

Convention de partenariat entre la CD HLM 33 Et Bordeaux Métropole pour la période 2024-2027

Annexe 9

Entre

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, dénommée ci-après «Bordeaux Métropole»,

Et,

La Conférence Départementale HLM 33, 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°xxxxxxx du xx/xx/2024, dénommée ci-après « CD HLM 33 »,

CONTEXTE

Proposer des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun et permettre des parcours résidentiels sur l'ensemble du territoire métropolitain, constituent une priorité pour la Métropole. Les évolutions socio-démographiques, économiques, les fractures induites dans les parcours résidentiels par l'augmentation des coûts immobiliers, rendent plus complexes les réponses à apporter à la demande sociale et aux besoins des habitants.

Pour y répondre, il est essentiel de développer une offre de logements diversifiés et de qualité. Le Programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 16 décembre 2016 réaffirme cet enjeu.

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 dans lesquels Bordeaux Métropole propose de s'engager financièrement plus fortement.

Il s'agit pour la Métropole :

- d'aider les communes en accompagnant financièrement la réponse aux besoins en équipements et espaces publics, tout en poursuivant l'effort de solidarité urbaine dans les nouveaux quartiers de la politique de la ville,
- d'accompagner plus fortement la production de logement locatif social,
- de mieux coopérer et identifier les leviers d'actions en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux.

La CD HLM 33 est l'émanation girondine de l'URHlm en Nouvelle-Aquitaine, association loi 1901, et représente les organismes HLM du département de la Gironde auprès des partenaires institutionnels du logement social. Elle met en œuvre plusieurs missions :

- centre de ressources à travers un reporting quantitatif et qualitatif de l'activité des organismes et d'information auprès des partenaires,
- animation du réseau des acteurs l'habitat
- coordination territorialisée à l'échelle départementale et accompagnement de la concertation entre les organismes,

- participation collective aux politiques publiques de l'habitat et représentation locale des organismes HLM,
- animation professionnelle inter-bailleurs pour échanger sur les pratiques professionnelles et élaborer des méthodologies communes.

Ceci étant exposé, les parties conviennent d'une convention de partenariat.

ARTICLE 1 : OBJECTIF DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objectif

1- Partager les objectifs et les valeurs de la politique de l'habitat métropolitaine

1.1 Mettre en œuvre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme d'orientations et d'actions Habitat (POA Habitat), approuvé le 16 décembre 2016 affirme la dimension sociale de la politique locale de l'habitat, favorise la production de logements neufs diversifiés sur le territoire métropolitain et poursuit la réhabilitation du parc existant.

Pour rappel, les objectifs du PLH à l'échelle métropolitaine, croisés à ceux de la délégation des aides à la pierre, sur la production s'élèvent à 7 500 logements par an, répartis comme suit :

Programmation de logement	Nombre de logement	% de la production annuelle du PLH
Logements locatifs sociaux	3 000	40 %
- Dont PLUS	1 200	-
- Dont PLAI	1 200	-
- Dont PLS	600	-
Accession sociale (BRS-PSLA)	2 250	30%
Libre (accession et location)	2 250	30%
TOTAL	7 500	100%

Aussi, Bordeaux Métropole souhaite accompagner et poursuivre la rénovation des quartiers prioritaires et la réhabilitation du parc locatif public, pour prévenir une éventuelle dégradation et améliorer ses qualités techniques, notamment thermique et environnementale.

Enfin, à travers le Plan climat air énergie territorial (PCAET) horizon 2028, la Métropole se fixe des objectifs de réhabilitation du parc existant à 11 500 logements rénovés annuellement, dont 2 000 logements sociaux.

1.2 Partager les objectifs opérationnels de la Délégation des aides à la pierre

Déléataire des aides à la pierre depuis 2004, Bordeaux Métropole a renouvelé la convention de délégation de compétence avec l'Etat pour la période 2022-2027, par délibération en juin 2022.

