

**CONVENTION CADRE DE TERRITOIRE
PORTANT ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES
ENTRE
BORDEAUX METROPOLE et ACTION LOGEMENT**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

BORDEAUX METROPOLE, 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 dénommée « **Bordeaux Métropole** »

D'UNE PART,

ET :

ACTION LOGEMENT GROUPE, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est sis 19/21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS, déclarée à la Préfecture de Police de PARIS sous le numéro W751236716, et dont le numéro SIREN est le 824 581 623,

ACTION LOGEMENT SERVICES, Société par Actions Simplifiée au capital de 20 000 000 d'euros dont le siège social est situé au 21 quai d'Austerlitz 75013 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 824 541 148,

Ci-ensemble représentées par Monsieur **Jérôme COHADE**, Président, et Madame **Valérie PUJOL**, Vice-présidente du Comité Régional Action Logement de Nouvelle-Aquitaine, dûment habilités à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de signature,

Ci-après désignées « **Action Logement** » lorsque les sociétés **Action Logement Groupe**, **Action Logement Services** et **Action Logement Immobilier** sont concernées.

D'AUTRE PART,

Ci-après ensemble désignées les « **Parties** ».

Préambule

Bordeaux Métropole

Par délibération n°2024/XXX du 7 juin 2024, Bordeaux Métropole a entériné le plan métropolitain pour le logement, décliné de la démarche « Métropole à Vivre, Métropole à habiter ».

Bordeaux Métropole poursuit en effet 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. Ce plan d'actions repose sur 3 piliers complémentaires et 10 axes déclinés au travers d'un soutien financier massifié et sur un pacte local pour le logement :

- *Aider les communes volontaires pour répondre aux besoins en équipements et espaces publics :*
 - ✓ Axe 1 : Aider les communes volontaires dans la production de logements
 - ✓ Axe 2 : Aider les communes contributives de l'OIN Euratlantique
 - ✓ Axe 3 : Poursuivre l'effort de solidarité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
 - ✓ Axe 4 : Anticiper l'urbanisation autour des gares du RER métropolitain

- *Accompagner plus fortement la production de logement locatif social pour répondre aux besoins :*
 - ✓ Mobiliser une nouvelle opération coup de poing pour la production de logement locatif social
 - ✓ Ajuster les règlements d'intervention en vigueur et expérimenter de nouveaux outils
 - ✓ Soutenir la promotion immobilière pour sortir les programmes

- *Mieux coopérer et identifier les leviers d'actions en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux :*
 - ✓ Signer un contrat territorial pour le logement
 - ✓ Etablir un nouveau partenariat avec Action Logement
 - ✓ Conclure un protocole de coopération avec l'Union Régionale HLM

Ce plan s'inscrit pleinement dans les objectifs du Programme d'orientations et d'actions Habitat (POA Habitat), approuvé le 16 décembre 2016, qui repose sur les orientations et actions suivantes :

- Affirmer la dimension sociale de la politique de l'habitat avec notamment la production de logements adaptés aux besoins des familles, favoriser l'accès au logement des jeunes et étudiants et agir face aux besoins liés au vieillissement et au handicap. Aussi, il s'agit de mettre en œuvre des actions pour l'amélioration des conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires et améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage. Enfin, le développement de solutions aux situations d'habitat précaire (squats, habitat de fortune) doit être poursuivi.
- Favoriser la production de logements neufs avec un objectif de 7 500 nouveaux logements chaque année, dont 40% de logements locatifs sociaux (3 000 logements) et 30% de logements en accession sociale (2 250 logements)
- Agir en faveur du parc existant en accompagnant la rénovation et pérenniser la qualité des quartiers prioritaires, la poursuite de la réhabilitation du parc locatif public avec un objectif de 2 000 logements sociaux réhabilités chaque année et lutter contre l'habitat indigne.

Action Logement

Depuis 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et abordable en France hexagonale et dans les territoires ultra-marins, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales :

- Construire, gérer et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 5 filiales de logements intermédiaires et un patrimoine de plus d'un million de logements ;
- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Fort de la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, Action Logement est devenu un acteur incontournable de la politique du logement au service des entreprises et des salariés. Pour ce faire, le Groupe dispose des outils suivants :

- Une structure faîtière paritaire de pilotage, « Action Logement Groupe » ;
- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS) et ses filiales, ainsi que l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) ;
- Un pôle « immobilier » qui produit directement une offre de logements abordables pour loger les publics éligibles au logement social ou intermédiaire et plus particulièrement les salariés des entreprises. Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI), de ses filiales immobilières ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL), opérateur dédié à la mixité et à la diversification dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

Par ailleurs, Action Logement agit au plus près des territoires grâce à une organisation ancrée dans les régions, à des équipes installées en proximité, aux 17 comités régionaux et territoriaux qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les territoires avec l'appui opérationnel des délégations régionales et de l'ensemble des filiales immobilières et de services du Groupe.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi.

Ceci exposé, les Parties conviennent de renouveler leur partenariat par une convention de territoire portant engagements réciproques.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION CADRE DE TERRITOIRE

La convention-cadre de territoire (ci-après la « Convention ») a pour objet de 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.

La Convention se fonde sur un diagnostic partagé entre Bordeaux Métropole et Action Logement s'agissant de la situation du logement et de l'habitat dans les bassins de vie métropolitains et sur une vision commune des actions à mettre en œuvre.

