	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 31 mars 2023	N° 2023-162

Convocation du 24 mars 2023

Aujourd'hui vendredi 31 mars 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Véronique FERREIRA à Mme Christine BOST
Mme Christine BONNEFOY à M. Christian BAGATE
Mme Simone BONORON à M. Benoît RAUTUREAU
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOULET
Mme Nathalie LACUEY à Mme Françoise FREMY
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS
M. Jérôme PESCIANA à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM
M. Kévin SUBRENAT à M. Patrick BOBET
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Fabrice MORETTI


EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain CAZABONNE à partir de 17h50
Mme Zeineb LOUNICI à partir de 17h53
Mme Pascale PAVONE à partir de 17h53
M. Fabien ROBERT à partir de 17h50

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à M. Alain GARNIER de 12h30 à 15h00
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Isabelle RAMI de 12h45 à 17h25
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Andréa KISS à partir de 17h45
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 17h35
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h30
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-François EGRON à partir de 12h
Mme Claudine BICHET à M. Patrick LABESSE de 12h50 à 14h30
Mme Brigitte BLOCH à Mme Céline PAPIN de 12h à 14h30
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL jusqu'à 16h40
Mme Delphine JAMET à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h30
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 14h30
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT de 10h20 à 14h30
M. Dominique ALCALA à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h32
Mme Stéphanie ANFRAY à M. Sébastien SAINT-PASTEUR à partir de 16h00
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h30
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Baptiste MAURIN à partir de 17h00
Mme Pascale BRU à M. Bruno FARENIAUX à partir de 17h45
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT de 14h30 à 17h50
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN de 12h20 à 15h30
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI à partir 12h15
M. Gérard CHAUSSET à Mme Tiphaine CORNACCHIARI à partir de 17h15
M. Christophe DUPRAT à M. Dominique ALCALA de 14h30 à 17h32
M. Christophe DUPRAT à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 17h32
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h00
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 17h40
M. Guillaume GARRIGUES à M. Thierry MILLET à partir de 11h30
M. Laurent GUILLEMIN à M. Maxime GHESQUIERE jusqu'à 10h50 et à partir de 12h20
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 14h30
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Anne LEPINE à partir de 17h25
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Pascale PAVONE jusqu'à 15h10
Mme Pascale PAVONE à Mme Zeineb LOUNICI de 16h50 à 17h53
M. Michel POIGNONEC à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 12h25
M. Patrick PUJOL à M. Max COLES à partir de 12h25
Mme Marie RECALDE à M. Frédéric GIRO à partir de 12h30 et à partir de 16h00
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 13h20
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Jacques MANGON à partir de 15h00
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h30

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 31 mars 2023	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Service Développement de l'habitat	<i>N° 2023-162</i>

Programmation 2022 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat et aides de Bordeaux Métropole à la production de logements locatifs sociaux et à la réhabilitation thermique du parc social - liste des opérations retenues - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitat, la gestion des aides à la pierre concernant la création et la réhabilitation du parc social public est une compétence déléguée à Bordeaux Métropole. Cette délégation de compétence vient d'être renouvelée pour 6 ans sur la période 2022 – 2027 par délibération du 24 juin 2022, et par la signature d'une convention de délégation de gestion des aides à la pierre signée le 16 août 2022 entre Bordeaux Métropole et l'Etat.

A ce titre, Bordeaux Métropole élabore annuellement la programmation des agréments pour la construction de logements locatifs sociaux financés en Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et Prêt locatif social (PLS), le développement de l'accession sociale à la propriété financés en Prêt social à la location-accession (PSLA) et la création de places d'hébergement.

Pour toutes ces opérations, Bordeaux Métropole délivre des décisions qui permettent la réalisation de ces logements, en déclenchant des avantages fiscaux, des prêts et des aides financières permettant leur faisabilité.

Afin de recenser les programmes susceptibles d'obtenir ces agréments pour l'année 2022, les services de Bordeaux Métropole ont interrogé l'ensemble des organismes de logement social au premier trimestre 2022 pour connaître leurs capacités de production. Ensuite les services de Bordeaux Métropole ont présenté les opérations recensées à chaque commune de la métropole afin d'obtenir leurs avis sur l'opportunité, le calendrier et la volumétrie de ces programmes. Il en est ressorti une délibération de programmation initiale visant à faire approuver le volume prévisionnel de logements aidés à autoriser pour l'année 2022 votée le 7 juillet 2022 par le conseil de métropole.

Toutefois, cette programmation initiale de logements constitue un état prévisionnel qui tend à se préciser en fin d'année au regard de l'évolution des projets et il est ainsi nécessaire de représenter, dès la fin de l'exercice de gestion, un état plus précis des opérations déposées en demande d'agrément par les opérateurs, objet du présent rapport. Cela permet de donner une vision précise et actualisée des programmes qui ont fait l'objet d'agréments et qui bénéficieront de subventions de l'Etat, et de Bordeaux Métropole sur son budget propre.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole a adopté par délibération n°2015/0095 du 13/02/2015 un règlement d'intervention visant à soutenir la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux, complété par la délibération n°2022-176 du 25 mars 2022.

