

Programme Local de l'Habitat
AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

CONTEXTE ET ENJEUX

La politique de l'habitat est un axe majeur du projet métropolitain et plus particulièrement au titre de la production de logements et de l'amélioration de l'offre existante.

Dans un contexte de profonde crise immobilière depuis 2022, caractérisée par une chute sans précédent de la demande, la métropole déploie un plan d'actions ambitieux pour relancer la production de logements. Ce plan d'actions agit sur différents leviers pour favoriser l'action des acteurs de la construction (bailleurs, promotion immobilière) et pour accompagner les communes, dans leurs efforts pour la construction de logements, à travers notamment une revalorisation importante du soutien métropolitain pour la réalisation des équipements publics dont elles ont la compétence.

Dans le cadre de ce plan d'actions la métropole propose à ses communes membres un dispositif visant à maintenir des objectifs ambitieux de production de logements neufs, compte tenu des besoins importants identifiés sur le territoire pour accueillir une nouvelle population et celle déjà présente.

OBJECTIFS

Aider les communes volontaires qui produisent du logement dans le respect des objectifs quantitatifs et de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat (PLH), traduit dans le POA Habitat du PLU 3.1 en vigueur :

- **Nombre total de logements autorisés**
- **Nombre total de logements locatifs sociaux autorisés**

Le détail des objectifs par commune est précisé en annexe.

PERIMETRE D'INTERVENTION

Les 28 communes du territoire métropolitain.

NATURE DE L'AIDE

Subvention d'équipement libre d'affectation, d'un montant forfaitaire de 1 500 euros par logement.
L'aide est calculée et versée selon les critères énoncés ci-dessous.

CONDITIONS D'ATTRIBUTION**Respect des objectifs minimum du PLH**

Cet objectif de production est évalué à partir du nombre total des logements (individuels ou collectifs), objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée entre le 1^{er} juillet 2024 et le 31 décembre 2025.

Compte tenu de la crise immobilière en cours et de la baisse attendue du nombre de permis de construire déposé, la période retenue pour atteindre les objectifs de production annuelle est portée à 18 mois, du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2025.

Deux conditions cumulatives sont prises en compte :

- a) **Première condition : l'atteinte par la commune de l'objectif minimum de production inscrit dans le POA habitat du PLU 3.1.** Sont comptabilisées toutes les opérations d'habitation autorisées du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2025. Ce décompte inclus :
- Les opérations définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme identifiant au sein de la destination habitation les 2 sous-destinations « logement et hébergement » ;

- Les opérations provenant de la transformation de surfaces de bureaux ou d'activités en surfaces d'habitation ;
- Les opérations autorisées dans les Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (ENAF).

b) Seconde condition relative aux opérations d'habitat retenues dans le calcul de l'assiette de subvention.

- Les opérations définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme identifiant au sein de la destination habitation la sous-destination « logement » réalisées hors ENAF ;
- Les opérations provenant de la transformation de surfaces de bureaux ou d'activités en surfaces d'habitation, réalisées hors ENAF ;
- Sont exclues du calcul de l'assiette : les opérations définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme identifiant au sein de la destination habitation la sous-destination « hébergement », à l'exception des résidences ou foyers conventionnés réalisées hors ENAF.

CONDITIONS DE VERSEMENT ET CALCUL DU MONTANT DE L'AIDE METROPOLITAINE

Justification de la création de logements

L'atteinte de l'objectif de production de logements est vérifiée sur la base d'un état des autorisations d'urbanisme transmis par les communes. La métropole le vérifie en se fondant notamment sur les données relatives aux autorisations d'urbanisme enregistrées dans ses outils (type Urbasmart).

Les éventuels différends font l'objet d'un échange contradictoire entre la métropole et les communes concernées.

L'aide est versée aux communes après constatation de l'objectif atteint sur la période comprise entre le 1^{er} juillet 2024 et le 31 décembre 2025, et le calcul du montant d'aide définitif à partir du nombre de logements éligibles selon les conditions énoncées à la rubrique CONDITIONS D'ATTRIBUTION.

L'aide sera versée par la métropole aux communes bénéficiaires dans le courant du 1^{er} trimestre de l'année 2026.

L'aide n'est pas versée si la commune n'a pas atteint ses objectifs minimum de production de logements tels que définis à la rubrique OBJECTIFS et précisé pour la commune en annexe de la présente fiche.

Le versement de l'aide par la métropole vaut constat de l'atteinte de l'objectif et détermination du montant définitif de l'aide.

Modalités de remboursement

L'aide perçue fait l'objet d'un remboursement en tout ou partie en cas d'absence de mise en chantier des logements prévus par les autorisations d'urbanisme durant leur durée de validité.

PROCEDURE

La commune devra manifester son intérêt à mobiliser ce dispositif auprès de Bordeaux Métropole **par courrier au plus tard le 30/09/2024**, et **délibérer** sur les objectifs quantitatifs de logements (à minima ceux fixés en annexe pour la commune) et principes d'octroi de l'aide métropolitaine **au plus tard le 31/12/2024**.

ANNEXE : Les objectifs de production par commune

Communes	Objectifs annuels du PLH	
	Nb total de logements	Dont logement locatif social
AMBARES ET LAGRAVE	160	70
AMBES	5	1
ARTIGUES	50	27
BASSENS	50	18
BEGLES	320	96
BLANQUEFORT	200	60
BORDEAUX	3 000	1000
BOULIAC	40	13
BRUGES	205	60
CARBON BLANC	50	20
CENON	350	70
EYSINES	180	54
FLOIRAC	210	53
GRADIGNAN	130	94
LE BOUSCAT	155	60
LE HAILLAN	110	33
LE TAILLAN MEDOC	135	54
LORMONT	200	40
MARTIGNAS SUR JALLES	70	42
MERIGNAC	530	186
PAREMPUYRE	110	69
PESSAC	650	195
SAINT AUBIN DE MEDOC	50	32
SAINT-LOUIS DE MONFERRAND	10	2
SAINT MEDARD EN JALLES	200	90
SAINT-VINCENT DE PAUL	40	8
TALENCE	240	60
VILLENAVE D'ORNON	150	75