

Contrat territorial pour la transition écologique et la production de logements sociaux - 2024-2026

Entre:

L'État,

Représenté par **monsieur Etienne GUYOT**, Préfet de la région Nouvelle Aquitaine,
Préfet du département de la Gironde,
ci-après désigné « l'Etat » ;

D'une part,

ET

Bordeaux Métropole,

ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex, représentée par sa
Présidente **madame Christine BOST**, autorisée aux fins des présentes par délibération n° 2024-
xxxx du Conseil Métropolitain du 07 juin 2024 ;
ci-après désigné «Bordeaux Métropole» ;

ET

La Caisse des Dépôts,

ayant son siège rue de Lille, 75007 Paris, représenté par la directrice régionale de la Banque des
Territoires à Bordeaux, **Annabelle VIOLLET**, autorisée aux fins des présentes par xxxxxxxxxxxx ;
ci-après désignée «Banque des Territoires» ;

ET

Action Logement ,

ayant son siège xxxxxxxxxxxx, représenté par xxxxxxxxxxxx, autorisé aux fins des présentes par
xxxxxxxxxxxxxxxx ;
ci-après désigné «Action Logement» ;

ET

L'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine,

ayant son siège 107 bd du Grand Cerf - CS 70432 86011 Poitiers Cédex, représenté par monsieur
Sylvain BRILLET, autorisé aux fins des présentes par délibération n°xxx du conseil
d'administration du xxxxxxxx ;
ci-après désigné «EPF Nouvelle Aquitaine» ;

ET

La Conférence Départementale HLM de la Gironde,

ayant son siège au 98 avenue de la Libération, 33110 Le Bouscat, représentée par son Président
monsieur **Jean-Luc GORCE**, autorisé aux fins des présentes par délibération n°xxxxxxxx du
xx/xx/2024
ci-après désignée « CD HLM 33 » ;

ET

La Fédération des Promoteurs Immobiliers de Nouvelle Aquitaine, ayant son siège chez Idéal
Groupe 29 rue de l'Ecole Normale 33200 Bordeaux, représentée par son Président monsieur
Pierre VITAL, autorisé aux fins des présentes par l'assemblée générale du xxx ,
ci-après désignée « FPI Nouvelle Aquitaine » ;

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Dans la suite du document d'engagement réciproque signé lors du congrès HLM en octobre 2023, entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat, les contrats territoriaux pour le logement social, d'une durée de trois ans (2024-2026), devront être structurés autour de quatre objectifs complémentaires : la production de logements sociaux et intermédiaires, la rénovation du parc social existant, la mise en œuvre d'une politique de mobilité résidentielle dans le parc social ainsi que le déploiement des personnels de proximité dans les immeubles et le développement des services aux locataires.

Bordeaux métropole souhaite s'inscrire dans cette nouvelle démarche de partenariat en faveur du logement, dont les objectifs répondent pleinement aux engagements croissants portés depuis de nombreuses années et mis en œuvre dans le cadre des différentes politiques publiques locales (planification urbaine, action foncière, habitat et logement, solidarité et renouvellement urbain, mixité sociale).

Compte tenu des besoins en logement sur le territoire, Bordeaux Métropole a réaffirmé ses ambitions notamment au travers :

- du renouvellement et de l'élargissement (de type III pour le parc privé) de la délégation des aides à la pierre 2022-2026,
- de l'adoption du programme 2022-2026 de la rénovation énergétique de l'habitat et de la création d'un fonds de solidarité climat,
- de l'adoption d'un plan d'actions 2023-2024 pour le logement,
- de la mise en place d'un fonds de soutien exceptionnel à la production de logement locatif social en 2023,
- de la signature en 2023 de la convention intercommunale d'attribution dans le cadre de la politique de mixité sociale,
- de l'approbation de la onzième modification du Plan Local d'Urbanisme (février 2024),
- de la signature du nouveau contrat de ville 2024-2030 « engagements quartiers 2030 » (avril 2024),
- de la signature du nouveau protocole de partenariat 2024-2040 pour l'OIN Euratlantique.

Cependant le contexte du marché immobilier et de la construction - durci avec la crise sanitaire, les tensions géopolitiques internationales et l'inflation des énergies fossiles – rend difficile la mise en œuvre des actions déjà engagées et l'atteinte des objectifs.

Dans ce contexte, Bordeaux Métropole affirme à nouveau sa politique volontariste afin de permettre la production de logements, et en particulier de logements sociaux, en accompagnant les secteurs de projets et les communes volontaires au travers d'un plan d'actions en faveur de la production de logements reposant sur 3 piliers complémentaires et 10 axes. **Il s'agit du plan Métropole à Vivre à Habiter : plan d'actions en faveur de la production de logements**, dont une synthèse est jointe en annexe du présent contrat. Bordeaux Métropole entend aussi proposer de nouvelles modalités de financement en vue de décarboner le parc privé et public, dans lesquels Bordeaux Métropole s'engage financièrement plus fortement.

Le présent contrat territorial offre l'opportunité de partager les enjeux et les défis à relever collectivement, a fortiori dans le contexte conjoncturel actuel, et ce au travers de

l'ensemble des documents-cadre en matière d'habitat et d'urbanisme (PLH, PLU), tout en traduisant la volonté d'adapter la trajectoire des objectifs et de s'accorder sur l'adaptation des outils et des moyens.

ARTICLE 1- L'OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat territorial concrétise la volonté de Bordeaux Métropole de poursuivre avec ambition sa politique locale en matière d'habitat et en particulier en faveur du logement social (location et accession) en lien avec les besoins des habitants de ses 28 communes-membres, et en partenariat avec l'Etat.

Bordeaux Métropole et l'Etat souhaitent élargir ce contrat à l'ensemble des acteurs de l'écosystème de l'habitat, dans la continuité des échanges engagés depuis 2022 autour de la production de logement social. Aussi, le présent contrat marque l'engagement de ses signataires pour accompagner la mise en œuvre des documents cadres et de la politique volontariste de Bordeaux Métropole, en regroupant l'Etat, Bordeaux Métropole, la Banque des Territoires, Action Logement, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, la Conférence Départementale HLM de la Gironde, et la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Nouvelle Aquitaine.

