

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 12 juillet 2019	N° 2019-442

Convocation du 5 juillet 2019

Aujourd'hui vendredi 12 juillet 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Christophe DUPRAT à M. Michel LABARDIN
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Conchita LACUEY
M. Alain TURBY à Mme Zeineb LOUNICI
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Maribel BERNARD
Mme Chantal CHABBAT à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Martine JARDINE à Mme Michèle FAORO
M. Bernard JUNCA à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
M. Marc LAFOSSE à Mme Dominique IRIART
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Gladys THIEBAULT
M. Thierry MILLET à M. Dominique ALCALA
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Christine PEYRE à Mme Cécile BARRIERE

EXCUSE(S) :

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOLET jusqu'à 10h30
M. Jean-Louis DAVID à M. Nicolas BRUGERE à partir de 10h15
M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 10h30
Mme Emmanuelle AJON à Mme Christine BOST à partir de 11h00
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h00
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Magali FRONZES à partir de 11h10
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL jusqu'à 11h25
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Anne BREZILLON à partir de 11h35
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h00
M. Alain SILVESTRE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 12h00
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 12h00
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h15
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 12 juillet 2019	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2019-442

Intégration de nouvelles obligations en matière d'accès abordable dans le Plan local d'urbanisme (PLU) - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1 - Constat

Dans un contexte de marché tendu, l'accès à la propriété est de plus en plus difficile pour les ménages compte tenu de l'évolution croissante des prix et au regard de leurs capacités financières.

En effet, l'analyse de la capacité d'emprunt des ménages démontre que dans la zone centrale de Bordeaux Métropole, mais pas seulement, là où les prix de marché des logements libres sont supérieurs à 4000 euros/m², les ménages sous plafond du Prêt à taux zéro (PTZ) ne peuvent pas s'acheter un logement répondant à leur besoin. Le logement auquel ils peuvent prétendre fera toujours 10 à 20 m² de moins que les besoins liés à leur composition familiale (soit l'équivalent de 1 à 2 pièces en moins). En découle une renonciation de leur projet d'achat ou un report en périphérie plus lointaine.

Il existe ainsi un enjeu fort pour la métropole de garantir qu'une partie de l'offre de logement produite soit destinée à ces ménages avec des prix de commercialisation adaptés à leurs capacités financières.

Aujourd'hui, l'accès social et abordable atteint un niveau d'environ 800 logements par an et se décline de la façon suivante sur la métropole :

- 340 logements par an réalisés par les bailleurs sociaux,
- 260 logements par an réalisés par la promotion privée
- 200 logements par an en vente Habitation à loyer modéré (HLM)

L'aide à l'accès passe par :

- des outils règlementaires : servitudes de mixité sociale et secteurs de diversité sociale du Plan local d'urbanisme (PLU)
- des programmations négociées : programme « habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature, Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux-Euratlantique, Commission métropolitaine des avant-projets (CMAP), etc.
- des aides à la personne : les primo-accédants à la propriété peuvent bénéficier d'aides publiques pour l'acquisition de ces logements sous forme de prêts bonifiés et de subventions.

Ces résultats sont encourageants, mais restent insuffisants au regard des objectifs de Bordeaux Métropole. Il

apparaît aujourd'hui nécessaire de renforcer les outils réglementaires proposés dans le PLU 3.1 pour encadrer cette production afin qu'elle réponde mieux aux besoins et à la solvabilité des habitants.

2 – Les prescriptions existantes en matière de production de logement aidé dans le PLU en vigueur

Le PLU 3.1 valant Programme local de l'habitat (PLH), les objectifs en matière de production de logement locatif social sont déclinés au sein des fiches communales dans le Programme d'orientation des actions (POA) habitat. Ils ont fait l'objet de discussions et validations par les services de l'Etat au regard des obligations de chaque commune en matière de mixité sociale.

En dehors des sites de projets et des opérations d'aménagement qui font l'objet de règlements et de programmations spécifiques, ces objectifs sont principalement traduits dans le PLU par deux outils :

- Les Servitudes de mixité sociale (SMS)
Il s'agit d'emplacements réservés sur des parcelles identifiées au sein desquels la programmation de logements doit contenir une part minimum déterminée de logements conventionnés, et ce quelle que soit la taille de l'opération. On en dénombre environ 315 sur le territoire métropolitain (portant sur 348 ha), dont près de la moitié a une obligation de production de logement locatif social ou de logements en accession sociale au moins égale à 50% de la surface de plancher destinée à l'habitat.
- Les Secteurs de diversité sociale (SDS)
Les SDS ont vocation à favoriser la production de logements aidés dans le diffus. Les règles qui s'y appliquent concernent les opérations générant plus de 2000 m² de surface de plancher dédiée à l'habitat.