Cette délégation prévoit un objectif global de 3000 logements locatifs par an, conformément au POA Habitat de Bordeaux Métropole. Ces objectifs sont répartis 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,

- 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.

1.3 Partager les objectifs de la politique de mixité sociale métropolitaine

Une succession de textes réglementaires est venue positionner les intercommunalités en pilotes d'une politique d'attributions coordonnée et formalisée. A ce titre Bordeaux Métropole s'appuie sur les modalités d'actions suivantes :

- Un document cadre, qui fixe les orientations métropolitaines en matière de mixité sociale et notamment d'accueil équilibré des plus modestes,
- Une Convention intercommunale d'attribution (CIA), qui précise les objectifs d'attributions sur le territoire, en prenant en compte les quartiers fragiles identifiés au titre de la politique de la ville (dont les modalités sont annexées au Contrat de ville métropolitain),
- Le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID), qui définit les modalités d'actions pour une meilleure gestion partagée des demandes et une meilleure information du demandeur.

Les orientations en matière de mixité sociale métropolitaine reposent sur :

- Une attention particulière aux ménages modestes, définis comme ayant des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS. Cette définition intègre le premier quartile des demandeurs les plus modestes, ciblé par la loi Egalité et citoyenneté de 2017,
- un objectif collectif organisant la contribution de chaque commune à l'accueil des plus modestes. Le niveau actuel d'accueil des ménages modestes sur le parc social de Bordeaux Métropole est de 40%, tous territoires confondus. Il est proposé d'engager le rééquilibrage de la métropole en déclinant cette référence comme objectif d'attribution à l'échelle de chaque commune,
- des points de vigilance sur les situations déjà fragiles. L'objectif précité s'applique hors quartiers prioritaires et territoires de veille relevant du Contrat de Ville métropolitain, et dans la limite de 40% de l'occupation des résidences par des ménages modestes.
- à l'occasion de la nouvelle contractualisation du contrat de ville, partage des objectifs du contrat et mobilisation renforcée dans les QPV et les PRU.

1.4 Partager les enjeux liés à l'expérimentation et l'innovation sur des sujets spécifiques

- Habitat jeune, étudiants, logement d'abord, gens du voyage...

En 2021, un contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise pour la période 2020-2030 a été signé entre Bordeaux Métropole, l'Etat et la Région Nouvelle-Aquitaine, en partenariat avec le CROUS et la Conférence départementale HLM de la Gironde. Ce contrat vise à amplifier l'offre et la construction de logements conventionnés en résidences dédiées, à développer les nouvelles formes d'habitat solidaire et alternatif complémentaires et à faciliter l'accès des étudiants aux offres dans le parc privé diffus.

L'accès et le maintien au logement de publics spécifiques notamment concernés par la politique « Logement d'abord » et l'habitat inclusif, via la construction neuve ou la réhabilitation du parc existant : personnes sans domicile (à la rue ou hébergées) ou risquant de l'être, femmes victimes de violences, personne en situation de handicap/vieillesse, personnes avec des troubles de santé mentale, étudiants/jeunes.

- Formes urbaines (densité douce...)

Bordeaux Métropole a initié une démarche expérimentale sur l'innovation de pratique à déployer sur son territoire, en étudiant la densification douce du patrimoine locatif social existant. Pour ce faire, l'OPH métropolitain Aquitanis a servi de démonstrateur dans le cadre de sa nouvelle convention de partenariat avec

BM. Il s'agit ici de proposer le déploiement de cette étude prospective auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire, afin de réaliser un atlas des potentiels, et de modéliser les conditions techniques et financières de réalisation de ces opérations.

- Qualité d'habiter (renouvellement urbain, adaptation au vieillissement et au handicap)

La mise en œuvre du projet de renouvellement métropolitain, à travers la participation des bailleurs du territoire sur les questions de relogement, de diversification de l'offre de logement en QPV, de la reconstitution de l'offre de logements, de l'insertion et de la qualité environnementale des projets.