ARTICLE 2- LES OBJECTIFS DU CONTRAT

Par courrier en date du 20 novembre 2023, le Préfet de Région a sollicité Bordeaux Métropole pour proposer un contrat territorial pour le logement social pour une durée de 3 ans (2024-2026) dont l'objectif général vise à montrer la motivation des acteurs pour le logement des habitants au regard des besoins du territoire.

Cela doit se traduire concrètement par le partage d'objectifs visant :

- la production de logements sociaux et intermédiaires,
- la rénovation du parc social existant,
- la mise en œuvre d'une politique de mobilité résidentielle,
- le déploiement de personnels de proximité dans les immeubles, et services aux locataires.

Les actions portées dans les objectifs précités s'appuient sur les enjeux identifiés dans le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, définis au travers du POA habitat, à savoir :

- affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat
- favoriser la production de logements neufs
- Agir en faveur du parc existant.

OBJECTIF 1 : PRODUIRE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET INTERMEDIAIRES

Le POA Habitat définit les priorités suivantes :

- Produire des logements adaptés aux besoins des familles,
- Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants,
- Agir face aux besoins liés au vieillissement et au handicap,
- Améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires de la politique de

la ville,

- Développer et améliorer les conditions d'accueil et de logement des gens du voyage,
- Développer des solutions d'hébergement et de logement temporaire pour les personnes en difficultés,
- Développer des solutions aux situations d'habitat précaire,
- Mettre en œuvre une politique coordonnée de mixité sociale.

1. Les besoins identifiés et les objectifs de production de logements

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU se fonde sur une croissance démographique soutenue, qui se traduit par la production d'un minimum de 7 500 logements par an, comme réponse aux besoins de la population résidente et des nouveaux habitants, et ceci en maintenant l'enveloppe urbaine à son niveau des années 2000.

La construction passe en priorité par :

- la définition et l'optimisation des sites de projet ;
- la densification le long des axes de transport en commun structurants et autour des haltes ferroviaires et des polarités urbaines.

La construction devra globalement tendre vers 40 % de logements locatifs conventionnés, le reste se répartissant de manière équivalente entre l'accession à coût maîtrisé et la production libre, avec une modulation communale. Cela se traduit par une production annuelle globale, répartie sur les 28 communes, de :

	Objectifs annuels du PLH (POA habitat du PLU) <i>Equivalence en nb de logements</i>
TOTAL LOGEMENTS	7 500
<i>Dont 40% de logements locatifs sociaux (LLS)</i>	<i>3 000</i>
<i>Dont 30% de logements en accession sociale</i>	<i>2 250</i>
<i>Dont 30% de logements libres (accession et location)</i>	<i>2 250</i>

2. La production de logements sociaux au sein de la production globale de logements

En quelques chiffres, la situation du logement social sur le territoire métropolitain se traduit par :

- Près de 98 000 logements sociaux, soit un taux SRU de 23,96%
- 15 communes sont déficitaires en logements sociaux (moins de 25 % du parc des résidences principales), dont 2 communes déclarées en carence par le Préfet de département
- 2/3 du parc social est composé de logement de petite taille (T1/T2/T3)
- 90% du parc social est composé de logements financés en prêt locatif à usage social PLUS
- En 2023, on compte près de 48 000 demandes de logement social pour 6 300 attributions, avec un taux de pression en augmentation chaque année

Pour encourager la production de logement sociaux, Bordeaux Métropole a renouvelé avec l'Etat et l'ANAH la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du

logement parc public et parc privé 2022-2027 (DAP), définissant les objectifs quantitatifs suivants :

Pour le parc public, il est prévu la réalisation d'un objectif global de 3 000 logements locatifs sociaux par an, structures comprises, conformément au programme d'action du Programme local de l'habitat (PLH).

Au regard de l'évolution des besoins en matière de logement social sur la Métropole (données du Syndicat national de l'édition-SNE), il est proposé de répartir les objectifs de production de la manière suivante :

- **1 200 logements PLAI** (Prêt locatif aidé d'intégration) soit 40% de la programmation, conformément au Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et à la politique de mixité social métropolitaine, dont à titre indicatif tendre vers :
 - 50 PLAI adaptés/an bénéficiant de la subvention visée à l'article R.331-25-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) (nécessitant une décision du comité de gestion du Fonds national des aides à la pierre (FNAP)) ; et 50 PLAI adaptés dédiés à la sédentarisation des gens du voyage sur la durée de la convention,
 - 250 logements en résidences sociales (dont Foyers de jeunes travailleurs) et pensions de familles.
- **1 200 logements PLUS** (Prêt locatif à usage social),
- **600 logements PLS** (Prêt locatif social)
En particulier, cet objectif doit permettre de répondre au contrat d'objectif et d'orientation pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise 2020-2030. Celui-ci prévoit de passer d'un taux de 8,5 à 12 places pour 100 étudiants, **soit 6 000 logements étudiants sur 10 ans**, via la livraison des opérations pré-engagées (1 500 logements), l'ajustement des programmes de logements dans les grandes opérations d'aménagement (3 000 à 3 500 logements) et la mobilisation de foncier de taille intermédiaire pour 1 500 à 2 000 logements. Ainsi, déduction faite des opérations pré-engagées (1 500 logements), environ 4 500 logements étudiants devront être agréés et livrés à échéance de 10 ans, soit une moyenne de 600 logements par an, dont 450 dans la DAP 2022-2027.

Pour le parc privé, il est prévu la réhabilitation d'environ 900 logements de propriétaires bailleurs (lutte contre l'habitat indigne et dégradé et rénovation énergétique), avec conventionnement participant à la production de l'offre sociale, soit

- 330 logements à loyer très social,
- 480 en loyer social,
- Et 90 en loyers intermédiaires.