La présente Convention a pour objet de formaliser les objectifs communs qui appellent une déclinaison opérationnelle au croisement des ambitions de Bordeaux Métropole et d'Action Logement et les engagements réciproques qui en résultent.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS DE LA CONVENTION ET LES MOYENS D' ACTIONS

ARTICLE 2.1 : RAPPEL ET BILAN DES ENGAGEMENTS D' ACTION LOGEMENT

Action Logement soutient :

- *La production du logement locatif social et intermédiaire ainsi que l'accession sociale* à travers un panel de financements à destination des personnes morales. Ces financements poursuivent l'objectif de production de logements abordables et durables au plus près des bassins d'emploi. Cette offre plurielle vise à accompagner l'ensemble des organismes de logement sociaux et les organismes de foncier solidaire (OFS) dans leur développement, tout particulièrement sur les secteurs en forte tension comme la métropole bordelaise afin de favoriser le lien emploi-logement. Chaque financement accordé fait l'objet de contreparties en droits de réservation locative au bénéfice d'Action Logement Services afin de loger les salariés des entreprises du territoire ;
- *L'accompagnement des salariés dans leur parcours résidentiel* à travers une offre de prêts, d'aides et des services qui visent à faciliter leur accès et leur maintien dans le logement, favorisant ainsi l'emploi local ;
- *Les politiques publiques de l'habitat*, notamment à travers le financement du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). La contribution d'Action Logement aux politiques publiques de l'habitat concourt à la production et à la réhabilitation de programmes de logements abordables, notamment dans les quartiers politique de la ville (QPV) accompagnés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Au titre de la période 2021-2023, Action Logement Services indique avoir mobilisé 154,4 M€ de concours financiers sur le territoire de Bordeaux Métropole, contribuant ainsi directement à la programmation de 8 713 nouveaux logements (6 949 en locatif et 1 771 en BRS) et de 1 236 réhabilitations dans le cadre du NPNRU, ainsi qu'à l'accompagnement de 71 662 salariés sur la période.

PRETS, AIDES ET SERVICES ACTION LOGEMENT SERVICES	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Total 2021-2023
Production de logement locatif social, locatif intermédiaire et accession sociale (1)	17 100 K€	46 161 K€	14 247 K€	77 508 K€
Services et aides aux salariés (2)	26 971 K€	27 950 K€	21 960 K€	76 881 K€
Total Général	44 071 K€	74 111 K€	36 207 K€	154 389 K€

(1) cette ligne comprend l'ensemble des financements d'Action Logement Services visant à accompagner la production et la réhabilitation de logements (notamment production de PLAI, de PLUS, de PLS, de LI, de structures collectives, d'accession sociale en BRS et d'ingénierie sociale) y compris NPNRU et hors dotations en fonds propres aux organismes de logement sociaux.

(2) cette ligne comprend l'ensemble des services et aides apportés aux salariés (notamment attributions de logements, accession, travaux, mobilité, avance Loca-Pass®, aide aux salariés en difficulté).

NPNRU de Bordeaux Métropole

Concernant le renouvellement urbain, l'intervention d'Action Logement a pour vocation de répondre aux besoins des acteurs locaux : collectivités, bailleurs et entreprises.

La signature relative au projet de renouvellement urbain porté par l'EPCI et les communes de Bordeaux, Cenon, Floirac et Lormont a été signée le 29 avril 2020 pour un montant de concours financiers apporté par l'ANRU de 78.6 M€ dont 22 M€ de prêts bonifiés d'Action Logement Services. Cette convention fera l'objet d'un avenant en 2024 permettant d'augmenter de plus de 14M€ les concours financiers d'Action Logement et ainsi de consolider la transformation des différents quartiers retenus au titre de ce programme.

ARTICLE 2.2.– LES OBECTIFS PARTAGÉS ET LES MOYENS D'ACTIONS

Action Logement s'engage sur les dispositifs mentionnés ci-après conformément à ses directives en vigueur, sous réserve de modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette Convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'Etat.

2.2.1 Développer une connaissance commune des besoins en logement des salariés sur le territoire pour en assurer une meilleure prise en compte dans la politique locale de l'habitat

Les Parties conviennent d'affiner leur connaissance mutuelle des besoins en logement au travers d'échanges de données afin de contribuer plus efficacement aux enjeux du territoire. Ces données pourront notamment porter sur l'attractivité territoriale, les mobilités, l'activité économique, l'offre et la demande de logement des salariés et plus généralement sur l'ensemble des sujets en prise avec le lien emploi-logement.

Bordeaux Métropole et Action Logement conviennent de croiser annuellement les données relatives à la programmation, à la production, et aux financements octroyés à l'échelle du territoire, notamment ceux concernant la production de logement social et intermédiaire. Pour ce faire, les instances existantes pourront être sollicitées, comme celle du PLH (programme local de l'habitat) ou les comités départementaux de la programmation, sans que celles-ci soient exclusives.

