

CCAS de BORDEAUX

Bordeaux (33)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-071

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-071
CCAS de BORDEAUX

Bordeaux (33)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-071 CCAS de BORDEAUX – (33)

N° SIREN : 263300626
Raison sociale *se rapportant au N°SIREN* : CCAS DE BORDEAUX
Président : Alain JUPPE
Directrice générale : Véronique Delannoy
Adresse : 4, rue Claude Bonnier - 33000 BORDEAUX
Actionnaire principal : Ville de Bordeaux

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	181	Nombre de logements familiaux en propriété :	71	Nombre d'équivalents logements (foyers...) :	781	
Indicateurs patrimoine *		Total*		Région Nouvelle Aquitaine*	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE°						(2)
Logements vacants		Néant		4,49 %	4,76 %	
Âge moyen du parc (en années)		75		33,7		
POPULATIONS LOGÉES						(1)
Locataires dont les ressources sont :						
- < 20 % des plafonds		53 %		22,6 %	21,2 %	
- < 60 % des plafonds		95 %		62,2 %	59,7%	
- > 100 % des plafonds		0		9,1 %	11,2 %	
GESTION LOCATIVE						
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)		5,1		5,57	5,5	(2)

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2016

POINTS FORTS :

- ▶ Rôle social avéré
- ▶ Gestion satisfaisante des résidences autonomie

POINTS FAIBLES :

(Pour le patrimoine en propriété)

- ▶ Absence de plan de maintenance
- ▶ Retard d'entretien du patrimoine
- ▶ Nombreuses chaudières individuelles à gaz non contrôlées

IRRÉGULARITÉS :

(Pour le patrimoine en propriété)

- ▶ Diagnostics techniques non réalisés
- ▶ Augmentation annuelle de loyer irrégulière en 2018
- ▶ Baux non réglementaires (non mis à jour et absence de pièces jointes obligatoires)
- ▶ Non réalisation de l'enquête SLS

Contrôle effectué du 27 Novembre 2018 au 24 avril 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE: novembre 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-071

CCAS de BORDEAUX – 33

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme	6
3. La cité jardin	8
3.1 Généralités	8
3.2 Gestion locative.....	8
3.2.1 Caractéristiques des populations logées	8
3.2.2 Loyers et charges.....	9
3.2.3 Accompagnement social.....	10
3.3 Entretien du parc.....	10
3.4 Avenir de la Cité.....	12
4. Annexes	13
4.1 Sigles utilisés	13

SYNTHESE

Le CCAS de Bordeaux est un établissement public de la ville. Il intervient dans les domaines de l'aide sociale légale et facultative, ainsi que dans les actions et activités sociales. Il assure à ce titre la gestion de nombreuses résidences pour les personnes âgées représentant près de 800 places, d'un centre d'hébergement d'urgence et d'un parc de 112 logements temporaires ou familiaux conventionnés dont 71 maisons individuelles, constituant la « Cité Jardin », (acquises par legs) sur la commune de Gradignan qui fait partie de la métropole bordelaise. Si le CCAS assure la gestion locative et technique de ce parc, la mise en œuvre des travaux nécessaires à son entretien est réalisée depuis 2015 par les services de la Métropole bordelaise dans le cadre d'une convention.

Le contrôle des établissements d'hébergement (personnes âgées et hébergement d'urgence) a révélé un parc en bon état d'entretien et des modalités de gestion conformes au cadre réglementaire.

La Cité jardin dont le CCAS assure la pleine responsabilité en tant que propriétaire a fait l'objet de diligences approfondies. Elles ont permis de constater un rôle social avéré de l'établissement avec des attributions à des publics très précaires et des loyers et charges accessibles. La gestion locative est organisée avec un effort d'accompagnement des locataires (gestion de proximité et précontentieux) et des procédures récemment mises en place avec le comptable public garantissent le traitement des contentieux liés aux impayés. Quelques irrégularités devront être corrigées comme l'augmentation des loyers en 2018, et la mise à jour des informations qui doivent être fournies au locataire via le bail de location.

