

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 04/10/2023
ID Télétransmission : 033-213300635-20231003-131963-DE-1-1

Date de mise en ligne : 05/10/2023

certifié exact,

**Séance du mardi 3 octobre
2023
D-2023/248**

Aujourd'hui 3 octobre 2023, à 14h13,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Guillaume MARI présent jusqu'à 16h10, Madame Marie-Julie POULAT présente à partir de 17h30, Monsieur Dimitri BOUTLEUX présent jusqu'à 18h30

Excusés :

Monsieur Amine SMIHI, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Brigitte BLOCH, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

Mise en œuvre des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle communale au travers du contrat de mixité sociale - approbation

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) fixe une obligation de 25% de Logements locatifs sociaux (LLS) dans le total des résidences principales des communes de plus de 3 500 habitants (hors communes de la presqu'île impactées par le risque inondation). Cet objectif devait initialement être atteint en 2025. Le législateur a souhaité modifier les modalités de rattrapage du nombre de logements sociaux manquants, afin de prendre en compte le contexte local et notamment l'évolution urbaine de chaque commune, et de rendre cet objectif davantage soutenable dans le temps.

De plus, pour les communes déficitaires, il est désormais possible de conclure un contrat de mixité

sociale visant à définir les outils mobilisables pour atteindre les objectifs, fixer les engagements et améliorer le dialogue entre des parties prenantes. Ces contrats sont passés entre l'Etat et chaque commune, ainsi que l'EPCI au titre de ses compétences en matière d'urbanisme, d'habitat, et de foncier.

Ce rapport a pour objet la validation du contrat de mixité sociale, la Ville de Bordeaux s'étant portée volontaire suite à la sollicitation de l'Etat.

Pour mémoire, l'évolution du taux SRU (Solidarité renouvellement urbain) sur le territoire métropolitain et la ville s'établit comme suit sur la période triennale qui vient de s'achever (2020-2022) :

	2020		2021		2022	
	Nb de résidences principales	Taux de logements sociaux	Nb de résidences principales	Taux de logements sociaux	Nb de résidences principales	Taux de logements sociaux
Ville de Bordeaux	141 937	18.55%	141 382	19.25%	141 952	19.57%
Bordeaux métropole	401 270	23.68%	403 921	23.97%	408 447	24.03%

1. Un contexte réglementaire qui évolue pour permettre une adaptation locale

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (Loi 3DS) entend donner davantage de marges de manœuvre aux élus locaux, en permettant notamment une adaptation des obligations au titre de la loi SRU. Elle cherche avant tout à permettre l'adaptation de la réglementation aux réalités territoriales.

L'un des principaux points de cette loi concerne les obligations en matière de production de logement social. Elle vient supprimer l'échéance de 2025 (pour atteindre 25% de logements sociaux dans le total des résidences principales de la commune), et définit de nouveaux paliers de rattrapage par période triennale. Ainsi, les objectifs de production de logements sociaux pour le triennal 2023-2025 ont été fixés par les services de l'Etat selon la situation actuelle de chaque commune :

- Taux SRU actuel compris entre 23% et 25% : l'objectif de rattrapage est fixé à 100% du nombre de logements sociaux manquants,
- Taux SRU actuel compris entre 21% et 23% : l'objectif de rattrapage est fixé à 50% du nombre de logements sociaux manquants,
- Taux SRU actuel inférieur à 21% : l'objectif de rattrapage maximal est fixé à 33% du nombre de logements sociaux manquants.

Les communes déficitaires bénéficient de ce fait d'un mécanisme de rattrapage pérenne et davantage soutenable, dans un contexte global de construction tendu.

De plus, la possibilité est laissée aux communes déficitaires se portant volontaires de solliciter un aménagement particulier de ces objectifs, en contrepartie d'engagements ambitieux démontrant leur volonté de produire du logement social. Cette démarche prévoit pour chaque commune : un bilan de l'évolution du territoire communal en matière d'habitat, l'identification des enjeux et des freins éventuels, la définition partagée des outils et moyens à mettre en œuvre.

2. Un engagement partenarial en faveur du développement de l'offre sociale

L'évolution du marché immobilier (prix du foncier, coût de construction, hausse des taux bancaires, ...) après quelques années florissantes, fragilise aujourd'hui les équilibres économiques et contraint depuis 2019 les conditions de construction de logements. En conséquence, la production de logements en général est en forte baisse, ce qui pèse également sur le logement social.

Dans ce contexte, l'Etat a souhaité proposer aux communes déficitaires la conclusion d'un contrat de mixité sociale, constituant un cadre d'engagement et de moyens. Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme.

Une feuille de route précise est élaborée de manière partenariale pour définir les actions à prévoir en matière de mobilisation foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement du logement social, ainsi que d'attributions de logements locatifs sociaux aux ménages fragiles.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1er volet : points de repères sur le logement social sur la commune
- 2 -ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3 -ème volet : objectifs, engagements et projets au travers d'une feuille de route pour 2023-2025

Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale est également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale concernée. Il peut faire l'objet d'une négociation avec les services de l'Etat permettant l'abaissement de l'objectif de rattrapage du nombre de logements sociaux manquants, pour la période triennale concernée. Il est conclu pour une période de trois ans et donnera lieu à une évaluation annuelle.

Les engagements des parties sont détaillés dans le volet 3 du contrat de mixité sociale. Pour la Ville de Bordeaux, il s'agit principalement :

- de s'engager, avec Bordeaux Métropole, à actualiser la cartographie des fonciers stratégiques (qui comprend les fonciers de l'EPFNA) d'ores-et-déjà mobilisés et mobilisables, et à poursuivre les analyses d'identification de nouvelles ressources foncières mobilisables ;
- de présenter la stratégie foncière retenue lors de la première évaluation du CMS ;
- d'informer Bordeaux Métropole dès qu'elle a connaissance qu'un propriétaire souhaite vendre ou dès qu'un promoteur la contacte. Bordeaux Métropole informera l'EPFNA lorsque la parcelle concernée se situe dans son périmètre d'intervention défini dans la convention ;
- à poursuivre le travail de veille foncière systématique sur les déclarations d'intention d'aliéner dont les terrains d'assiette sont supérieurs à 500 m², et à engager des préemptions, lorsque les biens concernés présentent une réelle opportunité de construction de logements sociaux. Les équilibres financiers d'opérations et l'évaluation de la valeur des biens feront également partie du processus d'analyse ;
- à soutenir la production de logements sociaux au travers des évolutions réglementaires dans la onzième modification du PLU ;
- de poursuivre les dispositifs de financements en faveur des parcs public et privés ;
- de participer aux instances de pilotage, de suivi et d'animation du contrat de mixité sociale ;
- à poursuivre la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution, et à étudier son adhésion au SNE et au fichier partagé afin de mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et d'améliorer l'efficacité du processus d'attributions avec l'ensemble des acteurs du logement social.

3. Les objectifs pour le prochain triennal

La conclusion d'un contrat de mixité sociale a été proposée par les services de l'Etat à l'ensemble des communes déficitaires sur le territoire métropolitain, par courrier en date du 27 juin 2022.

Le contrat a été élaboré avec l'ensemble des partenaires associés, dans le cadre de plusieurs réunions techniques :

- la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), apportant son expertise réglementaire,
- Bordeaux Métropole pour le pilotage de la stratégie foncière, du Plan local d'urbanisme (PLU), du Programme local de l'habitat (PLH), et de la politique de mixité sociale,
- La ville pour sa connaissance fine du contexte local, la délivrance des autorisations de construire, et le portage du projet politique de développement de son territoire.

Concernant les objectifs de production de logements sociaux pour la prochaine période triennale 2023-2025, ils sont établis à 2158 logements.

Nous vous proposons donc d'approuver le projet de contrat de mixité sociale joint en annexe.

La Ville de Bordeaux,

VU les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU),

VU la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (Loi 3DS),

VU l'article L302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant les modalités de constitution des contrats de mixité sociale,

VU le courrier de la Préfecture de la Gironde, en date du 27 juin 2022 relative à l'adaptation des objectifs SRU,

VU le projet de contrat de mixité sociale ci-annexé,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT les objectifs de production affichés pour la commune dans le Programme Local de l'Habitat métropolitain pour répondre aux besoins de la population,

CONSIDERANT les obligations de réalisation de logements sociaux qui s'imposent à la commune, au titre de l'article 55 de la loi SRU,

CONSIDERANT qu'un effort conjugué de l'ensemble des partenaires est nécessaire pour répondre à ces obligations,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la démarche initiée par les services de l'Etat et la ville de Bordeaux, ayant abouti à l'élaboration du contrat de mixité sociale.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le contrat de mixité sociale, et tout acte afférent à sa mise en œuvre dont les adaptations éventuelles prises par avenant(s).

ADOPTE A LA MAJORITE

ABSTENTION DU GROUPE RENOUVEAU BORDEAUX
VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
VOTE CONTRE DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 3 octobre 2023

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de
logement social sur la
Commune de Bordeaux

Entre

L'État, représenté par **Monsieur Etienne Guyot**, Préfet de la Gironde

Bordeaux Métropole, représenté par M. **Alain Anziani**, Président de la Métropole

La commune de Bordeaux, représentée par **Monsieur Pierre Hurmic**, maire de la commune

Vu la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) du 21 février 2022

Vu la lettre de Madame Fabienne Buccio, Préfète de la Gironde, en date du 27 juin 2022 relative à l'adaptation des objectifs SRU,

Vu la lettre de la commune de Bordeaux en date du 28 février 2023 sollicitant la signature d'un contrat de mixité sociale « abaissant »,

Vu le courrier de Monsieur le Préfet de la Gironde à la commune de Bordeaux en date du 20 avril 2023 en réponse à la demande de contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs pour la période 2023-2025,

Vu la délibération du conseil municipal du 3 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Vu la délibération de Bordeaux métropole en date du 29 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Considérant la nécessité de réaliser du logement locatif social sur la commune de Bordeaux pour faire face aux besoins de la population,

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune de Bordeaux au titre de l'article 55 de la loi SRU, et qui s'élèvent, hors contrat de mixité sociale abaissant, à **2 543 logements locatifs sociaux** pour la période-2023-2025 (33 % du déficit au 1^{er} janvier 2022) ,

Considérant que la commune a pris du retard dans la réalisation de logements locatifs sociaux durant les périodes triennales précédentes,

Considérant le contexte local rendant difficile la production de logements locatifs sociaux,

Considérant qu'un effort conjugué de l'ensemble des partenaires est nécessaire pour réaliser du logement locatif social.

Préambule

La commune de Bordeaux est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 19,57% de logements sociaux à la date du 1^{er} janvier 2022, au sein de ses résidences principales, pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Bordeaux a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Bordeaux d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce contrat a été élaboré avec l'ensemble des partenaires associés dans le cadre de réunions. Il donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires et des acteurs œuvrant dans le domaine de l'habitat.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Bordeaux

La ville de Bordeaux est le chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine, préfecture du département de la Gironde, et le siège de Bordeaux Métropole.

Elle est la neuvième commune de France par sa population avec 260 958 habitants. Toutefois, avec 986 879 habitants, l'unité urbaine de Bordeaux est la sixième unité urbaine de France. La ville est également le centre d'une métropole de 814 049 habitants. Au sein de l'Union européenne, Bordeaux se classe parmi les grands « pôles régionaux supérieurs » par sa taille et l'influence que représente son aire d'attraction composée de 275 communes.

Situé au carrefour de l'océan Atlantique, de la forêt des Landes et de l'estuaire de la Gironde, la position centrale de Bordeaux entre les itinéraires commerciaux, terrestres et fluviaux, au cœur d'une riche Avec un programme de renaturation ambitieux, Bordeaux vise à recréer ses trames vertes en s'appuyant non seulement sur les équipements publics existants mais également sur les logements à produire. Elle pose également une exigence particulière quant à la qualité environnementale et à l'habitabilité des logements, neufs ou rénovés.

Capitale mondiale de l'ESS depuis 2021, elle est au cœur d'une dynamique de développement économique solidaire qu'elle entend mettre au profit d'une vision de développement équilibrée et partagée entre territoires urbains, périphériques et ruraux.

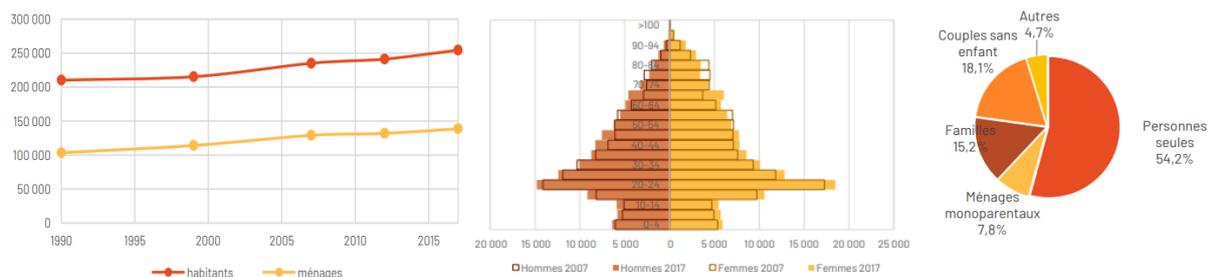
Avec l'université de Bordeaux, la ville et sa métropole sont un important pôle d'enseignement supérieur et de recherche au niveau national et européen avec plus de 100 000 étudiants.

Depuis juin 2007, avec plus de 1 810 hectares, il s'agit de la plus grande ville protégée au monde avec l'inscription du Port de la Lune sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, pour son unité architecturale classique et néo-classique perdurant depuis le début du XVIIIe siècle représentant « un ensemble de biens culturels et naturels d'un intérêt exceptionnel pour l'héritage commun de l'humanité. »

Bordeaux est un nœud routier et autoroutier important de la côte Atlantique, c'est notamment un passage obligé pour se rendre de Paris et de l'Europe du Nord à la façade atlantique de l'Espagne. La ville est reliée à Paris, Poitiers, Tours et Orléans par l'autoroute A10, à Libourne, Brive-la-Gaillarde, Clermont-Ferrand et à Lyon par l'A89, à Toulouse par l'A62, à Mont-de-Marsan et Pau par l'A65 et à Bayonne et l'Espagne par l'A63.

Bordeaux est équipé d'une ceinture périphérique communément nommée « Rocade de Bordeaux ».

La ville de Bordeaux a connu une croissance démographique qui porte la population bordelaise à son niveau des années 1970. La taille des ménages a fortement chuté depuis ces années, pour se stabiliser autour de 1,8 personnes par ménage. La proportion de personnes seules est une des plus élevées du territoire métropolitain (54% des ménages). C'est également une des communes où les étudiants ou jeunes actifs sont les plus présents.



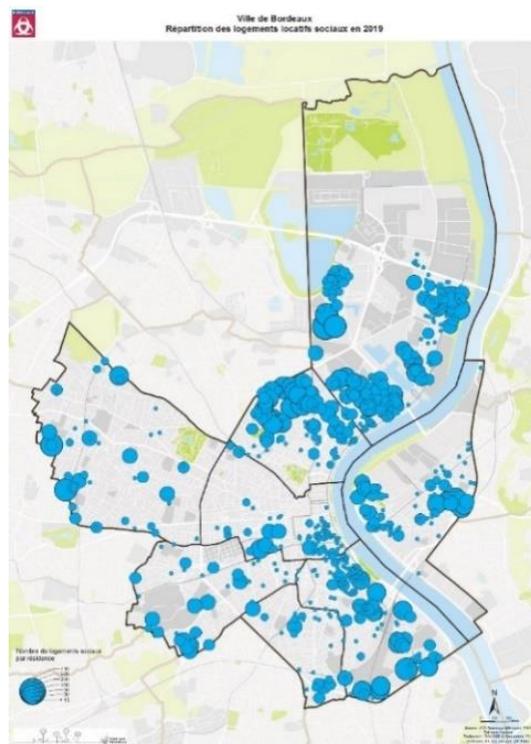
(source : bilan construction a'urba 2022)

La ville de Bordeaux compte aujourd’hui 142 952 résidences principales, dont 19,57% de logements sociaux. Depuis son entrée dans le dispositif SRU, la commune a vu le nombre de résidences principales augmenter de 21%. Durant la même période, le nombre de LLS a progressé de 55% (+ 30% depuis 2012).