A cet effet, Action Logement s'engage à partager ses données à la demande de Bordeaux Métropole, s'agissant notamment :

- des demandes de logements de salariés enregistrées sur sa plateforme AL'in, outil lancé par Action Logement Services en 2020 et qui a pour objectif de fluidifier et simplifier le parcours des salariés, demandeurs de logement social et intermédiaire.
Sur le périmètre de Bordeaux Métropole, il a été enregistré plus de 18 500 demandes sur la plateforme en avril 2024.
Ces données permettront ainsi de cartographier plus précisément les tendances identifiées sur la métropole s'agissant de la typologie des logements recherchés, de leur localisation, du profil des ménages salariés demandeurs ;
- des données prospectives sourcées à travers l'étude réalisée en 2024 par la délégation régionale d'Action Logement Services auprès des entreprises redevables de la PEEC.
Cette étude vise à identifier les besoins exprimés par les entreprises sur les besoins en logements des salariés à moyen terme au regard de leurs projets de développement et de leurs perspectives de recrutements. Ces données seront communiquées annuellement par Action Logement Services à Bordeaux Métropole ;
- des financements engagés par Action Logement Services auprès des personnes morales (organismes de logement social, bailleurs privés, OFS) en faveur du développement d'une offre de logements abordables sur le périmètre métropolitain ;
- du nombre et de la nature des aides et services octroyés aux salariés concourant à l'emploi local à travers un accompagnement dans leur mobilité résidentielle et professionnelle.

De son côté, Bordeaux Métropole s'engage à :

- partager les données issues des différents observatoires de l'habitat mis en place par la Collectivité, traitant de thématiques communes aux centres d'intérêts respectifs des Parties ;
- partager les données issues d'études dont dispose la Collectivité, dès lors qu'elles s'inscrivent au croisement des enjeux en matière de logement et de l'emploi ;
- associer Action Logement aux différentes instances de pilotage et de concertation existantes relatives à la politique de l'habitat, de mixité sociale et de renouvellement urbain (PLH dont observatoires, instances de la Conférence Intercommunale du Logement désignée CIL, revue de projets NPNRU, ...)

Plus généralement, les Parties s'engagent à faciliter les échanges portant sur tous types de données ou d'études disponibles, l'enjeu étant d'enrichir le partage réciproque pour faire converger les analyses des besoins en matière de logement pour les salariés du territoire métropolitain et dégager ou conforter les pistes d'actions opportunes en faveur du lien emploi - logement.

En complément et en fonction des ambitions communes aux Parties, Bordeaux Métropole et Action Logement pourront s'entendre pour cofinancer de nouvelles études répondant aux objectifs du PLH dans le cadre de l'ingénierie territoriale, visant à développer de la connaissance locale, mieux connaître et contextualiser les besoins des salariés et des entreprises, soutenir l'innovation, améliorer leur connaissance des marchés locaux en matière d'habitat ou mesurer l'impact et les potentiels de développement de l'offre de logement abordable sur le territoire intercommunal.

2.2.2 Faciliter le parcours résidentiel des jeunes et des salariés en mobilité

Les Parties partagent le constat de forte tension locale dans l'accès au logement abordable en raison de l'insuffisance d'offre locative abordable au sein de la métropole bordelaise, qu'il s'agisse de logement social temporaire meublé ou du logement locatif familial (social ou intermédiaire).

Cette situation est à l'origine d'un ralentissement inédit du parcours résidentiel sur l'ensemble de la chaîne du logement au sein du territoire et d'un nombre record de personnes en recherche de logement.

Pour Bordeaux Métropole, 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. Parallèlement, la métropole solidaire doit permettre aux jeunes les plus modestes d'accéder à un parcours résidentiel adapté. Il convient donc de développer l'offre en habitat jeunes et en hébergement proposant une mixité des publics. Ceux-ci doivent tenir compte des besoins spécifiques des jeunes : ressources modestes, besoins allant du pérenne au très ponctuel ou temporaire.

Action Logement Services accompagne chaque année les bailleurs à travers une offre de financements dédiée à la production d'habitat temporaire meublé recouvrant divers types de logements tels que des résidences de jeunes travailleurs, des résidences étudiantes ou hôtelières, des appart' hôtels ou encore des résidences mobilité. En contrepartie des financements engagés, Action Logement Services bénéficie de droits de réservation au sein de ces structures collectives pour y loger des salariés en mobilité. Ces offres sont publiées sur sa nouvelle plateforme de logements temporaires (actionlogement.fr).

En outre, Action Logement Services accompagne les salariés du secteur privé dans leurs parcours résidentiel et professionnel en leur proposant des services et des aides financières qui facilitent leur accès au logement, et donc à l'emploi.

Action Logement Services focalise ses efforts sur les salariés aux revenus modestes ou en mobilité ainsi que les jeunes en accès à l'emploi ou en formation professionnelle à travers les offres suivantes :