Toutefois, en l'absence de plan de maintenance global, l'entretien de ces logements présente des lacunes, la sécurité des installations n'est pas suffisamment vérifiée et les diagnostics obligatoires n'ont pas été effectués.

De plus, le mode d'organisation des services qui confère la réalisation des interventions aux services de la métropole sans que celles-ci soient individualisées dans ses comptes n'a pas permis de quantifier l'effort d'entretien. La dilution des responsabilités qui résulte de ce fonctionnement et l'incapacité du CCAS à définir une véritable stratégie d'entretien de son parc devraient le conduire à en confier la gestion à un bailleur social.

Enfin, un projet de ZAC incluant la Cité Jardin est à l'étude : la place qu'il réserve au logement social ne doit pas y être réduite, dans cette commune carencée en logement social.

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle du centre communal d'action sociale de Bordeaux (CCAS) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le CCAS qui n'avait jamais fait l'objet d'un contrôle de l'Ancols ou de la Miilos, présente la particularité d'être propriétaire et gestionnaire de logements conventionnés. C'est à ce titre qu'il fait l'objet du présent contrôle.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Le CCAS est un établissement public administratif de la ville de Bordeaux.

Son conseil d'administration de 17 membres, est présidé par le maire de Bordeaux et composé à parité de conseillers municipaux et de personnes extérieures nommées par le maire parmi des personnes qualifiées participant dans la commune à des actions d'animation, de prévention et de développement social.

Il assure un ensemble de prestations pour remédier aux situations de précarité ou de difficulté sociale touchant notamment les familles, les personnes âgées, les personnes sans emploi et les personnes en situation de handicap. Le public de la commune y est conseillé sur les droits sociaux, orienté vers les partenaires locaux ou directement pris en charge.

Son personnel comprend environ 500 agents et il gère un budget de l'ordre de 45 M€.

Dans le cadre de ses missions, le CCAS intervient dans le domaine du logement (notamment des personnes âgées et des familles en difficultés).

Il gère à ce titre des logements sociaux conventionnés comprenant :

1/ Des résidences pour seniors (15 résidences autonomie de 781 logements et 2 EHPAD) appartenant à des bailleurs sociaux. Leur gestion est assurée par le CCAS dans le cadre de conventions qui définissent notamment les modalités de leur occupation et de leur entretien.

Ces deux points ont été évalués par l'Ancols. La visite de cinq établissements parmi les plus anciens a permis de constater l'effort de réhabilitation et de maintenance des immeubles qui permettent de garantir le confort et la sécurité des occupants. Les relations avec les responsables d'établissements sont bonnes et assises sur le respect de l'ensemble des règles de fonctionnement interne (agrément, évaluations internes contrat de séjour, conseil de vie sociale) Les taux d'occupation sont globalement satisfaisants et la présence des personnels de service ou accompagnants garantit le bon fonctionnement de ces structures.

Ces résidences ont fait l'objet d'une inspection de la chambre régionale des comptes en 2014 sur les conditions d'occupation des résidences ainsi que le respect du cadre réglementaire médico-social.

2/ Un centre d'hébergement d'urgence situé à Bordeaux, propriété du CCAS.

Entièrement rénové après un programme d'humanisation subventionné par les aides de l'Anah, ce dernier a fait l'objet d'une visite permettant de constater son très bon état d'entretien.

3/ Une offre d'hébergement de logements temporaires et de logements familiaux sur la ville de Bordeaux et de Gradignan (métropole bordelaise) représentant 119 logements composés :

a- d'un parc de 48 logements situés sur la commune de Bordeaux appartenant à cette dernière ou à des bailleurs sociaux dont le CCAS assure la gestion soit ,

- sept logements d'urgence appartenant à la ville de Bordeaux et 12 autres appartenant à la ville et à la métropole qui sont notamment affectés au relogement de gens du voyage
- douze logements conventionnés, propriété de la SA d'HLM Logévie, sur la résidence « la Lumineuse » à Bordeaux dont la démolition est programmée en 2019 avec celle du foyer qui lui est contigu,
- dix-sept logements dans une maison relais (Martin Videau) à Bordeaux appartenant à la SA d'HLM DomoFrance.

b- d'une résidence de 71 maisons individuelles conventionnées, dénommée « Cité Jardin », sur la commune de Gradignan dont le CCAS est propriétaire et gestionnaire. Au regard des missions de l'Ancols et en particulier de l'article L 342-2 du CCH, la gestion de cette résidence a fait l'objet de diligences approfondies afin de contrôler l'application des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et d'évaluer la capacité technique et financière du CCAS à assurer l'entretien de son patrimoine locatif.

