

UNE BULLE SPÉCULATIVE IMMOBILIÈRE À BERGERAC !

Par **Fabien RUET**

Conseiller municipal de Bergerac

*Maire-adjoint à l'urbanisme et au
logement 2008-2014*

*Vice-président de l'agglomération
bergeracoise en charge du logement
2017-2020*



NOVEMBRE 2024

Ces derniers mois, les projets immobiliers poussent comme des champignons sur la commune de Bergerac. Certains d'entre eux ont même défrayé la chronique. A titre d'exemple, les prochaines constructions prévues rues Olympe de Gouges, Fernand Faure ou Albert Claveille, portent atteinte à des équilibres écologiques locaux dans les quartiers concernés.

Comment expliquer cette soudaine frénésie immobilière ? La municipalité, toujours prompte à l'autocélébration, annonce un plan de 1 000 logements, or **Bergerac ne connaît pas de dynamique démographique particulière** pouvant justifier ces multiples constructions résidentielles. Les derniers recensements traduisent même une baisse régulière de la population résidente. Que dire des **700 logements vacants et/ou à l'état d'abandon en Centre-ville** à opposer aux **700 logements neufs en projet** que nous avons recensés ?

Selon nos analyses, **une véritable bulle spéculative immobilière déconnectée des besoins du territoire se constitue sur le territoire de Bergerac** avec l'assentiment de la municipalité et de surcroît **en instrumentalisant la question du logement social**. En effet, 70% de ces futurs logements intégreraient le parc social.

Après enquête, cette curieuse spéculation sur le logement social est le produit de la conjonction d'obligations réglementaires et immobilières. **Les promoteurs anticipent l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et résilience du 22 août 2021** en se jouant des contraintes municipales en matière de construction de nouveaux logements sociaux. Les stratégies d'optimisation fiscale développées par ces promoteurs entraîneront une déstabilisation profonde des marchés immobiliers de la construction neuve et de la location.

Les conséquences sont facilement imaginables, si l'on se fonde sur les retours d'expériences désastreux de l'application de la loi de Robien à Bergerac il y a quelques années, par exemple. **De notre point de vue, une fragilisation massive du parc social existant est à redouter.** Les résidents actuels du parc social souhaitant une mobilité résidentielle vont entrer en concurrence avec de nouveaux entrants tandis que des produits locatifs inadaptés aux capacités financières des demandeurs seront proposés.

SOMMAIRE DU DOSSIER

1. À PROPOS DE L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

- 1.1. L'objectif du Zéro Artificialisation Nette... mais encore :**
- 1.2. Qu'est-ce que l'artificialisation des sols ?**
- 1.3. Une déclinaison régionale qui conforte la lutte contre l'artificialisation : le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).**

2. UNE SPÉCULATION QUI SE NOURRIT DES OBLIGATIONS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.

- 2.1. Les obligations bergeracoises en matière de logement social.**
- 2.2. Les acteurs du logement social à Bergerac.**
- 2.3. Les difficultés du financement traditionnel du logement social.**
- 2.4. Un exemple de défiscalisation spéculative en matière de logement social : l'Usufruit Locatif Social (ULS).**

3. PANORAMA DES PROJETS BERGERACOIS

- 3.1. L'explosion des projets de construction de logements sociaux à Bergerac.**
- 3.2. La complicité municipale évidente et l'imposture écologique.**

4. CONCLUSION

1. À PROPOS DE L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

L'anticipation par les promoteurs immobiliers des effets de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 nourrit l'hypothèse d'une spéculation immobilière sur la ville de Bergerac.

D'ici 2030, selon ce texte de loi, la consommation d'espaces devra être réduite d'au moins 50% par rapport à ce qu'elle a été pendant la décennie précédente. Pour la métropole bordelaise et les communes du littoral atlantique par exemple, cet objectif équivaut à une raréfaction aussi importante que rapide des possibilités de constructibilité. A l'inverse, lors du dernier congrès des maires de la Dordogne, il a été indiqué que seulement 6% des 900 000 hectares de la Dordogne étaient urbanisés à ce jour. **Sur un territoire comme celui de Bergerac, des opportunités foncières existent encore.** La municipalité actuelle ignorant les systèmes de compensation à l'artificialisation et peu soucieuse de la protection des parcelles encore naturelles et boisées, la spéculation y trouve un climat propice. Cette dernière s'exerce sur des terrains qui échappaient jusqu'alors à l'urbanisation : ceux de la rue Fernand Faure ou de la rue Albert Claveille par exemple... , sans que la municipalité ne cherche à exercer des contraintes qu'elle pourrait imposer.