- La garantie Visale, caution locative gratuite accordée par Action Logement Services qui garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance du locataire. La garantie proposée aux bailleurs est rapide, simple et immédiate. Toutes les démarches des locataires et des bailleurs s'effectuent de manière dématérialisée sur le site visale.fr. La garantie Visale permet aux bailleurs, investisseurs, agents immobiliers et administrateurs de biens d'élargir leur choix de candidats à la location tout en limitant les risques, d'offrir une couverture solide et de simplifier la gestion en cas d'impayés. Toutes les démarches de recouvrement liées au contrat de cautionnement Visale sont financées et mises en œuvre par Action Logement Services. La garantie Visale est destinée aux jeunes et aux salariés en mobilité et/ou aux revenus modestes. La convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État le 16 juin 2023, envisage l'extension de Visale aux travailleurs saisonniers et aux travailleurs indépendants ;
- L'avance Loca-Pass®, prêt sans frais ni intérêts, accordé par Action Logement Services aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés d'entreprises du secteur privé non-agricole destiné à couvrir le dépôt de garantie demandé par le bailleur à l'entrée dans les lieux du locataire dans le logement constituant sa résidence principale. Ce financement facilite les conditions d'entrée dans le logement ;
- L'aide Mobili-Jeune®, subvention qui permet d'alléger la quittance de loyer en prenant en charge une partie du loyer pour une durée maximale de 11 mois. Elle est destinée aux jeunes de moins de 30 ans en formation en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) au sein d'une entreprise du secteur privé non-agricole. Le logement doit être occupé pendant la période de formation.

Par ailleurs, le parc locatif privé offre des solutions complémentaires au logement social pour accompagner la mobilité des actifs et renforcer le lien emploi-logement. Dans ce cadre, Action Logement développe son offre de services, en lien avec les professionnels de l'immobilier et les politiques locales de l'habitat, autour d'un double objectif stratégique :

- Mobiliser une offre locative privée accessible,
- Faciliter les parcours emploi/ logement des salariés.

Pour ce faire, Action Logement Services a développé l'offre Louer Pour l'Emploi à destination des propriétaires bailleurs en vue de mobiliser le parc privé afin de loger les salariés avec une priorisation de situation de mobilité économique. Ce dispositif est composé d'un pack d'aides et de services « le pack LPE » suivants :

- A minima, une sécurisation locative sous forme d'un contrat de cautionnement Visale garantissant les loyers et charges impayés ainsi que les dégradations locatives et un accès à des candidats locataires salariés labellisés,
- Selon les besoins, une aide à l'entrée dans les lieux du locataire par la prise en charge des honoraires de location sous forme de subvention et/ou, le cas échéant, une aide à l'amélioration du logement mis en location sous forme de prêt bonifié.

Le bénéfice de ce pack LPE nécessite la signature d'un contrat « Louer Pour l'Emploi » entre Action Logement Services et le bailleur. En contrepartie des financements accordés, le bailleur s'engage à donner le logement en location à un salarié du territoire pour une durée de 3 ans à un loyer maîtrisé, inférieur au marché.

Les Parties souhaitent faciliter l'accès aux différents dispositifs proposés par Action Logement Services à destination des salariés en mobilité et des jeunes actifs en mettant en avant ces offres auprès de ces publics et ainsi favoriser leur accès au logement, sécuriser les conditions de leur location et contribuer à la défense de leur pouvoir d'achat.

Dans cette optique, Action Logement Services s'engage à :

- Accompagner financièrement la production de l'offre nouvelle de logements temporaires meublés à loyers abordables répondant aux besoins spécifiques des jeunes et des salariés en mobilité, développée sur le territoire de Bordeaux Métropole ;
- Mener des actions de communication autour de ses dispositifs destinés aux jeunes, aux salariés en mobilité et aux propriétaires bailleurs privés sur le territoire de Bordeaux Métropole ;
- Communiquer à Bordeaux Métropole les conditions de ses offres en faveur de la mobilité et d'informer la Collectivité de toute évolution concernant leurs critères d'accès ;
- Mobiliser les fédérations, réseaux et professionnels de l'immobilier sur le territoire métropolitain afin de promouvoir et encourager la prescription de son offre d'aides et de services, notamment la garantie Visale et le pack LPE ;
- A publier en temps réel l'ensemble des logements temporaires meublés disponibles dont Action Logement Services est réservataire sur le territoire de Bordeaux Métropole via sa plateforme dédiée et à faciliter son accès depuis les supports digitaux de Bordeaux Métropole via des passerelles numériques ;
- A intervenir à la demande de Bordeaux Métropole lors d'évènements (salons, forums, réunions publiques...) ou séances d'information à destination des publics-cibles ou de prescripteurs pour présenter ses aides et services.

De son côté, Bordeaux Métropole s'engage à :

- Apporter un soutien financier au développement des programmes de logements ou hébergements agréés par l'Etat, sous réserve d'éligibilité aux différents règlements d'intervention de Bordeaux Métropole, et ainsi contribuer activement à la réalisation des objectifs du PLH et de la convention de délégation des aides à la pierre en matière de structures collectives à vocation sociale ;
- Promouvoir les offres proposées par Action Logement Services à destination des publics jeunes et salariés du territoire métropolitain ainsi que sa plateforme de logements temporaires, à travers une communication sur ses supports ;
- Solliciter la délégation régionale d'Action Logement Services à l'occasion d'évènements portant sur le logement et l'emploi pour faire connaître ses offres à destination des salariés, des jeunes et des propriétaires bailleurs privés.

2.2.3 Accompagner les trajectoires résidentielles vers l'accession à la propriété

Le contexte de forte tension immobilière impacte à la fois le logement privé et social au sein de l'agglomération. Aussi, Bordeaux Métropole souhaite accompagner au mieux le parcours résidentiel des accédants à la propriété, qu'il s'agisse d'accession libre ou sociale encadrée (Bail Réel Solidaire (BRS), Prêt social location accession (PSLA)), notamment s'agissant des primo-accédants sortant du parc locatif social.

