

Charte de la mixité sociale

Ville de Bayonne



Avril 2023



bayonne.fr

Bayonne^{*}
BAIONA-PAYS BASQUE

Plurielle et si singulière



Sommaire

Édito — page 3

Les objectifs de la charte — page 4

Les objectifs par quartier — page 6

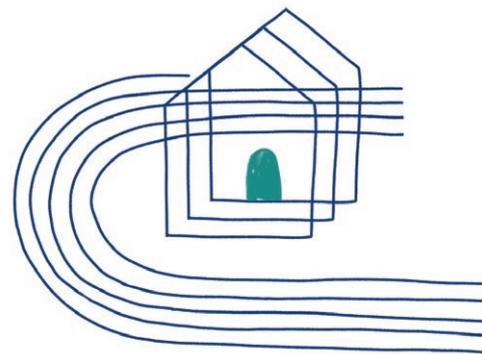
Les modalités d'application — page 8

Le bien-vivre ensemble — page 10

Les étapes du projet — page 12

Annexes — page 14

Édito



Le parcours résidentiel des habitants de Bayonne et du bassin de vie, doit faire face, à la fois, aux prix de vente et de location en constante augmentation, ainsi qu'à la nécessité de concevoir des programmes adaptés à des publics aux ressources variées.

C'est la raison pour laquelle j'ai souhaité que la Ville de Bayonne soit pro-active en agissant sur tous les leviers possibles permettant d'augmenter significativement la proportion de logements accessibles.

Afin de favoriser la mixité sociale sans impacter la production de logements, une démarche de coopération a été conduite avec les acteurs de la construction visant à partager une vision et des objectifs communs, traduits ainsi dans la présente charte.

À travers cette charte, la Ville de Bayonne souhaite impulser de nouvelles dynamiques dans la production de logements sur son territoire, en poursuivant les objectifs suivants :

- produire davantage de logement social, en locatif et en accession,
- proposer une part de logements à prix maîtrisé, afin de soutenir l'accession pour les ménages aux revenus intermédiaires,
- développer la qualité des logements et le bien vivre ensemble dans les opérations.

Cette première charte a été établie avec les acteurs de la construction neuve et de la réhabilitation : aménageurs, promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux. Elle s'appuie sur un dialogue permanent entre les partenaires, qui permettra de l'évaluer annuellement et d'adapter les orientations, le cas échéant.

En adhérant à cette charte, les partenaires de l'immobilier résidentiel s'associent ainsi à une démarche très volontariste et vertueuse, marquant une ambition partagée avec la Ville, d'un développement maîtrisé, responsable et durable.

Cette charte n'est pas un acte symbolique. Elle marque un engagement réciproque qui repose sur un dialogue accru entre la Ville et les opérateurs, à chaque étape d'écriture des projets. En particulier en amont de toute négociation sur le foncier, ce dialogue sera essentiel pour atteindre l'objectif d'un accès au logement pour tous.

Jean-René Etxegaray

Maire de Bayonne

Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

Les objectifs de la charte

Cette charte participe à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) voté par l'agglomération Pays Basque.

La programmation et les prix de vente édictés doivent permettre au plus grand nombre d'avoir accès au logement, en particulier les résidents et travailleurs du bassin de vie, et notamment les classes moyennes.

Ainsi, les objectifs quantitatifs et qualitatifs suivants s'appliquent à toute opération d'habitat ou mixte projetée sur le territoire bayonnais, dès la production de 10 logements, 8 sur le secteur Saint-Esprit.

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.

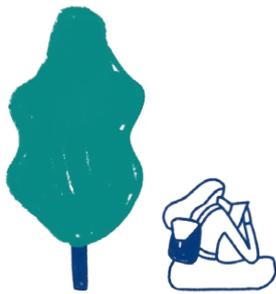
2 **Répartir la diversité sociale dans les quartiers**

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, Arroussets, ...) accueilleront davantage de projets mixtes et favorables à la mixité sociale.





L'ACCESSION À PRIX
MAÎTRISÉ EST PLAFONNÉE

À 4 200 € TTC/M²
DE SURFACE HABITABLE
EN 2023

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.

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.

La Ville mènera l'évaluation
de la charte
tous les ans
en collaboration avec
les opérateurs publics et privés.