Calés sur les secteurs du PLU, les prescriptions sont différenciées afin de tenir compte des objectifs et obligations de production de chaque commune mais aussi parfois de la situation des différents quartiers au sein d'une même commune. Ainsi les obligations varient de 25 à 50%.

La plupart des SDS règlementent la part de logement locatif social (soient 14 500 ha concernés répartis sur 19 communes) mais il en existe aussi quelques-uns en faveur de l'accession sociale (319 ha), à hauteur de 35 et 50 %, sur les communes de Bordeaux et Lormont.

L'outil SDS couvre ainsi actuellement près de 15 000 ha de zone urbaine ou urbanisable sur la Métropole et il constitue ainsi le principal outil réglementaire permettant d'influer sur la nature de la programmation de logement, notamment en secteurs diffus. L'objectif est donc de le renforcer.

3- Les ménages concernés par le projet de modification simplifiée du PLU

La notion d'accession abordable a été définie dans le PLU 3.1 en s'appuyant sur des modalités issues du code de la construction, à savoir des conditions de prix de vente conformes au prêt social location-accession (PSLA) et des conditions de ressources conformes à celle des prêts à taux zéro (PTZ).

Elle diffère donc de l'accession sociale dans la mesure où si les conditions de prix de vente sont les mêmes, les conditions de ressources permettent de proposer ces logements à un plus grand nombre de ménages.

Ainsi l'accession sociale est destinée à des ménages disposant de ressources modestes, à savoir un plafond de 2700 euros/mois pour un couple.

L'accession abordable, quant à elle, est destinée à des ménages sous plafonds de ressources du Prêt à taux zéro (PTZ), c'est-à-dire des ménages qui ont des revenus moyens de 2500 euros par mois pour une personne seule, 3500 euros par mois pour un couple et 5000 euros par mois pour une famille avec 2 enfants (il s'agit des revenus médians entre les plafonds de ressources du Prêt social à la location accession et les plafonds du Prêt à taux zéro).

4- Evolution proposée du PLU

Sans toucher à ces objectifs et aux outils existants en matière de mixité et de diversité sociale, il est proposé de renforcer les prescriptions en matière d'accession abordable dans le PLU afin d'augmenter la part et la

gamme de logements encadrés sur le territoire métropolitain.

Pour ce faire il est proposé de faire évoluer le règlement du PLU afin que dans toute opération générant plus de 2000 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, la part de logement encadré soit au moins égale à 50% de cette surface.

Dans ce but :

- les prescriptions existantes, qu'il s'agisse de la création de logements locatifs sociaux et en accession sociale, seront maintenues,
- elles sont complétées par une quotité nouvelle de logements en accession abordable, afin de parvenir à une obligation de 50% au minimum de logements encadrés pour tout le territoire métropolitain.

Par déduction, la part de logements libres sera ainsi limitée à 50% de la surface de plancher habitat de ces projets.

Seront exclus de ce dispositif certains types de logements dédiés à des besoins spécifiques, notamment :

- les opérations portées par les bailleurs sociaux, dans lesquelles est prévu un minimum de 50% de logements locatifs sociaux au titre de la loi Solidarité et au renouvellement urbains (SRU),
- les opérations comprenant des logements sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat relevant des catégories suivantes :
 - o les logements à destination des personnes âgées (résidences autonomie, EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes))
 - o les dispositifs d'hébergements et de logements accompagnés, à savoir :
 - les Centres d'hébergement d'urgence (CHU)
 - les Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
 - les résidences sociales (dont foyers de jeunes travailleurs)
 - les Foyers pour personnes handicapées (FPH)
 - les pensions de famille et les résidences accueil
 - les Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)
 - o les logements à destination des étudiants
 - o les résidences universitaires

De plus, le POA habitat sera complété pour apporter des précisions sur les conditions de vente de ces logements :

Compte tenu des ressources des ménages ciblés, le prix des logements encadrés sera plafonné à un prix inférieur au plafond national autorisé par le code de la construction et de l'habitat, conformément aux engagements pris dans le cadre de la conférence permanente des acteurs de l'immobilier et du foncier ;

- Ce prix sera ainsi plafonné à 3000 euros TTC /m² de SHAB hors parking.
- Cependant, lorsque les surfaces annexes comptabilisées dans la surface utile (balcons, celliers, ...) seront supérieures ou égales à 6m², elles pourront être prises en compte dans le calcul du prix de vente à hauteur de 50% dans la limite de 9m².
- Le prix de vente du parking sera plafonné à 18 000 euros par place.

Cela représente une baisse de 25% par rapport aux références actuelles du marché immobilier (4000 euros/m² en moyenne sur la métropole).

Ce montant pourra être réévalué tous les 2 ans par délibération afin de tenir compte de l'évolution du marché.

Enfin des clauses anti-spéculatives préciseront que pendant 15 ans suivant son acquisition le bien ne pourra être revendu que pour un prix ne pouvant pas dépasser de plus de plus de 10% son montant initial.