3. LA CITE JARDIN

3.1 GENERALITES

Implantées sur un foncier acquis par le bureau d'aide sociale de la ville de Bordeaux en 1920 sous forme de legs, les 71 maisons individuelles dénommées « Cité Jardin » ont été construites pendant la dernière guerre entre 1942 et 1946 pour y loger les troupes d'occupation. Confiées en gestion au CCAS depuis 1983, elles ont été réhabilitées à compter de 1994. Les emprunts contractés par le CCAS pour ces travaux sont aujourd'hui tous remboursés.

Ces maisons sont majoritairement composées de T4/T5 de 65 à 85 m² disposant de grands jardins dans un parc arboré dont l'emprise a été partagée avec 80 autres logements réalisés par la SA d'HLM Logévie dans le cadre d'un bail emphytéotique. La résidence ne connaît pas de vacance du fait d'une très faible rotation (1 à 2 logements par an) et de la forte pression locative sur le secteur.

Au sein de la Direction générale des solidarités et de la citoyenneté du CCAS, la gestion de ces logements est assurée par la direction de l'insertion et plus spécifiquement par le service d'accompagnement de la gestion locative. Outre le responsable du service, 3 agents assurent la gestion des logements familiaux conventionnés y compris celle de la Cité Jardin (attributions, gestion des baux et états des lieux).

3.2 GESTION LOCATIVE

3.2.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'enquête OPS réalisée en 2016 a obtenu un taux de réponse de 62%. Près des trois quarts des ménages ayant répondu ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS soit une occupation très sociale au regard des ratios observés pour les bailleurs sociaux de la métropole bordelaise (34 % pour les OLS de Bordeaux métropole selon OPS 2016). Selon cette même enquête 42 % des ménages sont bénéficiaires de l'APL.

Ressources des locataires/Plafonds de ressources réglementaires	<20 %	<40 %	<60 %	> 100 %
Locataires en place au 1^{er} janvier 2018				
données OPS 2018 (taux de réponse 62 %)	53 %	72 %	95 %	0
Moyenne ensemble des organismes (OPS 2016) Gironde	17 %	34 %	55 %	13 %
- dont Bordeaux Métropole	18 %	34 %	54 %	13 %

Les attributions sont effectuées au sein d'une commission composée des principaux responsables du service ainsi que d'un administrateur. Les propositions émanent le plus souvent des services sociaux des collectivités et notamment de la commune de Gradignan. Le contrôle des 5 dernières attributions (une par an en moyenne) a permis de constater le respect de la réglementation (conformité des procédures d'enregistrement des demandes et respect des plafonds de ressources)

3.2.2 LOYERS ET CHARGES

Le loyer moyen s'établit à 356 € pour une surface de 69 m² correspondant à 5,1 € /m² de surface habitable. Il correspond au niveau moyen du premier quartile de loyer constaté pour les bailleurs sociaux de la Métropole bordelaise. Un loyer annexe de 15 € est pratiqué pour les jardins.

Les charges comprennent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour 10 € mensuels en moyenne et l'entretien des chaudières pour 6,78 € en 2017 et font l'objet d'une régularisation annuelle.

De 2014 à 2017, le CCAS a pratiqué des augmentations annuelles quasiment égales au taux maximum légal applicable (variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année n-1 aux bailleurs autres que les organismes HLM) ce qui correspond à une augmentation cumulée de 1,9 % sur la période.