La commune est caractérisée par un parc de logement social fortement concentré sur les quartiers politique de la Ville, dont 23% en quartier prioritaire.

En 2022, 27% du parc de logements locatifs sociaux de Bordeaux Métropole est situé sur sa ville centre (données RPLS 2022).



La ville de Bordeaux et sa métropole possèdent un important réseau de transport en commun, soit :

-4 lignes de tramway A B C D (90 kms)

-85 lignes de bus réguliers

-230 lignes de bus régulières TransGironde qui desservent l'ensemble de la métropole et le département de la Gironde

-34 lignes TER Nouvelle -Aquitaine dont 14 partent de Bordeaux

-2 lignes de RER Métropolitain Libourne-Arcachon (depuis 2020) et Saint-Mariens-Langon (prévu pour 2028), permettant de traverser la métropole sans changement de train en gare de Bordeaux-Saint-Jean.

VOLET 1 : Points de repères sur le logement social sur la commune de Bordeaux

Les indicateurs d'évaluation de la situation de la commune de Bordeaux sont les suivants :

LE PARC

Données commune de Bordeaux	
Taux LLS (source inventaire au 01/01/N)	
Année 2002	14,70 %
Année 2006	14,69 %
Année 2010	15,18 %
Année 2016	17,26 %
Année 2019	18,59 %
Année 2020	18,55 %
Année 2021	19,25 %
RESIDENCES PRINCIPALES AU 01/01/2022	141952
PARC DE LLS AU 01/01/2022	27 779 (19,57%)
DEFICIT LLS AU 01/01/2022	7709
RESIDENCES SECONDAIRES	5921
OBJECTIFS SRU 2020-2022	4543
PPPI 2021 sur FILOCOM 2017 (parc privé potentiellement indigne)	7 397 (6,06%)

ÉVOLUTION DU PARC SOCIAL PAR TYPES DE LOGEMENT

	Logements ordinaires (HLM et autres)		Logements foyers	Location accession (BRS + PSLA)	Intermédiation locative	Total
	Total logements	Dont logements ANAH				
2002	Pas d'inventaire papier dans dossier ni de version informatique (uniquement notif ^e)					17990
2006	16969	267	2015	0	0	18984
2010	18127	329	2016	0	0	20143
2016	21480	3583	2535	0	0	24015
2019	23273	586	3044	9	1	26327
2020	22868	449	3445	13	2	26328
2021	23523	464	3671	17	3	27214
2022	23937	679	3711	126	5	27779

ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PAR TYPES DE FINANCEMENT

	Très social	Social	PLS et équivalent	ANAH	Autres
2020	onglet financement incomplet dans inventaire				
2021	onglet financement incomplet dans inventaire				
2022 (*)	2485	10061	5021	705	14528

LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

Périodes	Augmentation du nombre de RP	Taux d'augmentation des RP	Nombre de LLS mis en service	Taux d'augmentation des LLS	Part de LLS mis en service par rapport aux RP
Entre 2010 et 2016	6433	4,85 %	3872	19,22 %	60,09 %
Entre 2002 et 2016	16682	13,62 %	6025	33,49 %	36,12 %
Entre 2016 et 2019	2 485	1,79 %	2312	9,63 %	93,04 %
Entre 2002 et 2019	19167	15,65 %	8337	46,34 %	43,50 %

Entre 2019 et 2022	299	0,21 %	1452	5,52 %	111,77 %
--------------------	-----	--------	------	--------	----------

L'OCCUPATION DU PARC ET LE TAUX DE VACANCE

	Commune	EPCI	Gironde
Taux de rotation du parc public (RPLS au 01/01/2021)	6,42 %	7,16 %	7,12 %
Taux de vacance du parc public (RPLS au 01/01/2021)	1,15 %	1,13 %	1,10 %
Taux de vacance parc total (filocom 2019)	11,60 %	7,77 %	7,89 %

SUR LA DEMANDE (SNE)

Nombre de demandes de logement social sur la commune (fin décembre 2021)	17 141 demandes
Nombre de demandes satisfaites (année 2021)	1 785 demandes

	Commune	EPCI	Gironde
Ratio demandes / attributions	9,6	6,68	6,82

Le nombre de demandeurs en attente d'une proposition de logement social est en forte augmentation sur l'ensemble du territoire métropolitain et de façon encore plus marquée sur la ville de Bordeaux.

La pression sur la commune est une des plus élevées du territoire avec 9,6 demandes actives pour 1 attribution, en 2022.

Une grande majorité des demandeurs sont des personnes seules (60%) ou des personnes seules avec enfants (19%). En conséquence, la demande en petite typologie (T1/T2) représente 63% de la demande enregistrée dans le SNE. La pression sur ces typologies ne cesse d'augmenter ces dernières années pour atteindre 14 demandes pour 1 attribution, en 2022.

Une précarisation des ménages en attente est constatée avec une proportion de ménages sous les plafonds PLAI, en hausse de 10 points par rapport à 2018, pour atteindre 73% des demandeurs.

Le détail des caractéristiques de la demande et des attributions de LLS en 2022 est en annexe n°1.

Dynamique de rattrapage depuis 2002

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation	Carence	
				Date arrêté	Majoration
Bilan 2002-2004	858	1473	172,00 %		
Bilan 2005-2007	1059	1138	107,00 %		
Bilan 2008-2010	1728	2086	121,00 %		
Bilan 2011-2013	1728	3725	216,00 %		
Bilan 2014-2016	2945	5568	189,00 %		
Bilan 2017-2019	3556	5964	167,72 %		
Bilan 2020-2022	4543	3705	81,55 %	En cours d'analyse	

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
Bilan cumulé sur les 3 dernières périodes triennales	11044	15237	137,97 %
Bilan cumulé depuis 2002	16417	23659	144,11 %

Sur les prélèvements SRU

Le montant des prélèvements annuels de la période triennale 2020-2023 se répartit de la façon suivante :

	Prélèvement brut	Dépenses déductibles	Prélèvement net	Reliquat à reporter
Prélèvement 2020	2 831 641,00 €	3 499 576,00 € (dont 848 480€ de reliquat)	0,00 €	1 516 415,00 €
Prélèvement 2021	2 901 547,00 €	2 171 103,14€ (dont 1516 415€ de reliquat)	0,00 €	785 971,00 €
Prélèvement 2022	2 570 472,00 €	3 080 066,00 € (dont 785 971€ de reliquat)	0,00 €	1 295 565,00 €
Prélèvement 2023	2 418 043,49 €	4 099 478,25€ (dont 1 295 565,33€ de reliquat)	0,00 €	1 681 434,76 €

Face à ce constat, l'ensemble des partenaires souhaite s'engager dans une mobilisation accrue pour favoriser le développement du parc locatif conventionné sur la commune **de Bordeaux**. Afin de permettre l'atteinte des objectifs réglementaires de la commune en termes de diversification de l'offre d'habitat, l'État s'engage au côté des collectivités signataires du présent contrat.

VOLET 2 : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

A) Difficultés observées et défis à relever

Les principales difficultés observées sont :

➤ **La ressource foncière mobilisable à court terme est en quantité restreinte.**

Sur la commune de Bordeaux, environ 127 hectares de ressources foncières théoriques sont identifiés. Ce foncier stratégique recouvre des ensembles fonciers situés dans les périmètres d'opération d'aménagement (OIN, Brazza, Niel, etc.), et des ensembles fonciers bâtis et occupés par des usages résidentiels ou économiques peu denses, dans les zones U du PLU avec un potentiel d'intensification urbaine (susceptible d'intéresser les collectivités, opérateurs, entreprises, etc.).

Cette ressource foncière est mobilisable par les professionnels de la fabrique de la ville (lotisseurs, bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs) pour produire, notamment, des logements. Il est important de rappeler que la plupart de ces fonciers sont aujourd'hui la propriété d'une multitude d'acteurs très diversifiés (particuliers, personnes morales, entreprises, etc.) dont il est difficile d'anticiper les stratégies patrimoniales (mutation, rétention, etc.).

Parmi ces 127 ha, une petite partie est maîtrisée par des acteurs publics de l'aménagement (principalement Bordeaux Métropole mais également la commune et les bailleurs). Par exemple, sur les secteurs de :

- Brazza, 4 ha sont maîtrisés
- Bastide Niel, 12.5 ha sont maîtrisés
- OIN Euratlantique, 9.4 ha sont maîtrisés

Il convient de nuancer ces enveloppes de fonciers maîtrisés, notamment celles maîtrisées par Bordeaux Métropole et la commune, car elles serviront en partie d'assiette pour les futurs espaces et équipements publics dans ces secteurs de projet d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, les fonciers stratégiques situés dans ces opérations d'aménagement seront mobilisés sur une période s'étalant au-delà du contrat.

➤ **Un déficit en logements sociaux à combler dans un contexte de ressource foncière plus contraint**

Le rattrapage en logements sociaux se réalisera principalement dans les opérations d'aménagement d'ampleur telles que Bastide Niel, Brazza, et l'OIN.

Ces opérations d'aménagement étant déjà largement engagées, elles ne pourront pas répondre à elles seules aux besoins. Il faudra donc mobiliser le foncier stratégique hors opération (diffus), qui représente environ 77 ha.

Ce foncier stratégique, occupé par des activités ou de l'habitat individuel, ne peut donc pas être considéré comme une offre de terrain à bâtir disponible instantanément sur le marché (rétention des propriétaires, capacité d'intervention des opérateurs, acceptabilité locale de la densité, équilibre économique, enjeux environnementaux liés aux espaces naturels et forestiers).

Par ailleurs, le contexte économique et l'augmentation des valeurs foncières sont défavorables à l'acquisition par les bailleurs de ces fonciers.

L'observation des transactions récentes sur la ville de Bordeaux montre un glissement vers des valeurs de plus en plus hautes, notamment pour les terrains constructibles. Ce phénomène est marquant surtout sur le marché du recyclage foncier, pour les terrains destinés à de nouvelles opérations immobilières et au renouvellement urbain.

État des lieux et dynamiques des prix : grands repères

Nous observons depuis 12 ans l'état et les dynamiques du marché foncier et immobilier sur Bordeaux Métropole (BM). Nous disposons pour cela de bases de données nationales DVF (Demandes de Valeurs Foncières) pour déterminer le marché immobilier ancien, d'informations issues de l'observatoire OISO (Observatoire Immobilier du Sud-Ouest) pour le marché du neuf et d'informations issues de l'instruction des permis de construire et des DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner).

Par cette infographie, nous représentons, pour chaque commune, des grands repères de prix immobiliers (neuf et ancien) et fonciers, pour l'année 2022 (et le rappel de l'année 2020 en police plus petite).

Note de lecture : exemple sur Bordeaux Métropole

Marché des particuliers / Immobilier ancien



Commune de Bordeaux

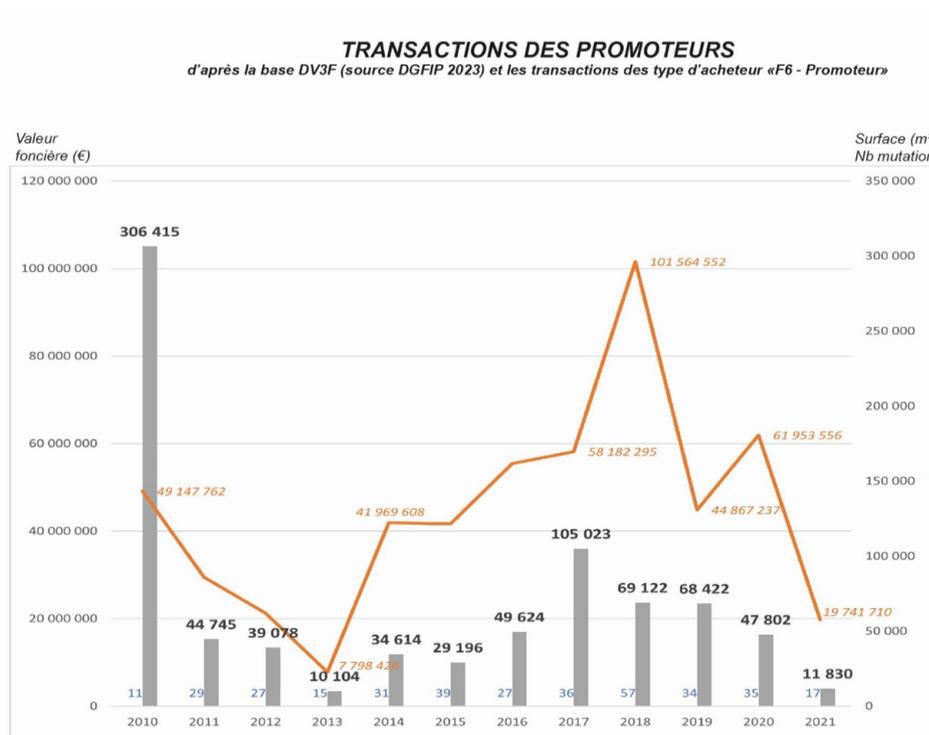
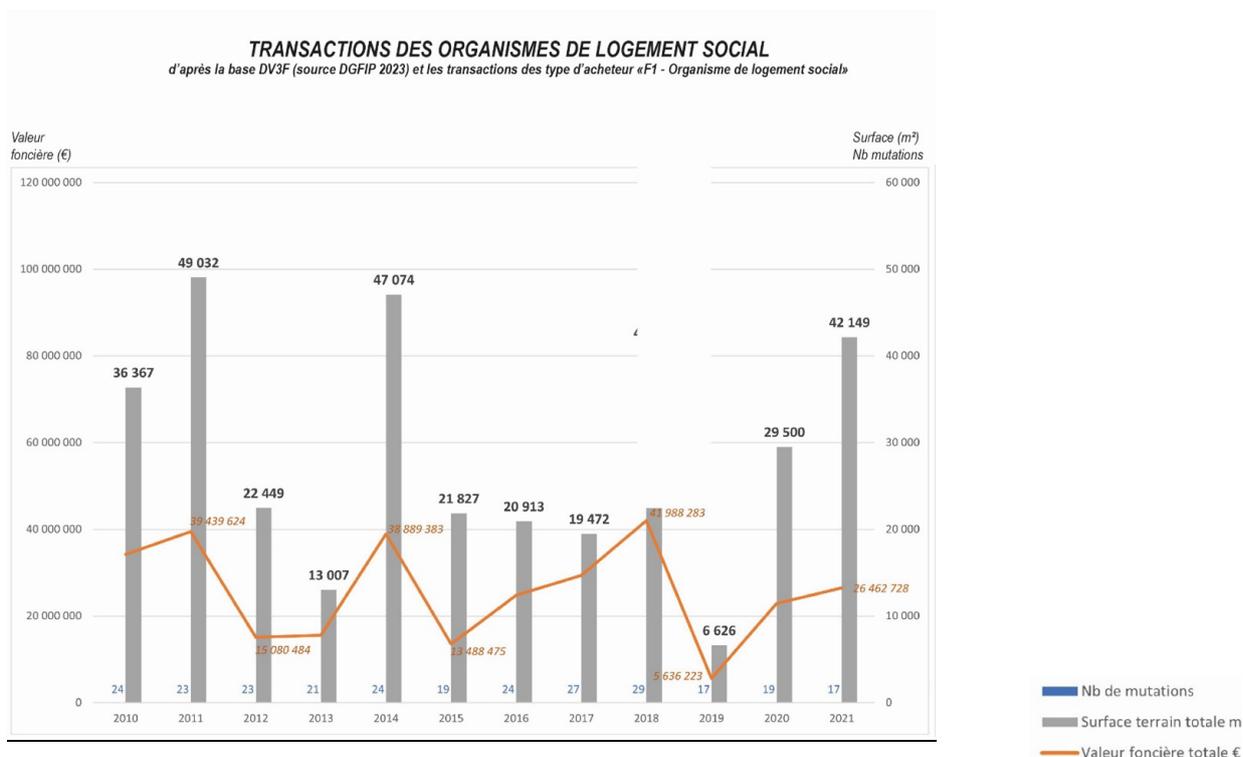
Marché des promoteurs / Programmes neufs



Sources : données DV3F, réalisation direction du foncier de Bordeaux Métropole, juin 2023

L'observation spécifique de l'activité foncière des bailleurs et promoteurs montre une capacité de mobilisation foncière sur le territoire de la ville de Bordeaux assez limitée de la part des bailleurs : entre 2 ha et 4 ha par an. Ceci traduit également un phénomène de rétention foncière lorsque les bailleurs sociaux engagent des démarches de négociation amiable, et qu'ils subissent la concurrence des promoteurs.