Pour répondre à ces objectifs, Bordeaux Métropole déploie de nombreux outils et entreprend des démarches de concertation continue, et en particulier depuis le renouvellement de la DAP :

- Un encadrement renforcé de la production grâce à l'abaissement des seuils dans la 11^{ème} modification du PLU afin de favoriser la mixité sociale : baisse du seuil de production de logement locatif social à partir de 1000 m² de surface de plancher (2000 m² dans le PLU antérieur) ;
- La sollicitation de l'Etat, pour d'une part mobiliser la vente du foncier public appartenant à l'Etat pour la production de logement locatif social, et d'autre part proposer l'appui des services de Bordeaux Métropole dans les procédures d'appel à manifestation d'intérêt ;

- Le développement des échanges avec les communes, les pôles territoriaux, les bailleurs et les services de l'Etat, dans le cadre de la programmation annuelle, intégrant désormais une prospective pluriannuelle ;
- La signature en 2022 du contrat de relance avec l'Etat visant à produire davantage de logements ;
- L'adaptation des plafonds de prix des ventes en état futur d'achèvement ;
- Le suivi des opérations en difficultés en partenariat avec la FPI et la CD HLM 33 ;
- Le renforcement de l'observatoire de l'habitat, avec l'intégration des opérations réalisées en démembrement (usufruit locatif social - ULS) ;
- Le renouvellement de la convention d'objectifs et de moyens avec Aquitanis office public de l'habitat métropolitain (2023-2026) ;
- La mise en place d'une opération coup de poing visant la création d'un fonds de soutien exceptionnel à la production de logement locatif social en 2023 ;
- La signature en 2024 de 4 contrats de mixité sociale avec les communes de Bordeaux, le Bouscat, Saint Médard en Jalles, et Saint Aubin de Médoc ;
- Un renforcement des moyens en ingénierie interne pour favoriser le développement de l'offre en logement adapté (PLAI adapté à destination des familles, résidences sociales, pensions de famille, foyers de jeunes travailleurs, et solutions destinées à la sédentarisation des gens du voyage).

Ce contrat doit aussi avoir pour ambition de partager entre tous les acteurs les situations complexes, de proposer des alternatives temporaires sans perdre de vue les objectifs de production de logements et de mixité sociale.

Aussi depuis 2022, grâce aux échanges engagés au sein du comité départemental de la programmation du logement social piloté par la préfecture, des adaptations conjoncturelles ont été adoptées au regard de la DAP contractualisée :

- La part de PLAI par projet est désormais calculée hors logement étudiant, et ce afin de ne pas pénaliser la production de ce dernier ;
- Les PLS familiaux sont prioritairement réservés aux opérations mixtes comprenant du PLUS et du PLAI, afin de favoriser l'équilibre des opérations ;
- Un suivi des opérations en difficultés est mis en place, notamment celles menées en VEFA, et tout particulièrement sur les opérations publiques d'aménagement, sans toutefois remettre en cause la DAP prescrivant un maximum de 45% de VEFA dans la production globale de logements locatifs sociaux familiaux ;
- Un suivi des agréments en ULS, en particulier sur les communes déficitaires, où le recours au démembrement est dérogatoire. A ce titre une analyse de la production globale en ULS à l'échelle de la métropole et à l'échelle communale est réalisée par Bordeaux Métropole afin de statuer sur le régime dérogatoire ;
- La mobilisation optimisée des financements de l'Etat, hors crédits délégués, afin de favoriser la production, grâce à un dialogue constructif entre l'Etat et le délégataire des aides à la pierre ;
- Dans le cadre de son nouveau plan d'actions 2024 en faveur de la production de logement et de logement social en particulier, Bordeaux Métropole déploie de nouveaux moyens financiers pour encourager les maires et les bailleurs sociaux à construire (nouveau règlement d'intervention financier).

Des pistes de travail à envisager pour s'adapter au contexte :

- Avec l'évolution des politiques publiques, et notamment la volonté de l'Etat de développer le logement locatif intermédiaire (LLI), il paraît opportun de définir les contours, le pilotage et la gouvernance d'un observatoire pour suivre la production de ce produit et son impact sur le marché local du logement et en particulier sur celui du logement locatif social.
- Mobilisation effective des Titres participatifs signés par les bailleurs sociaux auprès de la Banque des Territoires fin 2023 pour accroître significativement la production de logements sociaux sur les exercices 2024/2025

- Mobiliser le Fonds SRU de l'EPF Nouvelle-Aquitaine au titre des mesures exceptionnelles mises en place pour 2024-2025, en analysant finement les programmes susceptibles d'en bénéficier eu égard aux financements déjà mobilisés par ailleurs. Cette mesure est mise en place à la demande du Préfet de Région dans l'environnement actuel de crise de l'immobilier, afin de faciliter la mise en chantier de logements sociaux dont le démarrage des travaux est retardé en raison du contexte économique. Cette mesure fait l'objet d'une convention de coopération signée entre l'Etat et l'EPF Nouvelle-Aquitaine précisant les critères de recevabilité des dossiers et les modalités de mobilisation exceptionnelle du fonds SRU sur la période 2024-2025, soit pour le territoire l'opération d'intérêt national Euratlantique et les communes déficitaires et carencées situées en zone tendue.

3. Le logement des publics spécifiques : focus sur le logement étudiants

Parmi les 7 catégories de publics cibles identifiées dans le volet social du PLH, il est proposé de faire un focus particulier sur le sujet du logement jeunes et étudiants.

Une métropole attractive, de rayonnement national et international, doit pouvoir accueillir des étudiants et jeunes en formation, quelles que soient leurs ressources et leurs origines, dans des conditions d'accueil qui soient un des gages du maintien dans l'agglomération à la fin des études. Parallèlement, la métropole solidaire doit permettre aux jeunes les plus modestes de trouver également les conditions d'un parcours résidentiel adapté.

Au-delà de la poursuite de la réhabilitation des résidences étudiantes, il convient d'accroître l'offre en résidences universitaires (CROUS) et résidences étudiantes conventionnées (hors CROUS) mais également de développer l'offre en habitats jeunes et en hébergements proposant une mixité des publics. Ceux-ci doivent tenir compte des caractéristiques des besoins des jeunes : ressources faibles, intermittentes, besoins allant du pérenne au très ponctuel ou temporaire.