Années	2014	2015	2016	2017	2018
Augmentation annuelle	1,2 %	0,57 %	0,02 %	0,0 %	0,75 %
Taux légal*	1,2 %	0,57 %	0,08 %	0,00 %	0,0 %

L'augmentation des loyers votée en 2018 est irrégulière (art. C-III de l'article 126 loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017).

Le CA du 27 février 2018 a retenu un taux d'augmentation des loyers pratiqués pour les locataires en place au 1^{er} janvier 2018 de 0,75 % alors que la loi de finances pour 2018 a ramené ce taux à 0 %.

Au cours du contrôle, le CCAS s'est engagé à régulariser les loyers pour 2019. Sans préjudice des actions que pourraient initier les locataires, il doit également procéder au remboursement de ces derniers (le surquittancement mensuel est de l'ordre de 2,7 euros en moyenne par logement). Le CCAS a précisé que cette régularisation allait être effectuée par une délibération du Conseil d'administration de décembre 2019 avec des annexes spéciales par locataires concernés.

Pour 63 logements identifiés dans la convention APL de 1997, le contrôle des loyers pratiqués n'a pas fait apparaître d'irrégularité. Pour les 7 autres logements le contrôle n'a pu être effectué, la convention APL n'ayant pu être fournie.

L'enquête sur le supplément de loyer de solidarité (SLS) n'a pas été réalisée, ce qui constitue une infraction aux articles R 441-19 et suivants du CCH. Les propriétaires de logements conventionnés perçoivent de leurs locataires non bénéficiaires de l'APL le paiement d'un supplément de loyer de solidarité SLS en sus du loyer principal dès lors que les ressources de l'ensemble des occupants dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Le CCAS s'est engagé à réaliser l'enquête SLS auprès de ses locataires.

Le contrat de location n'a pas été mis à jour des dispositions législatives intervenues depuis 10 ans et ne comporte pas toutes les pièces jointes obligatoires.

La clause prévue dans les « *obligations générales du locataire* » interdisant la sous-location n'a pas été mise à jour des dispositions de la loi du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui autorise les locataires HLM à sous-louer, après information du bailleur, une partie de leur logement à certaines catégories : personnes de plus de 60 ans, adultes handicapés ou jeunes de moins de 30 ans.

De même, la réduction du délai de restitution du dépôt de garantie à un mois en cas d'état des lieux de sortie conforme à l'état des lieux d'entrée introduite par les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n'est pas mentionnée.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron, rend applicable le délai de préavis réduit à un mois si le logement est situé en zone tendue comme cela est le cas pour la commune de Gradignan. Tous les contrats de location non meublés sont concernés quelle que soit leur date de signature.

Enfin, le dossier de diagnostic technique tel que mis à jour par la loi ALUR devra être joint au bail dès lors que ces derniers auront été réalisés (cf. § 4.3).

Dans sa réponse, le CCAS indique que la mise à jour son bail de location est actuellement en cours avec l'aide d'un bailleur social.

3.2.3 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

a) Gestion de proximité

Les réclamations reçues sont conventionnellement transmises pour intervention auprès des services de la métropole ce qui ne permet pas toujours une réactivité optimale. Un effort de suivi des réclamations est néanmoins réalisé en interne avec la présence d'une permanence hebdomadaire sur place. Un tableau de bord est établi pour historiser les demandes d'interventions et une réunion mensuelle avec les services de la métropole permet de faire le point sur leur état d'avancement. Le rappel régulier des locataires effectué par les services du CCAS permet de s'assurer qu'une suite favorable a été donnée.

b) Traitement des impayés

Jusqu'en 2017 le CCAS était peu structuré tant en interne qu'au plan de sa coordination avec les services du Trésor Public, situation qui a contribué à générer des impayés parfois très lourds (sur 71 locataires 10 étaient en impayés lors du contrôle pour une dette totale de 55 662€ fin 2018).