Pour Bordeaux Métropole, Il s'agit d'un enjeu important, contribuant à participer à une meilleure fluidité au sein du parc HLM et dans lequel Action logement s'inscrit également afin de faciliter le parcours résidentiel des salariés. La métropole doit être en mesure de retenir les ménages dans une démarche d'accession sur son territoire. Bordeaux Métropole souhaite développer les conditions d'une production de logements à des niveaux de prix abordables pour permettre l'accession de ménage aux ressources moyennes. Les ambitions métropolitaines affichent un objectif de 30% de la production globale de logements en accession encadrée.

Action Logement Services accompagne les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) sous forme de prêts à taux fixe afin de leur permettre de conduire des opérations d'acquisition et de portage à long terme de fonciers, programmées en accord avec les collectivités locales et dont la finalité est le développement d'une offre de logements neufs ou assimilés en accession, sous contrats de Bail Réel Solidaire (BRS).

Le financement d'Action Logement Services vise indirectement à réduire le montant de la redevance et ainsi agir favorablement sur le pouvoir d'achat des accédants.

Par ailleurs, Action Logement Services propose les aides suivantes aux salariés :

- Un service de conseil en financement et en accession par des conseillers experts - confidentiel, personnalisé et gratuit - pour accompagner les salariés dans leur acquisition immobilière à chaque étape de leur projet d'achat ;
- Un prêt à taux réduit pour l'acquisition (ou la construction) de la résidence principale dans le neuf ou d'un logement HLM dans l'ancien, pour faciliter la concrétisation des projets d'accession des salariés aux revenus modestes ;
- Un prêt à taux réduit pour financer les travaux d'amélioration ou d'adaptation au handicap de la résidence principale.

Dans cette optique, Action Logement Services s'engage à :

- Accompagner financièrement l'OFS métropolitain pour ses acquisitions de terrains en vue d'y développer une offre en accession sociale en BRS sur le territoire de Bordeaux Métropole ;

- Faire ses meilleurs efforts pour faire connaître son offre de produits et des services en faveur de l'accèsion à la propriété aux publics-cibles et aux prescripteurs ;
- Communiquer à Bordeaux Métropole les conditions de ses offres en faveur de l'accèsion à la propriété et informer la Collectivité de toute évolution concernant leurs critères d'accès ;
- A intervenir à la demande de Bordeaux Métropole lors d'évènements (salons, forums, réunions publiques...) ou séances d'information à destination des publics-cibles ou de prescripteurs pour présenter ses dispositifs en faveur de l'accèsion à la propriété.

De son côté, Bordeaux Métropole s'engage à :

- Soutenir l'accèsion à la propriété des primo-accédants par l'octroi d'un Prêt à taux zéro (PTZ) pour l'acquisition d'un logement dont le prix est maîtrisé (selon les conditions du règlement d'intervention en vigueur), ou tout autre dispositif qu'elle déciderait de mettre en place ;
- Accompagner le développement de l'OFS métropolitain en vue de développer les produits en BRS ;
- Faciliter l'accèsion sociale à la propriété par la mobilisation de foncier métropolitain;
- Promouvoir les dispositifs proposés par Action Logement en faveur de l'accèsion et des travaux, au travers des supports de communication de la métropole ;
- Solliciter la présence de la délégation régionale d'Action Logement Services à l'occasion d'évènements portant sur des thématiques autour de l'accèsion à la propriété et de la rénovation ou l'adaptation des logements, pour permettre de promouvoir ses offres.

2.2.4 Contribuer à l'attractivité et au développement de l'offre de logement par une maîtrise du foncier et des démarches d'innovation et d'expérimentation

Face aux enjeux climatiques et à la crise énergétique actuelle, Bordeaux Métropole et Action Logement partagent l'ambition commune d'œuvrer en faveur de la sobriété foncière et la décarbonation du parc immobilier.

De son côté, le groupe Action Logement, premier producteur national de logements sociaux et intermédiaires, a décidé de jouer un rôle moteur dans l'engagement du secteur pour la décarbonation et la sobriété énergétique. A ce jour, Action Logement représente :

- 1,1 % du bilan carbone national
- 1,5 % de la consommation nationale de gaz
- 0,57 % de la consommation nationale électrique

L'objectif d'Action Logement est d'atteindre -55 % d'émissions de CO² en 2030 et tendre vers la neutralité carbone à l'horizon 2040. Pour atteindre ses objectifs, Action Logement a lancé en 2022 un plan de décarbonation sur 8 axes déclinés en 20 engagements.

Action Logement entend compléter cet effort en accompagnant dans cette transition les habitants de logements sociaux affectés par la hausse des prix de l'énergie.

Les Parties conviennent de travailler sur les thématiques suivantes :

La Foncière de Transformation Immobilière : de l'inoccupation à la valorisation durable

Face au constat d'un besoin urgent de logements dans les zones urbaines confrontées à la pénurie de

foncier et à l'identification d'actifs tertiaires et industriels devenus obsolètes ou vacants et ne trouvant plus d'usage, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), filiale du groupe Action Logement, vise à favoriser leur transformation en logements durables et abordables ou en structures d'hébergement partout en France.

