

Charte pour la production de logements sociaux dans les opérations de la promotion privée.

Mise en œuvre des secteurs de diversité sociale Inscrits au PLU

Entre :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par son Président, Monsieur Vincent Feltesse

La Chambre Aquitaine Poitou Charentes de la Fédération des Promoteurs Constructeurs, représentée par son Président, Monsieur Vincent Haas

La Conférence départementale des HLM de la Gironde, représentée par son Président, Monsieur Arnaud Lecroart

Préalable :

La présente charte répond à l'évolution du contexte issu de la loi SRU, de la loi relative aux libertés et responsabilités locales et de la loi Engagement National pour le Logement qui donnent à notre Etablissement une plus grande responsabilité par le transfert de compétences et de moyens de l'Etat, en matière de logement...

Les engagements communautaires en faveur d'un développement équilibré des territoires favorisant une offre de logements locatifs conventionnés, suffisante, doivent se poursuivre au-delà des opérations d'aménagement communautaire. Les objectifs de production doivent également reposer sur les opérations du secteur diffus et à ce titre le développement d'un partenariat entre collectivités et opérateurs doit être organisé.

Conformément au Schéma directeur de l'agglomération, et au Programme Local de l'Habitat, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'est donnée l'objectif d'une production de 5000 logements par an dont 1350 logements locatifs conventionnés. Ce programme de construction doit permettre de maintenir le niveau actuel de 21,3 % de logements locatifs conventionnés et d'obtenir une meilleure répartition de l'offre de logements sociaux dans les communes de l'agglomération bordelaise.

Pour favoriser une meilleure mixité sociale sur l'agglomération, le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 21 juillet 2006, propose des servitudes de mixité sociale imposant une part de la SHON affectée au logement locatif conventionné. Dans le cadre des opérations d'aménagement en ZAC, par ailleurs, il est imposé de produire 25% à 30% de logements de locatifs conventionnés.

Pour compléter ce dispositif, dans le cadre de la première modification du PLU, les communes et notre collectivité ont instauré des secteurs de diversité sociale. Dans ces secteurs repérés au plan de zonage, pour toute opération ou aménagement générant au moins 28 logements et/ou 2500 m² de SHON habitat, la part de cette SHON destinée à du logement locatif conventionné doit être supérieure ou égale à 25%, sauf si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération communautaire.

Ainsi, afin de garantir et d'accompagner la production d'un parc de logements sociaux, avec l'ensemble des opérateurs, la Communauté Urbaine de Bordeaux et ses partenaires souhaitent poser par la présente, **les grands principes d'une « Charte »** :

- cadre local de concertation permanente entre maîtres d'ouvrages sociaux, opérateurs privés et collectivité
- facilitant la production de logements locatifs conventionnés, dans le cadre de ces nouvelles dispositions proposées dans la première modification du P.L.U.
- contribuant à la maîtrise des prix fonciers sur l'agglomération

Sont proposés ci après, les principes d'une collaboration de mise en oeuvre de cette obligation découlant du P.L.U.

La Charte fixe les engagements de chacune des parties.

Déclaration des principes d'action des promoteurs privés

Les Promoteurs Constructeurs de la Chambre Aquitaine Poitou Charentes sont déjà largement impliqués dans la production de logements à vocation sociale.

La Fédération Régionale des promoteurs constructeurs d'Aquitaine Poitou Charente partage l'objectif de la CUB, de création d'une offre nouvelle qui soit accessible aux ménages à revenus modestes et moyens. Elle s'engage en partenariat avec les bailleurs sociaux à participer aux efforts de production pour développer, l'offre de logements sociaux conformément aux objectifs traduits dans ce domaine dans le P.L.U.

Ils le font directement via le P.L.S. mais également en vente foncière ou VEFA auprès des partenaires bailleurs sociaux.

Notre Chambre adhère aux objectifs du P.L.H. et à la Charte afin de contribuer à la création de la mixité sociale sur la C.U.B. tout en s'intégrant dans l'exigence de construction et de densité que demande la loi S.R.U. et le P.L.U.

Dans le cadre des relations avec nos partenaires bailleurs sociaux, les projets seront orientés vers la vente de fonciers ou droits à construire ou vers la V.E.F.A. quand les programmes immobiliers l'imposeront.

Les opérateurs privés, membres de la FPC concourent à :

