

|   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
|  | <b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br/>DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b> | <i><b>Délibération</b></i> |
|   | <b>Séance publique du 29 septembre 2023</b>                                       | <b>N° 2023-461</b>         |

Convocation du 22 septembre 2023

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Alexandre RUBIO à M. Nordine GUENDEZ  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY  
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE  
M. Stéphane GOMOT à M. Olivier CAZAUX  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS  
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON  
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 17h40  
Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h40  
M. Michel LABARDIN à partir de 17h59  
M. Jacques MANGON à partir de 17h30  
M. Michel POIGNONEC à partir de 14h45  
Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h05  
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 16h

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain GARNIER à M. Patrick LABESSE jusqu'à 11h45  
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h45  
Mme Brigitte TERRAZA à M. Jean-François EGRON à partir de 17h  
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 15h30  
Mme Brigitte BLOCH à M. Guillaume MARI à partir de 16h45  
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET à partir de 14h45  
M. Jean-Baptiste THONY à M. Bastien RIVIERES à partir de 17h  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à partir de 17h18  
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI de 11h30 à 14h45 et à partir de 16h  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Pascale PAVONE à partir de 14h45  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY jusqu'à 11h  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h  
M. Alain CAZABONNE à M. Jérôme PESKINA à partir de 16h  
M. Didier CUGY à Mme Laure CURVALE de 10h30 à 12h  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 15h45 et à partir de 17h55  
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 17h30  
M. Frédéric GIRO à Mme Pascale BRU à partir de 17h  
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne Lépine jusqu'à 16h  
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 17h18  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI de 10h40 à 12h40 et de 15h30 à 17h  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h15  
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h19  
M. Patrick PUJOL à Mme Christine BONNEFOY jusqu'à 13h45  
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA de 12h45 à 15h  
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAS à partir de 15h  
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN à partir de 16h55  
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h45

**EXCUSE(S) :**

Monsieur Fabien ROBERT.

**LA SEANCE EST OUVERTE**

|   |                                     |                     |
|---|-------------------------------------|---------------------|
|  <b>BORDEAUX<br/>MÉTROPOLE</b> | <b>Conseil du 29 septembre 2023</b> | <b>Délibération</b> |
|   | Direction de l'Habitat              | <b>N° 2023-461</b>  |

---

**Mise en œuvre des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle communale au travers de contrats de mixité sociale - Approbation**

---

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU 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 des contrats de mixité sociale souhaités par trois communes de la métropole s'étant portées volontaires : Bordeaux, Le Bouscat et Saint-Médard-en-Jalles.

Pour mémoire, l'évolution du taux SRU (Solidarité renouvellement urbain) sur le territoire métropolitain et de ces trois communes 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 |
| Bordeaux Métropole     | 401 270                      | 23,68%                    | 403 921                      | 23,97%                    | 408 447                      | 24,03%                    |
| Bordeaux               | 141 937                      | 18,55%                    | 141 382                      | 19,25%                    | 141 952                      | 19,57%                    |
| Le Bouscat             | 12 195                       | 19,79%                    | 12 320                       | 20,39%                    | 12 552                       | 20,36%                    |
| Saint-Médard-en-Jalles | 13 718                       | 19,76%                    | 14 020                       | 19,73%                    | 14 270                       | 19,14%                    |

**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
- 2ème volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3ème 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 des contrats de mixité sociale.

Pour Bordeaux Métropole, il s'agit principalement :

- de faciliter la production de logements sociaux par une action foncière volontariste : mobilisation de l'EPFNA, participation à l'étude régionale sur la stratégie foncière conduite par l'AURBA, acquisition par voie amiable ou préemption, mobilisation des fonciers publics (métropolitain, et Etat),
- de poursuivre les dispositifs de financements en faveur des parcs public et privés, dont la mobilisation du fonds de soutien financier exceptionnel, ...
- de renforcer le suivi de la programmation y compris par la mise en œuvre de nouveaux observatoires (VEFA, BRS, PLS),
- de finaliser la procédure en cours de 11ème modification du PLU,
- de mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale inscrits dans la convention intercommunale d'attribution et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur,
- de participer aux instances de pilotage, de suivi et d'animation des contrats de mixité sociale.

### 3. Les communes volontaires du territoire métropolitain

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.

Plusieurs communes ont souhaité mobiliser cet outil, permettant notamment de revoir les objectifs de rattrapage à inscrire sur la période triennale 2023-2025 : Bordeaux, Le Bouscat et Saint-Médard-en-Jalles.

Les contrats ont été élaborés 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,
- les communes pour leur connaissance fine du contexte local, la délivrance des autorisations de construire, et le portage du projet politique de développement de leur territoire.

Les contrats de ces trois communes, annexés à la présente délibération détaille les points développés ci-dessus. Concernant les objectifs de production de logements sociaux pour la prochaine période triennale 2023-2025, ils sont établis comme suit :

|                        | Total sur la période 2023-2025 |
|------------------------|--------------------------------|
| Bordeaux               | 2 158                          |
| Le Bouscat             | 145                            |
| Saint-Médard-en-Jalles | 209                            |

**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** 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** la délibération n°2001/1186 du 14 décembre 2001 approuvant le Programme Local de l'Habitat,

**VU** la délibération n°2003/0133 du 28 février 2003 adoptant l'avenant au PLH,

**VU** la délibération n°2007/0545 du 13 juillet 2007 approuvant la modification du PLH,

**VU** la délibération n°2016/777 du 16 décembre 2016 approuvant la première révision du Plan local d'urbanisme (PLU),

**VU** la délibération n°2019-326 du 24 mai 2019 adoptant la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole,

**VU** la délibération n°2020-33 du 24 janvier 2020 approuvant la 9ème modification du PLU,

**VU** la délibération n°2022-314 du 24 juin 2022 approuvant la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre des parcs public et privé,

**VU** la délibération n° 2022-729 du novembre 2022 approuvant le plan d'actions 2023-2025 en faveur de l'habitat,

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

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** les objectifs de production affichés dans le PLH de Bordeaux Métropole pour répondre aux besoins de la population,

**CONSIDERANT** les obligations de réalisation de logements sociaux qui s'imposent aux communes de Bordeaux, Le Bouscat et Saint-Médard-en-Jalles, 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 les communes de Bordeaux, Le Bouscat et Saint-Médard-En-Jalles ayant abouti à l'élaboration des contrats de mixité sociale,

**Article 2** : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les contrats de mixité sociale de ces trois communes volontaires, et tout acte afférent à leur mise en œuvre dont les adaptations éventuelles prises par avenant(s).

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.  
Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2023

|   |   |
|---|---|
| <b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b><br><b>6 OCTOBRE 2023</b> | Pour expédition conforme,<br>le Vice-président,<br><br>Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU |
| <b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b><br><b>6 OCTOBRE 2023</b> |   |