La FTI en relation étroite avec ses partenaires et les collectivités territoriales, développe des opérations durables et résilientes pour favoriser l'attractivité des territoires. Elle les accompagne pour développer leur parc pour faciliter l'accès au logement et favoriser l'emploi sur les territoires. La FTI coopère en partenariat avec l'ensemble des acteurs de la ville, notamment les bailleurs sociaux hors groupe.

A cet effet, la FTI propose une mixité programmatique adaptée aux besoins du territoire :

- Logements locatifs sociaux familiaux ou résidences gérées,
- Logements locatifs intermédiaires ou résidences gérées,
- Accession à la propriété (social dont bail réel solidaire – libre),
- Création de bureaux, d'espaces de coworking complémentaires et dimensionnés,
- Locaux d'activités et commerces complémentaires.

Son modèle innovant repose sur le principe de dissociation entre la propriété foncière et la propriété du bâti également appelé "démembrement". Cette démarche s'appuie sur le bail à construction long terme, permettant à la FTI de créer des équilibres économiques favorables et confier aux opérateurs de logement, publics ou privés, la réalisation des travaux de transformation puis la gestion des logements durant le bail. Ces actions réalisées par la FTI permettront aux organismes de logement social ou intermédiaire d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations en limitant le poids de la charge foncière réduisant très fortement le coût du foncier.

En région Nouvelle-Aquitaine, la FTI développe trois opérations dont une située au 124 Cours Saint-Louis à Bordeaux. Ce projet vise la transformation d'un ancien EHPAD en 104 logements étudiants sur une surface de 2215m² ainsi que des locaux communs (coworking, salle de vie, laverie) sur 150m².

Dans le cadre de la présente convention, la FTI se positionne comme un partenaire privilégié pour Bordeaux Métropole en envisageant les axes de coopération suivant :

- Partager la stratégie urbaine et les objectifs qualitatifs et quantitatifs, notamment en termes de logements, hébergements et services associés, en priorité pour les publics cibles du PLH ;
- Définir et valider conjointement les programmations des opérations ;
- Partager une stratégie foncière pour permettre la réalisation des projets ;
- Etudier les opportunités de transformation d'actifs pouvant retenir l'intérêt de la Métropole de Bordeaux, à des fins de production de logements et d'hébergements.

Agir sur le patrimoine ancien dégradé

DIGNEO est un dispositif du groupe Action Logement, déployé par l'association Foncière Logement (AFL), dédié à la lutte contre l'habitat insalubre ou indigne. Pour Bordeaux Métropole, DIGNEO présente la garantie d'un investissement sur mesure et de long terme. Il permet de développer la mixité sociale dans les centres-villes, tout en transformant le patrimoine et en favorisant le bassin d'emploi local par le logement des salariés.

A travers un partenariat actif avec les collectivités, les partenaires compétents en matière d'action foncière ou d'aménagement et les experts spécialisés dans les situations de bâti dégradé et de restauration du patrimoine, DIGNEO restructure avec soin des biens immobiliers ensuite confiés à des administrateurs de biens locaux. Ces logements sont destinés à loger des salariés dans une perspective de mixité sociale.

Les programmes immobiliers de Foncière Logement sont majoritairement constitués de logements locatifs intermédiaires ou libres à loyers décotés mais peuvent inclure des logements conventionnés pour satisfaire à la politique locale de l'habitat de Bordeaux Métropole .

Au 31 décembre 2023, à l'échelle nationale le dispositif DIGNEO a traité 5 500 logements sous convention de coopération et 1 650 logements sous protocole foncier.

Pour être éligible au dispositif DIGNEO, l'opération de traitement de l'habitat ancien dégradé doit répondre à l'un des critères suivants :

- Être situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat au sens de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ayant pour objet de lutter contre l'habitat indigne,
- Porter sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du CCH ou dans un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble,
- Être situé dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme,
- Être situé dans un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots contenant au moins un immeuble soumis à un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du CCH,
- Être situé dans le périmètre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ayant pour objet de lutter contre l'habitat indigne.

L'expérimentation et l'innovation

A travers la convention quinquennale 2023-2027, Action Logement s'est engagée à financer des projets d'innovation et d'expérimentation à impact social, sociétal ou environnemental positif. Ces projets innovants s'inscrivent dans la démarche RSE engagée par le Groupe.

Ceux-ci doivent répondre à des critères d'impact et doivent présenter un caractère social, sociétal, écologique, numérique, technologique, organisationnel ou immobilier. Ils doivent permettre de répondre à des besoins non intégralement couverts par les directives du Groupe et d'adapter les réponses d'Action Logement aux besoins spécifiques des territoires.

En 2023, Bordeaux Métropole a initié une démarche expérimentale innovante en étudiant les potentialités de densification douce du patrimoine locatif social existant sur le périmètre intercommunal. Pour ce faire, l'OPH métropolitain Aquitanis a servi de démonstrateur dans le cadre de sa nouvelle convention de partenariat avec Bordeaux Métropole .

Bordeaux Métropole souhaite élargir cette étude prospective en 2024 auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux volontaires présents sur son territoire dans le but de réaliser un atlas des potentiels de densification et d'adapter si besoin les règlements d'intervention financiers à la production de logements sociaux.

Action Logement partage l'intérêt de cette démarche vertueuse concourant à freiner l'artificialisation des sols en reconstruisant la ville sur la ville et à optimiser la production de logements abordables pour les salariés sur un secteur en proie à une forte tension immobilière.