- Répondre à l'objectif, qui leur est donné par le PLU, de produire un pourcentage de logements sociaux dans chaque opération de promotion immobilière réalisée hors ZAC, **en privilégiant avec le bailleur social engagé dans l'opération, les financements PLUS et PLAI** et de ce fait, la vente de terrain ou de logement à des bailleurs sociaux permettant la réalisation de ces logements, en co-réalisation ou tout autre processus.
- Associer, en amont de l'élaboration des projets, un organisme de logement social, de leur choix en concertation avec la Commune concernée et en tenant compte de la programmation triennale qui en découlera. Anticiper dès la conception (et le cas échéant dans le règlement de copropriété) les conditions d'une bonne gestion sociale.
- **Etudier, selon la taille ou les caractéristiques de l'opération dans ces secteurs de diversité sociale, au montage des opérations en co-maîtrise d'ouvrage**, comme le permettent les nouvelles dispositions en vigueur avec le permis d'aménager ou de construire (possibilité de plusieurs demandeurs).
- Procéder à des détachements de parcelles ou volumes, pouvant être construits en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux, lorsque les projets le permettent. Cette faculté toutefois ne devra pas aboutir à un détournement de la règle découlant du tènement initial.
- Les opérateurs privés étudient et proposent à l'occasion de ces divisions foncières vis-à-vis des bailleurs, pour la réalisation de logements sociaux de logements locatifs conventionnés.
 - soit la coacquisition dans le respect des contraintes financières du type de logement social prévu
 - soit la cession du foncier pour le logement social, au prix prenant en compte, les prix de revient de chacun, en fonction de la SHON totale dégagée pour l'opération.

Le prix pratiqué pour le bailleur social, sera le plus bas de ces deux hypothèses.

Le prix final d'acquisition tiendra compte des contraintes des deux parties : les équilibres de chacun doivent être respectés.

En cas de VEFA,

- prendre en compte, dans la part du programme vendu à un bailleur social, l'ensemble des normes, labels, recommandations...s'imposant au logement social et validé par l'acquéreur et plus généralement,
- prendre en compte des exigences propres à chaque organisme en matière de maîtrise des charges, sécurité, facilité d'entretien, raisonnement en « coût global »...
- prendre en compte, les prix de revient, propres à chacun.

Déclaration des principes d'action des bailleurs sociaux

La conférence départementale des organismes sociaux pour l'habitat partage les objectifs de production affichés dans le PLH. Elle adhère également aux objectifs de mixité dans l'habitat et de déploiement du parc social sur tous les territoires de l'agglomération.

Elle souligne que, face à ces objectifs, les capacités de maîtrise d'ouvrage permanentes des organismes sont mobilisées en priorité, et, que la production de logements sociaux dans les opérations privées peut apporter une contribution utile.

Conformément aux textes s'appliquant à la production de logements sociaux, il est rappelé que le mode de réalisation de droit commun des organismes reste la maîtrise d'ouvrage directe qui doit être recherchée en priorité dans le partenariat avec les opérateurs privés.

Les bailleurs sociaux sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux, représentés par la Conférence départementale HLM de la Gironde, concourent à :

- Etudier toutes propositions d'acquisition de parcelles, de volumes ou de VEFA dans des immeubles neufs en copropriété, qui leur seront faites par les promoteurs, dans le respect du P.L.H. et du guide de programmation prévu à cet effet, à titre indicatif.
- Proposer le montage financier de ces opérations en priorité dans le cadre de financements PLUS et PLAI, en relation avec les services de la Communauté Urbaine de Bordeaux, délégataire des crédits de l'Etat.
- Proposer l'acquisition de foncier, ou de charges foncières aux opérateurs privés, à un prix prenant en compte, le prix de revient de chacun.

Pour faciliter la réalisation des engagements des bailleurs et des promoteurs, la Communauté Urbaine de Bordeaux, en relation avec les Communes membre, concours à :

- Rechercher un équilibre, dans la programmation des PLS auprès des promoteurs privés
- Inscrire systématiquement et en priorité, les opérations issues des partenariats, promoteurs - bailleurs, ceci afin de ne pas freiner la réalisation des opérations.
- Accompagner à l'équilibre des opérations, tout programme issu d'un partenariat promoteur/bailleur au maximum pour les P.L.U.S. , conformément au règlement d'intervention de la CUB pris dans le cadre de la délibération du 26 janvier 2006.
- S'il y a lieu, compléter, accompagner financièrement dans la limite des crédits votés (conformément au dispositif d'aide au logement social arrêté en Conseil de Communauté le 13 septembre 2006 et précisé dans son Règlement d'intervention.)
- Pour permettre, la sortie d'opérations complexes et compléter le contingent actuel, un ajustement des attributions en PLS est à mesurer avec les services de l'Etat.

Dispositions pratiques

L'accompagnement des efforts de programmation pour faciliter la mise en œuvre de cette Charte se traduira en amont, pour les opérations produisant plus de 2500 m² de SHON et/ou 28 logements, par la production de courriers marquant l'engagement du promoteur et du bailleur social du respect des 25% de logements locatifs conventionnés.

Il est proposé de réunir, deux fois par an, les bailleurs sociaux et les promoteurs, pour faire le point sur cette programmation.

Durée :

La présente charte est conclue jusqu'au 31 décembre 2009. Elle est renouvelable tacitement par période annuelle. Afin d'apprécier les résultats, et l'incidence de cette servitude sur la mixité et la production de logements sociaux, il est ainsi convenu, entre les signataires de faire une évaluation annuelle, voire semestrielle. Elle permettra si besoin était, de faire des ajustements.

Le Président de la Communauté Urbaine
de Bordeaux

Le Président de la Chambre
Aquitaine Poitou Charentes
de la F.P.C.

Le Président de la Conférence
Départementale HLM