Depuis 2017, une convention a été mise en place avec ce dernier pour garantir le suivi des locataires et l'efficacité du recouvrement. Validée en CA du 27 février 2018, la nouvelle procédure donne lieu :

- D'une part à la mise en place d'une action préventive. Une réorganisation intervenue en 2017 a permis d'intégrer au sein du service, les fonctions d'accompagnement social liées au logement, auparavant séparées, avec la création d'un poste de conseillère en économie sociale et familiale.
- D'autre part à la mise en place d'actions contentieuses coercitives avec notamment cinq saisies sur salaires.

3.3 ENTRETIEN DU PARC

L'absence de plan de maintenance global de la résidence se traduit par un retard d'entretien constaté lors de la visite de patrimoine. L'organisation actuelle des services ne permet ni d'évaluer les travaux réalisés ni de garantir un service satisfaisant aux locataires.

A l'exception des chaudières individuelles à gaz qui font l'objet de remplacements réguliers, aucune stratégie globale de maintenance n'est définie. Les données fournies par le CCAS pour les années 2009 à 2014 font état de dépenses de gros entretien. Peu significatives jusqu'en 2011 elles sont montées en régime à compter de 2012 (35 000 € en moyenne annuelle jusqu'en 2014). Elles concernent principalement des travaux ponctuels sur le bâti et les extérieurs (façades, portes d'entrée, menuiseries extérieures et portails). Selon les services du CCAS, seuls de petits travaux ciblés, ont été réalisés principalement à la demande des locataires ou à la faveur de la rotation qui reste très faible.

Depuis 2015, l'entretien des logements est confié aux services techniques de la Métropole par convention. Les sommes investies pour les travaux de la résidence étant globalisées dans son budget général, le CCAS n'a pu fournir ces données pour la résidence. En conséquence, Il n'a pas été possible d'évaluer la continuité de l'effort d'entretien de la résidence.

La visite de la résidence a ainsi révélé des situations contrastées mais traduisant globalement une insuffisance d'entretien. De nombreuses toitures sont recouvertes de mousse, les façades sont parfois décrépies ou délavées, les volets en bois et certaines portes d'entrée sont écaillés, et les clôtures ou portails en fer sont souvent rouillés. Des désordres importants ont été relevés dans une maison vacante avec des fissures sur la façade et fuite en toiture entraînant des traces d'humidité dans le séjour.

La visite de cinq maisons occupées choisies par le CCAS a permis de constater l'état d'entretien globalement correct de l'intérieur du logement avec toutefois des travaux réalisés par les locataires à leurs frais sans sollicitation du bailleur (installation d'un radiateur dans une salle de bain, carrelage du sol, ou encore réparation de la VMC).

Lors d'un changement de locataire, les états des lieux réalisés par le CCAS sont transmis aux services techniques de la métropole qui effectuent ou font effectuer les travaux de remise en état qu'ils jugent nécessaires. En conséquence le CCAS n'a ni la maîtrise du niveau de remise en état souhaité ni celle du délai qui peut s'avérer long (jusqu'à 3 mois selon les constats des agents du CCAS). Seuls les travaux importants font l'objet de devis qui lui sont préalablement soumis. Aucun élément n'a pu être fourni sur les travaux réalisés à la relocation qui sont également pris en charge par la métropole mais non identifiés par résidence. En l'absence de grille de vétusté, le CCAS indique qu'il prend à sa charge l'ensemble des remises en état à l'exception des dégradations importantes et avérées qui donnent lieu à une retenue du dépôt de garantie.

Le CCAS indique qu'un plan d'entretien de la cité va être élaboré dans les mois à venir, notamment au regard des opérations de la ZAC du centre-ville de Gradignan et de ces conséquences sur certains îlots de la cité Jardin. Il précise, qu'en 2019, de multiples travaux sur des portails et éléments de clos-couvert ont été réalisés, ainsi qu'une maison entièrement rénovée rue Anatole France et remise en location.

3.3.1 Contrats d'entretien des appareils individuels à gaz

L'ensemble des logements sont équipés de chaudières individuelles à gaz. Le CCAS prend en charge l'entretien des 71 appareils individuels (chaudière à gaz et VMC) avec le recours à un prestataire. Malgré les changements d'équipements intervenus régulièrement, une trentaine d'entre elles ont plus de 20 ans ce qui nécessite de prévoir la poursuite de ces investissements.

