

Signature officielle de Charte de la mixité sociale **Près de 30 acteurs de l'immobilier et du logement** **s'engagent aux côtés de la Ville de Bayonne pour un** **logement plus solidaire**

Le logement est au cœur des préoccupations de nos concitoyens, ici comme ailleurs en France. Cette situation est encore plus prégnante ici, au Pays Basque, au regard des tensions immobilières que nous connaissons. La Ville de Bayonne compte près de 27 % de logement social et sa position exemplaire sur le territoire ne l'empêche pas de s'engager une nouvelle fois en faveur du logement pour tous, en mobilisant les acteurs du logement, publics comme privés, à s'engager pour la Charte de la mixité sociale. Afin de concilier l'atteinte des objectifs inscrits au programme local de l'habitat communautaire (PLH) dans un contexte de tensions sur le marché immobilier, cette charte adoptée lors du conseil municipal du 5 avril 2023, se concrétise ce jour par un engagement des producteurs de logements du territoire. Près d'une trentaine d'entre eux ont signé cette charte créée par la Ville de Bayonne.

Le logement fait le quotidien des gens comme la santé, l'emploi ou encore la sécurité, et constitue l'un des grands piliers qui permettent à chacun de construire sa vie et son avenir. À Bayonne ce besoin a été déterminé à 500 nouveaux logements/an au Programme Local de l'Habitat (PLH), comprenant 35% de logements sociaux neufs d'ici 2026. À travers l'adoption de la charte de la mixité sociale, la Ville de Bayonne entend mettre en œuvre une politique d'accès au logement encore plus juste et plus solidaire. Comme pour le parc ancien avec l'OPAH-RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain), le PNRQAD (programme national de requalification des quartiers anciens dégradés) et le PIG communautaire (projet d'intérêt général d'amélioration du parc privé ancien), la Ville devient un laboratoire d'expérimentation et crée une charte partenariale de la mixité sociale, qui vise à guider la production de logements neufs et réhabilités en faveur d'une part de logements accessibles aux ménages lésés par le marché. Cette charte sera prochainement complétée par une modification du plan local d'urbanisme.

Après plus d'un an de travail avec les acteurs privés et institutionnels concernés : bailleurs sociaux, promoteurs privés et en particulier la Fédération des Promoteurs Immobiliers, la Communauté Pays Basque... Les quatre grands principes de la charte sont de produire plus de logements sociaux et sur de plus petites opérations immobilières qu'aujourd'hui, de proposer une « accession à prix maîtrisé » pour les ménages qui ne peuvent prétendre à l'accession sociale, de favoriser l'installation pérenne des ménages dans les logements produits, et d'agir en faveur du bien-vivre ensemble dans les projets résidentiels.

Les grands objectifs de la charte de mixité sociale

1. Produire davantage de logement social

Il est attendu des signataires de la charte de prévoir 20 à 40 % de logement social par opération, selon la taille et la nature du projet et le quartier étudié.

Sur les secteurs de projet d'ensemble et sur les opérations de plus de 49 logements, une part minimale de 45 % de logement social est souhaitée : elle comprendra 30 % de logements locatifs sociaux et 15 % d'accession sociale. Les opérations de renouvellement urbain en centre ancien développeront une offre de logements conventionnés ANAH, comme le pratique déjà la Ville depuis plusieurs années.

2. Répartir la diversité sociale dans les quartiers

- Le secteur des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) poursuivra sa diversification, avec l'accueil de logement en accession, sociale ou libre et accessible.
- Le quartier Saint-Esprit et ses environs seront confortés dans leur diversité sociale.
- Les quartiers périphériques au centre historique (Prissé, Marracq, Arènes, Polo Beyris, Saint-Bernard, Arrousets, ...) accueilleront davantage de projets mixtes et favorables à la mixité sociale.

3. Encadrer une part de logements en accession libre abordable

Afin d'encourager les ménages aux revenus intermédiaires, non éligibles au logement social, à s'installer durablement sur le territoire, la Ville de Bayonne fixe les conditions d'une « accession à prix maîtrisé » : le prix de vente de ces logements ne devra pas excéder **4 200 € TTC/m2 de surface habitable (SHAB) en 2023**.

In fine, ce sont 15 à 30 % de logements en accession à prix maîtrisé attendus dans les opérations de construction.

4. Favoriser l'installation pérenne des ménages

La Ville cherche à épauler les ménages qui souhaitent s'installer durablement sur le territoire. Ainsi :

- les logements en accession à prix maîtrisés seront totalement dévolus à des Propriétaires Occupants,
- 95 % minimum des logements vendus en accession libre viseront des statuts de Résidence principale.

La Charte de la Mixité sociale, un outil partenarial et partagé

La charte est un outil partenarial et solidaire qui pose un cadre conventionnel partagé, entre la Ville et les opérateurs du logement. Elle fonde son efficacité sur une méthode de travail commune pour chaque porteur de projet, fondée sur un dialogue renforcé avec la Ville et rythmée par des temps forts de suivi des programmes aux étapes clefs de l'écriture des projets immobiliers, en particulier la prospection foncière. La Ville et ses partenaires devront fournir un véritable effort de négociation et de suivi pour garantir les résultats souhaités par la Ville.

L'Agence d'urbanisme, l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque, le Conseil d'architecture et d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), la Banque des Territoires, et enfin la Communauté d'agglomération Pays Basque sont aux côtés de la Ville de Bayonne pour observer, accompagner et adapter la construction et l'aménagement sur le territoire. Ils l'aideront à analyser les résultats de la charte et à évaluer la mise en œuvre de ces principes, en complément du retour d'expérience des bailleurs, des promoteurs et partenaires du centre ancien.

Ils s'engagent pour un logement plus juste et solidaire

Qu'ils soient promoteurs, bailleurs sociaux ou partenaires de la rénovation et de l'amélioration de l'habitat, ils s'engagent en signant la Charte de la mixité sociale de la Ville de Bayonne :

Les promoteurs : Alday, Alternative Foncière/Calidris, Insitom, Nexity, Pichet immobilier, PIA, Seixo promotion, Sporting Promotion et Zelaia Immobilier PI3A.

La Fédération des promoteurs immobiliers : Aedefim, AFC Promotion, Aquipierre, Belin promotion, Bouygues immobilier, Cogedim Aquitaine Pays Basque, Eiffage Immobilier Sud-Ouest, Groupe Edouard Denis, Icade, Ideal Groupe, Kaufman and Broad, MJ Développement, Sagec Sud Atlantique, Sobrim et Vinci Immobilier Grand-Ouest.

Les bailleurs sociaux : Comité Ouvrier du Logement (COL), Domofrance, Erilia, Habitat Sud Atlantic (HSA), Office public de l'Habitat 64 (OPH64), Procivis.

Les partenaires du centre ancien : Angelys Group, culture et patrimoine, compagnie immobilière de restauration, Maciflore, ST patrimoine.

Les fondements de la charte de la mixité sociale :

Un outil de dialogue.

Un projet partagé avec les acteurs constructeurs de logements.

Une certaine déontologie partagée par la Ville et les partenaires, acteurs de l'habitat.

Un projet résilient, qui sera évalué chaque année, qui s'adaptera aux besoins locaux et aux retours des partenaires.

Un engagement des partenaires par une signature officielle qui confirme leur adhésion à cette démarche exemplaire, volontaire et ambitieuse.