Dans cette perspective et plus largement, Action Logement Services s'engage :

- À étudier les conditions d'accompagnement financier de l'extension de la démarche expérimentale d'identification des capacités de densification aux opérateurs de logement social détenant du patrimoine sur la métropole bordelaise au titre de l'ingénierie territoriale ;

- À étudier les possibilités de cofinancement d'initiatives ou de projets innovants qui lui seraient présenté par Bordeaux Métropole dès lors qu'ils satisfont aux conditions d'éligibilité à son fonds « innovation » et aux critères d'impact de la directive qui l'encadre, à savoir :
 - Dimension emploi-logement avérée,
 - Caractère spécifique, expérimental, innovant,
 - Projet à impact social, sociétal ou environnemental positif,
 - Qualités intrinsèques du projet,
 - Possibilités de contreparties au bénéfice des salariés du secteur privé.

Le cas échéant, les projets identifiés feront l'objet d'une étude approfondie par Action Logement, dans l'optique d'une présentation à son comité innovation pour l'octroi d'une aide financière dans la limite de l'enveloppe budgétaire dédiée.

De son côté, Bordeaux Métropole s'engage :

- à présenter à Action Logement les projets innovants ou expérimentaux qu'elle entreprend ou auxquels elle contribue (sous réserve de l'accord des maîtres d'ouvrages) et qu'elle estimerait correspondre à tout ou partie des critères d'impact d'Action Logement tels que précisés ci-avant ;

En contrepartie d'un financement accordé au bénéfice de Bordeaux Métropole, celle-ci s'engage :

- à fournir un suivi périodique de l'avancement du projet, et un bilan en fin de chaque projet ;
- à communiquer sur le projet et la participation d'Action Logement Services, si Bordeaux Métropole communique sur le projet, via ses canaux de communication ;
- à proposer aux maîtres d'ouvrages, d'inviter les représentants d'Action Logement aux réunions et/ou manifestations organisées sur leurs projets,
- à proposer aux maîtres d'ouvrages de faire participer Action Logement aux manifestations visant à promouvoir la dynamique d'innovation du groupe et de ses filiales.

2.2.5 Contribuer à l'attractivité du territoire en promouvant la mixité sociale, notamment dans les quartiers en rénovation urbaine

Dans le prolongement des travaux du PLH et dans le cadre de ses compétences accrues en matière d'habitat, la Métropole a lancé une démarche d'élaboration de sa politique de mixité sociale en 2015. Sa mise en œuvre sur le territoire est encadrée par le document cadre, la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion et d'information du demandeur (PPGDID).

Formalisés dans la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) signée le 23 avril 2023, dont Action Logement est signataire, les objectifs de rééquilibrage du territoire visent 40% des attributions hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV et territoires de veille) à destination des ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS, dans la limite de 40% de l'occupation de la résidence. La CIA reprend également les obligations légales, à savoir 25% des attributions destinées aux ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs hors QPV et territoires de veille.

Les attributions en QPV feront quant à elles l'objet d'une étude sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole pour différencier les objectifs d'attribution selon les caractéristiques de chaque QPV, et viendront s'ajouter aux orientations formalisées dans la CIA.

Les réservataires (Action Logement, le Département de la Gironde, Bordeaux Métropole) et les bailleurs sociaux s'engagent également à consacrer au moins 25% de leurs attributions à des ménages DALO ou à défaut aux demandeurs répondant aux critères de priorité du L.441-1 du CCH, afin de garantir l'accueil des ménages les plus fragiles.

Aussi, l'accord cadre de gestion en flux entre les réservataires de logements locatifs sociaux publics, dont Action Logement est également signataire, précise les enjeux locaux suivants :

- Coordonner les réservataires pour s'accorder sur des modalités partagées de gestion en flux de façon à faciliter l'atteinte des objectifs de mixité sociale fixés dans la CIA,
- Affirmer la participation de tous les réservataires aux équilibres de peuplement des résidences, par l'orientation de candidats pour l'ensemble du parc et par la recherche de candidats du 1er quartile sur les résidences permettant leur accueil,
- Favoriser les mises à disposition équitables entre réservataires, en termes de type de logement, de financement ou de situation géographique au regard des communes et des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- Au titre du volet urbain du contrat de ville, faciliter la mise en œuvre de la mixité sociale dans les opérations de renouvellement urbain en cours et à venir sur le territoire métropolitain,
- Faciliter le fonctionnement et l'organisation interne des bailleurs,
- Mettre en place des outils de gestion partagée pour suivre et piloter la gestion en flux et la politique métropolitaine d'attributions et de mixité sociale validée dans la CIA.

Acteur et financeur engagé dans le renouvellement urbain depuis le lancement en 2003 du Programme National de Rénovation Urbaine, Action Logement finance plus de 70% des allocations du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, au travers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Le Groupe prend ainsi toute sa part dans les interventions menées dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville en agissant à la fois sur la qualité de l'environnement urbain, et leur attractivité, l'amélioration significative de l'offre de logements et le développement de la mixité sociale par la diversification de l'habitat.

Dans ce cadre, Action Logement et Bordeaux Métropole conviennent d'engager des réflexions communes sur des actions de communication en faveur des entreprises et de leurs salariés visant notamment à favoriser le retour des ménages salariés et des jeunes actifs dans les quartiers prioritaires politique de la Ville dans une perspective de mixité sociale durable.