Les objectifs par quartier

Carte des secteurs d'application de la charte de la mixité sociale
(précisions à la parcelle auprès de la Direction de l'Urbanisme)



Tableau des objectifs de répartition de la mixité sociale dans les opérations de production de logements

SECTEUR	LOGEMENT SOCIAL	ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ
<p>Quartiers périphériques (secteur 1 au PLU - Prissé, Marracq, Arènes, Polo Beyris, Saint-Bernard, Arroussets, ...)</p>	<p>De 10 à 19 logements créés : • 30 % de BRS, de LLS minimum À partir de 20 logements créés : • 30 % de LLS minimum et 10 % de BRS minimum</p>	<p>30 % d'accession à prix maîtrisé minimum</p>
<p>Saint-Esprit (secteur 2 au PLU, sauf secteur UAp)</p>	<p>De 8 à 19 logements créés : • 20 % de BRS, de PLS minimum À partir de 20 logements créés : • 30 % de BRS, de LLS minimum</p>	<p>30 % d'accession à prix maîtrisé minimum</p>
<p>Quartiers prioritaires de la Ville (secteur 3 au PLU)</p>	<p>De 10 à 19 logements créés : • 20 % de BRS minimum À partir de 20 logements créés : • 30 % de BRS, de LLS minimum</p>	<p>30 % d'accession à prix maîtrisé minimum</p>
<p>Centre ancien (Petit et Grand Bayonne, secteur UAp sur Saint-Esprit)</p>	<p>30 % de logement locatifs sociaux, pour les opérations privées de réhabilitation complète d'immeubles. — <i>Les investisseurs pourront conventionner avec l'ANAH le nombre de logements correspondants par la mobilisation du dispositif Loc'Avantages (niveaux de loyers Loc2 et Loc3).</i></p>	

<p>À partir de 50 logements, ou pour tout secteur de projet d'ensemble</p>	<p>45 % de logements sociaux minimum, avec 30 % de LLS et 15 % de BRS</p>	<p>15 % d'accession à prix maîtrisé minimum</p>
---	--	--

Les modalités d'application

Accession à prix maîtrisé ? Projet d'ensemble ? LLS, BRS ? Afin de mieux la comprendre, les modalités de mise en œuvre de la charte sont précisées ici. Un index des sigles (cf. page 18) vient également aider à la bonne compréhension des orientations.

Le logement social

Les logements financés et agréés par l'État – par les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), les Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) ou les Prêts Locatifs Sociaux (PLS) – sont définis comme Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Les logements vendus en Bail Réel Solidaire (BRS) ou en Prêt Social Location-Accession (PSLA) sont définis comme logements en accession sociale. Le PSLA ne sera mis en œuvre qu'à titre exceptionnel, dans le cadre d'opérations portées par des bailleurs sociaux : il sera alors assimilé à du BRS dans la charte.

Les projets spécifiques (résidences étudiantes, résidences seniors, ...) seront discutés afin qu'ils soient adaptés pour participer aux objectifs de mixité sociale de la charte.

À ce jour,

les logements en accession directe

constituent une des meilleures réponses aux exigences d'encadrement de l'accession à prix maîtrisé. Ce produit développé par des bailleurs sociaux sera privilégié dès que les conditions des projets le permettront.

