

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	<b>Séance publique du 30 juin 2023</b>	<b>N° 2023-333</b>

Convocation du 23 juin 2023

Aujourd'hui vendredi 30 juin 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, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, 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, 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 Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, 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, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, 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 TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY  
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER  
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Gilbert DODOGARAY  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
Mme Pascale BRU à Mme Stephanie ANFRAY  
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN  
Mme Anne FAHMY à M. Thomas CAZENAVE  
M. Nicolas FLORIAN à M. Max COLES  
M. Jacques MANGON à M. Christian BAGATE  
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE  
Mme Pascale PAVONE à Mme Zeineb LOUNICI  
M. Jérôme PESKINA à M. Christophe DUPRAT  
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Daphné GAUSSENS  
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain CAZABONNE à partir de 17h45  
M. Thomas CAZENAVE de 12h10 à 14h30 et à partir de 16h50  
Mme Anne FAHMY de 12h10 à 14h30 et à partir de 16h50  
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h45  
M. Michel LABARDIN à partir de 17h50  
Mme Zeineb LOUNICI à partir de 18h20  
M. Fabrice MORETTI à partir de 18h00  
Mme Pascale PAVONE à partir de 18h20  
M. Benoît RAUTUREAU à partir de 17h00  
M. Franck RAYNAL à partir de 17h50  
M. Fabien ROBERT à partir de 18h30  
Mme Béatrice SABOURET de 17h10 à 17h45  
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 18h30  
Mme Agnès VERSEPUY à partir de 18h00


**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST de 12h40 à 14h30  
M. Alain ANZIANI et à M. Stéphane DELPEYRAT de 14h30 à 15h50  
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 11h20 à 14h30 et à partir de 17h10  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h50  
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 12h30  
Mme Marie-Claude NOEL à M. Patrick PAPADATO à partir de 13h00  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Céline PAPIN jusqu'à 14h30  
Mme Brigitte BLOCH à M. Bastien RIVIERES de 11h25 à 14h30  
Mme Andréa KISS à Mme Christine BOST à partir de 14h30  
Mme Delphine JAMET à M. Stéphane PFEIFFER jusqu'à 13h00 et à partir de 18h00  
M. Alexandre RUBIO à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h00  
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 14h30  
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 11h50  
Mme Christine BONNEFOY à M. Thierry MILLET à partir de 16h35  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Myriam BRET jusqu'à 14h30  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Simone BONORON à partir de 14h30  
Mme Myriam BRET à Mme Amandine BETES à partir de 14h30  
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT de 12h18 à 15h40  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Frédéric GIRO de 14h30 à 17h10  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 13h20  
Mme Anne FAHMY à M. Thomas CAZENAVE jusqu'à 12h10 et de 14h30 à 16h50  
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 16h55  
Mme Françoise FREMY à M. Baptiste MAURIN de 11h15 à 14h30  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE de 16h40 à 17h45  
Mme Daphné GAUSSENS à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h00  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 11h50  
Mme Sylvie JUQUIN à M. Radouane-Cyrille JABER à partir de 17h00  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Sylvie JUSTOME de 11h15 à 14h30  
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Sylvie JUQUIN de 12h20 à 14h30  
M. Thierry MILLET à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM de 12h40 à 15h20  
M. Michel POIGNONEC à M. Dominique ALCALA à partir de 12h10  
M. Patrick PUJOL à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 12h10  
Mme Marie RECALDE à M. Bruno FARENIAUX jusqu'à 11h25 et de 12h05 à 15h30, de 16h35 à 18h15  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE de 14h30 à 17h40  
Mme Béatrice SABOURET à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h45  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE de 10h30 à 14h30 et à partir de 17h20  
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Fabien ROBERT de 10h50 à 18h30  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Eugénie GASPARD de 12h10 à 16h30  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI de 13h00 à 18h00

**EXCUSE(S) :**

Madame Fabienne HELBIG, Monsieur Stéphane MARI.

