

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 7 juin 2024	N° 2024-270

Convocation du 31 mai 2024

Aujourd'hui vendredi 7 juin 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

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

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Camille CHOPLIN à M. Olivier CAZAUX
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH
Mme Pascale PAVONE à Mme Zeineb LOUNICI
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY
M. Michel POIGNONEC à M. Christophe DUPRAT
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 7 juin 2024	Délibération
	Direction de l'Habitat Service Développement de l'habitat	N° 2024-270

**Programmation 2023 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat et aides de Bordeaux Métropole à la production de logements locatifs sociaux, à l'accession sociale, et à la réhabilitation du parc social
- Liste des opérations retenues - Décision - Autorisation**

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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

A ce titre, Bordeaux Métropole élabore annuellement la programmation des agréments pour la construction de logements locatifs sociaux financés en Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et Prêt locatif social (PLS), le développement de l'accession sociale à la propriété financée en Prêt social à la location-accession (PSLA) et la création de places d'hébergement. Pour toutes ces opérations, Bordeaux Métropole délivre des décisions qui permettent la réalisation de ces logements, en déclenchant des avantages fiscaux, des prêts et des aides financières permettant leur faisabilité. Afin de recenser les programmes susceptibles d'obtenir ces agréments pour l'année 2023, les services de Bordeaux Métropole ont interrogé l'ensemble des organismes de logement social au premier trimestre 2023 pour connaître leurs capacités de production. Ensuite les services de Bordeaux Métropole ont présenté les opérations recensées à chaque commune de la métropole afin d'obtenir leurs avis sur l'opportunité, le calendrier et la volumétrie de ces programmes. Il en est ressorti une délibération de programmation initiale visant à faire approuver le volume prévisionnel de logements aidés à autoriser pour l'année 2023 votée le 30 juin 2023 par le Conseil de Métropole.

Concomitamment à cette délibération de programmation prévisionnelle, a été votée une délibération dite de « mesures exceptionnelles pour la relance de la construction de logements locatifs sociaux » permettant d'instaurer un fonds de soutien exceptionnel pour l'année 2023 afin de soutenir les opérations agréées antérieurement à 2023 et dont la sortie opérationnelle était bloquée et d'autre part, d'apporter un soutien massif à la programmation 2023 par un engagement financier supplémentaire de 20 millions d'euros.

La programmation initiale de logements constitue un état prévisionnel qui tend à se préciser en fin d'année au regard de l'évolution des projets et il est ainsi nécessaire de représenter, dès la fin de l'exercice de gestion, un état plus précis des opérations déposées en demande d'agrément par les opérateurs, objet du présent rapport.

Ce recellement permet de donner une vision précise et actualisée des programmes qui ont

fait l'objet d'agrèments et qui bénéficieront de subventions de l'Etat, et de Bordeaux Métropole sur son budget propre.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole a adopté par délibération n°2015/0095 du 13 février 2015 un règlement d'intervention visant à soutenir la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux. Le présent rapport présente les opérations de réhabilitation qu'il est proposé de soutenir pour l'année 2023 à ce titre.

1/ L'évolution de la programmation 2023 et le bilan des agrèments

La programmation initiale votée le 30 juin 2023 par le Conseil de Métropole, les intentions de production proposées par les bailleurs et validées par les communes faisaient état d'un objectif de programmation basée sur 2 estimations :

- hypothèse basse de 2104 logements locatifs sociaux (répartis en 386 PLAI, 503 PLUS, 1215 logements PLS),
- hypothèse haute de 3 296 logements locatifs sociaux (répartis en 913 PLAI, 886 PLUS, 1497 logements PLS).

Cette programmation a subi des évolutions :

Les bailleurs sociaux ont effectivement déposé au dernier trimestre un volume de demande de financement en logements locatifs sociaux en hausse de 38 % par rapport à l'objectif le plus bas, représentant 2 896 logements locatifs sociaux faisant l'objet de demande d'agrèments de Bordeaux Métropole au titre de sa délégation des aides à la pierre.