Le présent rapport présente les opérations de réhabilitation qu'il est proposé de soutenir pour l'année 2022 à ce titre.

1/ Les évolution de la programmation 2022

La programmation initiale votée le 7 juillet 2022 par le conseil de métropole, les intentions de production proposées par les bailleurs et validées par les communes faisaient état d'un objectif de programmation de :

- en hypothèse haute, 2 516 logements locatifs sociaux (répartis en 591 PLAI, 699 PLUS, 1 226 logements PLS) ;
- en hypothèse basse, 1 936 logements locatifs sociaux (répartis en 431 PLAI, 556 PLUS, 949 logements PLS).

Cette programmation 2022 a subi des évolutions. Les bailleurs sociaux ont effectivement déposé au dernier trimestre un volume de demande de financement en logements locatifs sociaux en baisse de 33 % par rapport à l'objectif le plus haut et de 3 % par rapport à l'objectif le plus bas, représentant **1883 logements locatifs sociaux** (63% de l'objectif du Programme Local de l'Habitat - PLH) répartis en 69 opérations immobilières dont 487 PLAI, 431 PLUS, 965 PLS. A noter que cette programmation définitive de 1883 logements est supérieure à celle de 2021 (1625 logements, soit 258 logements supplémentaires) et 2020 (1747 logements, soit 136 logements supplémentaires), et ce dans un contexte de financement de plus en plus complexe pour les opérateurs sociaux.

Par ailleurs **124 logements locatifs sociaux** ont fait l'objet de décisions de financement de l'ANRU dans le cadre de projets de **reconstitution de l'offre** des projets de renouvellement urbain dont 45 PLAI et 105 PLUS, pour lesquels les aides propres de Bordeaux Métropole sont également ouvertes (fiche n°2 du règlement d'intervention en faveur du logement social de Bordeaux modifiée par délibération 2020/283 du 25 septembre 2020 – annexe n°3).

En outre, Bordeaux Métropole a agréé **172 logements en accession sociale à la propriété** financés en Prêt social à la location accession (PSLA).

Un tableau retraçant les opérations programmées en 2022 est joint en annexe

Nature du financement	Programmation délibération du 7/07/2022 hypothèse basse	Solde des ajouts, reports ou annulations	Programmation 2022 finalisée
PLAI*	431	+56	487
PLUS*	556	-125	431
PLS*	949	+16	965
TOTAL	1936	-53	1883

* Structures et logements-foyers compris

Les résultats de la programmation 2022 au regard des objectif du PLH :

- Avec 1883 logements, l'objectif global de 3000 logements n'est atteint qu'à 63% ;
- On observe un tassement des PLUS et des PLAI (25 % des agréments chacun). 38 % des agréments délivrés en PLAI sont à destination des structures ;
- Une particularité de cette programmation est la forte croissance des agréments en PLS (51%), portée par les logements jeunes et étudiants en forte progression

(745 logements pour un objectif de 450 logements au titre de la délégation des aides à la pierre) ;

- L'effort de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale se poursuit avec 69 % des logements financés localisés sur des communes déficitaires au titre de la loi de solidarité et de renouvellement urbain ;
- Enfin, si la programmation s'est orientée en 2022 vers des publics spécifiques (en réponse à la forte demande de logements étudiants, notamment), il n'en demeure pas moins que les besoins de logements familiaux et une offre très sociale restent prégnants. Il existe donc un enjeu à poursuivre le développement d'une offre de PLAI et de PLUS.

Plusieurs explications peuvent être avancées quant à la non atteinte des objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) :

- l'augmentation des coûts de la construction (matériaux, transport, énergie) conduisent les bailleurs à rechercher un équilibre des opérations en amont de l'obtention des agréments ;
- les opérations sont contraintes par l'acquisition du foncier qui reste complexe à acquérir en raison de son prix et de sa raréfaction ;
- les accords sur des Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec les promoteurs, qui ayant eux-mêmes des difficultés de commercialisation des lots libres sur leurs projets n'ont pas donné de suite par manque de garanties sur l'aboutissement des opérations ;
- le renchérissement des conditions de financement avec la hausse du taux du livret A, rendant de plus en plus complexe l'équilibre financier des opérations.

2/ Réhabilitation thermique

Bordeaux Métropole a adopté par délibération n°2015/0095 du 13 février 2015 un règlement d'intervention visant à soutenir la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux, complété par la délibération n°2022-176 du 25 mars 2022.