1.1. L'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)... mais encore :

La loi *Climat et Résilience* a posé l'objectif du Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon de 2050. Ce dispositif a suscité une vague de mécontentement chez les représentants de nombreux élus locaux (Association des Maires de France [AMF]...) alors même que nous sommes confrontés au fléau de l'étalement urbain, du risque accru d'inondation et du réchauffement climatique. À l'occasion de son discours de politique générale, le Premier ministre Michel Barnier a indiqué vouloir faire évoluer de manière pragmatique et différenciée la réglementation ZAN pour répondre aux besoins essentiels de l'industrie et du logement. Ainsi, tant du côté de l'AMF que du Sénat, des évolutions législatives sont à l'étude. Elles visent à mieux prendre en compte les spécificités des territoires mais **sans modifier l'objectif national**. Il convient donc de s'inscrire dès maintenant dans la démarche ZAN. **Un premier objectif intermédiaire doit être atteint d'ici 2030.** La loi prévoit en effet **une réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour cette période par rapport à ce qu'a été la consommation mesurée entre 2011 et 2020.** Ces dispositions s'appliquent à tous les territoires, considérant que l'échelon municipal est directement concerné. Une circulaire du ministre de la transition écologique et de la cohérence des territoires du 4 août 2022 rappelle toutefois que la démarche ZAN ne commence à s'appliquer qu'à l'issue de la mise en conformité des documents de planification

et d'urbanisme. La loi du 20 juillet 2023 concède que l'objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels débute en 2023 et non en 2021 comme prévu initialement. En revanche, le législateur permet au maire d'agir dans le domaine du logement dans le respect de ces nouvelles dispositions dès maintenant.

L'objectif du ZAN des sols tend donc à interdire toute artificialisation nette des sols sur une période donnée. Cela n'implique pas nécessairement l'arrêt total de l'artificialisation de nouveaux espaces. Mais en revanche, elle sera conditionnée à une renaturation à proportion égale des espaces artificialisés. **Nous devons garder à l'esprit ce principe fondamental de la loi selon lequel tout ce qui sera pris sur la nature devra lui être rendu.** Cela n'est pas sans conséquence au regard du laxisme et de l'imprévision de la municipalité actuelle face à la spéculation immobilière qui nous concerne.

1.2. Qu'est-ce que l'artificialisation des sols ?

Selon le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, c'est un phénomène qui consiste à « *transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...)* ». Cette définition revient à considérer comme **artificialisés tous les sols qui ne sont pas des espaces naturels, agricoles ou forestiers, qu'ils soient imperméabilisés** (bâtis, revêtus et stabilisés comme les routes, les voies ferrées, les parkings...) **ou perméables** (comme les parcs et jardins, les friches urbaines, les terrains de sport, les carrières...).

Afin de préciser cette notion d'artificialisation des sols, la loi *Climat et résilience* a inscrit dans le droit deux nouvelles définitions :

- l'artificialisation est désormais définie dans le code de l'urbanisme comme étant "*l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage*" (article 192 de la loi Climat et résilience) ;
- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme "*la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné*" (article 194 de la loi Climat et résilience).

Ces définitions sont complétées par un décret publié au *Journal officiel* du 30 avril 2022 qui précise les surfaces considérées comme "*artificialisées*" et celles considérées comme "*non artificialisées*". Cette nomenclature doit permettre la mise en place de méthodes de suivi plus précises du phénomène d'artificialisation des sols à compter de 2031.