LA SEANCE EST OUVERTE

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 30 juin 2023</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction de l'Habitat	<b><i>N° 2023-333</i></b>

---

**Mesures exceptionnelles pour la relance de la construction de logements locatifs sociaux - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

## **I – Le contexte**

**Bordeaux métropole connaît une baisse importante du nombre d'agréments pour le financement du Logement locatif social (LLS)** depuis 2018 avec seulement 1 600 à 1 900 logements entre 2020 et 2022. Ce phénomène est corrélé à la baisse du nombre de logements autorisés et commencés depuis cette même date (sources SITADEL).

**Le programme d'actions 2023-2024** en faveur de l'habitat adopté en Conseil métropolitain le 24 novembre dernier a mis en évidence la nécessité de conjuguer les initiatives pour parvenir à atteindre les objectifs de production de LLS au regard du contexte environnant, parmi lesquelles :

- le développement d'une politique foncière ambitieuse permettant d'offrir des conditions de réalisation de produits diversifiés, grâce notamment à la mobilisation du foncier métropolitain et une étude prospective menée avec l'organisme de foncier solidaire métropolitain,
- le renforcement du travail avec les communes pour créer les conditions de mobilisation du foncier et d'acceptabilité des projets, engagé dès l'automne dernier dans le cadre de rencontres bilatérales entre le Président et les maires,
- le suivi renforcé des bailleurs sur la prospective et la mise à jour de la programmation annuelle, en collaboration avec les communes,
- l'instauration de nouvelles modalités pour la production en VEFA notamment avec une actualisation des prix plafonds et l'instauration d'un pilotage resserré au sein d'un comité de suivi « VEFA » chargé d'une part de suivre les conditions de production du logement locatif social, et d'autre part de proposer des évolutions au dispositif,
- la mise en route d'un observatoire sur les conditions de production de LLS par démembrement (usufruit locatif social - ULS), avec l'élaboration d'une base de données corrélée aux objectifs de la délégation des aides à la pierre,
- une implication plus forte, aux côtés de l'Etat, dans l'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS) des organismes, et des contrats de mixité sociale,
- le renforcement du partenariat avec Aquitanis avec un objectif de meilleure convergence du Plan Stratégique de Patrimoine et de la CUS de l'office avec les politiques métropolitaines.

Malgré les mesures déjà mises en œuvre, les premières estimations pour l'année 2023 confirment la tendance structurelle à la baisse, autour de 2100 logements, ce qui reste nettement inférieur à l'objectif du **Programme Local de l'Habitat métropolitain de 3000**

**logements locatifs sociaux annuels**, si aucune action complémentaire n'est engagée.

Cette difficulté n'est pas propre à Bordeaux Métropole. Les mécanismes qui concourent à cette baisse sont connus et partagés par l'ensemble des acteurs de la construction à l'échelle nationale, parmi lesquels se retrouvent notamment la hausse du coût de la construction (+22% en moyenne entre 2020 et 1er trimestre 2023 selon les indices ICC ou BT01), conséquence de la hausse du coût des matières premières, de l'application de la réglementation thermique 2020, et d'une hausse des taux de crédit immobilier depuis 2 ans.

A cela se rajoutent, depuis 2018, des mesures nationales diminuant les moyens des organismes de logements sociaux : application de la Réduction de loyer de solidarité (RLS), hausse de la TVA, hausse des cotisations au titre de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), hausse du taux du livret A.

Cette difficulté à produire du logement social s'observe tant pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs que celles réalisées en VEFA par la promotion privée, où la péréquation largement pratiquée jusqu'alors entre le prix de vente du logement social aux bailleurs et le prix du libre atteint les limites de la capacité des ménages à pouvoir acquérir un logement.

Le prix de revient des opérations a ainsi mécaniquement augmenté, avec un effet de limitation des opérations produites en VEFA du fait du plafonnement des prix, ayant un impact direct sur la baisse de la production.

