



## PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



BORDEAUX  
MÉTROPOLE

### COMMUNIQUE PRESSE du 4 mars 2022

#### **L'Etat, Bordeaux Métropole et les communes, mobilisés pour construire davantage de logements sociaux**

La préfète de Gironde, le président de Bordeaux Métropole et les maires de Bordeaux Métropole se sont rencontrés hier après-midi afin de faire le point sur la situation du logement social sur le territoire métropolitain, de mobiliser les outils permettant de relancer la construction et de fixer des ambitions communes.

*Le constat : une offre et un rythme de construction insuffisants*

La demande de logement social exprimée représente autour de 40 000 ménages sur les trois dernières années. Ce nombre est en constante augmentation et la précarisation des ménages a été accentuée par la crise. D'autres problématiques s'ajoutent : une répartition déséquilibrée de l'offre de logement sur la métropole, et la tension particulière sur les petits logements. Parallèlement, depuis 2019, il y a un net recul des agréments de logements locatifs sociaux : 1 625 en 2021, là où le plan local de l'habitat fixe un objectif à 3 000 logements locatifs sociaux par an.

*Les raisons*

Temps de pause après plusieurs années de surchauffe, refus des habitants de voir d'importantes opérations immobilières près de chez eux, charges d'équipements publics accompagnant ces programmes lourdes à assumer pour les communes, refus de permis de construire ou retards dans les procédures, raréfaction du foncier disponible et augmentation des coûts de construction, pénurie de matériaux peuvent expliquer ce phénomène de fond.

*Les leviers pour relancer la construction*

La métropole, les communes et l'Etat mettent en œuvre un plan d'action autour d'un panel d'outils :

- **Mobiliser tous les acteurs** : Bordeaux Métropole organisera au printemps une conférence métropolitaine du logement social réunissant communes, bailleurs sociaux, financeurs, promoteurs... pour affiner le diagnostic de la situation et dégager des modalités d'actions et de partenariats.

- **Confirmer dans le PLU l'abaissement des seuils** : Il est proposé dans le cadre de la 11e modification de baisser les seuils à partir desquels la construction de logements sociaux est obligatoire (de 2 000 à 1 000m<sup>2</sup> pour le locatif social + création d'un seuil pour produire 20% d'accession sociale à partir de 500m<sup>2</sup>). La majorité des maires a émis un avis favorable et cette modification sera approuvée par la préfète.

- **Mobiliser les fonciers publics** : En 2021, le recensement des fonciers métropolitains permettant de construire du logement social a été réalisé. Il dégage un potentiel théorique de 500 logements. Après discussions avec les communes, ces fonciers seront cédés pour la construction de logements sociaux selon des modalités à déterminer. Par ailleurs, à la demande du Premier ministre, la préfète de la Gironde a procédé à une mise à jour du recensement du foncier

public de l'État et de ses opérateurs (Universités, SNCF, CROUS, CHU...) afin d'examiner ses capacités à accueillir rapidement des projets de logements.

- **Mobiliser le contrat de relance avec l'Etat** : Une délibération sera présentée au conseil métropolitain de mars autorisant la signature du contrat de relance avec l'Etat ce qui permettra aux communes de bénéficier sous conditions d'une aide pour la production de logements, et d'atteindre des objectifs de production de logements inscrits dans ce contrat, et d'une aide supplémentaire de l'État dans le cadre du plan France Relance.

- **Contractualiser avec chacune des communes de la Métropole** : La Métropole propose de rechercher avec chaque commune les moyens et modalités non seulement de satisfaire ses obligations mais aussi de répondre en responsabilité partagée aux objectifs du PLH (Plan Local d'Habitat). D'ici la fin de l'année 2022, une convention de partenariat pourrait être conclue. Les communes faisant un effort particulier en matière de production de logement social pourraient bénéficier d'un accompagnement financier bonifié par la Métropole pour la réalisation de leurs équipements publics.

- **Mobiliser les opérations de rénovation urbaine** : La métropole souhaite mettre en place une politique plus volontariste. Les opérations ANRU contribuent à redévelopper la ville existante sur elle-même et souvent avec un solde de logements positifs.

Les opérations de rénovation urbaine doivent être aussi l'occasion de concevoir de nouvelles politiques d'attributions de logements sociaux, à l'échelle du quartier bien évidemment mais surtout à l'échelle métropolitaine, pour favoriser la diversité et la mixité sociale. L'ensemble des réservataires de logements et des bailleurs sociaux contribuent ainsi à l'atteinte des objectifs de mixité et de rééquilibrage territorial au sein de la métropole. L'État et la métropole se sont engagés à finaliser la conférence intercommunale du logement et la convention intercommunale d'attribution pour disposer d'une vraie politique métropolitaine dans ce domaine.

- **Renforcer la politique foncière** : Le coût et la rareté du foncier sont parmi les freins identifiés par les élus comme par les services de l'État. Il est nécessaire de recourir à une pratique plus réactive du droit de préemption. Cela nécessite de mieux structurer avec les communes la veille foncière et de mobiliser davantage l'EPF (Etablissement public foncier).

- **Recourir à de nouvelles opérations d'aménagement** : L'ambition est de permettre de dégager des financements pour créer des équipements publics, des espaces verts qui bénéficient à tous.

- **Créer un observatoire du logement social** : La seule visibilité dont dispose Bordeaux Métropole porte sur les agréments de logements sociaux. Il est indispensable de pouvoir suivre les mises en chantier, les livraisons de logements, et disposer d'éléments de prospective. En matière de mixité l'observatoire doit intégrer les effets des nouvelles attributions sur l'occupation sociale du parc et analyser l'effectivité de l'accès au logement social des publics prioritaires.

### *L'ambition*

Ces dispositions visent à monter progressivement en puissance en matière de construction de logements sociaux pour répondre aux besoins des habitants. Elles doivent permettre à la Métropole d'atteindre les objectifs fixés par le PLH, à savoir la réalisation de 3 000 logements sociaux par an sur le territoire métropolitain ce qui passe par l'acceptation d'une plus grande densification notamment le long des axes de transports. Les solutions urbaines et paysagères innovantes ainsi que l'anticipation des besoins d'infrastructures et d'équipements sont les conditions d'une densification réussie et de l'acceptabilité des constructions. Les services de l'État sont pleinement mobilisés auprès des élus de la Métropole pour enclencher puis accompagner cette dynamique.