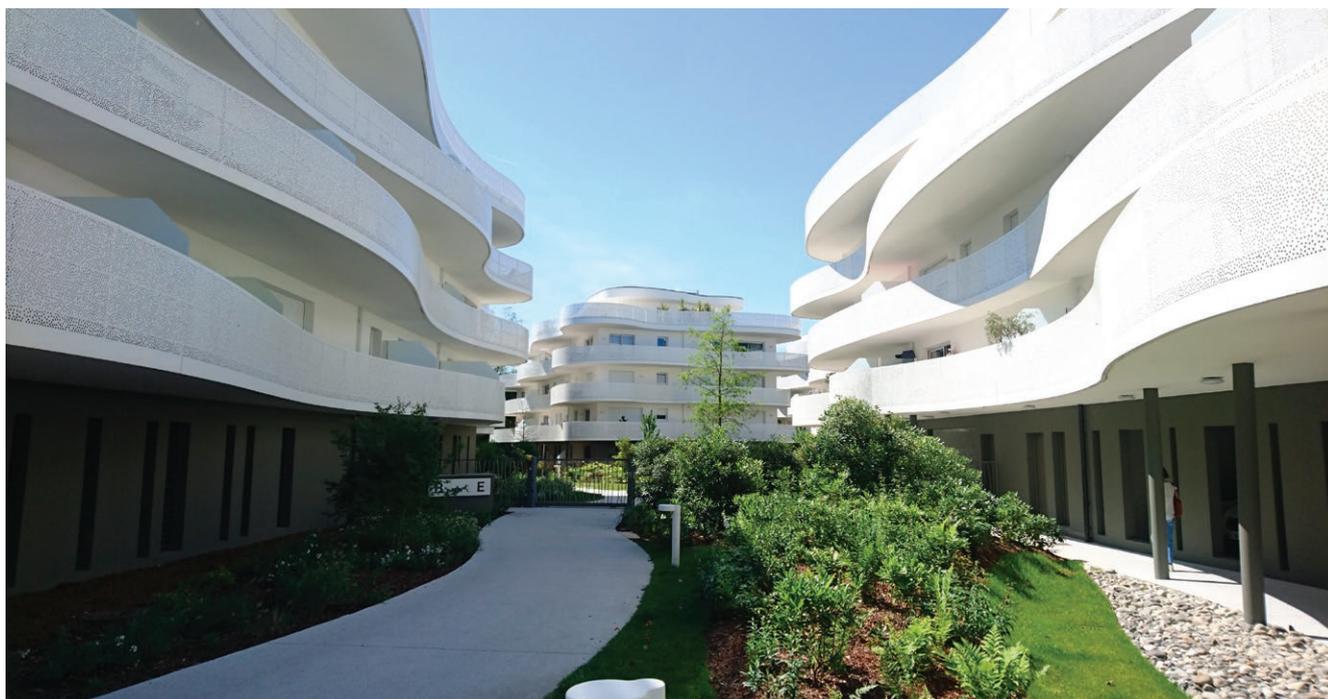
Les logements en accession à prix maîtrisé

Pour être considéré comme du logement en accession à prix maîtrisé, les conditions cumulatives suivantes seront recherchées par les opérateurs :

- **le prix de vente maximum équivaut à 4 200 € TTC/m² de surface habitable (SHAB) en 2023**, hors parking ;
- **le prix de vente d'une place de stationnement est plafonné à 8 000 € TTC en aérien**, 15 000 € TTC en ouvrage, hormis sur les quartiers Arènes, Polo Beyris, Marracq plafonné à 20 000 € TTC ;
- **le revenu des ménages éligibles** doit respecter le plafond de ressource des ménages cibles au PLS Accession en zone B1 (+11 % du plafond PLS locatif) ;
- **la vente sera destinée à des ménages Propriétaires Occupants** ;
- **des clauses anti spéculatives de 10 ans minimum** seront inscrites dans l'acte principal de vente.

Important Ces conditions pourront évoluer chaque année, en fonction notamment de l'indice du coût de la construction et de l'évaluation annuelle de la charte.

Afin de permettre à la Ville de suivre les efforts de production de logement, à prix maîtrisé notamment, les opérateurs fourniront à la Ville une grille de programmation prévisionnelle en amont du dépôt de permis de construire, une grille de commercialisation dans les 6 mois après la DOC, et un justificatif du notaire principal qui rend compte de la bonne inscription des conditions listées ci-dessus dans les actes de vente.



Opération Opalescence © Direction de l'Urbanisme

Les modalités de calcul

Par principe, les modalités pour le calcul du nombre de logement à produire sont les suivantes :

- **de 1,1 à 1,4** : arrondissement au chiffre inférieur, soit 1,
- **de 1,5 à 1,9** : arrondissement au chiffre supérieur, soit 2.

VERS 95 % DE RÉSIDENCES PRINCIPALES DANS LES VENTES EN ACCESSION LIBRE.



Les secteurs de projet d'ensemble

Il s'agit de périmètres de projet (sur plusieurs unités foncières, contiguës ou non) sur lesquels est prévu – ou est à établir – un schéma d'aménagement d'ensemble, garant d'un projet cohérent et intégré à son environnement. Ce dernier précise le programme de logements mixtes qui pourra être étalé dans le temps. Ce schéma sera validé avec la Direction de l'Urbanisme, en amont de l'aménagement du site.

Il s'agira par exemple :

- **d'un permis d'aménager** prévoyant plusieurs permis de construire ;
- **d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)** ;
- **d'un lotissement** ;
- **d'un secteur au PLU**, soumis à Orientations d'Aménagement (OA) ;
- **d'un secteur de projet** qui sera soumis à terme à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au futur PLU Intercommunal.