1.3. Une déclinaison régionale qui conforte la lutte contre l'artificialisation : le SRADDET .

Afin de se mettre en conformité avec les objectifs ZAN de la loi *Climat et résilience*, un **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires** doit être mis en place : le SRADDET. Ce dernier sera adopté par le **Conseil régional de Nouvelle Aquitaine d'ici la fin de l'année 2024**. Le conseil d'orientation de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise a d'ailleurs formulé un avis positif quant à l'entrée en application de ce schéma. **Il prévoit de réduire d'au moins 54,5% la consommation d'espaces à l'échelle régionale sur la période 2021-2031**. Afin de s'adapter aux spécificités du territoire régional, il s'efforce néanmoins d'apporter des modulations afin d'atteindre l'objectif final du Zéro Artificialisation Nette. Ainsi, pour le SRADDET de Nouvelle Aquitaine, considérant le Schéma de Cohésion Territoriale (SCoT) du Bergeracois, **Bergerac entrera dans le cas de figure des « territoires en confortement »** conformément à la nomenclature proposée par le Conseil régional. **Il nous sera opposé un objectif de réduction modulé à 52% (contre les 55% de la métropole bordelaise).**

Au regard de la pression foncière existante sur la métropole et des faibles marges de manœuvres compensatoires en matière d'artificialisation, considérant les obligations du SRADDET, **des territoires comme celui de Bergerac présentent de l'intérêt pour les promoteurs immobiliers**. Nos documents d'urbanisme ont conservé des espaces constructibles. Reste à définir le produit immobilier le plus adapté. **C'est dans ce contexte que les obligations de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain et de son article 55 en matière de logements sociaux permettent d'apporter une réponse complémentaire.**

2. UNE SPÉCULATION QUI SE NOURRIT DES OBLIGATIONS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.

La pression sur le foncier constructible est accentuée par les obligations de la loi *Zéro Artificialisation Nette*. Bergerac, comme la totalité des communes de plus de 3 500 habitants, est soumise à des obligations. Disposant d'opportunités foncières, elle présente un atout non négligeable pour les promoteurs immobiliers. Il en va de la pérennisation de leur activité dans le difficile marché de la construction neuve.

Depuis 2020, la municipalité de Bergerac ne fait plus d'efforts en matière de **logement social**. Il lui a fallu plus de sept ans pour concrétiser le projet de 18 logements de la rue Saint-Michel. Lancé en 2013 par une précédente municipalité, un projet rue Berggren n'a toujours pas vu le jour. Ce peu de dynamisme peut exposer la municipalité à des sanctions financières par l'État. Par ailleurs, soucieuse d'établir de la concurrence entre les bailleurs sociaux, la municipalité a perdu du temps à rechercher de nouveaux acteurs dans ce domaine. Retenons également que des contraintes reposent sur le financement traditionnel de la construction neuve de logements sociaux. **L'existence de dispositifs de défiscalisation offre alors des perspectives conformes aux projets politiques municipaux. Il en résulterait la livraison de plus de 600 nouveaux logements sociaux sur Bergerac dans les quatre prochaines années.**

Cette frénésie immobilière est totalement inadaptée aux ressources des demandeurs de logements sociaux. Cette spéculation sera lourde de conséquences quant à l'artificialisation des sols qui en résultera. Elle hypothèque d'ores et déjà les possibles que permet le SRADDET dans le cadre du ZAN.

Bergerac s'est laissée prendre au piège du principe bien connu du « premier arrivé, premier servi ».

2.1. Les obligations bergeracoises en matière de logement social.

Les communes de plus de 3 500 habitants sont soumises à l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux. **Au 1er janvier 2022, Bergerac comptabilisait 2 661 logements sociaux pour 14 899 résidences principales, soit une proportion de 17,86 %.** Si la commune ne fait pas d'efforts significatifs pour tendre vers l'obligation des 20%, elle peut être soumise à un régime d'amende par l'Etat. Localement, il a toujours existé un consensus politique sur le bien-fondé de cette obligation qui est adaptée aux besoins du territoire. Si près de 80% de la population est éligible à un logement social en Bergeracois, une paupérisation

grandissante dans l'occupation du parc s'affirme : près de 60% des attributions de logements sociaux se font en faveur des populations les plus pauvres.