- En 2018/2019, au regard du bilan de la délégation des aides à la pierre, le prix de revient moyen était de 2 144 € HT/m<sup>2</sup> SHAB pour les opérations en VEFA, et de 2 305 € HT pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe.
- Au premier trimestre 2023, le prix de revient moyen se situe autour de **2800 € HT/m<sup>2</sup> SHAB** pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe, soit **+ 500 €/m<sup>2</sup>** par rapport à 2018/2019.
- Parallèlement, en 2022 Bordeaux Métropole a augmenté les plafonds de VEFA, **figés depuis 2014**, avec un prix de sortie moyen compris entre 2150 à 2300 €. Cette actualisation faite à l'issue de la concertation menée par Bordeaux Métropole avec l'union régionale HLM, les aménageurs, et la Fédération régionale des Promoteurs Immobiliers (FPI), a permis d'aboutir à un compromis d'une actualisation d'environ 10%, nettement inférieure à l'inflation des coûts de construction. Il s'agissait cependant de donner un signal positif aux opérateurs privés sans pour autant bloquer les négociations déjà engagées avec les bailleurs sur un certain nombre d'opérations.

**Cette conjoncture impacte aussi la qualité de la production** en s'éloignant des objectifs du PLH avec une part croissante de petits logements financés en PLS, au détriment des financements en PLUS et PLAI à destination des familles.

Déjà forte et en croissance ces dernières années, la demande de logements locatifs sociaux s'accroît mécaniquement dans cette situation, qui par sa durée ne semble plus relever d'un simple effet conjoncturel. Dans la métropole bordelaise, pour 6,2 demandes de logement social, une seule est satisfaite (le taux de pression est passé de 5,2 à 6,6 entre 2018 et 2022).

Le nombre de demandes de logement locatif social est estimé à 45000 en 2022 (70% des demandeurs sont en attente d'un logement social, 30% sont déjà locataires du parc social et souhaitent changer de logement).

**Face à cette situation alarmante, Bordeaux Métropole multiplie les initiatives.**

- Dans le cadre de la **11ème modification du PLU** qui doit être approuvée en fin d'année, l'abaissement des seuils d'obligation de production de logements locatifs sociaux (à partir de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 2000 m<sup>2</sup>) et le

relèvement du pourcentage dans plusieurs communes vont amener à moyen et long terme un volume potentiel de production plus important.

En outre, avec l'obligation complémentaire de production de 20% d'accession sociale à partir de 500 m<sup>2</sup> de SDP, la production de logements aidés dans les programmes d'habitat sera supérieure à 50% sur l'ensemble du territoire métropolitain.

- En novembre dernier, dès l'adoption de la délibération portant approbation du nouveau barème VEFA 2022 **pour les opérations bloquées et agréées antérieurement à 2022**, Bordeaux Métropole a réuni le groupe de travail en charge du suivi de cette mesure et rapporté les résultats de l'enquête menée conjointement avec l'UR HLM au sein du comité départemental de suivi de la programmation piloté par la préfecture. Sur les 33 opérations bloquées représentant 1038 LLS, les effets positifs de cette délibération se sont traduits par la relance de 22 opérations soit 711 logements (68%). Mais il reste encore 11 opérations bloquées représentant 327 logements sociaux, qui ne sont donc pas mis en chantier.
- **La refonte de notre stratégie foncière** avec en particulier la vente de foncier en décote à l'OFS métropolitain Coo-Sol pour le développement de programmes en locatif et accession sociale, ainsi que le développement de nouvelles conventions opérationnelles avec l'EPF doivent permettre à court et moyen terme d'apporter de nouvelles solutions de production et une meilleure capacité d'anticipation.