Les objectifs de mixité sociale seront calculés à l'échelle du secteur de projet d'ensemble et validés, opération par opération, auprès de la Ville.

Le bien-vivre ensemble

Quel que soit le nombre de logements produits, la qualité architecturale, urbaine et paysagère des projets, et les conditions du bien-vivre ensemble dans les résidences, seront pensées dès la conception du projet.

Favoriser le vivre ensemble...

Les démarches de concertation, voire de co-construction des logements et de la résidence, sont vivement recommandées : elles participent à faire naître la convivialité au sein de la résidence.

Un livret du bon usage du logement et des pièces communes, et le soutien aux bénévoles (animations autour du jardin par exemple) favoriseront une gestion pérenne de l'habitat.



Zuperfête © Côté Sud Photo

*des lieux
de partage*

pourront être proposés dans les projets de création de logements : des locaux intérieurs (locaux communs de bricolage, jardinage, buanderie, local vélo avec outillage...) et/ou extérieurs (aire de compostage, de jardin partagé, fils à linge...).

...et le bien-être chez soi

L'intimité et un environnement serein seront recherchés pour chaque logement, en particulier en rez-de-chaussée (espaces de transition, pré-plantations, duplex...)

Des espaces extérieurs généreux et confortables, individuels et/ou partagés, sont recommandés afin que chaque habitant bénéficie d'un espace extérieur.

Une vigilance sera portée sur l'isolation phonique des logements, en particulier pour les logements situés à proximité des sources de nuisances (implantation des entrées d'air par exemple).

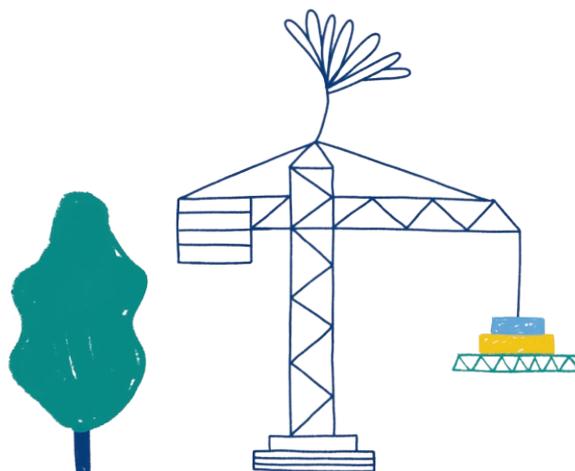
**TERRA ARTE & LA VIGILANTE
(LE COL), AIRE GOXOA (HSA), ... :
DES PROGRAMMES PARTICIPATIFS
SUR BAYONNE.**



Adapter le projet à son environnement et aux changements climatiques

Pour faire face aux changements climatiques et s'intégrer au mieux au territoire, l'environnement des projets sera pris en considération dès l'étude de faisabilité (paysage, trames vertes et bleues, tissu urbain, éléments de patrimoines...).

Les principes du bioclimatisme participent d'une conception de bon sens, qui répond à ces attentes : ainsi, les opérateurs sont invités à s'entourer de l'expertise nécessaire pour les mettre en œuvre dès l'étude de faisabilité (paysagiste, architecte, thermicien).



*une prochaine
publication*
**viendra accompagner
les porteurs de projet sur
les questions de qualité urbaine
et d'adaptation au changement
climatique sur Bayonne.**



Les étapes du projet

Un projet qui veut respecter les orientations de la charte aura plus de chance d'aboutir si chaque acteur intervient quand il se doit et partage l'information dès la phase de faisabilité.

1 **Prospection foncière**

Avant tout engagement avec les propriétaires fonciers, le porteur de projet partage ses intentions, confidentielles, en rendez-vous avec l'élus à l'urbanisme et la Direction de l'Urbanisme. Ceux-ci informent du contexte et des intentions urbaines et pré-programmatiques pour le site.

2 **Validation du programme**

L'avant-projet (AVP) est présenté à la Direction de l'Urbanisme, avec l'engagement à respecter la charte (*cf. Annexe 1*), une notice paysagère et urbaine, et une grille de programmation prévisionnelle (*cf. Annexe 2*). La Direction de l'Urbanisme se charge de présenter l'AVP en commission urbanisme. Le porteur de projet ne pourra déposer sa demande de permis qu'après validation de ladite commission.

Cette validation vise à assurer l'instruction et la délivrance rapides de la demande d'autorisation d'urbanisme.