Le nombre moyen de demandes de logements sociaux avoisine les 1 000 dossiers par an à Bergerac. Dans un marché de la construction neuve plutôt atone, **notre ville doit être en capacité de livrer une cinquantaine de nouveaux logements par an d'ici 2030** pour se conformer à ses obligations légales et répondre aux besoins. Il est à noter que près d'un quart des demandes concerne aussi des dossiers de relogement au sein du parc. L'attente en faveur d'un logement de type intermédiaire (échoppes ou petit collectif avec jardin privatif) ou individuel (maison de ville) est forte. Les frontières avec la demande de confort sont parfois ténues.

2.2. Les acteurs du logement social à Bergerac.

Le principal bailleur social agissant sur la ville de Bergerac est la société bordelaise **MÉSOLIA**. Très active sur la métropole, elle poursuit aussi un développement de son parc sur Bergerac. On notera quelques années d'inaction en la matière suite à la concrétisation du programme de démolition / reconstruction prévu par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) sur le quartier de La Cattede et la démolition / reconstruction de la cité de Beauplan. MÉSOLIA est également le principal bailleur susceptible de proposer des logements individuels dans le parc social.

De son côté, **PÉRIGORD Habitat** est l'office départemental du logement social. Il est historiquement présent sur la rive gauche de la ville (Naillac / Lopofa). Il poursuit régulièrement sa politique de développement par la livraison de nouvelles opérations en immeubles collectifs (notamment le projet rue Sévigné, près du Lycée Maine de Biran, en deux phases).

La Ville possède enfin sa propre Société d'Economie Mixte (SEM), **URBALYS Habitat**. Cette SEM dispose d'un parc qui avoisine les 500 logements dont l'essentiel est constitué par les 315 appartements de la cité Jean Moulin. Par décision du maire de Bergerac, par ailleurs président de la structure, la SEM s'est engagée depuis 5 ans dans des opérations immobilières sans lien avec le logement social : construction de la nouvelle cuisine centrale, acquisition et aménagement d'un plateau de l'immeuble situé place Louis de la Bardonnie...

En revanche, soucieuse d'établir de la concurrence entre les bailleurs sociaux, la municipalité a favorisé l'implantation de **DOMOFrance**. Une première opération

se caractérise par une phase active d'artificialisation des sols sur des terrains localisés entre le chemin du Petit Rooy et le chemin de Puypezac.

Enfin la **Communauté d'Agglomération Bergeracoise (la CAB)** est dotée d'une compétence obligatoire en matière de logement. Afin de soutenir la construction de nouveaux logements sociaux, elle a mis en place dès 2013 un régime de subventions à destination des bailleurs sociaux.

Dès lors que Bergerac ne remplit pas encore ses obligations légales en matière de construction de logements sociaux, la ville devient un cœur de cible pour des promoteurs immobiliers. Ils savent jouer de cette corde sensible auprès d'une municipalité prompte à se soustraire à ses propres obligations tout en étant soucieuse d'accréditer le fantasme d'une attractivité de son territoire.

2.3. Les difficultés du financement traditionnel du logement social.

Depuis plus de six ans, les gouvernements successifs d'Emmanuel Macron ont abandonné le soutien à la construction neuve en matière de logements sociaux. Historiquement, le financement de la construction du logement social est fondé sur le livret A. Les prêts sont indexés sur le taux de ce dernier. Ce dispositif s'adresse aux bailleurs sociaux. Dès lors que les taux sont élevés comme actuellement, le coût de la construction devient plus important. Il est alors difficile d'espérer équilibrer financièrement des opérations immobilières. L'objectif principal est de garantir des loyers modérés, via ces systèmes de prêts dont les annuités peuvent aussi courir jusqu'à près de trente ans. Faute de pouvoir accéder à ce type de financement, les bailleurs sociaux éprouvent des difficultés pour livrer des opérations adaptées aux ressources de leurs demandeurs. Répercuter ces surcoûts sur les futurs loyers équivaldrait à prendre le risque de laisser filer les dettes locatives et/ou la vacance.