Le contrôle des appareils à gaz présente des insuffisances et ne garantit pas la sécurité des personnes et des biens.

Les résultats transmis font état de 30 appareils non entretenus en 2018 dont 5 non contrôlés deux années consécutives ce qui n'est pas satisfaisant au regard de l'enjeu sécuritaire. Le CCAS doit assurer un suivi plus rigoureux du prestataire et renforcer sa procédure avec des mises en demeure du locataire lorsque cela s'avère nécessaire. En cas d'échec, des procédures contentieuses (ordonnance d'injonction de faire et intervention d'un huissier) doivent être mise en œuvre afin de lui permettre de s'exonérer de sa responsabilité en cas de sinistre ou d'intoxication au monoxyde de carbone.

Dans sa réponse, le CCAS indique que l'entretien de ces appareils a été renforcé en lien avec le service maintenance-énergie pour coordonner les dates ainsi que l'information préalable des occupants. Un tableau de suivi joint à sa réponse montre un taux d'entretien des appareils en nette progression.

3.3.2 Diagnostics techniques

Aucun diagnostic n'a pu être fourni pendant le contrôle. Ces diagnostics sont pourtant obligatoires depuis :

- 2005 pour l'état des risques naturels miniers et technologiques (ERMNT), complété par un arrêté du 19 mars 2013,
- 2007 (1^{er} juillet) pour le diagnostic de performances énergétiques (DPE) [articles L. 134-1 à 5 du CCH],
- 2008 (1^{er} août) pour la lutte contre le saturnisme (plomb). Les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) concernent les logements construits avant 1949 [art. L. 1334-6 et suivants du code de la santé publique].
- 2018 (1^{er} janvier) pour les diagnostics des installations intérieures d'électricité et de gaz qui doivent être réalisés à chaque changement de locataires depuis le 1^{er} janvier 2018 (décrets n° 2016-1104 et 2016-1105 du 11 août 2016).

Ces diagnostics doivent être établis et annexés au bail.

Le dossier technique amiante pour les logements construits avant 1997 et le diagnostic amiante sur parties privatives ne sont pas obligatoires pour les logements individuels en location. En revanche aucun diagnostic avant travaux n'est réalisé au moment des remises en location. Or, le manque d'entretien des logements et la forte propension des locataires à réaliser des travaux eux-mêmes présentent un risque pour leur sécurité et militent pour la réalisation de ces diagnostics concomitamment aux autres.

Dans sa réponse, le CCAS indique que des mesures ont été prises pour réaliser et communiquer aux locataires l'ensemble des diagnostics obligatoires dès 2020.

3.3.3 Conclusion sur la capacité technique et financière du CCAS à gérer ces 71 logements.

Le CCAS de Bordeaux a un budget de fonctionnement de l'ordre de 31M€ et perçoit environ 300 000 euros par an de produit locatif pour ces 71 logements, sans aucune charge d'emprunt. Il a donc la capacité financière pour assurer l'entretien de son patrimoine locatif. En revanche, il n'a ni la compétence technique, ni la veille juridique spécifique pour le faire, ce qui devrait le conduire à en confier la gestion à un bailleur social.

3.4 AVENIR DE LA CITE

Un projet de densification des trois hectares de la Cité Jardin est à l'étude, avec démolition d'une partie des 71 logements sociaux existants, dans le cadre d'une ZAC de plus de 20 hectares. Au final, 229 logements à 90 % en collectifs ou intermédiaires, dont 92 en accession sociale ou « abordable » seront construits sur une surface moindre, des équipements publics étant également réalisés.

Compte-tenu des conditions de leg du terrain et du fait que la commune de Gradignan est en carence de logements sociaux, le CCAS pourrait exiger de retrouver dans le reste de la ZAC, des surfaces équivalentes aux surfaces perdues afin d'y faire réaliser des logements sociaux.

4. ANNEXES

4.1 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