3 **Dépôt de permis**

La grille de programmation prévisionnelle définitive est transmise en amont du dépôt de permis. Elle ne sera pas soumise à modification en phase instruction, sauf à la demande du pétitionnaire. Dans ce cas, les échanges avec les services et les demandes d'adaptations respectueuses des objectifs de la charte sont toujours possibles (le respect des orientations de la charte ne saurait prévaloir le maître d'ouvrage d'une compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme, ...).

4 **Commercialisation**

Le porteur de projet transmet la grille de commercialisation finale (*cf. Annexe 3*) à la Direction de l'Urbanisme, 6 mois après l'ouverture de chantier (DOC).



Rue Argenterie © T. Cheval

5 **Suivi de la livraison**

Si un dispositif d'accueil et d'accompagnement des habitants est proposé, la Direction de l'Urbanisme en est informée.

6 **Évaluation de l'opération**

Aux termes des ventes, le maître d'ouvrage fournit à la Direction de l'Urbanisme une synthèse des ventes, certifiée par le notaire de l'opération : le document précise la programmation finale du projet, et garantit l'inscription des dispositions de l'accession à prix maîtrisé dans l'acte principal de vente desdits logements.

À chaque étape, des livrables et des échanges
avec la Direction de l'Urbanisme

PROSPECTION FONCIÈRE

- Pré programmation
- Diagnostic terrain et grands principes d'aménagement
- Esquisse



AVANT-PROJET

- Acte d'engagement (cf. Annexe 1)
- Grille de programmation prévisionnelle
- Projet paysager et architectural (AVP)

PRÉALABLE AU PERMIS

- Grille de programmation prévisionnelle définitive (cf. Annexe 2)

COMMERCIALISATION

- (6 mois après l'ouverture de chantier)
- Grille de commercialisation (cf. Annexe 3)

LIVRAISON

- Information sur les dispositifs d'accompagnement des nouveaux résidents

ÉVALUATION

- Synthèse des ventes, certifiée par le notaire de l'opération



Annexes

de la charte

Annexe 1 — Engagement des partenaires

Annexe 2 — Grille de programmation prévisionnelle

Annexe 3 — Grille de commercialisation

Annexe 4 — Lexique & index des sigles



1. Engagement des partenaires



La présente charte de la mixité sociale, en date du, a pour but d'encadrer et d'accompagner le développement et le renouvellement urbain de Bayonne pour correspondre aux objectifs de production de logements souhaités par la Ville. Elle complète les intentions inscrites au document d'urbanisme.

La charte rassemble les engagements pris par les opérateurs signataires et la Ville en matière de logement pour tous.

Elle constitue le support d'une relation partenariale que la Ville de Bayonne souhaite mettre en place avec les maîtres d'ouvrage d'opérations immobilières, publiques ou privées, intervenants sur le territoire.

In fine, elle s'articule avec les autres chartes communales : la charte de l'arbre à ce jour, et à l'avenir, avec d'autres guides élaborés pour favoriser une qualité de vie et une ville résiliente.

En signant cette charte, dans le cadre du projet :

Situé au :

L'organisme :

Représenté par :

S'engage à respecter les orientations de la Ville de Bayonne décrites dans la charte de la mixité sociale.

De son côté, la Ville de Bayonne s'engage à accompagner les maîtres d'ouvrage à chaque étape du projet pour assurer la délivrance dans les meilleurs délais des autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

Fait à

Le

—
Pour l'organisme

—
Pour la Ville de Bayonne,
M. Lacassagne,
Adjoint à l'urbanisme

2. Grille

de programmation prévisionnelle

Numéro du permis :

Date dépôt :

NOM DU PROGRAMME

Adresse de l'opération :

Demandeur :

Superficie du projet :

Nom et coordonnées
du référent :

Parcellaire :

Bailleur associé (si besoin) :

PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Nombre de logements :

Autres destinations :

Surface de plancher
(logement) :

Surface de plancher
(autres destinations) :

Financement des logements

- Nombre de PLAI :
- Nombre de PLUS :
- Nombre de PLS :
- Nombre en Accession libre :
- Nombre de BRS/PSLA :
- Nombre en Accession
à prix maîtrisée (APM) :
- Autres :

Répartition par taille de logement (T1 au T5+)

- Nombre de T1 :
- Nombre de T2 :
- Nombre de T5 et plus :
- Nombre de T3 :
- Nombre de T4 :