Force est de constater que le gouvernement a laissé faire cette situation. **Sa seule solution alternative était d'encourager les mesures de défiscalisation, notamment via le dispositif de l'Usufruit Locatif Social.** Or, les opérations immobilières qui en découlent deviennent dérogatoires du régime classique de financement du logement social. Un retour sur investissement sur un délai relativement court, en l'occurrence 15 ans, oblige à fixer des loyers beaucoup trop élevés au regard des capacités moyennes des Bergeracois. Nous retrouvons un risque de déstabilisation brutale du marché locatif comparable à ce que furent les conséquences des livraisons de logements de type De Robien, à Bergerac, à l'aube des années 2010.

Nous devons garder à l'esprit que 80% des demandes de logement social sur l'agglomération émanent de personnes dont les ressources sont les plus modestes. La spéculation immobilière qui s'est emparée de Bergerac éloigne les possibilités de constructions de logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Ils sont destinés aux locataires dont les revenus sont les plus modestes. Ils correspondent à 80% des demandeurs bergeracois. (12 032 euros de ressources annuelles pour une personne seule, 17 531 euros pour deux personnes sans personne à charge...).

Les projets privés qui reposeraient sur des dispositifs de défiscalisation ne peuvent en aucun cas prétendre à ce type de financements. Ils cantonneront les bailleurs sociaux du territoire à la gestion du logement très social. Ils renforceront une logique de ségrégation dans l'habitat en ruinant les efforts menés pour préserver une mixité sociale déjà bien difficile. Ils mettront en difficultés financières des locataires incités par l'attrait du neuf. Ils ouvrent la voie au développement de la vacance locative hypothéquant leurs propres logiques de retour sur investissement.

2.4. Un exemple de défiscalisation spéculative possible en matière de logement social : l'Usufruit Locatif Social (ULS).

L'Usufruit Locatif Social est fondé sur le principe du démembrement de propriété sur une période comprise entre 15 et 20 ans. L'investisseur que nous qualifierons d'« investisseur nu-propriétaire » acquiert la nue-propriété d'un bien à un prix décoté. Son usufruit est cédé à un « bailleur-usufruitier institutionnel ». La pleine propriété se reconstitue sans formalités ni frais au terme du contrat. L'investisseur peut dès lors vendre, louer ou occuper son bien sans que le locataire en place ait son mot à dire. Cette solution de cofinancement privé-public est devenue un outil privilégié par le marché immobilier. Elle est aussi supposée soulager les bailleurs sociaux du souci de la construction. En revanche, les bailleurs ne sont pas consultés en amont des réflexions conduisant à la mise en œuvre de ces projets immobiliers.

Pour la municipalité de Bergerac, alors que l'objectif de satisfaire aux obligations de la loi SRU n'était pas sa priorité, ce dispositif lui permet de s'abriter derrière l'initiative privée. Le bailleur-usufruitier institutionnel, quant à lui, ne mobilise pas ses fonds propres pour étoffer son parc locatif. L'usufruit est d'ailleurs entièrement autofinancé par la perception des loyers. **L'investisseur nu-propriétaire, enfin, acquiert un bien dans un programme immobilier dont la valorisation est assurée par une implantation dans un secteur où la demande de logements est supposée forte. C'est ainsi qu'un projet pompeusement baptisé**

Quai des artistes prévoit la livraison de plus de 90 logements entre les minuscules rues Molière et Pastor. Les plaquettes de promotion insistent déjà sur la qualité du cadre de vie, la proximité avec la métropole et l'imprenable vue sur la Dordogne... L'idée est de faire appel à des investissements qui peuvent s'inscrire dans une stratégie de placement pour la retraite, de transmission du patrimoine ou d'optimisation de la fiscalité.