Ces logements sociaux sont répartis **en 999 en PLAI, 1 054 en PLUS, 808 en PLS et 35 RHVS/PSH.**

Par ailleurs, 63 logements locatifs sociaux ont fait l'objet de décisions de financement de l'Etat pour l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre de projets de reconstitution de l'offre des projets de renouvellement urbain dont 22 PLAI et 41 PLUS pour lesquels les aides propres de Bordeaux Métropole sont également ouvertes (fiche n°2 du règlement d'intervention en faveur du logement social de Bordeaux modifiée par délibération 2020/283 du 25 septembre 2020).

En outre, Bordeaux Métropole a agréé 10 logements en accession sociale à la propriété financés en Prêt social à la location accession (PSLA).

Nature du financement	Programmation délibération du 30/06/2023 hypothèse basse	Solde des ajouts, reports ou annulations	Programmation 2023 finalisée
PLAI	386	+ 613	999
PLUS	503	+ 551	1 054
PLS	1 215	- 407	808
RHVS/PSH	0	+ 35	35
TOTAL	2 104	+ 792	2 896

Les résultats de la programmation 2023 au regard des objectifs du PLH :

- avec 2 896 logements locatifs sociaux, l'objectif du PLH est atteint à 97%,
- on observe une augmentation des PLAI et PLUS par rapport à 2022, qui représentent respectivement 34% et 36% des agrèments, contre 25% chacun en 2022. Ceci est une incidence directe des conditions d'octroi du fonds de fonds de soutien exceptionnel qui impose un minimum de 40% de PLAI par opération,

- la part des agréments PLS (28%) dépasse les 20% prévus par la convention de délégation des aides à la pierre. Ils se répartissent en 43% de logements étudiants et jeunes de moins de 30 ans, 32% de logement familial, et 25% de logements séniors,
- un effort maintenu par les bailleurs pour produire du logement social en maîtrise d'ouvrage directe, qui représente 63% des logements agréés (même tendance qu'en 2022),
- l'effort de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale se poursuit avec 73% des logements financés localisés sur des communes déficitaires au titre de la loi de solidarité et de renouvellement urbain, contre 69% en 2022,

Un tableau retraçant les opérations agréées en 2023 est joint en annexe 1.

Les résultats du fonds de soutien exceptionnel de Bordeaux Métropole :

- 100 opérations, soit 2 387 logements locatifs sociaux ont été réalisés en 2023 grâce au Fonds de soutien exceptionnel, dont 2 192 logements financés en PLUS/PLAI,
- sur ces 2 387 logements, 2015 ont été agréés en 2023 et 372 étaient agréés antérieurement à 2023,
- 45% des logements financés sont des logements PLAI familiaux,
- en termes financiers, l'engagement de Bordeaux Métropole atteint 19,668 millions d'euros.

Un tableau retraçant les opérations financées avec le fonds de soutien exceptionnel (dont les agréments Etat 2023) est joint en annexe 2.

Malgré des résultats en très forte hausse en 2023, jamais atteints depuis 2018, le contexte de la construction reste complexe, avec notamment :

- l'augmentation des coûts de la construction (matériaux, transports, énergie) conduisant les bailleurs à rechercher un équilibre des opérations en revoyant la programmation des produits,
- la raréfaction du foncier et un marché toujours élevé,
- des difficultés pour les projets à programmation mixte montés en ventes en état futur d'achèvement (VEFA), les promoteurs ayant eux-mêmes des difficultés de commercialisation des lots libres, faisant peser une incertitude sur les mises en chantier,
- les capacités financières des bailleurs réduites du fait des mesures financières des dernières années (taux du livret A, RLS, ...), et des enjeux tout aussi importants sur la réhabilitation du parc social existant.

2/ La réhabilitation et la résidentialisation du parc locatif social

Les bailleurs disposent de différents dispositifs pour financer leurs opérations de réhabilitation :

- le prêt à l'amélioration de l'habitat (PAM) et l'éco-prêt de la Banque des Territoires,
- la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) de l'Etat,
- Les subventions de Bordeaux Métropole au titre de son règlement d'intervention Habitat,
- des financements croisés dans le cadre des projets de renouvellement urbain,
- des aides exceptionnelles et conjoncturelles de l'Etat.