En ce qui concerne l'activité foncière des promoteurs, on constate depuis 2019 une chute très importante des investissements fonciers réalisés et des m² de terrains mobilisés par les promoteurs. Ceci aura des conséquences importantes sur la production de logement social puisque les VEFA au bénéfice des bailleurs sociaux diminuera en volume à mesure que la mobilisation foncière des promoteurs baissera.



B) Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

DIAGNOSTIC FONCIER

Périmètres et « outillages » fonciers existants et à venir

L'"outillage" foncier s'appuie sur différents axes : l'EPF Nouvelle-Aquitaine, les ressources foncières variées actuelles et les futures potentielles ressources.

Bordeaux Métropole a identifié, en lien avec la commune, plusieurs secteurs stratégiques dont l'opérationnalité est à plus ou moins long terme. Ces ressources foncières de la ville de Bordeaux se situent autant dans les grands secteurs de projets (49 ha), que dans le diffus (77 ha).

Afin d'agir sur les fonciers non maîtrisés et dans le diffus, une action de veille foncière des parcelles supérieures à 500m² a été engagée lors de l'instruction des DIA. Elle permet de détecter et de proposer des fonciers à préempter.

Enfin, des secteurs de prospection foncière sont à l'étude afin d'élargir le panel des ressources:

- secteur Aliénor/Daney (288ha): ce grand secteur économique pourrait devenir un secteur de renouvellement urbain; la définition de la stratégie urbaine et programmatique est à l'étude
- secteur Queyries/Bouthier (32 ha): ce secteur est situé entre deux opérations hétérogènes et appartient notamment à la SNCF

REFONTE DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

La refonte de la stratégie foncière de Bordeaux Métropole avec en particulier la vente de foncier en décote à l'OFS métropolitain Coo-Sol pour le développement de programmes en locatif et accession sociale, ainsi que le développement de nouvelles conventions opérationnelles avec l'EPF doivent permettre à court et moyen terme d'apporter de nouvelles solutions de production et une meilleure capacité d'anticipation.

PARTENARIAT AVEC L'EPFNA

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires et à la limitation de l'étalement urbain.

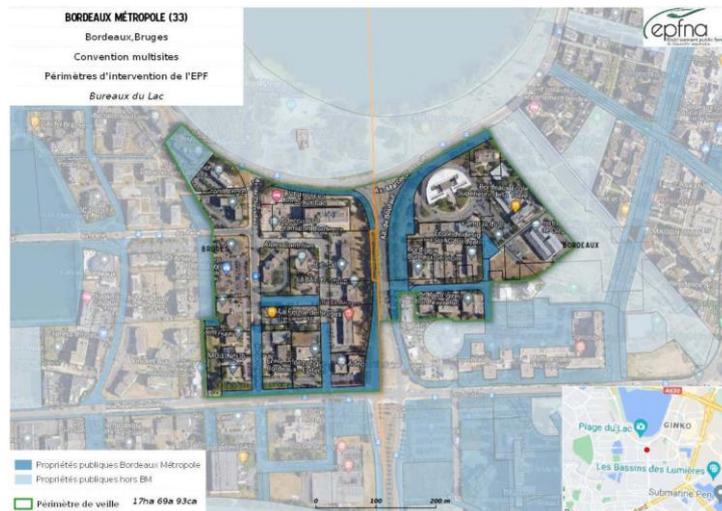
Une convention stratégique entre l'EPFNA et Bordeaux Métropole a été signée en mai 2020 pour intervenir en préemption à la demande de Bordeaux Métropole, sur un territoire de veille couvrant une partie du territoire de la commune.

Une convention multisites d'intervention sur des secteurs en renouvellement urbain entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA a été signée le 17 janvier 2023. En effet, à l'heure de la transition écologique, les obligations liées à la loi Climat et Résilience et au « Zéro artificialisation nette » (ZAN), il est nécessaire de rechercher de nouvelles opportunités foncières permettant de répondre aux besoins de la Métropole de Bordeaux en termes de production de logement et de développement économique.

Afin de s'engager vers des projets d'aménagement et de construction vertueux et conformes aux évolutions gouvernementales, Bordeaux Métropole et l'EPFNA orientent leur partenariat vers **des opérations de renouvellement urbain, de densification ou de rénovation/réhabilitation**. A l'échelle de la Métropole, les nouveaux secteurs d'intervention ont pour vocation de répondre aux besoins en développement des différentes collectivités dans le respect des enjeux métropolitains et nationaux. Deux types de secteurs sont inclus dans cette convention, à savoir les périmètres d'îlot (leur emprise est relativement restreinte et pourrait permettre d'envisager un projet à l'échelle de l'îlot) et les périmètres de quartier (leur emprise est très large et nécessitera une réflexion d'ensemble par Bordeaux Métropole afin de définir des îlots, et concentrer l'intervention sur les parties à enjeux forts). Les secteurs d'intervention sont les suivants :

Secteurs d'intervention	Type de périmètre	Surface du périmètre (en m2)
Rabot	Ilôt	11907
Thiers Bouthier	Quartier	55562
Caudéran Lattre de Tassigny	Quartier	150160
Gare de Caudéran	Quartier	199860
Bordeaux/Bruges : Bureaux du Lac	Quartier	176993





FONCIER PUBLIC

➤ **Référentiel Foncier Public (RFP)**

Pour mener à bien la politique de rationalisation du patrimoine foncier de l'Etat, la délégation à l'Action Foncière et Immobilière (DAFI) a fait développer depuis 2008 par le Cerema Méditerranée un **outil d'identification du foncier public**, avec une mise à jour annuelle depuis 2013 : le Référentiel Foncier présumé public (RFP).

Le RFP permet de cartographier les terrains bâtis et non bâtis des Personnes Morales «État» et «Établissement Public». Les collectivités ont accès à ce référentiel (démarche à faire sur le site internet : <https://datafoncier.cerema.fr/obtention-des-donnees-foncieres>).

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction du 13 décembre 2021, un recensement des fonciers de l'État et de ses opérateurs mobilisables à court terme pour du logement a été conduit à l'échelle régionale (fonciers cessibles).

Ce travail de recensement a été conduit par le RRPIE et le SGAR, qui ont associé la DDTM afin de recueillir son analyse sur les capacités des terrains recensés à accueillir du logement et du logement social.

Ce recensement concerne le foncier de l'État, des armées, de la SNCF, des universités qui ont bénéficié de la dévolution de leur foncier, du CROUS, du CHU et du GPMB.

C'est dans ce cadre qu'ont été identifiés des terrains sur la commune de Bordeaux qui pourraient accueillir une programmation de logements et de logements sociaux sur ces sites. La plupart de ces fonciers portent sur des terrains avec projets d'ensemble (périmètre OIN, ZAC Bastide Niel, etc.).

Par ailleurs, il a été identifié un foncier situé allée de Balzac à Bordeaux Caudéran. Ce foncier fait l'objet actuellement d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI). Il est attendu sur ce foncier une opération 100 % LLS (avec au moins 85 logements).

➤ **Fonciers métropolitains**

Le patrimoine foncier de Bordeaux Métropole est régulièrement analysé pour identifier les opportunités de constructions nouvelles de logements sociaux. Des projets immobiliers et conventions de partenariat sont notamment en cours avec les bailleurs sociaux.

Le travail de veille foncière systématique sur les déclarations d'intention d'aliéner dont les terrains d'assiette sont supérieurs à 500 m² est également de nature à renforcer et amplifier le foncier métropolitain disponible pour le logement.

D'importantes réserves foncières métropolitaines ont par ailleurs été rétrocédées aux aménageurs dans le cadre des grandes opérations d'aménagement en cours dans le cœur de métropole, qui restent les principales productrices de logements sociaux : ZAC bastide Niel, OIN Euratlantique, Brazza, etc. A ce titre, 3 préemptions réalisées entre 2020 et 2022 pour faciliter l'aménagement du secteur de Brazza.

2) Urbanisme et aménagement

A) Difficultés observées et défis à relever

Les principales difficultés observées sont :

- la faible efficacité des outils devant favoriser la production de logements abordables, les SMS étant peu mobilisées et le SDS voyant essentiellement de petites opérations autorisées ;
- les limites du PLUi en vigueur actuellement (seuil de déclenchement des SDS haut notamment) ;
- le contournement des seuils des outils de mixité sociale (Contournement via la proposition d'un projet non soumis à mixité sociale + contournement du seuil en se mettant à la limite des surfaces de plancher)
- les recours contentieux susceptibles de différer ou d'abandonner les programmes.

B) Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

MOBILISATION DE LEVIERS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE : LE PLU

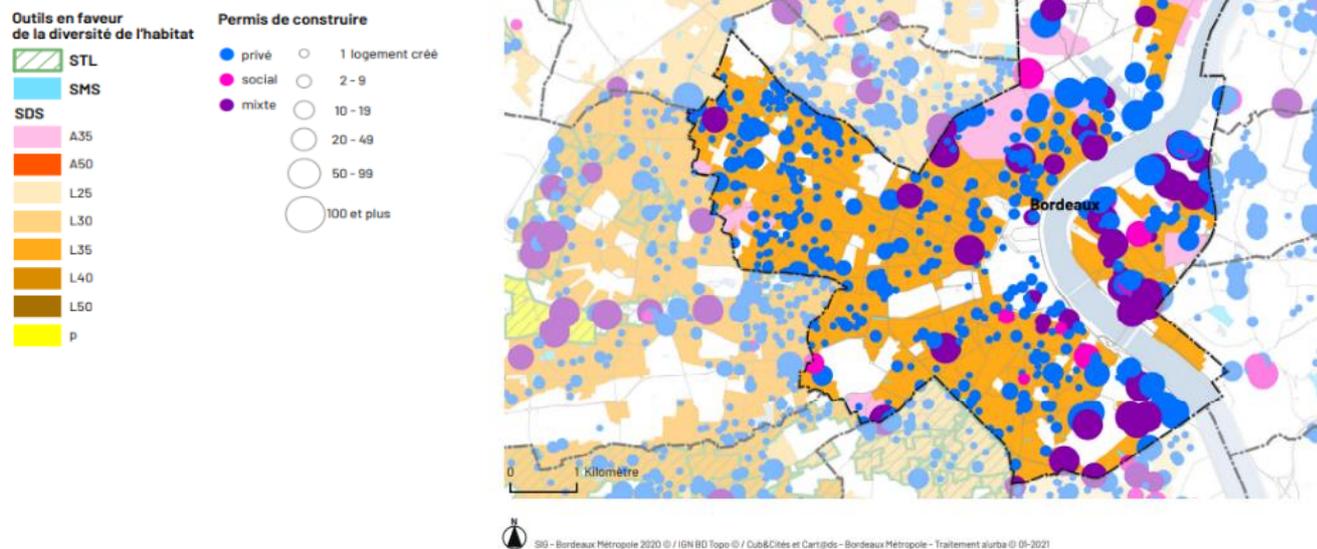
La majeure partie des PC autorisés sont situés en site de projet. Pour autant, la ville a souhaité également encadrer la production dans le diffus.

La 9^{ème} modification du PLU, entrée en vigueur le 24/01/2020, a marqué la volonté de la ville de produire du logement social.

Plusieurs SDS ont été inscrits afin de favoriser le développement de l'accession sociale à la propriété, notamment sur les secteurs fortement pourvus en logements locatifs sociaux ou les secteurs en développement.

La règle générale a été revue pour permettre la sortie de ces opérations en quartiers prioritaires et diversifier l'offre de logements sur l'ensemble du territoire. Ainsi, 8 opérations ont été réalisées en faveur de l'accession sociale, et 3 opérations en faveur du logement social (dont une résidence sociale).

Cartographie des outils inscrits dans le PLU 3.1 et des PC autorisés sur la période 2017-2019
(traitement a'urba 2021)



Secteurs de diversité sociale

Sur la période 2017-2022, 33 PC dépassent les seuils de déclenchement du Secteur de diversité sociale (SDS) et ont autorisé la production de 1017 logements locatifs sociaux sur 2265 logements.

Servitude de mixité sociale (bilan A'URBA)

La commune a souhaité inscrire 54 emplacements réservés ou Servitudes de mixité sociale (SMS) sur son territoire. Ces SMS ciblent particulièrement les parcelles du diffus permettant la sortie de plus petites opérations pouvant passer sous les seuils des SDS. Les obligations de production en logement locatif social ou en accession sociale associées s'appliquent alors dès le premiers m² de surface de plancher construit.

Sur la période 2017-2022, 4 SMS ont fait l'objet d'une demande de permis de construire pour un total de 465 logements autorisés, dont 270 logements sociaux

Tableau récapitulatif des SMS

SMS	Commune concernée	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'accession sociale	Date d'inscription au PLU 3.1	Date de modification/suppression
SMS.051	BORDEAUX	9 rue Dom Devienne	80%	100%		16/12/2016	
SMS.052	BORDEAUX	Rue de la Béchade	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.053	BORDEAUX	Rue Lajarte	80%		>=50%	16/12/2016	
SMS.054	BORDEAUX	Rue Giner de Los de Rios	80%	>=25%	>=25%	16/12/2016	
SMS.055	BORDEAUX	Rue Lavaud/Rue Amédée Saint-Germain	80%		>=50%	16/12/2016	
SMS.056	BORDEAUX	Rue de Cenon/Rue de Tresses	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.057	BORDEAUX	Rue des Pins Francis Caudéran	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.059	BORDEAUX	Cours Journu Auber	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.060	BORDEAUX	Rue Auguste Poirson	80%		>=40%	16/12/2016	
SMS.061	BORDEAUX	Rue de Tivoli	80%		>=40%	16/12/2016	
SMS.062	BORDEAUX	Rue Paul Verlaine	80%		>=50%	16/12/2016	
SMS.063	BORDEAUX	Rue Georges Bonnac	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.064	BORDEAUX	Rue Lescure	80%	>=50 %		16/12/2016	
SMS.065	BORDEAUX	Rue de Haut Brion	80%		>=50%	16/12/2016	

SMS	Commune concernée	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'accession sociale	Date d'inscription au PLU 3.1	Date de modification/suppression
SMS.066	BORDEAUX	Rue Privat	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.067	BORDEAUX	Rue de Berliquet	80%		>=50%	16/12/2016	
SMS.068	BORDEAUX	Place Louis Barthou	50%	>=50%		16/12/2016	
SMS.069	BORDEAUX	Cours de l'Argonne	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.070	BORDEAUX	Rue Pauline Kergomard	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.071	BORDEAUX	Rue du Fort Louis	80%	100%		16/12/2016	
SMS.073	BORDEAUX	Avenue de Mérignac	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.074	BORDEAUX	Rue du Robot	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.075	BORDEAUX	Rue Jean Richepin	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.076	BORDEAUX	282 Avenue de la République - Caudéran	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.077	BORDEAUX	Rue Magnificat	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.078	BORDEAUX	Rue des Pins Francis	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.079	BORDEAUX	Rue Henapier	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.080	BORDEAUX	Rue Soubiras	80%	>=50%		16/12/2016	

SMS	Commune concernée	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'accession sociale	Date d'inscription au PLU 3.1	Date de modification/suppression
SMS.081	BORDEAUX	Rue Jude	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.082	BORDEAUX	Rue Jules Ferry	50%	>=50%		16/12/2016	
SMS.083	BORDEAUX	Rue Galilée	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.084	BORDEAUX	Rue Lagrange	80%		>=50%	16/12/2016	
SMS.085	BORDEAUX	Rue Lescure	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.086	BORDEAUX	Cité Conrad	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.087	BORDEAUX	111-113 Cours Balguerie Stutzenberg	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.088	BORDEAUX	14 Cours du Raccordement	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.089	BORDEAUX	249 Rue du Jardin Public	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.090	BORDEAUX	218 Rue de Bègles	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.091	BORDEAUX	30 Cours de la Somme	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.092	BORDEAUX	324 Cours de la Somme	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.094	BORDEAUX	23 Rue Paul Mamert	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.095	BORDEAUX	21 Cité Roturier	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS	Commune concernée	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'accession sociale	Date d'inscription au PLU 3.1	Date de modification/suppression
SMS.096	BORDEAUX	60 Rue Paul Camelle	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.097	BORDEAUX	161 Avenue Thiers	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.098	BORDEAUX	73 Avenue Thiers	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.099	BORDEAUX	52 Rue de Tregay	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.100	BORDEAUX	37 Rue de Lauzac	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.101	BORDEAUX	348 - 350 Avenue Thiers	50%	>=50%		16/12/2016	
SMS.102	BORDEAUX	65 Rue Baudry Lacantinerie	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.103	BORDEAUX	34 Rue Joseph Pujol	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.104	BORDEAUX	25 Cité Antoine Monier	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.105	BORDEAUX	234 Avenue de la République - Caudéran	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.106	BORDEAUX	168 Cours du Médoc	50%		>=50%	16/12/2016	
SMS.107	BORDEAUX	104 Avenue Thiers	50%		>=50%	16/12/2016	

Cette liste correspond aux SMS du PLUiH actuel qui comprend les SMS restant à consommer.