Grâce à ce modèle, la collectivité locale profite de la construction de logements sociaux ou intermédiaires sans avoir à mobiliser de financements publics. Tous ces logements sont comptabilisés au titre de l'obligation de l'article 55 de la loi SRU. Laxiste dans ses exigences en matière d'urbanisme durable, la municipalité justifie ces permis de construire par la nécessité d'offrir rapidement des logements aux futurs salariés d'EURENCO. Or, en la matière, la spéculation est telle qu'elle l'a largement emporté sur les besoins du territoire. L'explosion du nombre de logements sociaux proposés en témoigne. **La spéculation ne tient aucun compte des nouvelles opérations prévues dans les stratégies pluriannuelles de développement patrimonial des bailleurs sociaux traditionnels de notre territoire.**

3. PANORAMA DES PROJETS BERGERACOIS

3.1. L'explosion des projets de construction de logements sociaux à Bergerac.

Nombre logements sociaux	Localisation du projet (type d'habitat)	Porteurs du projet	État projet Livraison	Problématique environnementale
18	Rue Saint Michel (<i>collectif</i>)	Urbalys Habitat	2024 / livrés	
15	Rue Lakanal (<i>collectif</i>)	Mésolia	2024 / livrés	
34	Route de La Force (<i>collectif</i>)	Pierreval / Noalis	2025	artificialisation
26	Rue Sévigné (<i>collectif</i>)	Périgord Habitat	2025	
33	Chemin du Petit Rooy (<i>individuels</i>)	Domofrance	2026	artificialisation
24 (+40*)	Boulevard Beausoleil (<i>collectif</i>)	Mésolia	2026	
25	Rue Lajugie (<i>collectif</i>)	France Béguinage	2026	
4	Place Gambetta (<i>collectif</i>)	Urbalys Habitat	2026	
91	Rues Pastor et Molière (<i>collectif</i>)	ACM2i	?	Faune sauvage
56	Rue Albert Claveille (<i>collectif</i>)	Kaufman and Broad	?	Déforestation, zone humide
15	Chemin du château de Rosette (<i>individuels</i>)	Domofrance	?	Artificialisation
59	Rue Fustel de Coulanges (<i>collectif</i>)	SCCV Fustel de Coulanges	?	Eaux / Caudeau
28	Rue Ferdinand Labatut (<i>collectif</i>)	Nexity	?	Inondabilité
30	Rue José Maria de Heredia (<i>collectif</i>)	Noalis	?	Artificialisation
45	Rue Leconte de Lisle (<i>collectif</i>)	SARL Domaine Caudeau	?	Caudeau
4	Rue du docteur Pierre Simbat (<i>collectif</i>)	Les jardins de Bergerac	?	
51	Rue Fernand Faure (<i>individuels</i>)	SCCV European Homes	?	Déforestation
44	Rue Paul Bousquet (<i>collectif</i>)	Pierreval	?	Artificialisation
20	Rue Aristide Briand (<i>individuels</i>)	Mésolia	?	
23	Route de Saint Laurent des Vignes (<i>collectif</i>)	Mésolia	?	
15	Rue Berggren (<i>collectif</i>)	Urbalys habitat	?	

= 660 + 40*

= 700 (*40 logements liés à la démolition/reconstruction d'immeubles Mésolia / boulevard Beausoleil)

Des membres du collectif Bergerac Citoyen et Fabien Ruet, en lien avec des riverains des zones concernés, ont établi cette estimation des projets de

construction. Cette liste non exhaustive peut être complétée ou contestée mais elle offre un premier panorama éclairant de la situation à Bergerac.

Au regard des besoins de nouveaux logements sociaux sur Bergerac, un rythme de livraison normal ou acceptable devrait avoisiner les 50 logements par an. En 2024, seuls 33 nouveaux logements ont été livrés. Des retards ont été accumulés si bien que les 60 prévus pour 2025 cherchent à rétablir cette moyenne.

Le rythme et la moyenne de livraisons vont de fait exploser dans les 4 ans à venir.

En effet, après la délivrance d'un permis de construire, le porteur de projet a 4 ans pour réaliser ses travaux. En prenant en compte ces délais et l'ensemble des projets identifiés ici nous devrions passer à un rythme moyen annuel de livraison **de 133 logements sociaux supplémentaires. Au total, 700 nouveaux logements sociaux sont potentiellement livrables entre 2024 et 2028. Ce chiffre est sans commune mesure. Il équivaut à plus du double des logements réalisés dans le cadre de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU). Il équivaudrait à livrer le double de la cité Jean Moulin.**

Cette inadéquation globale du nombre des livraisons aux besoins du territoire confirme notre hypothèse d'une bulle spéculative immobilière qui se constitue sur Bergerac. Elle se concentre sur la livraison massive de logements sociaux. **Plus d'un logement social sur deux en projet (324) est porté par des opérateurs immobiliers sans lien avec les bailleurs du cru.** Cette proportion renforce notre hypothèse. Cette bulle spéculative est non seulement inadaptée aux besoins sociaux du territoire mais elle est également porteuse d'une dégradation de nombreux équilibres écologiques dans des quartiers de notre ville.