Ce règlement permet d'accompagner financièrement les bailleurs sociaux s'engageant dans la réhabilitation thermique de leur parc de logement sous réserve de l'atteinte de performances énergétiques améliorées et d'un quittance sans impact pour les locataires, après travaux. L'aide accordée équivaut à une participation de 10% du montant des travaux dans la limite de 3000 euros ou 4000 euros par logement (si occupation très sociale) et sans dépasser 200 000 euros par opération.

L'annexe 2 présente les opérations rentrant dans ces critères pour lesquelles une aide de Bordeaux Métropole est sollicitée pour l'exercice de programmation 2022 : 4 opérations représentant **63 logements** est concernée.

Pour mémoire, le conseil métropolitain a délibéré en 2022 sur la requalification de **646 logements supplémentaires** situés dans les opérations de renouvellement urbain en application du règlement d'intervention Politique de la ville (194 logements dans le secteur de la Benaugue à Bordeaux, 35 logements dans le quartier de l'Avenir à Bassens, 118 dans le secteur Palmer Sarailière 8 mai 1945 à Cenon, et 299 logements dans le quartier des Aubiers à Bordeaux).

Par ailleurs, les bailleurs entreprennent des investissements importants (dans la construction neuve, comme dans la réhabilitation) afin d'améliorer les performances environnementales des logements. Selon les données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), entre 2020 et 2022, au regard des diagnostics de performance énergétique, le parc s'est amélioré à deux niveaux :

- une meilleure classification énergétique : 36% des DPE renseignés sont classés en A/B en 2022 contre 29% en 2020 – 31.8% des DPE sont classés en D/E/F/G en 2022 contre 37.4% en 2020 ;

- une meilleure classification sur les émissions de gaz à effet de serre : 50% des DPE renseignés sont classés en D/E/F/G en 2022 contre 55% en 2020.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Métropole,

VU la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 2014/0110 du 14 février 2014 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole en faveur du logement social,

VU la délibération n° 2015/0095 du 13 février 2015 relative à la réhabilitation du parc de logements sociaux de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n° 2017/99 du 17 février 2017 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole pour la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques,

VU la délibération n° 2022/360 du 24 juin 2022 décidant le renouvellement de la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public/parc privé sur la période 2022-2027,

VU la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public/parc privé sur la période 2022-2027 signée le 16 août 2022,

VU la délibération n°2022/430 du 7 juillet 2022 relative à la programmation prévisionnelle 2022 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat,

VU la délibération n°2022/721 du 24 novembre 2022 relative à l'Actualisation des plafonds de prix des Ventes en état futur d'achèvement (VEFA) acquises par les opérateurs de logements sociaux et conditions de mise en œuvre

Entendu le rapport de présentation,

CONSIDERANT que la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété constitue un enjeu pour le développement de la Métropole, le parcours résidentiel des habitants et la mixité sociale,

CONSIDERANT que la réhabilitation thermique du parc de logement social constitue un enjeu pour garantir le confort d'usage des logements et pour permettre aux locataires en place de maîtriser leurs charges,

DECIDE

Article 1 :

D'autoriser Monsieur le Président à délivrer les décisions de financement de l'Etat pour les programmes recensés en annexe 1 dans la limite du volume annuel d'agréments accordés par l'Etat,

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Président à notifier cette programmation aux maîtres d'ouvrage de ces opérations,

Article 3 :

D'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser aux opérateurs les subventions de l'Etat au titre de la délégation des aides à la pierre aux opérateurs selon les règles définies dans la convention de délégation des aides à la pierre du 16 août 2022,

Article 4 :

D'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour la production des logements sociaux programmés en annexe 1, selon les règles définies dans le règlement d'intervention en faveur du logement social adopté par délibération 2014/0110 du 14 février 2014 et modifié par délibération ° 2020/283 du 25 septembre 2020 et par la délibération n°2022/721 du 24 novembre 2022 ; et du règlement d'intervention en faveur de la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques adopté par délibération 2017/99 du 17 février 2017.

Article 5 :

D'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour les projets de réhabilitation thermique indiqués en annexe 2, selon les règles définies dans la délibération 2015/0095 du 13 février 2015 relative à la réhabilitation du parc de logements sociaux de Bordeaux Métropole,

Article 6 :

D'autoriser Monsieur le Président à payer les dépenses au moyen des crédits votés au budget 2022 en section d'investissement au chapitre 204, article 20422, fonction552 et au chapitre 204, article 204182, fonction 552.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur HURMIC, Monsieur TOUZEAU, Madame TERRAZA, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur PFEIFFER, Monsieur RUBIO, Monsieur GUENDEZ, Madame GAUSSENS, Monsieur N'JIKAM MOULIOM

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 31 mars 2023

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 5 AVRIL 2023</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 6 AVRIL 2023</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU</p>
---	---