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, le règlement en vigueur indique que toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 3 logements et plus doit comporter 35 % de logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ou conventionnés avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en application du Code de la Construction et de l'Habitation.

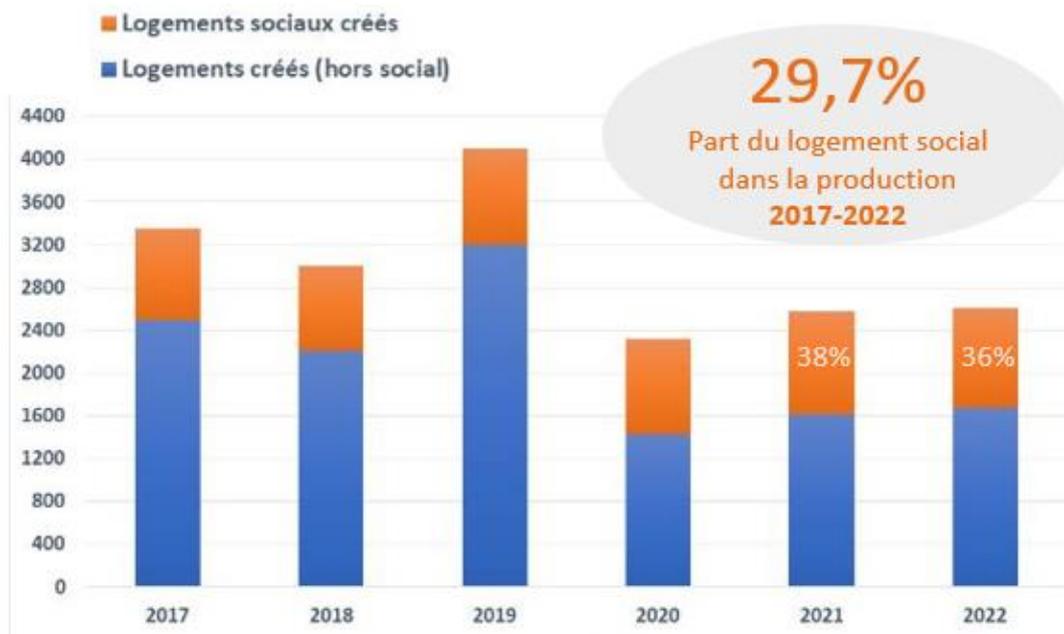
Bilan du PLH 2017-2022

Le bilan de la construction (à partir de l'analyse des PC autorisés) fait état du dépassement des objectifs de globaux de construction de 15% entre 2017 et 2019. Néanmoins, depuis 2020, le niveau des

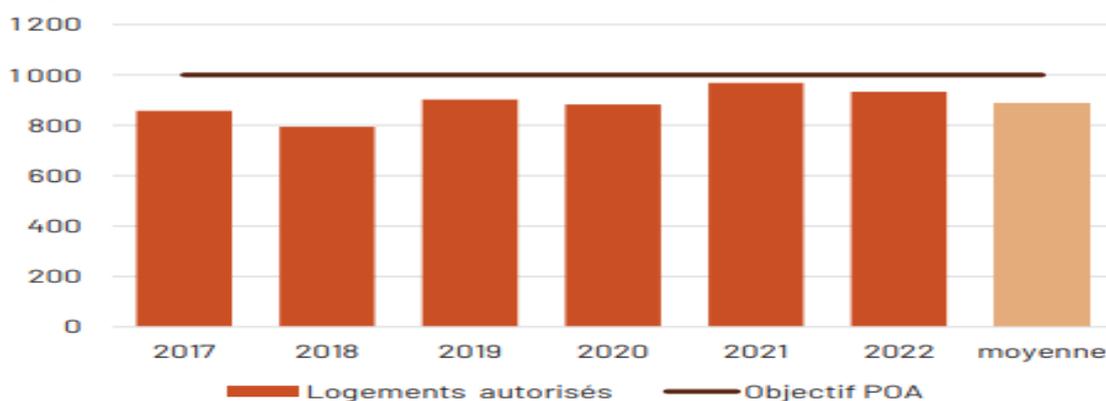
autorisations de logements est en deçà des ambitions. L'objectif du PLH semble cependant atteint en moyenne depuis 6 ans.

Concernant les logements sociaux, l'analyse de la production doit prendre en compte les différentes étapes du processus de production, de la planification (dans les opérations d'aménagement et le PLU), à la livraison, en passant par la programmation (dans le cadre de la DAP), l'autorisation des PC et les mises en chantier.

Ainsi, le dynamisme de la construction de 2017 à 2019, a permis une programmation importante de LLS. Mais le contexte de la crise sanitaire en 2020, puis les conséquences économiques sur les coûts de production dues aux tensions internationales, ainsi que l'évolution des prix du foncier, n'a pas permis de programmer de nouveaux LLS à la hauteur des objectifs du PLH. Ce contexte a également pesé sur la sortie des opérations déjà programmées. D'où des objectifs LLS atteints à hauteur de 95%, au stade de l'autorisation des logements. Notons que malgré cela, la part de la production sociale représente 29,7% de la production globale sur Bordeaux, et le taux SRU poursuit son augmentation.



Logements locatifs sociaux autorisés



Logements autorisés de 2017 à 2019

PLU 3.1 approuvé le 16 décembre 2016

Construction dans les servitudes de mixité sociale (SMS)

Nombre de SMS dans la commune	56
Nombre de SMS ayant fait l'objet d'un permis	3
dont SMS pour du logement social	2
dont SMS pour de l'accession sociale	1
dont SMS mixtes	0
Nombre de logements du (des) permis	233
Nombre de logements sociaux du (des) permis	140

Construction dans les secteurs de diversité sociale (SDS)

Taux du / des SDS	35%
Nombre de permis dans un SDS	421
Nombre de logements dans un SDS	3 835
Nombre de logements collectifs dans un SDS	3 434
Nombre de logements sociaux dans un SDS	1 049

La construction, sur Bordeaux, est donc portée par les sites de projet, et en particulier la production de logements locatifs sociaux. En effet, la part de la production de logements secteur d'aménagement est passée de 52% en 2017 à 70% en 2022, avec un pic à 77% en 2020 sur Bordeaux.

Dans le tissu diffus, les outils devant favoriser la production de logements sociaux et abordables ont connu une efficacité limitée, les SMS étant peu mobilisées et le SDS voyant essentiellement de petites opérations autorisées.

3) Programmation et financement du logement social

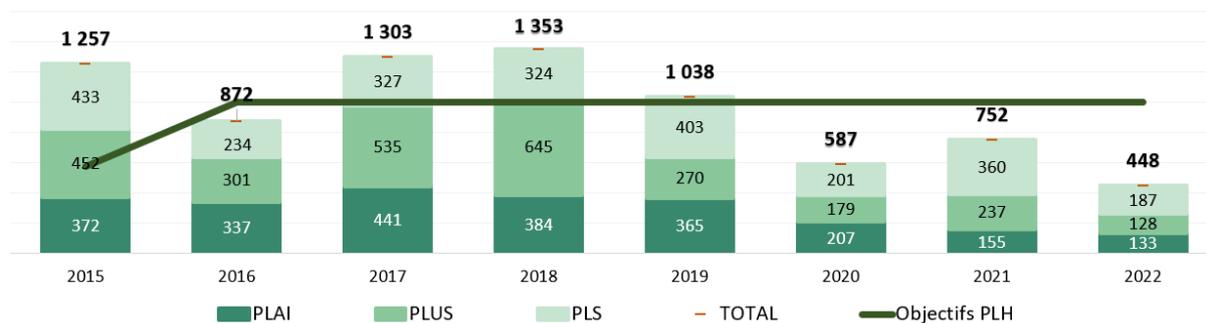
A) Difficultés observées et défis à relever

Plusieurs constats, liés au contexte économique, peuvent être soulignés pour expliquer les difficultés grandissantes de production du logement social sur Bordeaux :

- Une production intensive, depuis 2017,
- une augmentation importante des prix :
 - les prix immobiliers sont prohibitifs pour l'accès à la propriété des habitants (en moyenne 5 080€/m² en 2022, parking compris - *source OISO*) car inadaptés aux ressources des ménages du territoire ;
 - on constate une explosion des valeurs foncières (en secteur d'aménagement comme en diffus), sous l'effet de la concurrence entre opérateurs et la sur-représentation du dispositif PINEL Investisseurs. Conséquence directe : le niveau très élevé des valeurs foncières coupe l'accès au foncier pour les bailleurs sociaux, les OFS, les opérateurs publics dont Bordeaux Métropole, l'établissement public foncier (EPF).

Ainsi, plus la construction est importante, plus la concurrence et les prix augmentent, sous l'effet de la demande des investisseurs. De plus, le modèle concurrentiel calé sur le dispositif Pinel Investisseurs très majoritaire, consomme beaucoup de foncier et ne permet pas de produire des opérations suffisamment qualitatives (notamment en termes de mixité sociale, de végétalisation, de biodiversité...).

Enfin, si la production globale de logements a été à la hauteur des objectifs quantitatifs attendus, la programmation des logements sociaux, elle, est inférieure aux objectifs sur les 3 dernières années.



Bordeaux métropole connaît une baisse importante du nombre d'agrément pour le financement du logement locatif social (LLS) depuis 2018 avec seulement 1 600 à 1 900 logements entre 2020 et 2022. Ce phénomène est corrélé à la baisse du nombre de logements autorisés et commencés depuis cette même date (sources SITADEL).

Malgré les mesures déjà mises en œuvre, les premières estimations pour l'année 2023 confirment la tendance structurelle à la baisse, autour de 2100 logements, ce qui reste nettement inférieur à l'objectif du Programme Local de l'Habitat métropolitain de 3000 logements locatifs sociaux annuels, si aucune action complémentaire n'est engagée.

Les mécanismes qui concourent à cette baisse sont connus et partagés par l'ensemble des acteurs de la construction à l'échelle nationale, parmi lesquels se retrouve notamment la hausse du coût de la construction (+22% en moyenne entre 2020 et 1er trimestre 2023 selon les indices ICC ou BT01), conséquence de la hausse du coût des matières premières, de l'application de la réglementation thermique 2020, et d'une hausse des taux de crédit immobilier depuis 2 ans.

A cela se rajoutent, depuis 2018, des mesures nationales diminuant les moyens des organismes de logements sociaux : application de la réduction de loyer de solidarité (RLS), hausse de la TVA, hausse des cotisations au titre de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), hausse du taux du livret A.

Cette difficulté à produire du logement social s'observe tant pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs que celles réalisées en VEFA par la promotion privée, où la péréquation largement pratiquée jusqu'alors entre le prix de vente du logement social aux bailleurs et le prix du libre atteint les limites de la capacité des ménages à pouvoir acquérir un logement.

Le prix de revient des opérations a ainsi mécaniquement augmenté, avec un effet de limitation des opérations produites en VEFA du fait du plafonnement des prix, ayant un impact direct sur la baisse de la production :

-En 2018/2019, au regard du bilan de la délégation des aides à la pierre, le prix de revient moyen était de 2 144 € HT/m² SHAB pour les opérations en VEFA, et de 2 305 € HT pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe.

-Au premier trimestre 2023, le prix de revient moyen se situe autour de 2800 € HT/m² SHAB pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe, soit + 500 €/m² par rapport à 2018/2019.

-Parallèlement, en 2022 Bordeaux Métropole a augmenté les plafonds de VEFA, figés depuis 2014, avec un prix de sortie moyen compris entre 2150 à 2300 €. Cette actualisation faite à l'issue de la concertation menée par Bordeaux Métropole avec l'union régionale HLM, les aménageurs, et la Fédération régionale des Promoteurs Immobiliers (FPI), a permis d'aboutir à un compromis d'une actualisation d'environ 10%, nettement inférieure à l'inflation des coûts

de construction. Il s'agissait cependant de donner un signal positif aux opérateurs privés sans pour autant bloquer les négociations déjà engagées avec les bailleurs sur un certain nombre d'opérations.

Cette conjoncture impacte aussi la qualité de la production en s'éloignant des objectifs du PLH avec une part croissante de petits logements financés en PLS, au détriment des financements en PLUS et PLAI à destination des familles, sachant que cette production répond au contrat d'objectifs et d'orientations 2020-2030 pour répondre aux besoins des étudiants (objectif de 600 logements par an).

B) Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

RÈGLEMENT D'INTERVENTION DE BORDEAUX MÉTROPOLE

L'accès au logement social est une des priorités de la ville.

Un règlement d'intervention en faveur du financement des logements locatifs sociaux a été mis en œuvre pour soutenir la création de logements locatifs sociaux sur le territoire de la ville. Les aides mises en place constituent une subvention d'équilibre liée aux surcoûts de l'opération.

Bordeaux Métropole alloue des aides financières sur le territoire métropolitain (voir détail en Annexe n°2)

Budgets dédiés à ce règlement d'intervention :

Afin d'illustrer la mise en œuvre du règlement d'intervention de Bordeaux, le tableau ci-dessous reprend les montants payés par la ville auxquels s'ajoutent ceux de Bordeaux Métropole, au regard de la pénalité SRU dévolue à la ville.

AIDES DE LA VILLE DE BORDEAUX

La ville de Bordeaux alloue également des aides en faveur du logements social, sous forme de subventions (annexe 2).

OUTILS DE FISCALITÉ DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Taxe d'aménagement (délibération du 26/05/2023)

Des exonérations de plein droit ou partielles ainsi que des abattements sont prévus (annexe n° 3). En particulier, par délibération en date du 26/05/2023, Bordeaux Métropole a décidé :

- De reconduire un taux unique de droit commun de taxe d'aménagement à 5 % sur l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole, hors périmètres de taxe d'aménagement à taux majoré existants ou à venir ;
- D'exonérer les locaux d'habitation et d'hébergement financés par un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI déjà exonérés de plein droit).