- D'autres sujets qui pourront être déterminés annuellement.

ARTICLE 2 : PROGRAMME D'ACTIONS

Un programme d'actions fondé sur des modes de faire partagés sera défini annuellement de façon concertée après validation par les membres de la CDHlm.

Pour chacun des objectifs présentés, la CD HLM et Bordeaux Métropole s'engagent à collaborer sur les axes de travail suivants :

2.1 L'élaboration et la mise en œuvre de la politique de l'habitat métropolitaine

- Bordeaux Métropole associera la CDHlm à l'élaboration, la mise en œuvre et au suivi du PLH
- Bordeaux Métropole pourra animer des groupes de travail, notamment sur : l'encadrement de la VEFA et la qualité des constructions, l'actualisation des marges locales, l'intervention sur l'existant et notamment en centre ancien (acquisition-amélioration), l'accessibilité des logements au vieillissement et aux handicaps, le logement inclusif, le logement étudiant et jeune, les opérations innovantes, l'accession sociale, la réhabilitation du parc existant, consultation dans l'évaluation et de nouvelles modalités de financement de la Métropole. Bordeaux Métropole associera la CDHlm à la préparation de ces groupes de travail auxquels pourront être conviés les organismes Hlm. Les conclusions des groupes de travail seront partagées par les signataires de la présente convention.
- S'associer sur la mise en œuvre de la politique de mixité sociale métropolitaine : participation commune aux ateliers de CIL en fonction des thématiques, suivre de manière partagée la mise en œuvre de la gestion en flux, participation de la CD HLM à l'étude stratégique d'attribution en QPV sous la Maitrise d'ouvrage de la Métropole.

2.2 Mettre en œuvre des observatoires et enquêtes co-alimentés et partagés

- Réflexion partagée sur la production de données et leur analyse en lien avec la mise en œuvre des différents observatoires de la Métropole : logements étudiants, Bail réel solidaire, logements Usufruit locatif social, Logement locatif intermédiaire (LLI), suivi des opérations en maîtrise d'ouvrage directe/Vente en état futur d'achèvement, suivi des livraisons des opérations de logement social.
- Alimenter le comité départemental de la programmation :partage des données dans le cadre des enquêtes de la Métropole et de l'URHlm, notamment sur les opérations en difficulté.

2.3 Organiser des temps forts et partager nos connaissances

- Visites d'opérations innovantes, pose première pierre etc.
- Échanges sur le benchmark,
- Partage des études

ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est fixée pour une période de 3 ans.

Sans dénonciation expresse de l'une ou l'autre des parties, la convention pourra être renouvelée tacitement pour une durée d'un an, reconductible.

ARTICLE 4 : DISPOSITIF PARTENARIAL

Deux instances assureront le suivi de ce partenariat :

- Un comité de pilotage composé du Vice-président de la Métropole délégué à l'habitat, du Président de la CD HLM 33 et des équipes techniques de la Métropole et de la CDHlm, qui se réunira annuellement pour préciser le travail à engager sur l'année.
- Un comité de suivi composé des techniciens de Bordeaux Métropole et représentants de la CD HLM 33 et des bailleurs. Ce comité aura pour mission de suivre l'avancement du programme annuel.

Les ordres du jour de ces instances seront établis en concertation entre signataires.

ARTICLE 5 : EVALUATION

Bordeaux Métropole et la CD HLM établiront chaque année un bilan des actions mises en œuvre au titre de la présente convention.

ARTICLE 6 : RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des engagements respectifs, celle-ci pourra être résiliée de plein droit à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception valant mise en demeure.

Fait à Bordeaux, en deux exemplaires originaux, le xx/xx/2024

Pour Bordeaux Métropole

Christine BOST
Présidente

Pour la CD HLM 33

Jean-Luc GORCE
Président

Pour l'URHlm

Muriel BOULMIER
Présidente