2.2.6 Dynamiser les partenariats institutionnels et valoriser les actions partagées en faveur de l'emploi

Les Parties solliciteront des interventions mutuelles lors des manifestations organisées de part et d'autre, pour promouvoir la politique de l'habitat métropolitaine et les actions menées par Action Logement sur le territoire.

ARTICLE 3 : CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE S'APPLIQUANT AUX INTERVENTIONS D'ACTION LOGEMENT

Cette Convention s'inscrit dans le cadre des règles relatives à l'utilisation de la PEEC définies aux articles L.313-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de la convention quinquennale signée entre l'État et Action Logement le 16 juin 2023 qui permet ainsi de concevoir dans les 5 années à venir une politique du logement abordable et durable ambitieuse, essentielle à la cohésion sociale et à la vitalité économique de notre pays.

En mobilisant 14,4 milliards d'euros pour la période 2023-2027, Action Logement apporte des réponses tangibles à l'ensemble des acteurs du secteur, poursuit ses interventions au service de la mobilité

résidentielle et professionnelle essentielle aux entreprises qui peinent à recruter et maintient son effort en faveur de l'attractivité de tous les territoires, ultra-marins et en France hexagonale.

ARTICLE 4 : MODALITÉS DE SUIVI DE LA CONVENTION /PILOTAGE/CALENDRIER

Le suivi de la Convention est assuré par un comité de pilotage qui sera mis en place par les Parties dès la signature des présentes. Ce comité de pilotage est animé par Bordeaux Métropole et pour Action Logement, par la Direction régionale ALS en lien avec le CRAL/CTAL.

Ce comité de pilotage se réunira 1 fois par an pour dresser un état d'avancement des opérations, des actions réciproques engagées dans le cadre de la Convention et le cas échéant adopter les mesures correctives nécessaires.

ARTICLE 5 : DURÉE ET PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION

La présente Convention prend effet à la date de sa signature par les Parties et prend fin au plus tard le 31/12/2027.

Clause de revoyure

Annuellement et trois mois au plus tard avant le 31 décembre, la Convention est réexaminée par le comité de pilotage notamment sur les objectifs et les modalités de financement prévus à la présente Convention. En fonction des résultats constatés, des ajustements significatifs qui pourraient s'avérer nécessaires ou en cas de modifications des produits et services distribués, la Convention peut être révisée par voie d'avenant.

En cas de désaccord entre les Parties, elles pourront décider d'un commun accord de mettre fin à la présente Convention sans indemnité de part ni d'autre après une notification par courrier simple, moyennant un délai de prévenance de deux mois.

ARTICLE 6 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

En cas de manquement par l'une ou l'autre des Parties à l'une de ses obligations contractuelles, l'autre Partie peut mettre fin à la Convention par lettre RAR restée infructueuse et moyennant le respect d'un délai de prévenance de trois mois.

Nonobstant ce qui précède, en cas de modifications législatives ou réglementaires régissant Action Logement, en cas de force majeure ou pour tout motif d'intérêt général, Action Logement et Bordeaux Métropole peuvent, dans le respect d'un préavis réduit d'une durée de 15 jours calendaires, résilier la présente Convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 7 : CLAUSE DE CONFIDENTIALITÉ, PROTECTION DES DONNÉES, INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Chacune des Parties veille à ne divulguer aucune information de nature confidentielle qui pourrait être portée à sa connaissance dans le cadre de la présente Convention.

Les Parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD » pour les traitements de données à caractère personnel qu'elles peuvent être amenées à traiter en qualité de responsable du traitement), dans le cadre de l'exécution de la présente Convention.

Les Parties s'engagent à prendre toutes précautions utiles et à mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment les données relatives aux utilisateurs (données d'identité, données professionnelles, données d'authentification, connexion et traçabilité) et d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

Les Parties s'engagent respectivement à communiquer aux personnes concernées au moment de la collecte de leurs données personnelles, la finalité de cette collecte, ainsi que les informations nécessaires pour exercer leurs droits d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation des traitements et d'opposition conformément à la législation française relative à la protection des données personnelles et au RGPD.

Pour information :

- Le DPO ALG peut être joint à l'adresse suivante : protectiondonnees.al@actionlogement.fr
- Le DPO ALS peut être joint à l'adresse suivante : rgpd.ues75@actionlogement.fr
- Le DPO de Bordeaux Métropole peut être joint à l'adresse suivante : contact.cnil@bordeaux-metropole.fr

ARTICLE 8 : LOI APPLICABLE ET CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPÉTENCE

La présente Convention est soumise à la loi française.

A défaut d'accord amiable entre les Parties pour tout différend relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution, l'inexécution ou la rupture de la présente Convention, il est fait expressément attribution de compétence aux juridictions civiles du ressort de la Cour d'appel de Bordeaux, nonobstant pluralité de défendeurs ou appels en garantie.

Fait à Bordeaux, en 2 exemplaires, le xxxxxx

POUR BORDEAUX METROPOLE
Mme Christine BOST, Présidente

POUR ACTION LOGEMENT GROUPE et ACTION LOGEMENT SERVICES
Représentées par le Président et la Vice-présidente du Comité Régional Action Logement de la région Nouvelle-Aquitaine : M. Jérôme COHADE et Mme Valérie PUJOL