ACTUALISATION FIN 2022 DU BARÈME VEFA

En novembre 2022, dès l'adoption de la délibération portant approbation du nouveau barème VEFA 2022 pour les opérations bloquées et agréées antérieurement à 2022, Bordeaux Métropole a réuni le groupe de travail en charge du suivi de cette mesure et rapporté les résultats de l'enquête menée conjointement avec l'UR HLM au sein du comité départemental de suivi de la programmation piloté par la préfecture. Sur les 34 opérations bloquées représentant 1062 LLS, les effets positifs de cette délibération se sont traduits par la relance de 22 opérations soit 711 logements (68%) dont 10 opérations à Bordeaux représentant 403 LLS. Mais il reste encore 11 opérations bloquées représentant 327 logements sociaux, qui ne sont donc pas mis en chantier, dont 4 à Bordeaux qui représentent 205 LLS.

CHARTRE DE MISE EN ŒUVRE DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Une charte de mise en œuvre du BRS a été signée le 20 juin 2023 par Bordeaux Métropole, l'Union régionale HLM et 14 OFS. Cette charte vise 4 objectifs : suivre l'évolution du dispositif BRS sur le territoire (via notamment la mise en place d'un observatoire), veiller au caractère abordable des projets, sécuriser et garantir la pérennité du dispositif et accompagner la production du BRS. Dans le cadre de la mise en œuvre de cette charte, il est prévu la création de groupes de travail thématiques pilotés par Bordeaux Métropole et réunissant, en fonction des thématiques, les OFS, les aménageurs, l'UR HLM, la CDHLM, les services de l'État, les communes. Un comité de suivi se réunira au moins 2 fois par an pour entériner les propositions des groupes de travail.

INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ

Bordeaux Métropole s'est dotée d'outils et de dispositifs pour améliorer la qualité du parc privé et promouvoir la fonction sociale du parc privé :

- Programme d'intérêt général « le réseau de la réhabilitation de Bordeaux métropole » sur la période 2019-2024,
- OPAH RU à volet Copropriétés dégradées dans le centre historique de Bordeaux sur la période 2017-2023,
- Concession d'aménagement sur le centre historique de Bordeaux sur la période 2022-2025,
- POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) sur la période 2019-2022,
- Outils de lutte contre l'habitat indigne (permis de louer, permis de diviser, déclaration de mise en location à compter de 2022),
- Outils de régulation du marché (délibération d'encadrement de la location type AirBnB et encadrement des loyers à Bordeaux),
- Outils de mobilisation du parc vacant (Bordeaux Métropole a été lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt Logement vacant de 2021).

Certains de ces dispositifs contribuent au développement d'un parc social éligible à l'inventaire SRU. En effet, les logements conventionnés ANAH social et très social dans le cadre du PIG et de l'OPAH RU sont éligibles à l'inventaire SRU.

➤ PIG 2019-2024 de Bordeaux Métropole

Le Programme d'intérêt général « le réseau de la réhabilitation de Bordeaux métropole » 2019-2024 vise un objectif annuel de 200 propriétaires bailleurs.

Par délibération de son conseil municipal du 12 juillet 2019, la ville de Bordeaux a validé son règlement d'intervention en faveur de l'amélioration du parc privé se fixant pour objectif de traiter 506 logements sur l'ensemble de la ville (à l'exception du centre historique traité dans le cadre de l'OPAH RU).

Bilan du PIG métropolitain (données 2020-2022 uniquement)

BILAN PIG BORDEAUX de 2020 au 31/12/2022				
Total dossiers	Nombre	Nombre de logements	Montant travaux total HT	Montant subventions Ville engagées
PO Modestes	34	34	568 990,27 €	46 917,66 €
PO Très Modestes	80	80	1 879 304,35 €	253 111,94 €
PB Loyer Intermédiaire	1	1	87 770,64 €	0,00 €
PB Loyer Conventionné Social	7	7	615 163,71 €	51 143,58 €
PB Loyer Conventionné Très Social	2	2	228 362,40 €	23 600,00 €
TOTAL	124	124	3 379 591,37 €	374 773,18 €

Ainsi, sur 2020-2022, le PIG a permis le conventionnement ANAH social et très social de 9 logements seulement. Ces logements sont éligibles à l'inventaire SRU.

➤ OPAH RU à volet Copropriétés dégradées dans le centre historique de Bordeaux 2017-2023

Catégorie	Nombre de dossiers agréés 2017-2023	Montant de subventions allouées par la Ville de Bordeaux
Propriétaires occupants	44	113 414 €
Propriétaires bailleurs Loyer intermédiaire	4	778 090 €
Propriétaires bailleurs Loyer conventionné social	69	
Propriétaires bailleurs Loyer conventionné très social	27	
Equipements résidentiels	101	50 107 €

➤ Mobilisation du parc vacant

Bordeaux Métropole a été lauréate de l'AMI lancée par l'Etat en 2021. Ce dispositif a permis l'accès à la base de données LOVAC et la mise en synergie avec la plateforme Louer clé en main. Quatre campagnes de publipostage (soit près de 1 150 courriers représentant 1 550 logements) ont déjà été adressés. A ce stade on constate une faible mobilisation des propriétaires (1/3 concerne des personnes âgées). Il s'agit d'une vacance de longue durée structurelle peu importante. Ces logements ne vont pas être remis rapidement sur le marché.

4) Attribution aux ménages fragiles

A) Difficultés observées et défis à relever

Déjà forte et en croissance ces dernières années, la demande de logements locatifs sociaux s'accroît mécaniquement dans cette situation, qui par sa durée ne semble plus relever d'un simple effet conjoncturel. Dans la métropole bordelaise, pour 6,2 demandes de logement social, une seule est satisfaite (le taux de pression est passé de 5,2 à 6,6 entre 2018 et 2022).

Le nombre de demandes de logement locatif social est estimé à 45000 en 2022 (70% des demandeurs sont en attente d'un logement social, 30% sont déjà locataires du parc social et souhaitent changer de logement).

Les données SNE 2021 indiquent que 25% des attributions ont été enregistrées au profit des ménages reconnus prioritaires sur la commune de Bordeaux, tous réservataires confondus (Etat, Action logement, Département, Région) et hors contingent réservé. Ce taux est en augmentation sur 2022, avec 29% de ménages prioritaires dans le total des attributions réalisées.

Le service logement de la ville de Bordeaux ne porte que 6 à 8% des attributions enregistrées sur la commune. Pour autant son action est davantage qualitative, dans la mesure où 55% des propositions de logements sont réalisées au bénéfice des ménages prioritaires en 2021 et 63% en 2022.

B) Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

S'agissant du sujet de l'attribution des logements aux publics prioritaires, il est rappelé que le territoire de Bordeaux Métropole est concerné par le dispositif de réforme des attributions introduit par la loi ALUR de 2014 et complété par les lois Egalité citoyenneté de 2017, ELAN de 2018 et 3DS de 2022.

C'est dans ce cadre que les EPCI soumis à la réforme des attributions ont l'obligation de :

- Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en lien avec le contrat de ville pour les EPCI ayant au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) ;
- Elaborer une convention intercommunale d'attribution (CIA) en lien avec les conventions d'utilité sociale (CUS) ;
- Réaliser un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID).
- Mettre en œuvre le droit à l'information via le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD).

Dans le cadre de la réforme des attributions, Bordeaux Métropole doit encore :

- Mettre en place la cotation de la demande en logement social avant le 31 décembre 2023.
- Mettre en œuvre la gestion en flux des contingents réservés avant le 21 novembre 2023.

Bordeaux Métropole a mis en place la CIL, la CIA et le PPGDID.

S'agissant de la convention intercommunale d'attribution (CIA) de Bordeaux Métropole, celle-ci a été votée au Conseil Métropolitain en 2019. Après des ajustements mineurs, ne remettant pas en cause les objectifs fixés, elle a été approuvée par l'Etat en 2023. Pour autant, les orientations ont été suivies durant cette période et un rééquilibrage du territoire en matière d'accueil des ménages fragiles est en cours.

Par ailleurs, le travail sur la cotation de la demande a été engagé en 2020. Une grille affichant des pondérations en fonction des critères de priorité a été discutée entre les partenaires (URHLM, bailleurs,

collectivités et Etat). Des premiers tests ont alors été réalisés avec le service logement de la ville de Bordeaux, afin de vérifier que les classements obtenus étaient en adéquation avec le résultat de l’instruction du service. Des ajustements sont encore possibles. Ce sujet est piloté en partenariat entre l’URHLM, l’Etat et Bordeaux Métropole et devrait aboutir début 2024.

Pour rappel, trois objectifs sont imposés réglementairement :

- 25 % des attributions hors QPV suivies de baux signés doivent être réalisées auprès des ménages du 1^{er} quartile des demandeurs ;
- au moins 50 % des attributions, sur proposition de logement, doivent être réalisées auprès des ménages des 3 autres quartiles en QPV.
- au moins 25% des attributions sont destinées aux ménages reconnus prioritaires.

Sur le territoire de Bordeaux Métropole, l’état des attributions pour les 3 dernières années est le suivant :

Hors QPV :

- en 2020 : le 1^{er} quartile a été atteint à hauteur de 20,60 % (sur 4 903 attributions) ;
- en 2021 : le 1^{er} quartile a été atteint à hauteur de 19,54 % (sur 5 334 attributions) ;
- en 2022 : le 1^{er} quartile a été atteint à hauteur de 20,12% (sur 5 174 attributions).

Ces résultats indiquent que les objectifs d’attribution hors QPV fixés dans la CIA ne sont pas respectés sur ces 3 dernières années, à l’échelle du territoire métropolitain.

En QPV :

- en 2020 : 74,69 % des attributions ont été faites auprès des 3 autres quartiles (sur 1 221 attributions)
- en 2021 : 74,10 % des attributions ont été faites auprès des 3 autres quartiles (sur 1 409 attributions)
- en 2022 : 73,83 % des attributions ont été faites auprès des 3 autres quartiles (sur 1 387 attributions)

Ces résultats indiquent que les objectifs d’attribution en QPV fixés dans la CIA sont respectés sur ces 3 dernières années, à l’échelle du territoire métropolitain.

VOLET 3 : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

A) Action foncière

DIAGNOSTIC FONCIER

La commune de Bordeaux et Bordeaux Métropole s'engagent à actualiser la cartographie des fonciers stratégiques (qui comprend les fonciers de l'EPFNA) d'ores-et-déjà mobilisés et mobilisables, et à poursuivre les analyses d'identification de nouvelles ressources foncières mobilisables.

Bordeaux Métropole s'engage à poursuivre le suivi des dynamiques des marchés fonciers et immobiliers sur la commune de Bordeaux, et notamment l'activité foncière des bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers.

La commune de Bordeaux s'engage à présenter à l'ensemble des signataires et partenaires la stratégie foncière retenue, à l'appui de Bordeaux Métropole et de l'EPFNA, lors de la 1^{ère} évaluation annuelle du contrat.

PARTICIPATION A LA DÉMARCHE D'ÉTUDE (STRATÉGIE FONCIÈRE) COFINANCÉE PAR LA BANQUE DES TERRITOIRES, LE PROGRAMME PARTENARIAL AURBA ET L'EPFNA ET CONDUITE PAR L'AURBA

Les départements littoraux de Nouvelle-Aquitaine sont soumis à de fortes tensions immobilières qui, associées à la raréfaction des fonciers urbanisables, renforcent les difficultés d'accès au logement.

Afin d'atteindre les objectifs ambitieux de création de logements sociaux dans ces départements, l'État a souhaité avec la Banque des territoires disposer d'une étude partagée avec les collectivités en tension dont les objectifs sont :

- Disposer d'une étude prospective des dynamiques et enjeux fonciers à l'échelle des départements qui composent le littoral de la Nouvelle-Aquitaine ;
- Analyser les stratégies de l'État et des collectivités en matière de foncier pour le logement social ;
- Quantifier et qualifier le foncier disponible pouvant être mobilisé pour produire du logement social ;
- Consolider les outils fonciers, les moyens existants et ceux nécessaires pour atteindre les objectifs poursuivis ;

- Définir une méthode de travail et une gouvernance dédiée visant à répondre aux besoins spécifiques des territoires tout en s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière.

Cette étude est coordonnée et pilotée au niveau régional par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, sa mise en œuvre départementale est adaptée aux partenariats existants sur chaque territoire.

En Gironde, l'étude réalisée par l'Agence d'Urbanisme de Bordeaux Aquitaine (A'Urba) portera sur les territoires tendus ou immédiatement limitrophes, à savoir : le Sysdau, le Sybarval, la CALI, le Grand Cubzaguais, soit 13 Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

L'étude comprendra :

- Une phase de diagnostic qui permettra d'analyser les dynamiques foncières et de qualifier les gisements fonciers par croisement de données d'occupation de sols dans les enveloppes urbaines. Des rencontres avec les collectivités et opérateurs seront organisées dans le cadre de cette phase ;
- Une seconde phase de l'étude sur les outils mobilisables pour passer du foncier aux logements avec la définition d'une stratégie régionale sur la base de trois scénarios :
 - Scénario 1 Tendanciel : poursuite du développement tel qu'il est fait actuellement ;
 - Scénario 2 Mobilisation outils existants et acteurs existants : généralisation à tout le territoire des bonnes pratiques et initiatives locales dans le cadre des outils disponibles et des acteurs existants ;
 - Scénario 3 Renforcé : scénario 2 auquel s'ajoutent de nouveaux outils et des capitaux renforcés.

La première phase devrait se terminer fin 2023 et la seconde mi 2024.

Bordeaux Métropole est associé à cette démarche (territoire observé et EPCI financeur dans le cadre du programme départemental de l'a-urba). Les résultats de cette étude seront présentés à l'ensemble des partenaires, notamment en comité de suivi de la programmation du logement social.

INTERVENTION EN ACQUISITION AMIABLE OU EN PRÉEMPTION (MOBILISATION DU DPU)

Dans le cadre de la convention multisites signée le 17 janvier 2023, Bordeaux Métropole et l'EPFNA identifieront plus précisément les îlots opérationnels pour permettre une mobilisation d'intervention plus active de la part de l'EPFNA (approche des propriétaires, puis acquisition amiable si nécessaire).

La commune s'engage à informer Bordeaux Métropole dès qu'elle a connaissance qu'un propriétaire souhaite vendre ou dès qu'un promoteur la contacte. Bordeaux Métropole informera l'EPFNA lorsque la parcelle concernée se situe dans son périmètre d'intervention défini dans la convention.

La commune de Bordeaux et Bordeaux Métropole s'engagent à poursuivre le travail de veille foncière systématique sur les déclarations d'intention d'aliéner dont les terrains d'assiette sont supérieurs à 500 m², et à engager des préemptions, lorsque les biens concernés présentent une réelle opportunité de construction de logements sociaux. Les équilibres financiers d'opérations et l'évaluation de la valeur des biens feront également partie du processus d'analyse.

L'Etat s'engage à communiquer auprès des bailleurs (en comité du suivi de la programmation par exemple) sur la mobilisation de la mesure fonds friche prévue dans le fonds vert.

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC

➤ Foncier Etat

L'État s'engage à présenter lors des bilans annuels du présent contrat l'état d'avancement des démarches engagées sur les fonciers de l'État, en particulier sur le foncier allée de Balzac à Bordeaux Caudéran.

➤ Fonciers métropolitains

Bordeaux métropole s'engage à identifier et prioriser les fonciers métropolitains qui pourraient être mobilisés sur la durée du présent contrat et à présenter lors des bilans annuels du présent contrat l'état d'avancement des démarches engagées sur ces fonciers.

