

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 1 décembre 2023</b>	<b>N° 2023-611</b>

Convocation du 24 novembre 2023

Aujourd'hui vendredi 1 décembre 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, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, 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, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

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

M. Patrick LABESSE à Mme Anne LEPINE  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY  
M. Baptiste MAURIN à M. Alexandre RUBIO  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Camille CHOPLIN  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE  
Mme Marie RECALDE à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON

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

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

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET jusqu'à 11h et de 15h42 à 18h06  
Mme Christine BOST à M. Stéphane DELPEYRAT de 13h15 à 13h35 et de 14h45 à 15h14  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Christine BOST à partir de 17h18  
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h44 à 17h14 et à partir de 19h17  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Bastien RIVIERES à partir de 13h  
Mme Andréa KISS à Mme Béatrice DE FRANÇOIS à partir de 19h02  
Mme Delphine JAMET à Mme Brigitte BLOCH à partir de 14h45  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h  
Mme Josiane ZAMBON à M. Alain ANZIANI à partir de 19h12  
M. Jérôme PEScina à M. Franck RAYNAL à partir de 17h  
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN à partir de 14h45  
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PEScina de 13h16 à 13h35 et de 14h45 à 15h27  
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h  
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h20  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 18h41  
Mme Fatiha BOZDAG à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h  
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 17h18  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY de 10h15 à 13h35  
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h42  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 12h à 13h35  
Mme Laure CURVALE à Mme Eve DEMANGE à partir de 17h37  
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS de 14h45 à 17h39  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 16h15  
M. Gilbert DODOGARAY à Jean TOUZEAU à partir de 19h12  
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h55  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET jusqu'à 12h30  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 11h30  
Mme Anne-Eugénie GASPAS à M. Frédéric GIRO jusqu'à 11h  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 14h45  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI à partir de 15h20  
M. Radouane JABER à M. Guillaume MARI jusqu'à 10h30  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN de 10h30 à 13h  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS jusqu'à 10h35  
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h50  
M. Guillaume MARI à M. Radouane JABER à partir de 18h56  
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI de 14h45 à 15h40  
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 18h44  
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC de 11h10 à 13h35  
M. Patrick PUJOL à M. Christian BAGATE à partir de 14h45  
M. Fabien ROBERT à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 15h50

Mme Nadia SAADI à M. Didier CUGY à partir de 14h59  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Amandine BETES à partir de  
18h18  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 18h21

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 1 décembre 2023</b>	<b>Délibération</b>
	Direction de l'Habitat	<b>N° 2023-611</b>

---

**Mise en œuvre des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle communale au travers d'un contrat de mixité sociale - Décision - 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 du contrat de mixité sociale souhaité par la commune de Saint-Aubin-de-Médoc.

Pour mémoire, l'évolution du taux SRU sur le territoire métropolitain et sur cette commune 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%
Saint-Aubin-de-Médoc	2 932	12,01%	2 978	11,82%	3 068	12,81%

Un arrêté de carence a été notifié pour la commune par la Préfecture en date du 18 décembre 2020.

**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,
- 2e volet : outils et leviers d'action pour le développement du logement social,
- 3e 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 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 du contrat de mixité sociale.

### **3. Le contrat de mixité sociale de Saint-Aubin-de-Médoc**

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 de la commune de Saint-Aubin-de-Médoc 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,
- 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.

Ce contrat annexé à la présente délibération détaille les points développés ci-dessus.

**L'objectif de production de logements sociaux pour la prochaine période triennale 2023-2025 a ainsi été abaissé à 108, avec un taux de rattrapage du nombre de logements manquants à 29%.**

**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 9<sup>ème</sup> 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 à la commune de Saint-Aubin-de-Médoc, 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 commune de Saint-Aubin-de-Médoc ayant abouti à l'élaboration du contrat de mixité sociale,

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

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

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur ALCALA, Monsieur CAZABONNE, Monsieur CAZENAVE, Monsieur COLES, Monsieur CUGY, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Monsieur LAMARQUE, Madame LOUNICI, Monsieur MARI, Madame PAVONE, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur ROBERT, Madame SAADI, Madame SABOURET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 1 décembre 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	Pour expédition conforme, le Vice-président,  Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>8 DÉCEMBRE 2023</b>	