Cette ambition s'est concrétisée par un « contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la Métropole Bordelaise 2020-2030 », signé par les principaux partenaires concernés (Etat, Métropole, Région, CD HLM, CROUS). Ce document vise à permettre la production de 6000 logements conventionnés supplémentaires sur cette période. Les moyens mis en œuvre dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre doivent participer à l'atteinte de cet objectif.

Parallèlement, doit être développée une offre mixte globale (hébergement et parc non spécifique) à destination des jeunes, dans un double souci de mixité des publics accueillis (à la fois parmi les jeunes et dans l'ensemble de la population, tout en favorisant l'intimité de chacun) et de niveaux de prix abordables.

L'ensemble de ces hébergements ou logements, étudiants ou non, doit se situer à proximité des services, des centralités, des transports en commun et/ou des pôles de formation. Ils devront être attentifs à la qualité des locaux communs et des services mutualisés.

De manière générale, il convient de développer une offre de petits logements accessibles, dans le parc locatif social notamment, dans les communes ayant un profil résidentiel et familial marqué, cette caractéristique les rendant généralement inaccessibles aux jeunes ménages.

Des pistes de travail à envisager pour s'adapter au contexte :

- Avec l'évolution du zonage ABC, la métropole compte aujourd'hui 5 communes en zone A (Bordeaux, Mérignac, Talence, Le Bouscat, Gradignan), pour lesquelles le plafond de loyer en PLS a fortement augmenté. Cette augmentation est d'autant plus prégnante pour les petites surfaces dont le calcul de loyer intègre un coefficient de structure en général majorateur du loyer de sortie. Aussi il conviendrait de s'interroger sur l'adéquation de ces nouveaux loyers avec les besoins des jeunes et des étudiants.
- Bordeaux Métropole s'engage par ailleurs, au travers d'une expérimentation, à étudier un produit pour les étudiants dont le loyer serait compris entre le PLUS et 95% du PLS, sans

toutefois remettre en cause la production de logement familial PLUS et PLAI. Cette expérimentation consistera à étudier les conditions d'équilibre des opérations en intégrant les différentes subventions, dont celle de Bordeaux Métropole et de la Région. Cette étude associera la CD HLM et la Région et pourrait aboutir à un nouveau règlement d'intervention financier de la Métropole.

- Au vu des résultats cumulés de la DAP depuis la signature du «contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la Métropole Bordelaise 2020-2030 », il est proposé le rattrapage des objectifs non atteints dans la programmation des logements sociaux sur la durée du présent contrat (2024-2026). Ces objectifs s'ajoutent aux 3000 LLS annuels.

4. Le développement d'une offre en accession sociale et abordable à la propriété

La métropole doit être en mesure de retenir les ménages dans une démarche d'accession et d'éviter la spécialisation des territoires girondins. Elle doit donc permettre l'accession de ménages aux ressources moyennes en développant les conditions d'une production à des niveaux abordables. A ce sujet, les ambitions métropolitaines inscrites dans le PLU affichent un objectif de tendre vers 30% de la production globale de logements en accession encadrée. C'est une condition au développement d'une agglomération riche en mixité sociale et intergénérationnelle.

Cette catégorie de logements aidés doit permettre aux ménages, qui ne sont pas éligibles au logement social mais dont les ressources ne sont toutefois pas suffisantes pour accéder au marché locatif des secteurs tendus, de trouver un produit adapté à leur revenu et de faciliter leur parcours résidentiel vers l'acquisition.

Pour ce faire, Bordeaux Métropole :

- a) Met en œuvre la DAP avec un objectif de 50 PSLA par an ;
- b) Développe un accompagnement financier par la mobilisation de son dispositif « Prêt à taux zéro », plafonné à 20 000 € avec la prise en charge des intérêts émis par un organisme bancaire ;
- c) A renforcé l'encadrement de la production grâce à l'abaissement des seuils dans la 11^{ème} modification du PLU afin de favoriser la mixité sociale : création d'un seuil pour produire 20% d'accession sociale à partir de 1000 m² de surface de plancher ;
- d) Met en œuvre une charte partenariale avec les 14 offices fonciers solidaires du territoire. Signée le 20 juin 2023, elle s'attache à suivre l'évolution du dispositif BRS sur le territoire avec la mise en place d'un observatoire.
- e) Encadre les prix du BRS, par délibérations adoptées en novembre 2022 et juin 2023, en secteur diffus (hors zones d'aménagement qui peuvent avoir leurs propres barèmes) :
 - Valeurs foncières plafond (en € HT/ m² surface de plancher) avec 4 zones allant de 350 € à 550 € qui s'appliquent pour les terrains avec servitude de mixité sociale accession (SDS ou SMS) indiquées au PLU ;
 - Redevances plafonds : les zones d'aménagement pilotées par La Fab, l'EPABE, Bordeaux Métropole Aménagement ou par Bordeaux Métropole prévoient déjà une valeur plafond à ne pas dépasser. Pour les BRS réalisés sur du foncier cédé par Bordeaux Métropole, la définition des plafonds de redevance est établie en concertation avec l'OFS concerné pour chaque opération. Pour les autres opérations, la redevance s'établit (en €/mois/m² surface utile) à 1,50 € sauf centre historique de Bordeaux à 2,75 €.

Bordeaux Métropole mobilise en outre **COOSOL**, l'office foncier solidaire métropolitain auquel elle a adhéré et pris part au capital par délibération n°2019-823 du 20/12/2019, afin de développer le BRS. Pour ce faire, Bordeaux Métropole et l'OFS étudient les conditions de réalisation d'opérations sur des fonciers métropolitains. En effet, au-delà des dispositifs connus et classiques (location-accession, TVA réduite secteurs ANRU, PTZ, ventes HLM), le BRS constitue un autre levier pour contribuer à l'objectif d'accession sociale. Ce

dispositif permet de pérenniser les logements concernés en tant qu'offre financièrement accessible alors même que pour les autres dispositifs, les logements intègrent le marché immobilier après leur période de conditionnalité; la vocation sociale du logement disparaît alors.

Les logements relevant d'un BRS sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU dès lors qu'ils sont mis en service et durant la durée du bail. Une telle offre peut ainsi contribuer à la dynamique de rattrapage dans les communes déficitaires. Son développement vient en complément de celui de l'offre locative sociale.