Bordeaux Métropole, signataire des conventions d'interventions foncières de l'EPFNA, s'engage à soutenir la mission de l'EPFNA, et à poursuivre les engagements qui lui incombent : garantie financière de rachat des fonciers acquis, veille foncière dans les périmètres de conventions, ciblage des fonciers stratégiques en partenariat avec la commune de Bordeaux, réalisation d'études foncières et programmation lorsque nécessaire (selon les besoins, des études peuvent également être réalisées par l'EPFNA dans le cadre de son règlement d'intervention).

L'ensemble des partenaires signataire du présent contrat s'engage à mettre en œuvre une politique foncière volontariste.

B) Urbanisme

Suites aux différents constats dressés concernant la dynamique de production de logements, la Ville de Bordeaux, au sein de Bordeaux Métropole, a porté depuis 2020 le projet d'évolution du SDS dans le cadre de la 11e modification du PLU 3.1.

C'est pourquoi, une évolution des outils en faveur de la diversification de logement a été étudiée et est proposée dans le cadre de la 11e modification du PLU.

L'enjeu pour soutenir la production de logement est donc aujourd'hui de renforcer les outils réglementaires en faveur de l'Habitat afin de mieux réguler le foncier et diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins. Les objectifs sont de :

- Généraliser l'encadrement de la production de logements en étendant le secteur de diversité sociale (SDS) à tous les zonages U. Ceci devrait ainsi favoriser une régulation du foncier pour mieux répondre aux besoins réels du territoire ;
- Encadrer l'ensemble de la production de logements collectifs en évitant l'effet de seuil du SDS ;
- Imposer une part de logements accessibles partout (pour favoriser l'accès à la propriété des familles en systématisant la production de logements en accession sociale sur tout le territoire et en sécurisant

leur parcours résidentiel), tout en confirmant la spécificité des territoires et les objectifs de rééquilibrage du territoire en matière de logements sociaux.

Aussi, la proposition d'évolution de la règle du secteur de diversité social comporte 2 volets :

- Généraliser la production d'accession sociale sur l'ensemble du territoire (hors concession d'aménagement) : inscrire une obligation d'accession sociale d'au moins 20% de la surface de plancher pour toutes les opérations de plus de 500m².
- Augmenter la production de logement locatif social sur les secteurs où les SDS existent déjà en baissant le seuil de déclenchement (de 2000 à 1000 m²) pour capter et encadrer plus d'opérations et en augmentant sur Bordeaux les obligations de LLS de 35 à 40%. Ce pourcentage est également passé à 40% sur le secteur de la concession.

Cette proposition présente plusieurs intérêts en matière d'habitat et de foncier, de nature à répondre aux enjeux majeurs du territoire :

- Elle s'adapte à l'évolution des opérations immobilières qui va vers des tailles plus petites (500 <> 2000 m² SDP)
- Elle s'adapte à l'évolution des ressources foncières mobilisables, composées d'unités foncières de plus petites tailles (800 <> 2000 m² terrain)
- Elle agit sur la diversification de la production pour répondre aux besoins (rappelons que l'accession sociale définie suivant le PSLA correspond à près de 50% des couples et des ménages avec 1 enfant)
- Elle agit sur la modération des prix du foncier pour faciliter l'accès au foncier par les bailleurs sociaux et mieux maîtriser les prix de sortie des logements.
- Elle systématise la production d'une offre en accession sociale dont les besoins se font sentir particulièrement à Bordeaux.

S'agissant de Bordeaux, dans le cadre de la 11ème modification du PLU en cours (approbation prévue fin 2023), il est proposé, et sous réserve de l'approbation de cette 11ème modification, en plus des mesures précédemment listées : **la création de 2 SMS :**

- 1 sur le quartier du grand parc, comportant une part habitat minimum de 80%, au sein de laquelle devront être programmé au moins **20% de logement social étudiant et 35% de logement en accession sociale,**
- 1 située à la limite de Bordeaux et d'Eysines, **rue du docteur Roux**, et imposant une part habitat d'un minimum de 80%, **dont 50% logement locatif social et 50% accession sociale.**

Dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLUiH et concernant le bilan territorialisé de la construction, Bordeaux Métropole s'engage à présenter l'étude qui sera actualisée par l'Aurba, et après validation des résultats par la Métropole, à l'ensemble des partenaires signataires.

A l'appui de cette étude Bordeaux Métropole s'engage à regarder la pertinence d'une évolution de son PLUiH.

L'État s'engage, en fonction des bilans triennaux SRU et des bilans annuels du présent contrat, à conseiller la collectivité dans l'évolution de son PLU pour favoriser la mixité sociale.

C) Programmation, financements des logements et observatoire

PARC PUBLIC

La commune s'engage à rééquilibrer sa programmation en termes de PLAI/PLS afin de pouvoir respecter son prochain objectif qualitatif SRU 2023-2025. A noter que dans le cadre du plan d'actions 2023-2024 (cf délibération de Bordeaux Métropole n°2022-729 du 22 novembre 2022), Bordeaux Métropole veillera à l'accroissement de la part des PLAI passant de 30% à 40% de la production de LLS (critère pour bénéficier des aides majorées). Ces orientations seront traduites dans le dialogue avec les communes et les bailleurs dès la programmation 2023.

Bordeaux Métropole s'engage à mobiliser, pour les dossiers qui respecteront les conditions, le fonds de soutien exceptionnel doté d'un engagement financier à hauteur de 20M€ mis en place en 2023 afin d'une part de mettre en chantier les opérations agréées antérieurement à 2023 et dont la sortie opérationnelle est compromise par le contexte financier, et d'autre part d'apporter un soutien massif à la programmation 2023 des logements locatifs sociaux. A Bordeaux, cela concernerait 6 opérations pour 241 LLS (MOD + VEFA) antérieures à 2023.

Bordeaux Métropole a validé l'actualisation des prix plafonds des ventes en VEFA pour la programmation à compter de 2023 selon les conditions et barème définis par délibération du conseil métropolitain en date du 30/06/2023.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la charte relative à la mise en œuvre du BRS, Bordeaux Métropole s'engage à organiser en 2023 des ateliers sur :

- L'enrichissement de la structure de base de données de l'observatoire du BRS,
- Le plafonnement du prix de la Vente en Etat Futur Achèvement (VEFA) acquises par les opérateurs pour la production de BRS, sur un modèle similaire à celui appliqué pour la production de logements sociaux Prêt locatif à usage social (PLUS) et Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
- Le plafonnement des valeurs foncières et de la redevance admissibles pour la production de BRS (délibération du conseil métropolitain du 30/06/2023).

Bordeaux Métropole s'engage à réaliser le suivi de l'observatoire de la production de LLS en usufruit locatif social (ULS), ainsi que celui du bail réel solidaire (BRS), et à présenter des bilans synthétiques lors des bilans annuels prévus dans le cadre du suivi du présent CMS.

En cas de carence à l'issue du bilan triennal SRU 2020-2022, Bordeaux Métropole et la commune de Bordeaux s'engagent à évaluer, pour toutes opérations sur des fonciers issus de la mobilisation du DPU, l'opportunité de mobiliser le dispositif coup de pouce PLAI/PLUS (voir Annexe n°4).

Une étude de prospection est en cours dans le cadre du développement de terrains familiaux pour les gens du voyage. Bordeaux Métropole s'engage à présenter les résultats de cette étude.

La commune de Bordeaux s'engage à poursuivre son appui financier dans les opérations de logements sociaux (rappel des dépenses déductibles des prélèvements en annexe n°5).

Bordeaux Métropole s'engage à conduire une réflexion sur l'évolution de son règlement d'intervention en 2024, en lien avec l'URHLM, et de le présenter en comité de suivi de la programmation.

Bordeaux Métropole envisage de lancer une étude avec le bailleur social Aquitanis, afin d'identifier sur tout son patrimoine immobilier le potentiel de densification par surélévation. Suivant les résultats de cette étude, cette expérimentation pourrait être déployée sur le patrimoine d'autres bailleurs.

L'Etat s'engage à communiquer auprès des bailleurs (en comité du suivi de la programmation par exemple) sur la mobilisation de la mesure fonds friche prévue dans le fonds vert.

PARC PRIVE

➤ **PIG métropolitain**

Le PIG se poursuit jusqu'en 2024. Dans le cadre du PIG métropolitain, Bordeaux Métropole s'engage à avoir une attention particulière sur la commune de Bordeaux.

➤ **Autres dispositifs d'intervention sur le parc privé**

Bordeaux métropole a pour projet de :

- Relancer une OPAH copropriétés dégradées sur Bordeaux, sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, en 2023
- de lancer une étude pour une OPAH de renouvellement urbain ou tout autre dispositif d'accompagnement spécifique de LHI sur Bordeaux,
- Relancer une nouvelle opération d'aménagement sur le centre historique de Bordeaux en 2023 (délibération à venir en 2023) mais qui sera effective vraisemblablement qu'à partir de 2025.

D) Attributions de logements locatifs aux publics prioritaires

Les évolutions réglementaires en matière d'attribution de LLS instaurent le passage à la gestion en flux et l'élaboration et la mise en œuvre d'un système de cotation de la demande comme outil d'aide à la décision dans l'attribution des LLS en 2024 : aussi Bordeaux Métropole pilotera la démarche auprès de l'ensemble des réservataires et des bailleurs, avec une phase de préfiguration en 2023 pour une mise en application en 2024 : partage des diagnostics de réservation, définition des critères de réservation, rédaction des conventions avec chaque bailleur.

Un travail partenarial est d'ores et déjà engagé avec l'URHLM pour animer les groupes de travail.

La commune de Bordeaux s'engage à poursuivre la mise en œuvre de la CIA et à étudier l'adhésion au SNE et au fichier partagé afin de mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et d'améliorer l'efficacité du processus d'attributions avec l'ensemble des acteurs du logement social.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Bordeaux correspond à **33 %** du nombre de logements sociaux manquants, soit **2 543 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu du contexte du marché immobilier qui fragilise aujourd’hui les équilibres économiques et contraint depuis 2019 les conditions de construction de logements, et du taux d’atteinte du bilan 2020-2022 (taux de 81,55%) , la commune semble en difficulté pour atteindre le prochain objectif triennal.

C’est pourquoi la commune a demandé, par courrier du 28 février 2023, la conclusion d’un contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs SRU pour la période 2023-2025.

Un accord de principe a été donné par le Préfet de Gironde le 20 avril 2023.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 28% du nombre de logements sociaux manquants, soit 2 158 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l’objet d’une notification par le préfet de Gironde à l’ensemble des signataires.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Bordeaux	7709	33,00 %	2543	28 %	2 158

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Pour concourir à l’atteinte de ces objectifs triennaux, les programmes devront intégrer au moins 30% de PLAI et un maximum de 30% de PLS et assimilés.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin de mesurer l’atteinte des objectifs fixés à l’article 2 du présent contrat de mixité sociale, Bordeaux Métropole dispose d’une liste des opérations qui pourraient être agréées sur la période triennale 2023-2025. Cette liste est susceptible d’évoluer. Au 15 mai 2023, cette liste correspond à un volume de 1 992 LLS incluant des projets de BRS.

Programmation prévisionnelle du parc public 2023-2025 (au 15 mai 2023)

BORDEAUX	PLUS	PLAI familial	PLAI structures	PLS	TOTAL LLS	BRS	PSLA	TOTAL LOG
2023	133	97	51	513	794	164	103	1061
TOTAL 2023-2025	230	175	91	870	1366	523	103	1992

La délibération pour la programmation 2023 indique un volume de 1 061 LLS.

L’estimation à ce jour pour l’année 2024 est de 577 LLS et de 354 LLS pour 2025, soit un total de 1992 LLS pour la période 2023-2025.

N.B. : les BRS ne pourront alimenter le bilan triennal qu’à compter de leurs mises en service (estimation BRS dans le tableau ci-dessus).

Une liste des dossiers agréés sera communiquée annuellement par Bordeaux Métropole et partagée avec l'ensemble des signataires.

Cette liste correspondra aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, Bordeaux Métropole assurera le suivi prospectif des projets et le partagera avec les partenaires.

Toute difficulté pour atteindre les objectifs SRU pour la période 2023-2025 devra être signalée et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

VOLET 4 : Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires, dont la première aura lieu un an après sa date de signature.

Un comité de suivi est constitué pour assurer le suivi et l'évaluation annuelle de ce contrat et permettre un travail partenarial tout au long de la mise en œuvre du contrat. Ce comité est composé de représentants de :

- L'État,
- La Commune,
- Bordeaux Métropole en tant qu'EPCI et délégataire des aides à la pierre,
- Les bailleurs présents sur le territoire et/ou la Conférence Départementale des Habitations à Loyer Modéré de Gironde,
- L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),
- Tout autre organisme que le comité de suivi pourra estimer nécessaire d'inviter à titre d'expert.

L'État réunit ce comité de suivi une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'État de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Chaque signataire est chargé de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi. Les éléments constituant cet état d'avancement seront transmis à l'État au moins deux semaines avant la réunion du comité de suivi.

VOLET 5 : Effets, durée d'application, modalités de modification et résiliation

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Sans mettre en cause son économie générale, le présent contrat pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le présent contrat pourra être résilié à tout moment par le Préfet, sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, si lors du comité de suivi annuel, il apparaît que l'effort de la commune est manifestement insuffisant, sans que ces insuffisances soient justifiées par des circonstances particulières.

Le

Le Préfet de la Gironde

Le Maire de la ville de Bordeaux

Etienne Guyot

Pierre Hurmic

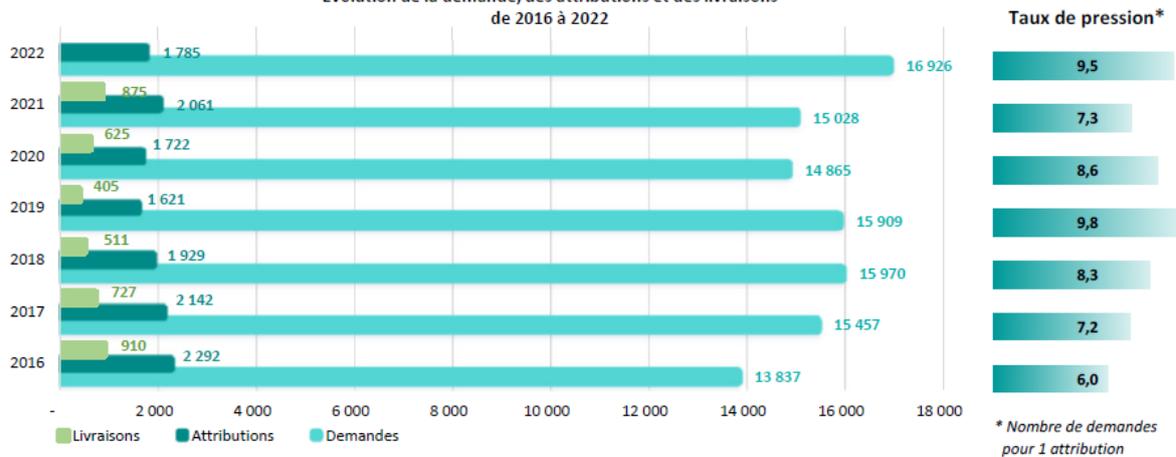
Le Président de Bordeaux
Métropole

Alain Anziani

ANNEXE N°1 : Les caractéristiques de la demande et des attributions de LLS en 2022

