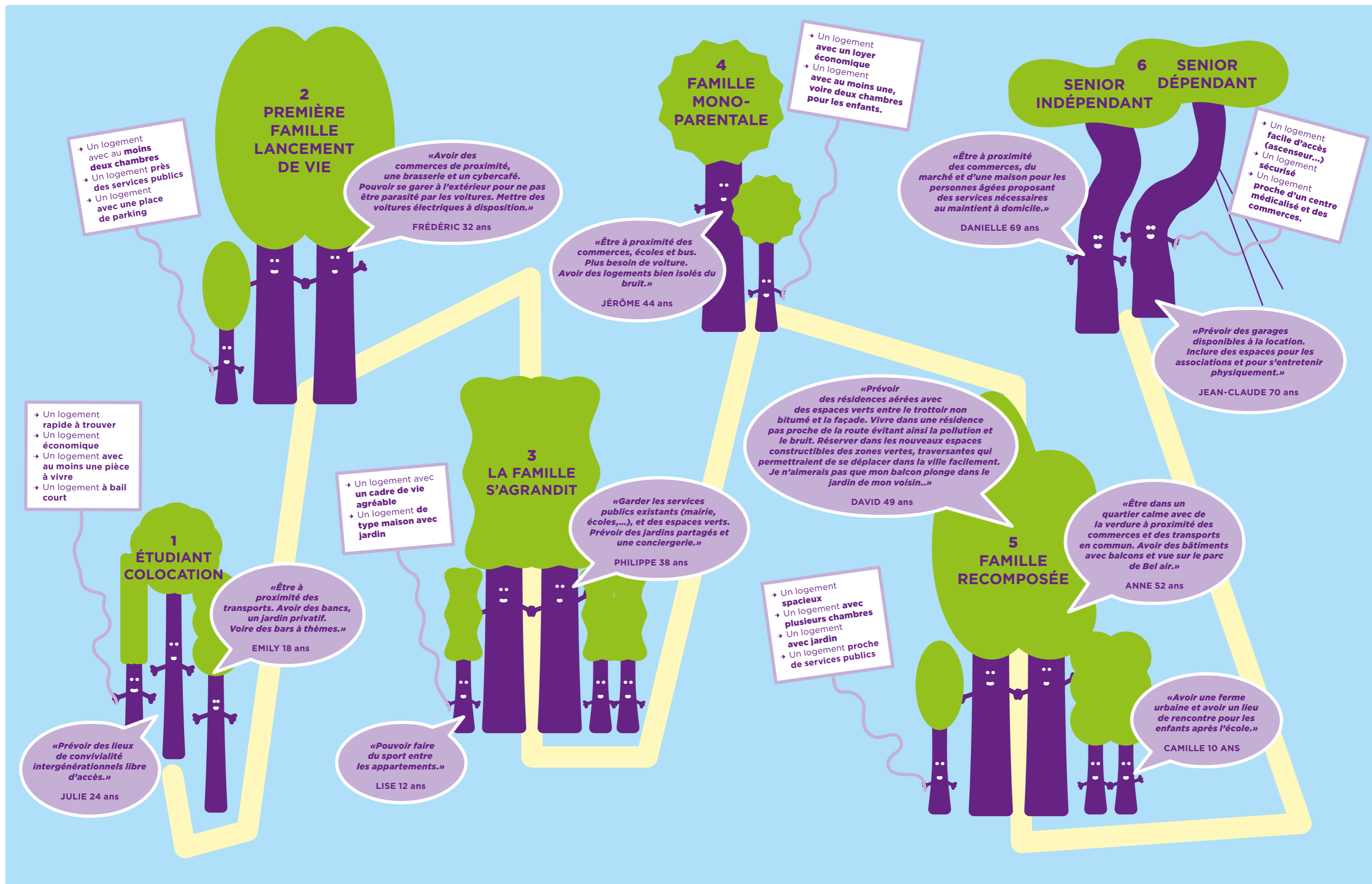
Bailleurs sociaux	Mairie	Bordeaux Métropole	Conseil départemental

LES SOLUTIONS D'ACCESSION

Accession aidée	Accession libre	
Vente LLS* (Lorsque le logement à vendre est loué, la priorité d'achat est donnée au locataire.)	Location / Vente : PSLA*	Marché libre

- En fonction de ses ressources, le futur propriétaire peut bénéficier de prêts spécifiques comme le prêt à taux zéro (PTZ*).
 - Des aides spécifiques peuvent être aussi obtenues concernant les économies d'énergie (taux de TVA à 5%, déduction d'impôts ...)
- Ces aides et prêts sont valables pour les deux régimes d'accession.