Des pistes de travail à envisager pour s'adapter au contexte :

- Avec l'application des nouveaux plafonds de ressources PSLA/BRS, et dans un marché bancaire toujours difficile pour les ménages désireux de recourir à l'emprunt, il paraît opportun de s'interroger sur le positionnement de l'accession abordable par rapport à l'accession sociale ;
- La réflexion ci-dessus évoquée pourrait amener Bordeaux Métropole à revoir son intervention financière au titre de son dispositif PTZ.

5. La mobilisation du foncier

En matière de foncier, pour répondre à ces enjeux de production, tout en intégrant ceux du ZAN, Bordeaux Métropole a développé :

- Une ingénierie interne avec un observatoire des consommations foncières et des prix ainsi qu'un incubateur des futures opérations d'aménagement ;
- Un volet prospective foncière visant à repérer notamment dans le diffus les emprises foncières adaptées à la production de logement ;
- Une politique d'acquisitions foncières au bénéfice de la production de logements via la veille active des déclarations d'intention d'aliéner ;
- Un fléchage des stocks fonciers métropolitains au bénéfice de la production de logements : cession aux bailleurs, cession à l'OFS métropolitain en vue de la production de BRS ;
- Un volet foncier du PLU prenant en compte les besoins en production de logements via une planification adaptée : règlement de zones, SMS, SDS, ER etc...
- Un volet foncier du règlement d'intervention pour le logement avec application de décotes pondérées en fonction du produit logement développé ;
- L'accompagnement des communes dans leur stratégie foncière ;
- Des conventions opérationnelles avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine :
 - o Convention multisites : stock de 7 M€ (prévision 15M€ fin 2024), projet d'avenant de +15 M€ en 2024 ;
 - o Convention stratégique : stock de 5 M€, projet d'avenant de +20 M€ en 2024 pour réaliser 600 logements ;
- Une convention multi sites de réserve foncière d'opportunité dédiées au logement : 367 K€ de stock, pour 21 M€ d'engagement financier

Ces tènements fonciers sont propriétés ou non des acteurs publics et permettront de produire du logement, conformément aux objectifs du PLH.

Les partenaires du contrat partagent des ambitions communes en matière de "fabrique de la ville durable" plaçant cet enjeu au cœur de leurs stratégies. Les interventions en

renouvellement urbain (en contrepoint des opérations en extension urbaine) sont favorisées et représentent la production du logement de demain.

Bordeaux Métropole rappelle également toute l'importance de la collaboration avec les services de l'Etat sur le foncier public de l'Etat.

Des pistes de travail à poursuivre et amplifier pour s'adapter au contexte :

- a) Bordeaux Métropole, et les partenaires locaux, se sont déjà fortement mobilisés pour se porter candidats aux différents appels à manifestation d'intérêt. Ce travail sera poursuivi d'une part pour afin d'affiner les conditions de réalisation de ces secteurs d'aménagement, et d'autre part de saisir l'opportunité de tout nouvel AMI.

Parmi ces AMI, trois sont déjà contractualisés, ou en cours de l'être :

- « **Démonstrateurs de la ville durable de France 2030** » : l'opération de reconversion du secteur de Mérignac Soleil a été retenue et vise à renaturer massivement le site, à intensifier la ville en intégrant de nouvelles fonctions urbaines, à construire et aménager autrement les logements et les équipements et espaces publics.
 - « **Le plan de transformation des zones commerciales** » : parmi les 5 candidatures retenues dans le Département de la Gironde, 2 se situent dans la métropole avec l'intervention de La Fab qui mène à l'entrée de la ville de Saint-Médard-en-Jalles des études pré-opérationnelles dans le secteur dit "Berlican" et pilote à Eysines une ZAC au sein de la zone commerciale Carès Cantinolle.
 - « **Territoires engagés pour le logement** » : au niveau national 22 opérations d'aménagement sont lauréates de ce programme visant à produire plus de 30000 logements à l'horizon 2027. Localement 2 sites ont été retenus : l'OIN porté par l'EPA Euratlantique qui consiste à aménager 730 hectares autour de la gare de Bordeaux Saint-Jean. Le second est le un projet porté par Urbain des Bois sur le quartier de la Jallère, visant la reconversion d'une zone monofonctionnelle de bureaux pour produire des logements neufs et réhabiliter des locaux vacants.
- b) D'autre part, l'Etat, en synergie avec la Banque des territoires, a lancé une étude de définition de stratégie foncière à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Nouvelle Aquitaine et confiée à l'A'urba pour la partie du territoire girondin. Les conclusions de cette étude seront rendues courant 2024.
- c) Une étude, actuellement en cours et menée par l'EPF Nouvelle Aquitaine, doit permettre de mobiliser l'établissement sur le portage foncier temporaire sur des projets matures ayant des permis de construire purgés. Cette intervention permettrait d'éviter que ces projets ne soient abandonnés en raison de l'incapacité des opérateurs à acheter le foncier dans le contexte actuel du marché immobilier. L'intervention de l'EPF Nouvelle Aquitaine est étudiée au cas par cas sur des opérations contenant du logement locatif social.
- d) La Banque des Territoires vient de lancer début juin 2024 une nouvelle offre de prêt Gaia permettant d'accompagner plus avant le portage foncier des acteurs/outils publics, à savoir :
- de favoriser la sobriété foncière en privilégiant la préservation des espaces naturels ou agricoles et la désartificialisation des sols ;
 - de réaliser des opérations de réhabilitation de friches de toute nature (commerciale, ferroviaires, militaires et tertiaires)
 - de contribuer à la revitalisation des centres-villes en réalisant des opérations de renouvellement urbain et commercial ou des opérations de transformation (tertiaire en logement ...)

OBJECTIF 2: RENOVER LE PARC SOCIAL EXISTANT

Sur le territoire de Bordeaux Métropole, selon les données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2023 renseignées, 3173 logements sociaux sont classés en étiquette énergie E, F ou G, soit 4.65% du parc conventionné des bailleurs sociaux.

Les passoires énergétiques (étiquettes F et G) représentent 0.40% du parc des logements sociaux, ce qui est bien en deçà de la moyenne nationale, et traduit un effort d'entretien de leur parc de la part des organismes de logement social présents sur le territoire.