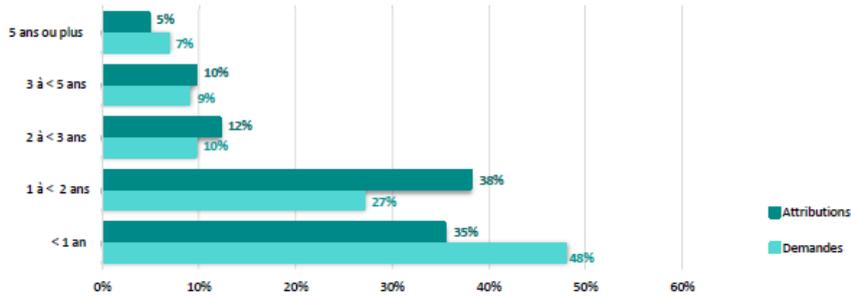
Source : DDETS - Données SNE 2022

Evolution de la demande, des attributions et des livraisons de 2016 à 2022

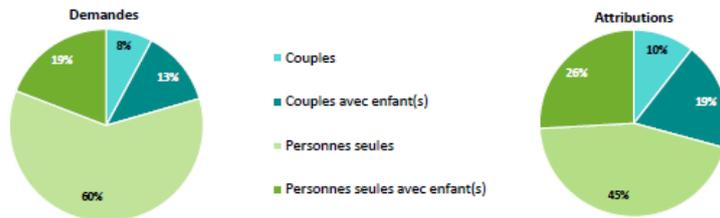


A. Le profil des demandeurs et des attributaires

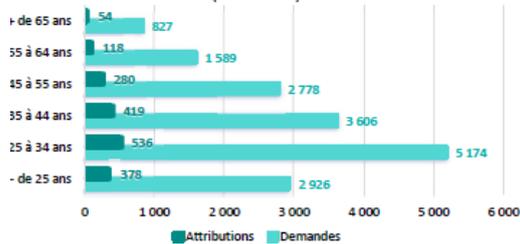
• Ancienneté de la demande



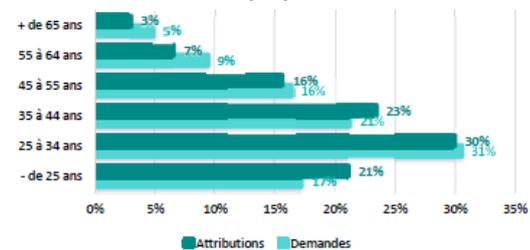
• Composition familiale et âge des demandeurs et attributaires

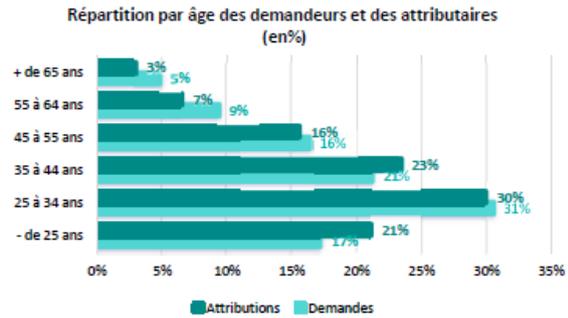
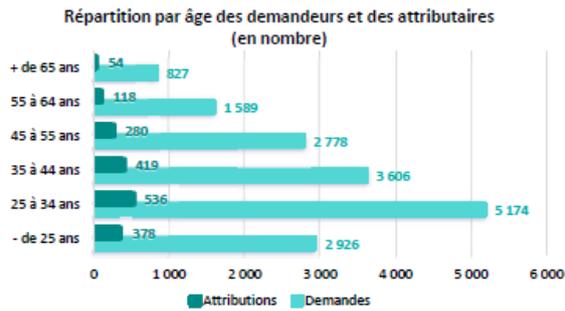


Répartition par âge des demandeurs et des attributaires (en nombre)

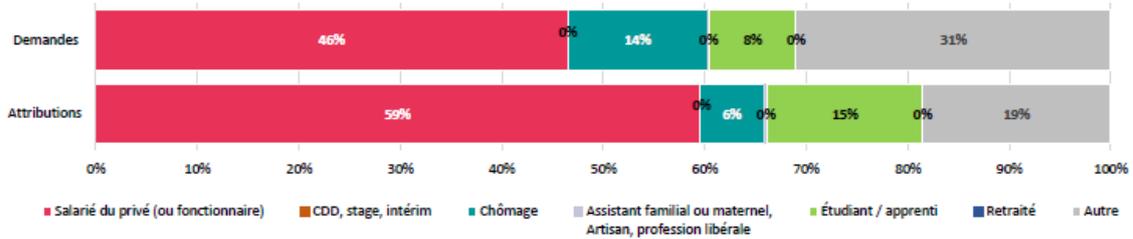


Répartition par âge des demandeurs et des attributaires (en%)

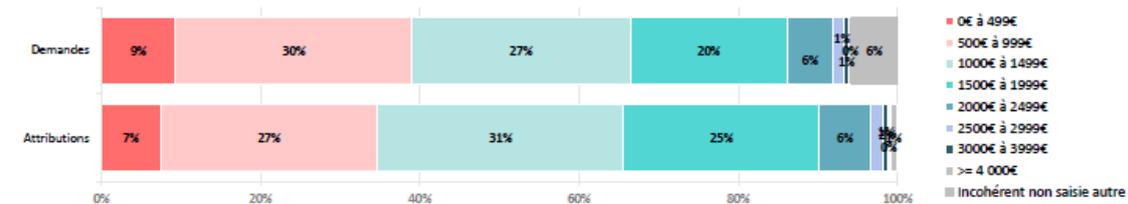




• Situation professionnelle



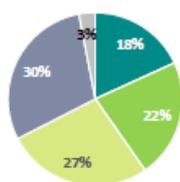
• Niveau de revenus par unité de consommation



• Revenus des ménages attributaires par quartile

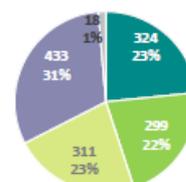
1. Attributions Hors Quartiers politique de la ville

Bordeaux Métropole

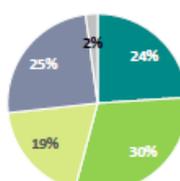


- 0 <= 1er quartile
- > 1er quartile et <= médiane
- > médiane et <= 3e quartile
- > 3e quartile
- Non renseigné, incohérent, non concerné

Bordeaux

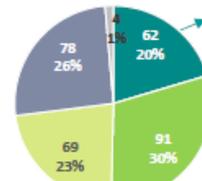


2. Attributions En Quartiers politique de la ville



Attributions en QPV aux ménages hors 1er quartile : **74%**

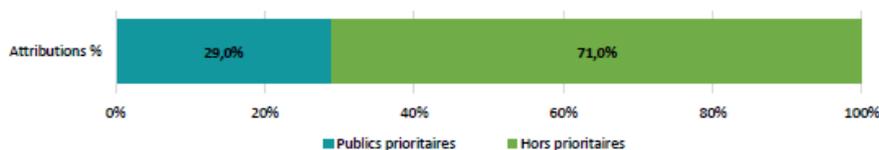
- 0 <= 1er quartile
- > 1er quartile et <= médiane
- > médiane et <= 3e quartile
- > 3e quartile
- Non renseigné, incohérent, non concerné



Attributions en QPV aux ménages hors 1er quartile : **78%**

Dont ménages identifiés "public prioritaire"

• La part des attributions aux publics prioritaires

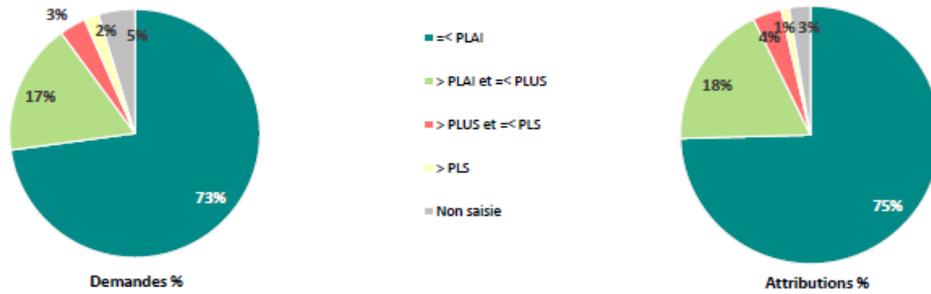


Nombre d'attributions à des publics prioritaires* : **517**

*Publics Accord collectif départemental et Convention intercommunale d'attributions

B. Les caractéristiques résidentielles

• Part des ménages éligibles selon les plafonds

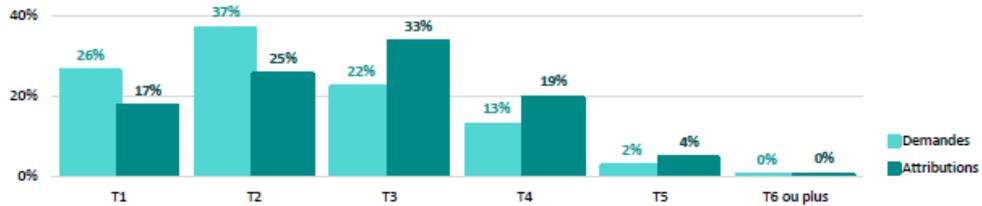


• Les typologies de logements

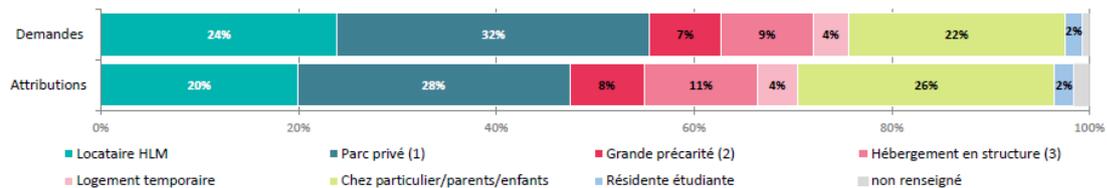
Typologie	Demandes		Attributions		Taux de pression*
	Nombre	%	Nombre	%	
T1	4 422	26%	308	17%	14,4
T2	6 204	37%	452	25%	13,7
T3	3 741	22%	595	33%	6,3
T4	2 138	13%	346	19%	6,2
T5	404	2%	79	4%	5,1
T6 ou plus	17	0%	5	0%	3,4
Total	16 926	100%	1 785	100%	

*Nbre de demandes pour 1 attribution

Ces statistiques concernent la plus petite typologie enregistrée dans la demande



• La situation résidentielle

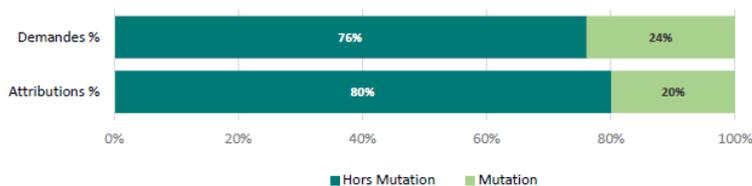


(1) Locataire parc privé, propriétaire occupant, logement de fonction

(2) Camping, habitat mobile, squat, hôtel, sans abri

(3) Centre enfance famille, coordination thérapeutique, RHVS, RS, foyer, structure d'hébergement

• La part des mutations

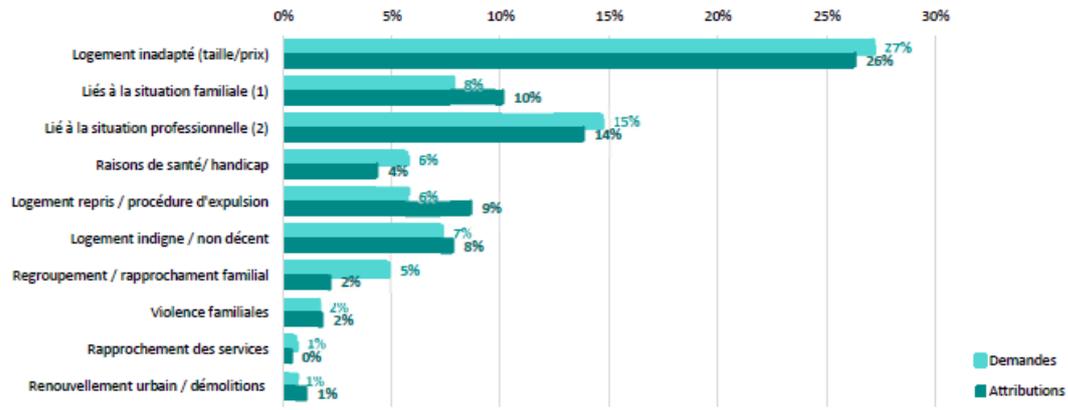


Taux de pression demandeurs en mutation* :

11,4

*Nombre de demandes pour 1 attribution

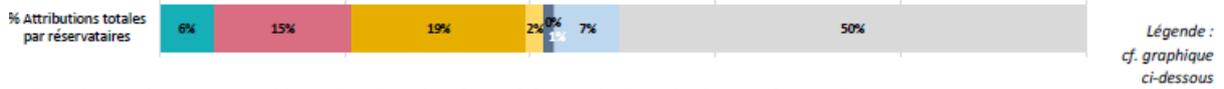
• Les motifs de la demande



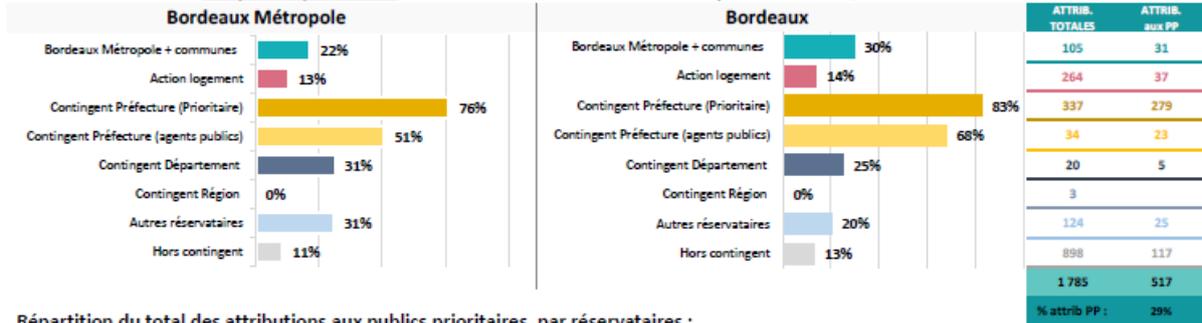
(1) Décohabitation, divorce, séparation
 (2) Logement éloigné du travail, mobilité professionnelle

C. Les attributions par réservataires

. Répartition des attributions totales par réservataires :



. Part des attributions aux publics prioritaires dans le total des attributions de chaque réservataire, sur :



. Répartition du total des attributions aux publics prioritaires, par réservataires :



D. Focus sur les indicateurs en forte pression

	Bordeaux Métropole					Bordeaux				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Demands <i>Variation / N-1</i>	41 474 + 4,3%	42 364 + 2,1%	40 017 - 5,5%	40 553 + 1,3%	45 148 + 11,3%	15 970 + 3,3%	15 909 - 0,4%	14 865 - 6,6%	15 028 + 1,1%	16 926 + 12,6%
Attributions <i>Variation / N-1</i>	8 020 - 0,8%	7 243 - 9,7%	6 384 - 11,9%	7 463 + 16,9%	6 817 - 8,7%	1 929 - 9,9%	1 621 - 16,0%	1 722 + 6,2%	2 061 + 19,7%	1 785 - 13,4%
Pression*	5,2	5,8	6,3	5,4	6,6	8,3	9,8	8,6	7,3	9,5

* Nombre de demandes pour 1 attribution

Indicateurs en tension	Demands		Attributions		Taux de pression*	
	Nbre	%	Nbre	%	Bordeaux	Bordeaux Métropole
Ancienneté de la demande >= 3 ans	2 652	16%	257	14%	10,3	7,6
Typologies demandées : T1 – T2	10 626	63%	760	43%	14,0	9,9
Demands âgés de 65 ans ou plus	827	5%	54	3%	15,3	12,7
Demands de mutation dans le parc social	4 045	24%	355	20%	11,4	9,3
Motifs de la demande : Raisons de santé / handicap	971	6%	78	4%	12,4	11,6
Motifs de la demande : Rapprochement familial / Regroupement familial	831	5%	39	2%	21,3	12,0
Plafonds : PLAI	12 331	73%	1 331	75%	9,3	6,1

* Nombre de demandes pour 1 attribution

ANNEXE 2 : Memento des aides financières LLS sur le territoire métropolitain

MEMENTO DES AIDES FINANCIERES LLS 2023 SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN
(Ce document n'est pas une pièce obligatoire mais une aide pour compléter les plans de financement 2023)