LA FORÊT DES DIFFÉRENTS PROFILS ET BESOINS EN LOGEMENT



L'HABITAT PARTICIPATIF, POURQUOI PAS AU HAILLAN ?

Nous connaissons déjà La Ruche à Bègles et Les Castors à Pessac, nous verrons bientôt naître un groupe semblable au Haillan !

L'habitat participatif est aujourd'hui encadré par la loi. Il regroupe des habitants autour d'un projet commun souvent dans une logique "militante" : **vivre ensemble, connaître son voisin, favoriser la mixité intergénérationnelle sans poursuivre une logique spéculative.**

Pour le futur habitant, il y a **plusieurs intérêts** :

→ Intérêt financier :

Le coût du foncier (achat du terrain) est réparti entre plusieurs acquéreurs (copropriété).

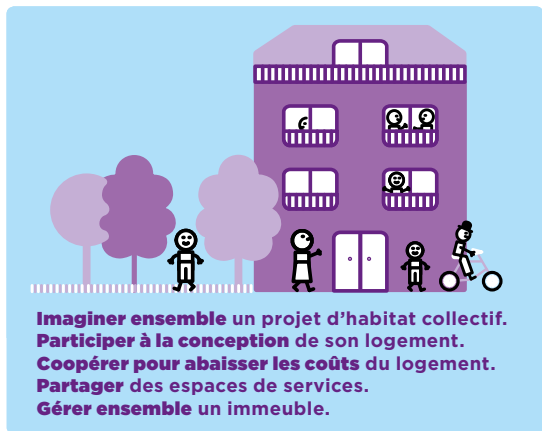
→ Intérêts personnels mêlés :

Les futurs propriétaires pensent leur logement, ils personnalisent leur habitat.

→ Intérêts communs mêlés :

Les habitants pensent des espaces communs (salle de réception, buanderie, chambres d'amis, potager etc.)

Un projet d'habitat participatif permet de réunir des futurs voisins autour d'un projet collectif à un prix abordable.



GLOSSAIRE*

ESH : une **Entreprise Sociale pour l'Habitat** est un organisme privé de gestion de logements sociaux. Les ESH étaient auparavant désignées sous le terme de Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

LLS : les **Logements Locatifs Sociaux** sont des logements gérés par un organisme public ou privé qui bénéficie de financements publics pour construire et gérer ses logements.

Loi Pinel : dispositif de défiscalisation immobilière créé en 2014 et prolongé jusqu'en 2017. Il permet à tout investisseur achetant un logement neuf dans le but de le louer et de bénéficier d'une réduction d'impôt.

PLAI, PLUS, PLS : prêts octroyés aux bailleurs sociaux pour construire des pour la construction de logements locatifs sociaux.

PLAI : **Prêt Locatif Aidé d'Intégration**, pour financer la construction de logements destinés aux ménages plus démunis. En dessous de 917 euros de revenus mensuels imposables pour une personne seule.

PLUS : **Prêt Locatif à Usage Social**, pour financer la construction de logements destinés aux classes moyennes. En dessous de 1668 euros de revenus mensuels imposables pour une personne seule. 70 % des ménages peuvent prétendre à un logement locatif social financé en PLUS.

PLS : **Prêt Locatif Social**, pour financer la construction de logements destinés aux ménages plus aisés. En dessous de 2168 euros de revenus mensuels imposables pour une personne seule.

PSLA : le **Prêt Social Location-Accession** permet à un primo-accédant d'acquies son logement principal sous certaines conditions (ressources, prix plafond...).

PTZ : **Prêt à Taux Zéro** est un prêt immobilier dont le taux d'intérêt est équivalent à 0%. Mis en place afin de favoriser l'accession des Français à la propriété, il permet de financer une partie de l'achat d'une première résidence principale. Maison ou appartement, neuf ou ancien avec travaux, le PTZ peut être contracté pour l'acquisition de différents types de logement, sous certaines conditions.

VEFA : dans le cadre d'une **Vente en l'État Futur d'Achèvement**, le promoteur vend aux futurs propriétaires les logements sur plan (avant le démarrage des travaux). Il s'engage à réaliser la construction à une date et à un prix convenus.



L'ÉQUIPE DES CITOYENS REPORTERS DU CŒUR DE VILLE N°3

Virginie Ardourel
Michel Reulet
Benoit Vergne



POUR SUIVRE LE PROJET URBAIN

La page Facebook de la Ville : www.facebook.com/lehaillan

Pour obtenir plus de renseignements sur le projet urbain :
T. 05.57.93.11.16


Le Haillan


DE CŒUR DE VILLE


LA FAB
fabrique de bordeaux métropole


BORDEAUX MÉTROPOLE