Les bailleurs entreprennent des investissements importants (dans la construction neuve, comme dans la réhabilitation) afin d'améliorer les performances environnementales des logements. Selon le RPLS, entre 2020 et 2023, au regard des diagnostics de performance énergétique, le parc s'est amélioré à deux niveaux :

- une meilleure classification énergétique : 35.42% des DPE renseignés sont classés en A/B en 2023 contre 29.15% en 2020 – 31.66% des DPE sont classés en D/E/F/G en 2023 contre 37.4% en 2020 ;
- une meilleure classification sur les émissions de gaz à effet de serre : 49% des DPE renseignés sont classés en D/E/F/G en 2023 contre 55% en 2020.

a) Rappel des objectifs du PLH et du suivi de la DAP

Au-delà des grands quartiers d'habitat social, inscrits dans la politique de la ville, le reste du parc locatif social nécessite une attention particulière pour prévenir une éventuelle dégradation. De surcroît, il doit poursuivre son amélioration en termes de qualité technique, notamment thermique et environnementale.

A noter que la DAP ne précise pas d'objectifs quantitatifs en matière de réhabilitation des logements locatifs sociaux, en précisant que l'Etat et Bordeaux Métropole mettront en commun annuellement leurs données afin de suivre et inciter les programmes de réhabilitation: bilan des CUS, prêts PAM, Eco prêts HLM, Palulos ou autres données mobilisables.

b) De la rénovation énergétique performante ...

Conformément aux objectifs de la récente loi Climat et Résilience, l'ambition de Bordeaux Métropole est de massifier les rénovations performantes et d'amener le parc à la norme « Bâtiment basse consommation » en moyenne d'ici 2050.

Pour ce faire, elle a adopté le 25/03/2022 un nouveau programme de rénovation énergétique de l'habitat 2022-2026, projetant un parc de logements rénovés à un haut niveau de performance énergétique, répondant aux objectifs :

- D'atteinte de la trajectoire énergétique cible, avec une division par deux des consommations soit un gain de 2 250 GWh par rapport à l'actuel niveau de consommation d'énergie ;
- De pérennisation d'un patrimoine bâti de qualité ;
- De protection des populations, notamment les plus défavorisées, contre l'augmentation prévisible des coûts de l'énergie.

Ainsi chaque année, il est visé la **réhabilitation énergétique performante de 2 000 logements** du parc social.

Pour les logements sociaux, qui bénéficient d'ores et déjà de programmes de rénovation ambitieux financés via le règlement d'intervention en vigueur de Bordeaux Métropole et les financements de

l'Etat, le soutien aux projets les plus ambitieux (étiquettes énergétiques A/B) est proposé, sous forme d'un bonus de 50€/m² en sus des financements de droit commun.

c) ... A la réhabilitation en opération de renouvellement urbain

Sur son territoire Bordeaux Métropole développe 11 projets de rénovation urbaine entrant dans le champ des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Ces projets bénéficient de financements spécifiques au titre du contrat de ville.

- Hors conventionnement ANRU : 4 projets d'ores et déjà contractualisés entre Bordeaux Métropole, les bailleurs et chaque commune (Avenir à Bassens, Grand Parc à Bordeaux, Saige à Pessac, Talence à Thouars), et un projet en cours de définition (Yser à Mérignac). **Sur l'ensemble de ces 5 PRU, 5572 logements** seront concernés par des réhabilitations éventuellement complétées de travaux de résidentialisation.
- Dans le cadre du NPNRU : 5 projets d'ores et déjà contractualisés entre l'ANRU, Bordeaux Métropole, les bailleurs, les communes, Action Logement et autres partenaires (Joliot Curie, Aubiers à Bordeaux, Palmer Sarailière à Cenon, Deavemont à Floirac, Carriet à Lormont). Sur l'ensemble de ces **5 PRU, 3975 logements** seront concernés par des réhabilitations éventuellement complétées de travaux de résidentialisation.

Au total, ce sont donc près de **10 000 logements** (dont une partie non conventionnée appartenant à un bailleur) qui seront concernés par des travaux de réhabilitation dans les 11 PRU de la métropole.

Des pistes de travail à envisager pour s'adapter au contexte :

- Bordeaux Métropole adapte dès 2024 son règlement d'intervention politique de la ville sur le volet rénovation énergétique en intégrant les objectifs de décarbonation adoptés en 2022 dans le programme de rénovation énergétique de l'habitat 2022-2026, mais aussi en amplifiant sa participation globale aux PRU.
- Par ailleurs, Bordeaux Métropole engagera au second semestre 2024 une refonte de ses financements pour amplifier les rénovations énergétiques performantes et plus largement diminuer les charges pour les occupants. Ce travail intégrera aussi les enjeux et des préconisations en termes de confort d'été. Cette réflexion et les propositions seront réalisées au sein du programme de travail annuel avec la CD HLM, et s'ouvrira plus largement aux bailleurs, avec en parallèle un benchmark auprès des autres métropoles.

OBJECTIF 3 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE MOBILITE RESIDENTIELLE ET PROFESSIONNELLE

1. Les modalités concrètes de mise en œuvre de suivi de l'occupation du parc par Bordeaux Métropole, en partenariat avec les bailleurs et les autres réservataires

Dans la continuité des actions inscrites dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) en lien avec la fluidification des parcours résidentiels et l'occupation du parc, Bordeaux Métropole met en œuvre :

- L'analyse annuelle des données du RPLS et du SNE : cette analyse est partagée annuellement au sein des instances de la CIL, et de manière individuelle avec chaque commune ;
- L'adhésion au fichier partagé de la demande et des attributions, et la sensibilisation

- des communes à s'engager dans cette même démarche ;
- La signature d'une convention bilatérale (Bordeaux Métropole et chaque bailleur) dans le cadre de la gestion en flux venant rappeler les objectifs de mixité sociale inscrits dans la CIA et les modalités de répartition du contingent réservataire entre Bordeaux Métropole et les 28 communes ;
- La mise en place et l'animation du comité de suivi inter-réservataires, et la signature de l'accord-cadre en découlant ;
- L'adoption de la grille de cotation de la demande
- Le lancement de l'étude de définition de la stratégie d'attribution dans les QPV eu égard aux nouveaux quartiers définis dans le contrat de ville 2024-2030 ;

2. **Les modalités d'incitations et d'accompagnement des déménagements par les bailleurs avec un zoom particulier sur les situations de sous occupation, des besoins en habitat inclusif**

Accroître la mobilité résidentielle au sein du parc locatif social

Il existe, dans les grandes typologies de logements, des situations de sous-occupation. Celles-ci concernent en partie des populations vieillissantes dont le logement est devenu inadapté tant en taille, qu'en niveau de quittance et d'accessibilité et de fonctionnalités au quotidien.