**A la suite des assises du logement social en mai 2022, les échanges sont restés intenses avec l'ensemble des acteurs de l'écosystème du logement. En parallèle, le Président de Bordeaux Métropole a engagé une série de rencontres individuelles avec les Maires de la Métropole autour de 28 diagnostics communaux recensant les facteurs de blocage, les projets en cours et ceux à venir. Ce travail méthodique justifie d'une action plus ambitieuse de relance de la production.**

La réussite de ce plan d'urgence nécessite la mobilisation active de l'ensemble de la chaîne des acteurs, dont les communes qui jouent un rôle déterminant pour faciliter l'instruction des projets dans le respect de cet objectif calendaire. Le plan d'actions fera l'objet d'un pilotage resserré en collaboration avec les partenaires, et d'une évaluation à terme afin d'en mesurer les effets et l'éventuelle prolongation.

**Ces mesures viennent en complémentarité et en continuité des actions déjà engagées en matière d'habitat, d'action foncière et d'opérations d'aménagement.**

## **II – Les mesures exceptionnelles proposées par Bordeaux Métropole pour l'année 2023**

### **1/ La création d'un fonds de soutien exceptionnel**

Pour mettre en chantier les opérations financées mais toujours bloquées, et produire de nouveaux logements locatifs sociaux, un financement exceptionnel et complémentaire au règlement d'intervention en vigueur adopté aux conseils métropolitains (RI initial adopté en 2014, actualisé en 2017 et 2020) sera mis en place.

Le montant des primes exceptionnelles de Bordeaux Métropole proposées ont fait l'objet de simulations à partir d'opérations concrètes en maîtrise d'ouvrage directe et VEFA afin d'en mesurer l'effet levier dans le contexte actuel du financement des opérations de LLS. Ces simulations ont été réalisées en collaboration avec l'office public métropolitain, dans le cadre d'un partenariat renforcé visant à repositionner l'organisme comme acteur majeur de la politique métropolitaine.

Ces dernières années, le recours aux fonds propres s'est fortement accru (pouvant aller jusqu'à 25% à 30%, fragilisant le potentiel de réinvestissement des bailleurs). En fonction de la capacité financière des organismes, les effets des primes exceptionnelles de Bordeaux Métropole, cumulés aux autres financements de droit commun, se traduisent soit sur la part de recours à l'emprunt, soit sur la part de mobilisation des fonds propres, en faisant baisser ce dernier d'environ 3 points (*simulations basées sur le dispositif décrit ci-dessous*).

**Le dispositif proposé concerne les opérations déjà agréés antérieurement à 2023 et bloquées, ainsi que les agréments à venir en 2023.**

a) Les opérations ciblées et critères de recevabilité :

**Conditions générales :**

- pour bénéficier du fonds de soutien exceptionnel, les demandes de subventions doivent, satisfaire aux conditions d'éligibilité du règlement d'intervention en vigueur en faveur du logement social de Bordeaux Métropole, et de la délibération sur la programmation prévisionnelle 2023 des logements agréés au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, en particulier la répartition des types de produits (PLUS/PLAI/PLS) par opération.

**Conditions particulières :**

- le fonds de soutien est destiné à financer **la production des logements en PLUS et PLAI** (hors structures, et hors reconstitution de l'offre locative sociale liée aux démolitions de LLS situés en quartiers prioritaires et territoires de veille de la politique de la ville), qui dans le contexte économique actuel sont les plus difficiles à financer,
- les dossiers déposés dans le cadre de la programmation 2023,
- les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes de logement social et en VEFA,
- l'objectif étant une mise en chantier à court terme, les opérations doivent être bien engagées (acquisitions foncières réalisées, promesses signées, études de conception engagées, ...) et non soumises à des contraintes juridiques ou réglementaires fortes (recours sur permis de construire, procédures environnementales, ...)
- Pour les opérations n'ayant pas encore d'autorisation d'urbanisme, le dépôt du permis de construire (le cas échéant le permis de construire modificatif) devra être déposé au plus tard le 31/12/2024, suivi d'un commencement des travaux au plus tard 18 mois après la délivrance du dit permis,
- Pour les opérations agréées antérieurement à 2023 et bloquées, la liste des opérations éligibles sera arrêtée au regard de l'analyse des blocages et des risques dans le cadre du comité de suivi piloté par Bordeaux Métropole et constitué de la FPI, l'UR HLM, la conférence départementale HLM, les aménageurs mettant en œuvre les OAIM, et l'EPAB.