Cette modification ne venant pas impacter les droits de construire, elle peut se faire par le biais d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

5- Modalités de mise à disposition du public du projet de 2^{ème} modification simplifiée et de l'exposé des motifs

Le projet de 2^{ème} modification simplifiée du PLU relatif aux obligations en matière d'accès abordable sur le territoire de la métropole, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées et les communes membres de la Métropole sont mis à la disposition du public pendant 1 mois dans les conditions exposées ci-après permettant au public de formuler ses observations.

Pour consulter le dossier :

- Mise à disposition du dossier sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr
Un dossier contenant les modifications du PLU proposées et l'exposé des motifs sera mis en ligne sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr pendant une durée d'un mois. Le public pourra consulter et télécharger les documents mis à sa disposition.
- Mise à disposition du dossier à Bordeaux Métropole et dans les 28 communes membres
Le même dossier en version papier sera mis à la disposition du public à Bordeaux Métropole et dans les 28 communes de la Métropole où il sera consultable pendant la même durée d'un mois.

Pour s'exprimer sur le projet :

Pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier, le public pourra faire part de ses observations :

- sur le registre électronique du site www.participation.bordeaux-metropole.fr
- sur les registres papier mis à sa disposition à Bordeaux Métropole et dans les 28 communes membres
- en adressant un courrier à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole.

Pour informer le public de la mise à disposition et de ses modalités :

Un avis annonçant la mise à disposition du dossier et ses modalités est affiché dans les 28 Mairies de chaque commune de la Métropole, ainsi qu'au siège de Bordeaux Métropole, huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition. Dans ce même délai, l'avis est également publié dans 2 journaux de la presse locale et publié sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr

A l'issue de la mise à disposition, le président de Bordeaux Métropole en présentera le bilan au Conseil de la Métropole qui pourra en délibérer et adopter le projet de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-40 et L153-45 à L153-48,

VU le Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole en vigueur,

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L31-10-3 et R31-10-3-1 relatifs aux conditions de ressources de l'octroi du Prêt à taux zéro de l'Etat, et les articles R331-76-1 à R331-76-7 relatifs aux conditions d'octroi des prêts conventionnés pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT que la production de logements sur la Métropole doit mieux répondre aux besoins et à la solvabilité des habitants, et qu'il convient en conséquence de renforcer les obligations en matière d'accès abordable sur le territoire de la Métropole,

CONSIDERANT que les obligations en matière de logement locatif social et d'accès sociale contenues

dans le Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole doivent être complétées par des obligations en matière d'accèsion abordable,

CONSIDÉRANT que cette modification du PLU :

- qui n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- et qui n'a pas pour effet (1) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (2) de diminuer les possibilités de construire, (3) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28,

relève d'une procédure de modification simplifiée du PLU,

CONSIDÉRANT en conséquence, qu'il convient de préciser les modalités de mise à disposition du public du projet de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU et de l'exposé de ses motifs,

DECIDE

Article 1 : de prescrire la 2^{ème} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole pour permettre l'intégration de nouvelles obligations en matière d'accèsion abordable.

Article 2 : d'approuver les modalités ci-après de mise à disposition du public pendant la durée d'un mois du projet de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les personnes publiques associées, et des conditions permettant au public de formuler ses observations, à savoir :

Pour consulter le dossier :

- Mise à disposition du dossier sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr

Un dossier contenant les modifications du PLU proposées et l'exposé des motifs sera mis en ligne sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr pendant une durée d'un mois. Le public pourra consulter et télécharger les documents mis à sa disposition.

- Mise à disposition du dossier à Bordeaux Métropole et dans les 28 communes membres

Le même dossier en version papier sera mis à la disposition du public à Bordeaux Métropole et dans les 28 communes de la Métropole où il sera consultable pendant la même durée d'un mois.

Pour s'exprimer sur le projet :

Pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier, le public pourra faire part de ses observations :

- sur le registre électronique du site www.participation.bordeaux-metropole.fr
- sur les registres papier mis à sa disposition à Bordeaux Métropole et dans les 28 communes membres
- en adressant un courrier à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole.

Pour informer le public de la mise à disposition et de ses modalités :

Un avis annonçant la mise à disposition du dossier et ses modalités est affiché dans les 28 Mairies de chaque commune de la Métropole, ainsi qu'au siège de Bordeaux Métropole, huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition. Dans ce même délai, l'avis est également publié dans 2 journaux de la presse locale et publié sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr.

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole à procéder à toutes les formalités nécessaires au bon déroulé de cette procédure.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur JAY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 12 juillet 2019

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 16 JUILLET 2019</p> <p>PUBLIÉ LE : 16 JUILLET 2019</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jacques MANGON</p>
---	--