De plus, près d'un demandeur de logement social sur 4 est déjà occupant d'un logement à loyer modéré. Faciliter la mobilité résidentielle permet à la fois de libérer de l'offre locative de grands logements et d'endiguer un phénomène de sentiment de relégation pour des locataires en attente de mobilité depuis plusieurs années pour certains.

Localement, l'accès ou le maintien, dans un logement à loyer modéré, pour les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap représente un sujet de plus en plus prégnant. Pour l'ensemble de ces travaux, il est rappelé que les bailleurs sociaux bénéficient depuis 2002 de dégrèvements sur leur taxe foncière sur les propriétés bâties pour la réalisation de travaux de mise en accessibilité et d'adaptation au handicap.

C'est pourquoi Bordeaux Métropole expérimente à compter de 2024 de nouvelles modalités de financement de **l'habitat inclusif** en s'appuyant sur les projets des bailleurs.

Cette expérimentation pourra être enrichie grâce au programme de travail contractualisé avec la CD HLM visant à évaluer cette expérimentation et faire évoluer si besoin le règlement d'intervention financier de Bordeaux Métropole en la matière.

Bordeaux Métropole s'appuiera aussi sur l'expertise du Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques (GIHP) par une première contractualisation à compter de 2024 portant sur le projet « Prévention et habitat ». Cette action s'inscrit dans le cadre du Programme local de l'habitat (PLH) et selon les modalités du règlement d'intervention habitat et politique de la ville de Bordeaux Métropole.

Ce projet a pour objectif principal d'accompagner les personnes handicapées ou dépendantes en situation de « mal logement », et met en œuvre les axes de travail suivants :

- accompagner les personnes dans la définition de leurs besoins, coordonner les démarches administratives et sécuriser le parcours locatif,
- mettre en relation les ménages accompagnés et les offres de logements adaptés (parc public et privé), en tenant compte de leurs besoins spécifiques,

- conseiller, informer et orienter les personnes vers les partenaires lorsque cela est nécessaire,
prévenir les situations de vulnérabilité, de rupture ou d'isolement,
- évaluer les difficultés rencontrées dans le cadre du logement et préconiser les aménagements nécessaires pour le maintien à domicile dans les meilleures conditions de sécurité possible,
- favoriser le développement du parc de logements adaptés en proposant son expertise et connaissance des besoins par territoire auprès des bailleurs sociaux.

3. Faciliter les mobilités professionnelles géographiques

La dynamique résidentielle et le développement de l'emploi sont interdépendants. Bordeaux Métropole et Action Logement collaborent très étroitement depuis 2016 pour offrir aux salariés du territoire métropolitain une offre diversifiée et adaptée à leurs besoins et à leurs attentes. Ce partenariat est étoffé à compter de 2024 avec le renouvellement de la convention cadre de territoire portant engagement réciproques, appellent une déclinaison opérationnelle.

OBJECTIF 4 : DEPLOYER DES PERSONNELS DE PROXIMITE DANS LES IMMEUBLES ET DES SERVICES AUX LOCATAIRES

Le décret du 28/12/2021 relatif aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation vise le déploiement des gardiens, employés d'immeuble à usage d'habitation à hauteur de 1 salarié par tranche de 100 logements.

Les dispositions de ce décret s'appliquent aux bailleurs sociaux ayant du parc sur la Métropole de Bordeaux (population communale dépassant 25 000 habitants ou qui est comprise dans une aire urbaine d'au moins 50 000 habitants).

Ainsi les bailleurs sociaux ont un rôle de proximité à jouer, par une réelle présence sur le terrain et peuvent contribuer à un dispositif ou à une démarche territoriale destinés à « aller vers » les publics en précarité locataires du parc, qu'il s'agisse de ménages en impayés ou de personnes confrontées à des problématiques de santé mentale par exemple.

Dans le cadre du contrat pour le logement social, il est proposé aux partenaires de travailler sur l'axe suivant : Recensement des initiatives d'« aller vers » les locataires du parc social, formelles ou informelles déjà menées par les partenaires (bailleurs sociaux, CCAS, travailleurs sociaux de la délégation territoriale du département) ou s'inscrivant dans des schémas, plans, instances existants (actions du PDALHPD, charte départementale de prévention des expulsions locatives, action sociale communale ou intercommunale).

Ce nouveau partenariat s'articule par ailleurs avec les dispositions financières visant la compensation par l'Etat aux collectivités de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties HLM; mesures reconnaissant l'investissement des élus locaux en faveur de l'intérêt général que représente le logement, le logement pour tous et notamment pour les ménages dont les ressources sont les plus modestes.

ARTICLE 3-DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat entre en vigueur le jour de sa signature et son terme est fixé au 31 décembre 2026.

ARTICLE 4 - AVENANT (S) AU CONTRAT

Le présent contrat pourra être complété en tant que de besoin par voie d'avenant(s) si nécessaire, notamment pour s'adapter aux évolutions réglementaires et contextuelles relatives au marché immobilier local.

ARTICLE 5 – PILOTAGE DU CONTRAT

Les signataires du présent contrat s'engagent à mettre en place et à animer le groupe de travail partenarial qui sera chargé de la mise en œuvre globale du contrat, soit au travers de l'instance déjà existante dite « **comité départemental de suivi la programmation du logement social** », ou toute autre instance que les signataires souhaiteraient mettre en place.