b) Les modalités de dépôt des dossiers :

- Les demandes doivent être déposées au plus tard le 13 octobre 2023, avec l'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction par les services de Bordeaux Métropole.
- Pour les demandes d'agrément 2023 : la demande de financement exceptionnel est incluse dans le dossier de demande de financement initial.
- Pour les opérations déjà agréées : elles restent comptabilisées l'année de leur agrément et font l'objet d'un avenant à la convention financière de Bordeaux Métropole.

c) Le dispositif financier :

- Subventions exceptionnelles de Bordeaux Métropole : **+ 8000 euros par logement financé en PLUS et +10000 euros maximum par logement financé en PLAI/PLAI adapté** (cf. opérations ciblées et critères de

recevabilité énoncés ci-dessus), soit au maximum le doublement de la subvention actuelle.

d) Les effets attendus :

Du fait de la mixité des produits dans les opérations, la relance de la production via les financements des PLUS et PLAI entraîne la production complémentaire de PLS, PLAI structures, logement en accession sociale (PSLA et BRS), et logements libres :

- Les dossiers déjà agréés et bloqués représentent environ une vingtaine d'opérations, soit **690 à 750 LLS** à mettre en chantier, dont **615 PLUS/PLAI** qui pourraient bénéficier de ces subventions exceptionnelles ;
- La programmation 2023, représente, après échanges avec les bailleurs et les communes 87 opérations soit **3296 LLS**, dont près du tiers sont incertains du fait de la complexité des équilibres ; programmation qui pourrait donc être optimisée grâce à la mobilisation du fonds de soutien exceptionnel pour **1544 PLUS/PLAI**.

e) Le budget prévisionnel : **20 millions d'euros** pour financer **2159 PLUS/PLAI** et produire au total environ **4000 LLS** à court terme.

## 2/ L'actualisation des plafonds de VEFA pour les logements locatifs sociaux

Les objectifs portés par l'actualisation : si la mise en œuvre du fonds de soutien tend à favoriser la maîtrise d'ouvrage directe par les organismes de logement social, il n'en demeure pas moins que les opérations d'aménagement et les secteurs de diversité sociale inscrits au PLU favorisent les opérations mixtes, dans lesquelles la promotion privée développe la VEFA. Au vu de l'écart de plus en plus prégnant entre les prix de vente aux bailleurs et les coûts de sortie supportés par la promotion, il est proposé d'actualiser les plafonds.

a) Les modalités :

A l'issue des phases de concertation et des échanges contradictoires, les conditions suivantes sont proposées :

- le maintien du principe de prix plafonds, conditionnant l'ensemble des subventions de Bordeaux Métropole,
- le maintien de la sectorisation géographique actuelle,
- une nouvelle grille de prix plafonds pour les agréments **à compter de 2023**, basée sur une augmentation de **70 €/m<sup>2</sup> SHAB** (soit 3,15% en moyenne, à comparer à l'augmentation de l'indice BT01 de 6% entre mars 2022 et mars 2023) par rapport aux valeurs 2022, qui se traduit par le nouveau barème ci-dessous

b) Le barème 2023 :

### Prix plafonds des VEFA par secteur géographique, en € HT/m<sup>2</sup> de SHAB

Demandes d'agrément à compter de 2023

	VEFA sans parking ou avec parking aérien	VEFA avec parking en ouvrage
<b>Secteur 1 : Bordeaux et intra-rocade rive gauche</b> (Bègles, Bruges, Eysines, Gradignan, Le Bouscat, Mérignac, Pessac, Talence, Villenave d'Ornon)	<b>2 320 €</b>	<b>2 370 €</b>
<b>Secteur 2 : première couronne extra-rocade</b> (Artigues-Près-Bordeaux, Bassens, Bègles, Bouliac, Bruges, Cenon, Carbon-Blanc, Eysines, Floirac, Gradignan, Le Bouscat, Lormont, Mérignac, Pessac,	<b>2 270 €</b>	<b>2 320 €</b>