Accession libre –

Prix € TTC/m² SHAB hors parking
(prix médian des logements libres,
hors APM) :

Prix max

d'une place de parking :

USAGES

Nombre de résidences principales dans l'accession libre :

Nombre de propriétaires occupants dans l'accession libre :

INNOVATIONS

En termes de participation habitante :

D'écologique :

Sociale ou solidaire :

Labellisation envisagée (hors RE2020) :

Remarques éventuelles :

3. Grille

de commercialisation

(dépôt 6 mois après DOC)

Numéro du permis :

Date dépôt :

Date d'obtention du permis :

NOM DU PROGRAMME

Adresse de l'opération :

Demandeur :

Superficie du projet :

Nom et coordonnées
du référent :

Parcellaire :

Bailleur associé (si besoin) :

PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Nombre de logements :

Autres destinations :

Surface de plancher
(logement) :

Surface de plancher
(autres destinations) :

Financement des logements

- Nombre de PLAI :
- Nombre de PLUS :
- Nombre de PLS :
- Nombre en Accession libre :
- Nombre de BRS/PSLA :
- Nombre en Accession
à prix maîtrisée (APM) :
- Autres :

Répartition par taille de logement (T1 au T5+)

- Nombre de T1 :
- Nombre de T2 :
- Nombre de T5 et plus :
- Nombre de T3 :
- Nombre de T4 :

Accession libre –
Prix € TTC/m² SHAB hors parking
(prix médian des logements libres,
hors APM) :

Prix max
d'une place de parking :

USAGES

Nombre de résidences principales dans l'accession libre :

Nombre de propriétaires occupants dans l'accession libre :

INNOVATIONS

En termes de participation habitante :

D'écologique :

Sociale ou solidaire :

Labellisation acquise (hors RE2020) :

Remarques éventuelles sur la concordance
avec la grille de programmation prévisionnelle :

Retours ou suggestions sur la mise en œuvre de la charte :

4. Lexique & index des sigles

ANAH

Agence Nationale de l'Habitat, qui finance l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre ancien de Bayonne (Petit et Grand Bayonne, secteur UAp sur Saint-Esprit).

APM

Accession à Prix Maîtrisé, est une forme d'accession abordable non comptabilisée comme logement social.

AVP

Avant-Projet.

BRS*

Bail Réel Solidaire. C'est un dispositif d'accession sociale, comme le PSLA, proposé à des ménages sous plafonds de ressources. Il permet de dissocier le foncier du bâti, afin de faire baisser le prix d'accession des logements. Dans ce cadre, un contrat lie le ménage éligible, propriétaire du bâti, à un Office Foncier Solidaire, qui porte le foncier, en contrepartie d'une redevance mensuelle.

DOC

Déclaration d'Ouverture de Chantier.

LLS

Logement Locatif Social, logement agréés et financés par l'État (cf PLAI, PLUS, PLS) :

PLAI*

Logement locatif social financé par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Ils sont destinés aux locataires en situation de grande précarité.

PLUS*

Logement locatif social financé par le Prêt Locatif à Usage Social. Ces logements correspondent aux habitations à loyers modérés (HLM).

PLS*

Logement locatif social financé par le Prêt Locatif Social. Ces logements sont attribués aux locataires aux revenus trop élevés pour pouvoir prétendre aux HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

PC

Permis de Construire.

PLH

Programme Local de l'Habitat. C'est le document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat, à l'échelle de l'agglomération. Il traite du parc public et privé, des logements existants ou neufs, des publics spécifiques...

PLU

Plan Local d'Urbanisme. C'est un document d'urbanisme qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Établi à échelle communale ou intercommunale, il doit répondre aux différents enjeux en matière d'habitat, mobilité, environnement, économie...

PSLA*

Prêt Social Location Accession. Comme le BRS, c'est un dispositif d'accession sociale. Il permet à des ménages sous plafond de ressources, de devenir propriétaires de leur résidence principale, à un prix maîtrisé. Il comporte une première phase de location, suivie d'une phase d'acquisition.

QPV

Quartier Prioritaire de la Ville.

SDP

Surface de Plancher.

SHAB

Surface Habitable.

TTC

Toutes Taxes Comprises.



Retrouvez la charte en basque
et en gascon en ligne sur

bayonne.fr



Bayonne^{*}
BAIONA-PAYS BASQUE

Plurielle et si singulière