Fait à Bordeaux le XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En sept exemplaires

Les signataires

PROJET

Annexe au contrat territorial pour la transition écologique
et la production de logements sociaux
2024-2026

Synthèse du plan Métropole à Vivre à Habiter : plan d'actions en faveur de la production de logements

Un plan d'action reposant sur **3 piliers complémentaires** et **10 axes** pour amplifier la production de logements

1
Aider les communes volontaires pour répondre aux besoins en équipements et espaces publics



4 axes reposant sur un soutien financier massifié et renouvelé de BM

- aider les communes volontaires dans la production de logements
- aider les communes contributives de l'OIN Euratlantique
- poursuivre l'effort de solidarité dans les QPV
- anticiper l'urbanisation autour des gares du RER métropolitain

2
Accompagner plus fortement la production de logement locatif social pour répondre aux besoins



3 axes reposant sur un soutien financier massifié et renouvelé de BM en 2024

- mobiliser une nouvelle opération coup de poing à la production en 2024
- ajuster les RI en vigueur et expérimenter de nouveaux outils
- soutenir la promotion immobilière pour sortir les programmes

3
Mieux coopérer et identifier les leviers d'actions en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux



3 axes reposant sur un « pacte » local pour le logement

- signer un contrat territorial pour le logement social
- établir un nouveau partenariat avec Action Logement
- conclure un protocole de coopération avec la Conférence Départementale HLM (CD HLM)

Aider les communes volontaires en répondant aux besoins en équipements et espaces publics, tout en poursuivant l'effort de solidarité urbaine dans les 23 nouveaux périmètres de QPV

AXE 1 : aider les communes volontaires dans la production de logements

Objectifs et attendus : objectifs annuels de production du programme local de l'habitat (PLH) et de la délégation des aides à la pierre lissés sur 18 mois, **délivrance des PC entre le 01/07/2024 et le 31/12/2025**

Principes : une délibération des communes volontaires

Appui de BM : **NOUVEAU** dispositif / 1500 € par logement autorisé

Impacts pour les communes : subvention d'investissement libre d'affectation

AXE 2 : aider les communes contributives de l'OIN Euratlantique

Principes : financer davantage les équipements publics

Appui de BM : augmentation de la participation de BM pour les groupes scolaires métropolitains de 80% à 85% + **NOUVELLE** subvention de 20% aux communes, plafonnée à 1M€ pour les équipements publics de proximité

Impacts pour les communes : baisse de participation, subvention d'investissement sur projets

AXE 3 : poursuivre l'effort de solidarité dans les QPV (nouveau contrat de ville)

Principes : financer davantage les équipements publics

Appui de BM : augmentation de la participation de BM pour les groupes scolaires métropolitains en OAIM de 80% à 90% + subvention aux communes à hauteur de 25% (au lieu 20%) plafonnée à 1,5 M€ (au lieu de 1 M€ ou 1,5 M€ suivant les secteurs) pour les équipements publics de proximité

Impacts pour les communes : baisse de participation, subvention d'investissement sur projets

AXE 4 : anticiper l'urbanisation autour des gares du RER métropolitain

Principes : financer les futurs équipements publics de proximité (hors groupes scolaires d'intérêt métropolitain)

Appui de BM : **NOUVELLE** subvention aux communes à hauteur de 20% plafonnée à 1M€. *(Maintien du RI pour les groupes scolaires d'intérêt métropolitain)*

Impacts pour les communes : subvention d'investissement sur projets

Accompagner plus fortement la production de logement locatif social pour répondre aux besoins et objectifs du PLH

AXE 5 : mobiliser une nouvelle opération coup de poing pour la production de logement locatif social et réviser les Règlements d'Intervention (RI)

Objectifs et attendus : capitaliser sur le bilan du premier plan, massification, qualité programmatique, dispositif simplifié

Principes pour les nouveaux agréments 2024 : doublement des subventions PLUS (+8000€) et PLAI (+10000€) familiaux, 40% min de PLAI par opération, planning opérationnel resserré avec dépôt PC au plus tard le 31/12/2025 et démarrage travaux au plus tard le 30/06/2027

Appui de BM : subvention d'équilibre aux bailleurs sociaux

AXE 6 : ajuster les RI en vigueur et expérimenter de nouveaux outils

Principes : ajuster les RI en fonction des opérations complexes remontées par les bailleurs, proposer des financements expérimentaux

- RI revu avec revalorisation des subventions et bonus pour : résidences sociales, opérations en acquisition-amélioration, opérations en PNRQAD

- 3 thèmes expérimentaux : **NOUVEAUX dispositifs** sobriété foncière, habitat inclusif, logement étudiant en cours de réflexion avec la Région

Appui de BM : financements sur étude et subvention d'équilibre aux bailleurs sociaux

AXE 7 : soutenir la promotion immobilière pour sortir les programmes mixtes

Principes : relancer le marché atone, veiller à la mixité programmatique

Appui de BM : nouvelles modalités pour les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à compter de 2024, renforcement du suivi des opérations bloquées avec la CD HLM, la Fédération des Promoteurs Immobiliers et les aménageurs, EPF

Mieux coopérer et identifier les leviers d'actions en mobilisant l'ensemble des acteurs : un « pacte local » pour le logement

AXE 8 : signer un contrat territorial pour la transition écologique et le logement social

Principes : partager avec l'ensemble des acteurs de l'écosystème les objectifs de la politique du logement (production, mixité sociale, ...), de mobiliser les outils pour faire effet levier, et adapter les modes de faire en cas de nécessité

Cosignataires : portage BM + Etat, élargissement à la conférence départementale HLM, la FPI, la Banque des Territoires, Action Logement

AXE 9 : conclure un nouveau partenariat opérationnel avec Action Logement

Principes : mieux répondre aux besoins en logement des salariés et des personnes en accès à l'emploi sur le territoire, d'accompagner le développement économique et de renforcer son attractivité par le partage d'objectifs communs et la mobilisation d'outils spécifiques (volet opérationnel)

Cosignataires : BM + Action Logement

AXE 10 : conclure une convention de partenariat opérationnelle avec la Conférence Départementale HLM

Principes : partage des connaissances, établissement d'un programme de travail annuel

Cosignataires : BM + CD HLM