Villenave d'Ornon)		
<b>Secteur 3 : deuxième couronne extra rocade</b> (Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Blanquefort, Le Haillan, Le-Taillan-Médoc, Martignas -sur-Jalle, Parempuyre, Saint-Aubin-de Médoc, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint -Médard-en-Jalles, Saint-Vincent-de-Paul)	<b>2 220 €</b>	<b>2 270 €</b>

En synthèse, ces mesures exceptionnelles se traduisent par :

- Une mesure « coup de poing », encadrée dans le temps avec un objectif de mise en chantier à court terme,
- Une subvention exceptionnelle au logement, qui représente le doublement du dispositif de base du droit commun actuellement en vigueur dans le règlement d'intervention de Bordeaux Métropole,
- La création d'un fonds de soutien de 20 millions d'euros mobilisés pour massifier la production nouvelle dans un contexte contraint, ainsi que la mise en chantier des opérations bloquées, soit environ 4000 logements locatifs sociaux, pour lesquels le soutien est conditionné à des mises en chantier rapides,
- Grâce à la mise en œuvre de la RE 2020, ces opérations vont permettre de produire des logements plus qualitatifs du fait de leur performance énergétique, de l'amélioration des constructions au confort d'été, et de la diminution de leur impact carbone,
- Une actualisation des plafonds de VEFA afin de permettre de densifier et diversifier la production, et soutenir les opérations d'aménagement.

**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 Bordeaux 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 du conseil métropolitain du 10 juillet 2015 arrêtant le PLU valant Programme Local de l'Habitat,

**VU** le Programme d'orientations et d'actions habitat du PLU de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016,

**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'hébergements et d'habitats spécifiques,

**VU** la délibération n°2020/283 du 25 septembre 2020 adoptant la programmation prévisionnelle des logements agréés au titre de la gestion des aides de l'Etat pour l'année 2020, et actualisant la fiche n°2 du règlement d'intervention de Bordeaux Métropole en faveur de l'habitat,

**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°2022/729 du 24 novembre 2022 relative au programme d'actions 2023-2024 en faveur de la politique de l'habitat de Bordeaux Métropole,

**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** le contexte actuel de crise de la construction, conjugué aux mécanismes dégradés de financement du logement, rend inefficace sur le territoire métropolitain la production de logements locatifs sociaux à court terme,

### **DECIDE**

**Article 1** : d'instaurer un fonds de soutien exceptionnel en 2023 afin d'une part de mettre en chantier les opérations agréées antérieurement à 2023 et dont la sortie opérationnelle est compromise par le contexte financier, et d'autre part d'apporter un soutien massif à la programmation 2023 des logements locatifs sociaux,

**Article 2** : de doter ce fonds d'un engagement financier à hauteur de vingt millions d'euros,

**Article 3** : d'apporter des financements exceptionnels, en sus des règlements d'intervention en vigueur, aux opérations de construction de logements locatifs sociaux dans les conditions décrites ci-dessus,

**Article 4** : d'actualiser les prix plafonds des ventes en VEFA pour la programmation à compter de 2023 selon les conditions et barème fixés ci-dessus,

**Article 5** : d'imputer les dépenses correspondantes :  
Au Chapitre 204 fonction 552 compte 204182 (organismes publics),  
Au Chapitre 204 fonction 552 compte 20422 (organismes privés).

**Article 6** : d'autoriser Monsieur le Président à signer tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOUSQUET-PITT, Madame SABOURET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 juin 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>6 JUILLET 2023</b>	Pour expédition conforme,  le Vice-président,  Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>7 JUILLET 2023</b>	