SUBVENTIONS ETAT 2023	
Type de Financement	Subvention/logement
Aide au PLAI hors PNRQAD (Aucune aide au PLUS hors subvention majorée PNRQAD)	8 600 €
Bonus 1er semestre au PLAI dépôt précoce des dossiers 2023 Jusqu'au 31/06/2023 (à hauteur de l'enveloppe régionale)	1 500 €
Bonus Sobriété foncière - pour la "densification" en Acquisition-Amélioration ; Démolition-Reconstruction ; Dents-creuses (à hauteur de l'enveloppe régionale)	1 300 €
Bonus énergies renouvelables visant à massifier le recours aux énergies renouvelables pour l'offre nouvelle sur toutes les zones dès lors que prévue dans l'opération. (neuf et AA)	1 500 €
PNRQAD Subventions Majorées PLUS	10 000 €
PNRQAD Subventions Majorées PLAI	16 000 €
PLAI adapté familial	13 380 €
PLAI adapté Structures ou foyers	5 600 €
TOTAL	

SUBVENTIONS BORDEAUX METROPOLE 2023 - dossiers déposés avant le 13/10/2023 :	
Type de Financement	Subvention/logement
Aide socle PLUS - PLAI	8 000 €
Prime pour les PLAI dès que l'opération en comporte + 40 % (PLUS - PLAI - PLS inclus)	2 000 €
Prime PLUS - Financement exceptionnel 2023 . <small>dès que l'opération compte plus de 40 % de PLAI</small>	8 000 €
Prime PLAI - PLAI adapté - Financement exceptionnel 2023 . <small>dès que l'opération compte plus de 40 % de PLAI</small>	10 000 €
Prime logements en commune déficitaire et tangente, si la commune apporte une aide au projet	1 500 €
Prime aux logements PLUS-PLAI en Acquisition-Amélioration dont le coût + élevé est justifié	1 000 €
Prime à l'expérimentation	800 €
PLAI Structures (Montant plafonné à 700 000 €)	15 000 €
Subvention équilibre aux PLS Résidences Universitaires L 631-12 CCH Hors ULS (1er plafond à 300 000 € - 2ème plafond à 20 % du PDR)- Pas de VEFA dans le cadre d'une SMS ou d'un projet sur foncier métropolitain - Eligibilité des opérations en VEFA uniquement dans le cas d'une SDS applicable à un projet d'ensemble	3 000 €
TOTAL	

Les opérations éligibles à la convention PNRQAD ne bénéficient pas d'aides financières de Bordeaux Métropole, de même que les opérations situées dans les ZAC relevant du régime antérieur à 2014

SUBVENTIONS DE LA VILLE DE BORDEAUX 2023 (si localisée sur BORDEAUX) :	
Type de Financement	Subvention/logement
Aides sociales logements Familiaux PLUS PLAI	
Construction Neuve en ZAC	1 500 €
Construction Neuve hors ZAC	5 000 €
Construction Neuve ou Acquisition-amélioration en PNRQAD	9 000 €
Acquisition-amélioration hors PNRQAD	7 500 €
Aide Structures (montant plafonné à 300 000 €)	7 000 €
Prime à la création de logements en Servitudes de Mixité Sociale (aide cumulable avec les aides sociales : Construction neuve hors ZAC, Acquis-Amélioré, Structures)	3 000 €
Prime à la création de logements en quartiers déficitaires (prime de mixité) (sur Caudéran, St Augustin-Tauzin-Alphonse Dupeux, Nansouty-St-Genès, Ctre hors PNRQAD) (aide cumulable avec les aides sociales : Construction neuve hors ZAC, Acquis-Amélioré, Structures ; aide non cumulable avec la prime SMS)	3 000 €
Prime à la création de locaux résidentiels en acquis-amélioré 1000 €/logement en cas de création de locaux communs (déchets-vélos) s'ils sont inexistant avant réhabilitation (aide cumulable avec les aides sociales : PNRQAD, Acquis-Amélioré, structures, aide cumulable avec la prime SMS et la prime de mixité)	1 000 €
TOTAL	

ANNEXE N°3 : Tableau des valeurs forfaitaires de taxe d'aménagement

Libellé	Exonération totale de plein droit	Valeur forfaitaire (au 01/01/2023) *	Valeur forfaitaire (suite à abattement de 50%) *	Exonération partielle ou totale sur décision conseil	Unité de référence
Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique	X				
Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	X				
Certains locaux des exploitations et des coopératives agricoles	X				
Les locaux affectés aux centres équestres de loisirs	X				
Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN)	X				
Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC)	X				
Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP)	X				
Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions	X				
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolli depuis moins de dix ans sous certaines conditions	X				
La reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions	X				
Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m ²	X				
Les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical	X				
Régime général		888 €			par m² de surface
Logements bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, PSLA, PLS) ou d'un taux de TVA réduit			443 €	exonération à 80%	par m ² de surface
Les premiers 100 m ² des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes			443 €		par m ² de surface
Au-delà des 100 premiers m ² des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes		888 €			par m ² de surface
Au-delà des 100 premiers m ² des résidences principales financées à l'aide PTZ		888 €		exonération à 100% sur 60% de la surface restante	par m ² de surface
Locaux à usage industriel et leurs annexes			443 €	exonération de 0%	par m ² de surface
Locaux à usage artisanal et leurs annexes			443 €	exonération de 0%	par m ² de surface
Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale			443 €		par m ² de surface
Parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale			443 €		par m ² de surface
Commerces de détail d'une surface inférieure à 400 m ²		888 €	443 €	exonération de 0%	par m ² de surface
Immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire		888 €	443 €	exonération de 0%	par m ² de surface
Les abris de jardin, les serres de jardin destinées à un usage non professionnel d'une surface inférieure ou égale à 20 m ² relevant d'une déclaration préalable de travaux		888 €		exonération de 0%	par m ² de surface
Les maisons de santé		888 €		exonération de 0%	par m ² de surface

ANNEXE N°4 : Présentation du dispositif d'enveloppe financière pour les opérations sur fonciers issus de l'exercice du DPU en commune carencée

DGALN/DHUP/PH-2

avril 2023

<p style="text-align: center;">FICHE PROCEDURE POUR L'ENVELOPPE d'ACCOMPAGNEMENT DES OPERATIONS SUR DPU EN COMMUNES CARENCEES.</p>

Le Conseil d'Administration du FNAP du 15 décembre 2022, réuni pour la présentation du budget initial 2023, a reconduit la mesure d'accompagnement destinée à financer les surcoûts des opérations issues de préemptions en communes carencées **à hauteur de 10 M€ en 2023** afin d'appuyer les préfets dans la mise en œuvre du droit de préemption urbain repris dans les communes carencées.

Afin de simplifier la gestion de cette enveloppe, les fonds sont désormais issus de ressources non-fléchées. Cette nouvelle modalité de fonctionnement permet deux nouveautés, par rapport à 2022 :

- La subvention DPU en commune carencée vient désormais en **complément de la subvention délivrée par le territoire gestionnaire** au lieu de s'y substituer.
- La subvention DPU en commune carencée permet non seulement **le financement des PLAI** mais également **le financement des PLUS**.

L'enveloppe est conservée en réserve au niveau national en début d'année et sera déléguée au fur et à mesure au cours de l'année aux services instructeurs **pour financer des opérations qui nécessiteraient des niveaux de subvention significativement supérieurs aux subventions habituellement octroyées**.

Ce besoin de sur-financement devra être justifié par les surcoûts de l'opération **et non par une baisse de la part de fonds propres ou de prêt des bailleurs**. Le niveau de chaque subvention DPU devra être modulé en fonction des besoins de l'opération pour assurer l'équilibre financier de l'opération : une instruction aux plafonds ne doit pas être automatique.

Suivant cette logique de financement des **surcoûts**, chaque logement bénéficiant de l'enveloppe DPU en commune carencée sera financé **à la fois par les crédits de l'enveloppe DPU et par la dotation principale** des aides à la pierre des services gestionnaires. La part de la subvention par logement prélevée sur la **dotation principale** des services gestionnaires devra être **égale au montant moyen de subvention** prévalant sur le territoire concerné pour des opérations équivalentes.

Circuit de demande et pièces à fournir.

Pour les services de l'Etat, la demande d'AE doit être envoyée sur la boîte courriel PH2 (Ph2.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr), avec en copie vos interlocuteurs DREAL.

Conformément au principe de complémentarité de la subvention DPU évoqué ci-dessus, la demande de délégation de crédits devra correspondre à la différence entre le montant moyen de subvention retenu localement et la subvention totale de l'Etat prévue dans le plan de financement.

Dès l'accord de principe de la sous-direction PH par retour de courriel, si une opération nécessite compte tenu des délais réglementaires une décision d'agrément rapide, les AE doivent être prises sur l'enveloppe disponible. Un abondement provenant de l'enveloppe nationale de 10M€ sera effectué dans les meilleurs délais sur simple décision du Président du FNAP. Néanmoins, afin que les échanges entre la sous-direction PH et les services instructeurs ne viennent pas alourdir les plans de charges conséquents de fin d'année, il est demandé – autant que faire se peut – de remonter les opérations éligibles avant fin-novembre 2023.

Pour les services gestionnaires délégataires, la demande d'AE doit être transmise également sur la boîte courriel du bureau PH2, par l'intermédiaire de la DDT(M) et avec la DREAL en copie. De même, il sera procédé à un abondement, régularisé par un avenant à la convention de gestion liée à la DAP.

A l'appui de la demande, il convient de joindre les pièces et éléments suivants :

- identification de l'opération (numéro d'agrément¹, adresse, bailleur, nombre de logements projetés PLUS/PLAI/PLS) ;
- **compte d'exploitation prévisionnel de l'opération** ;
- plan de financement de l'opération ;
- planning prévisionnel (date de la DIA, choix du bailleur, date prévisionnelle de l'agrément...) ;
- rappel du montant moyen de subvention retenu localement pour les opérations en PLAI et PLUS afin de mesurer l'écart avec le montant de subvention sollicité pour l'opération présentant un surcoût.

Instruction : L'instruction de la demande de subvention passera par le SIAP.

Fonds de concours : cette subvention est à imputer sur le fonds de concours **FNAP offre nouvelle – 00479**

Crédits études :

Des crédits peuvent également être mis à disposition afin de mener des études de faisabilité et/ou d'opportunité d'engagement dans les délais restreints qu'impose la reprise du DPU (enveloppe nationale de 150 000 €).

Le circuit de demande et les modalités de mise à disposition des AE sont identiques à celles indiquées pour la subvention principale, une décision de redéploiement signée du président du FNAP sur sollicitation des services via leur DREAL.

Instruction : L'instruction de la demande de subvention passera par le SIAP.

Fonds de concours : cette subvention est à imputer sur le fonds de concours **FNAP offre nouvelle – 00479**.

ANNEXE N°5 : Dépenses déductibles des prélèvements

I – Dépenses visées au 1^{er} (I et II), 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} de l’article R 302-16 du CCH	
A - Les subventions foncières	Pièces à fournir
<p>1. Les subventions foncières accordées par les communes directement aux propriétaires ou aux maîtres d’ouvrage qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux au sens de l’article L 302-5 de CCH.</p> <p>Rentrent dans cette catégorie les subventions accordées aux organismes HLM au titre de la surcharge foncière ou pour favoriser l’équilibre d’une opération de logements PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS et également les subventions accordées en complément de celles de l’ANAH aux propriétaires de logements qui acceptent de conventionner ceux-ci.</p> <p>2. Les subventions accordées aux aménageurs dans le cadre d’une ZAC, dans la mesure où des logements locatifs sociaux y seront réalisés et à la condition que la charge foncière supportée par ces logements ne soit pas supérieure à la charge foncière moyenne de l’ensemble de la ZAC. Le montant des subventions à déduire est calculé alors au prorata de la surface hors œuvre nette des logements locatifs sociaux créés.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la surcharge foncière...</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>
B - Travaux pour viabilisation, dépollution ou fouilles archéologiques, démolition et désamiantage des terrains ou des biens immobiliers	Pièces à fournir
<p>3. Le coût des travaux (inclus les frais d’études ou dépenses accessoires) engagés pour viabiliser, dépolluer ou pour des fouilles archéologiques, de démolition et de désamiantage des terrains, ou biens immobiliers appartenant à la commune et mis ultérieurement à disposition de maîtres d’ouvrage par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la création de logements locatifs sociaux ou de terrains familiaux. (<i>Quand la commune reste propriétaire du bien sans le mettre à disposition d’un opérateur par bail emphytéotique, aucune dépense n’est éligible au titre des déductions.</i>)</p> <p>Comme dans le cas précédent, si le programme comporte d’autres éléments que des logements locatifs sociaux, les dépenses sont calculées au prorata de la surface de</p>	<p>Copie de la délibération relative au bail accompagnée le cas échéant d’un état des dépenses des travaux de viabilisation, de dépollution ou de fouilles archéologiques, de démolition et de désamiantage engagés par la commune...</p> <p>Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation...</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>

plancher des logements locatifs sociaux créés.	
C _ Les subventions versées par la commune à un organisme agréé pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative	Pièces à fournir
<p>4. Dans la limite de 5 000 euros (article R302-16-2 du CCH) par commune et par an, les subventions versées à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative en vue de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de louer, puis de sous-louer à des personnes (article L 301-1 du CCH) des logements non conventionnés (article L 302-5 du CCH), ou des logements conventionnés (articles L 321-4 ou L 321-8 du CCH) ; - soit de loger les personnes précitées dans les logements conventionnés et dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un de ces organismes (articles L 321-4 et L 321-8 du CCH). <p>Les conditions suivantes doivent être remplies :</p> <p>5. Les logements sont attribués par l'organisme à des demandeurs identifiés parmi les ménages reconnus prioritaires (article L 441-1 du CCH);</p> <p>6. Les ressources du sous-locataire ou du locataire occupant ne peuvent excéder 60 % du montant déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la subvention versée à l'organisme agréé</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>
D – Moins-values	Pièces à fournir
<p>5) Les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de cession, par le service des domaines.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la moins-value</p> <p>Copie de l'acte notarié</p> <p>Copie de l'estimation des domaines</p>
<p>7. Les moins-values correspondant à la mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Le montant à</p>	<p>Copie de la délibération relative au bail</p>

<p>prendre en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés (sur la durée du bail) du loyer pratiqué pour le bien donné à bail et ceux du loyer (de l'opération) estimé par le service des domaines. Cette moins-value est déduite en une seule fois.</p>	<p>Copie de l'acte notarié</p> <p>Copie de l'estimation des domaines</p> <p>Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation,</p>
<p>E – Création Aire permanente d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage</p>	<p>Pièces à fournir</p>
<p>8. Les moins-values de cession d'un terrain communal à l'EPCI pour la création d'une aire permanente ou d'un terrain familial ainsi que les éventuels travaux (dépollution, fouilles archéologiques...etc) réalisés sur ces terrains avant cession</p> <p>NB : depuis 2017, la création et l'aménagement des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs des gens du voyage sont de la compétence exclusive de l'EPCI.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la cession de terrain communal pour la création de l'aire d'accueil des gens du voyage, ou copie de la délibération relative aux dépenses de travaux avant cession.</p> <p>Copie de l'acte notarié pour la cession du terrain communal</p> <p>Copie de l'estimation des domaines</p> <p>Plan de financement définitif des dépenses de travaux</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p> <p>Détail des dépenses par année... (rappelant que pour le prélèvement 2023seules les dépenses inscrites au compte administratif 2021 sont prises en compte)</p>

Seule peut être admise en déduction la fraction des dépenses qui n'a pas fait l'objet d'une subvention du fonds d'aménagement urbain (FAU).

Rappel : l'Etat déclaratif des dépenses déductibles doit être certifié par l'ordonnateur des dépenses et tous les documents joints doivent être certifiés.