3.2. La complicité municipale évidente et l'imposture écologique.

Malgré des effets d'annonce à répétition sur les « îlots de fraîcheur », près d'un projet sur deux causera des problèmes environnementaux irréversibles : artificialisation des sols, accroissement du risque d'inondation, déforestation, contamination des cours d'eaux par des eaux parasites, multiplication des déplacements automobiles. En la matière, le maire de Bergerac s'abrite derrière les seules obligations du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Il se soumet aux transactions immobilières passées entre personnes privées (in Nancy LADDE, « "On se battra" : ils luttent contre les coupes d'arbres » in *Sud-Ouest*, édition du 16 octobre 2024, p.18). Il feint d'oublier les obligations qui s'imposent en matière de Zéro Artificialisation Nette et les dispositions légales prévues par la

loi *Climat et résilience* du 22 août 2021. Elles lui permettraient de s'opposer à ce type de permis de construire.

En effet, dans l'attente de la mise à jour des documents d'urbanisme, **des outils nouveaux ont été mis à la disposition des maires pour leur permettre de ne pas obérer l'atteinte des objectifs ZAN : comptabilisation en net de l'artificialisation dès la première période décennale 2021-2031, droit de préemption urbain élargi, sursis à statuer lorsqu'un projet pourrait mettre en péril l'atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation à l'horizon 2031...** Ces outils sont suffisants pour s'opposer aux projets spéculatifs bergeracois qui menacent les équilibres écologiques de notre territoire. Pourquoi ne sont-ils pas mis en œuvre ? Incompétence ou ignorance ? Face à une telle inaction, **le maire de Bergerac et son vice-président à l'Urbanisme sont complices de cette spéculation immobilière attentatoire à la qualité de vie des habitants des quartiers concernés.** Les deux élus ont accordé la plupart de ces permis de construire. Par leurs signatures, ils ont engagé leurs responsabilités.

4.CONCLUSION

La politique municipale du logement et de l'urbanisme est un va-et-vient permanent entre les besoins conjoncturels du territoire et la prospective à moyen ou long terme. Le changement climatique et la prolifération des inondations touchent Bergerac à l'instar des quartiers du Caudeau et du Tounet.

Aussi contraignants et complexes que soient les objectifs ZAN de la loi *Climat et Résilience*, nous avons le devoir de changer nos pratiques. L'objectif du Zéro Artificialisation Net nous oblige à changer de paradigme pour intégrer ces recherches permanentes de compensations écologiques. Ce qui est pris à la nature devra lui être rendu.

Bergerac est une des communes de Dordogne qui a déjà été la plus touchée par le phénomène de l'étalement urbain. Il n'y a qu'à observer les mutations de la rive gauche et du nord de la voie de chemin de fer dans notre ville. **En encourageant la présente spéculation immobilière, la municipalité déstabilisera le marché locatif social.** Elle favorisera la livraison de logements aux loyers inadaptés à la demande locale.

Par son ignorance des équilibres du ZAN, elle prive aussi notre territoire d'autres projets fonciers locaux qui pourraient voir le jour dès lors que nous aurons déjà atteint nos limites d'artificialisation.

Par sa complicité, elle livre à la destruction et l'artificialisation des espaces aux équilibres fondamentaux à l'instar des projets destructeurs des rues Olympe de Gouges / Fernand Faure et de la rue Albert Claveille. Elle n'anticipe pas les problématiques de mobilité et de carte scolaire qui ne manqueront pas d'être posées.



11, boulevard Maine de Biran
24100 BERGERAC

Tel : 06.25.27.32.84