En 2023, Bordeaux Métropole a reçu 22 dossiers représentant **2497 logements locatifs sociaux en projet de réhabilitation et/ou résidentialisation.**

Les dossiers pouvant émerger à plusieurs dispositifs de financements cela représente :

En secteur diffus : 11 opérations représentant 517 logements

- 11 opérations avec une demande de financement auprès de la Banque des Territoires représentant 517 logements, pour un montant total de prêts 30 842 307 €,
- 3 opérations financées par l'Etat au titre de la PALULOS représentant 334 logements (dont 296 en réhabilitation lourde), pour un montant total de 2 520 000 €,
- 3 opérations financées par Bordeaux Métropole au titre de son règlement d'intervention Habitat adopté par délibération n°2015/0095 du 13 février 2015, représentant 333 logements, pour un montant total de subventions de 544 227 €. Ce règlement d'intervention permet d'accompagner financièrement les bailleurs sociaux s'engageant dans la réhabilitation thermique de leur parc de logement sous réserve de l'atteinte de performances énergétiques améliorées et d'un quittancement sans impact pour les locataires, après travaux. L'aide accordée équivaut à une participation de 10% du montant des travaux dans la limite de 3000 euros ou 4000 euros par logement (si occupation très sociale) et sans dépasser 200 000 euros par opération.

L'annexe 3 présente les opérations rentrant dans ces critères pour lesquelles une aide de Bordeaux Métropole est sollicitée pour l'exercice de programmation 2023.

En projets de rénovation urbaine : 11 opérations représentant 1980 logements avec des travaux de réhabilitation et/ou de résidentialisation.

Ces projets sont financés par Bordeaux Métropole au titre de son règlement d'intervention Politique de la Ville : Ces financements font l'objet de délibérations spécifiques du Conseil métropolitain.

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

Le Conseil de Métropole

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

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

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

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

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

VU la délibération n° 2016/372 du 24 juin 2022 décidant le renouvellement de la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public/parc privé sur la période 2022-2027,

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

VU la délibération n° 2023/332 du 30 juin 2023 relative à la programmation prévisionnelle 2023 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat

VU la délibération n° 2023/333 du 30 juin 2023 relative aux « mesures exceptionnelles pour la relance de la construction de logements locatifs sociaux »

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

VU l'avenant n°3 pour l'année 2023 de la convention de délégation de compétences des

ENTENDU le rapport de présentation

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

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

DECIDE

Article 1 : d'autoriser Madame la Présidente à délivrer les décisions de financement de l'Etat pour les programmes recensés en annexe 1 dans la limite du volume annuel d'agréments accordés par l'Etat,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente à notifier cette programmation aux maîtres d'ouvrage de ces opérations,

Article 3 : d'autoriser Madame la présidente à accorder et à verser aux opérateurs les subventions de l'Etat au titre de la délégation des aides à la pierre selon les règles définies dans la convention de délégation des aides à la pierre du 16 août 2022,

Article 4 : d'autoriser Madame la Présidente à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour la production des logements sociaux programmés en annexe 1, selon les règles définies dans le règlement d'intervention en faveur du logement social adopté par délibération 2014/0110 du 14 février 2014 et modifié par délibération n° 2020/283 du 25 septembre 2020 ; et du règlement d'intervention en faveur de la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques adopté par délibération 2017/99 du 17 février 2017,

Article 5 : d'autoriser Madame la Présidente à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour la production des logements sociaux PLUS et PLAI programmés en annexe 2, au titre du fonds de soutien exceptionnel adopté par délibération n° 2023/333 dite de « mesures exceptionnelles pour la relance de la construction de logements locatifs sociaux » du 30 juin 2023,

Article 6 : d'autoriser Madame la Présidente à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour les projets de réhabilitation lourde et /ou thermique indiqués en annexe 3, selon les règles définies dans la délibération 2015/0095 du 13 février 2015 relative à la réhabilitation du parc de logements sociaux de Bordeaux Métropole,

Article 7 : d'autoriser Madame la Présidente à imputer ces aides aux budgets des exercices concernés en section d'investissement au chapitre 204, article 2324 (20422 ou 204182), fonction 552.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juin 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 13 JUIN 2024	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président,
DATE DE MISE EN LIGNE : 14 JUIN 2024	
	Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU