

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 14 février 2020	N° 2020-118

Convocation du 7 février 2020

Aujourd'hui vendredi 14 février 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOU, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Jacques GUICHOUX
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
M. Jean-Claude FEUGAS à Mme Odile BLEIN
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Emmanuelle CUNY
M. Max GUICHARD à Mme Claude MELLIER
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU

EXCUSE(S) :

M. Patrick PUJOL, M. Jean-Louis DAVID.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Franck RAYNAL à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h20
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kévin SUBRENAT à partir 12h10
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 11h20
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX jusqu'à 11h10
M. Bernard LEROUX à M. Alain ANZIANI à partir de 11h20
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 14 février 2020	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Mission enseignement supérieur, recherche et innovation	N° 2020-118

Plan en faveur du logement étudiant - contrat d'objectifs et d'orientations - Décision - Autorisation

Monsieur Fabien ROBERT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Avec une croissance de plus de 30 000 étudiants depuis 2000 et un passage du cap des 100 000 étudiants à la rentrée 2018 dans la Métropole bordelaise, la question du logement étudiant s'inscrit comme un défi majeur de nos politiques publiques pour garantir une qualité d'étude et de vie aux jeunes étudiants sur le territoire métropolitain. L'agglomération bordelaise accueille près d'un étudiant sur deux de la Nouvelle-Aquitaine et la Métropole entend jouer son rôle en matière d'accueil des étudiants et particulièrement du logement étudiant. Avec l'Etat et la Région, Bordeaux Métropole a engagé une démarche partenariale en faveur du logement étudiant à l'été 2019 qui se concrétise aujourd'hui par la proposition de la signature d'un contrat d'objectifs et d'orientations 2020-2030 sur la Métropole bordelaise avec l'Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine, le CROUS (Centre régional des œuvres universitaires et scolaires) et la Conférence départementale des HLM (Habitations à loyer modéré) de Gironde.

Ce contrat a pour ambition de coordonner les politiques partenariales publiques, de construire au moins 6000 logements étudiants conventionnés entre 2020 et 2030 et d'agir sur le parc privé en améliorant l'accès au logement.

1- Contexte et actions pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise

- Situation du logement étudiant

A la rentrée 2018-2019, les effectifs étudiants dans la Métropole bordelaise étaient de 105 800 soit une augmentation de 4000 étudiants par rapport à la rentrée 2017-2018. Ils représentent la moitié des étudiants en Nouvelle-Aquitaine. Face à cette envolée des effectifs (+2800 étudiants/an en moyenne) qui devrait, selon les perspectives du rectorat, se poursuivre pour atteindre 115 000 étudiants en 2027, le marché du logement pour les étudiants évolue, s'adapte et surtout se tend.

L'offre de logements conventionnés, dite sociale est en nette progression depuis plusieurs années (+ 2 200 logements entre 2011 et 2018) mais elle s'avère encore insuffisante avec un ratio de 8.5 logements sociaux pour 100 étudiants (contre 10% au niveau national). En complément de cette offre publique, on assiste à un développement de résidences étudiantes privées qui représentent aujourd'hui près de 5 000 logements. Ainsi, l'offre de résidences étudiantes dédiées (publiques et privées) correspond aujourd'hui à environ 13 800 logements. 85% de cette offre dédiée aux étudiants se concentrent principalement sur 4 communes de la Métropole (Bordeaux, Pessac, Talence et Gradignan).

Déduction faite des étudiants résidant hors de la métropole, des étudiants vivant chez leurs parents et des étudiants en résidence dédiée, le parc privé diffus (studios, chambres chez l'habitant, colocations) est estimé à près de 36 000 logements pour les étudiants, soit 7 étudiants sur 10 ne vivant plus chez leurs parents. Ce marché dans le diffus, difficile à appréhender, est en forte tension et concurrence du fait de l'attractivité résidentielle et touristique de la Métropole bordelaise depuis 2010 tout particulièrement dans la ville centre de Bordeaux.

Du fait du niveau de pression élevé de la demande de la demande, les étudiants rencontrent des difficultés grandissantes à trouver un logement à chaque rentrée à proximité des campus et voient une part du budget consacrée au logement qui augmente (400 euros/mois en moyenne, soit 60% du budget d'un étudiant).

- **Compétences et actions partagées en matière de logement étudiant**

Depuis 2005, le Conseil régional s'est positionné comme chef de file dans la planification et le financement du logement étudiant, eu égard à ses compétences en matière d'enseignement supérieur et de recherche : il octroie des aides pour la construction de résidences neuves et pour la réhabilitation des cités universitaires traditionnelles. L'État a quant à lui lancé plusieurs plans visant à produire des logements étudiants sur les territoires : Plan Anciaux au milieu des années 2000, Plan 40 000 logements puis 60 000 logements. Opérationnellement cela s'est traduit par la mise à disposition de terrains appartenant au Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche pour construire du logement étudiant, essentiellement sur les campus.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Bordeaux Métropole octroie les agréments PLS (Prêt locatif social) qui permettent aux maîtres d'ouvrages (CROUS et bailleurs sociaux) de bénéficier de la TVA (Taxe sur la valeur ajoutée) à taux réduit et des prêts bonifiés. Pour cette année 2019, un objectif de 454 agréments PLS pour le logement étudiant a été assigné par l'Etat. Cet objectif est bien à différencier de celui du plan national 60 000 logements qui concerne les mises en service.

2- Une démarche partenariale et opérationnelle initiée et animée par Bordeaux Métropole

- **La création et l'animation d'un Comité opérationnel et partenarial (COP) sur la métropole bordelaise**

Dans le cadre du Comité de pilotage régional du logement des jeunes et des étudiants impulsé en mai dernier par le Rectorat et la Région Nouvelle-Aquitaine, un Comité opérationnel et partenarial (COP) du logement étudiant sur la métropole bordelaise a été initié par Bordeaux Métropole le 10 juillet dernier.

Entre octobre et novembre 2019, Bordeaux Métropole a animé 10 réunions de groupes de travail, mobilisant une soixantaine de personnes et une trentaine de structures de l'enseignement supérieur, de l'habitat et de la vie étudiante :

- des objectifs et une stratégie territoriale partagée autour de 3 axes
- les outils de production du logement étudiant conventionné : foncier, financement et réglementation
- la sensibilisation et la mobilisation des propriétaires dans le parc privé diffus

- **Des valeurs fortes pour le développement du logement étudiant de demain**

La démarche partenariale et opérationnelle développée ces derniers mois par Bordeaux Métropole s'est accompagnée d'une mobilisation forte des principaux acteurs : Etat, Région, communes, aménageurs et opérateurs. Des valeurs émergent et s'inscrivent d'ores et déjà comme des conditions de réussite de la mise en œuvre du contrat d'objectifs et d'orientations.

Opérateurs, aménageurs, communes et étudiants, tous convergent vers la nécessité de repenser la production du logement étudiant dans la métropole bordelaise dans les prochaines années avec un nouveau paradigme, celui de la **mixité à toutes les échelles**. Avec la rareté du foncier et la volonté d'équilibre des populations au sein des communes, les futures opérations de logements étudiants devront être plus diversifiées géographiquement (en s'appuyant notamment sur le réseau de transport en commun), plus mixtes à l'échelle des quartiers et des opérations. La typologie des opérations de logement étudiant portera sur des opérations plus petites ou intégrant aussi du logement familial, privé ou public.

Face à la croissance exponentielle des besoins, l'ensemble des acteurs du logement étudiant de la métropole bordelaise doit nécessairement innover dans les partenariats, les formes d'habitat, et dans l'intégration même des étudiants dans la ville. Cette **ouverture à l'innovation** passe par le soutien au développement de pratiques innovantes et de nouveaux acteurs, l'expérimentation de nouveaux montages d'opérations ou encore l'adaptation de l'offre aux nouveaux besoins.

Agir efficacement face à l'enjeu du logement étudiant implique d'associer l'ensemble des acteurs et en premier lieu les étudiants. Ainsi, il est indispensable de les intégrer en amont et tout au long des travaux afin de mieux connaître leurs usages et pratiques mais aussi d'encourager **les initiatives étudiantes en matière de logement**, comme par exemple les projets et l'expérimentation autour de l'autogestion dans les résidences étudiantes.

Enfin, l'engagement collectif enclenché au travers du COP a été unanimement identifié comme une véritable opportunité à la fois dans le partage d'une stratégie à 10 ans et surtout dans la **mise en œuvre d'actions portées durablement**. Répondre aux situations d'urgence et réduire les dépenses « logement » des étudiants dans leur budget global nécessitent d'articuler des actions d'immédiateté mais aussi de penser à la réalisation des opérations de logement qui devront répondre aux besoins de 2023 à 2030.

3- Un contrat d'objectifs et d'orientations 2020 – 2030 : un engagement des principaux acteurs

La convergence inédite de tous les acteurs autour de la question du logement étudiant et d'une ambition forte pour les prochaines années impose une traduction officielle et un engagement des parties prenantes. Aussi, il est proposé de formaliser ces éléments dans un contrat pour :

- fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs pour les 10 prochaines années sur la métropole bordelaise. Cela va au-delà d'une charte, c'est un engagement collectif,
- décliner les orientations et le cadre d'actions partagées.

Les signataires de ce contrat sont l'Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine, le CROUS, le Conseil départemental des HLM et Bordeaux Métropole. Dans un second temps, au cours du premier semestre 2020, un ou plusieurs contrats d'engagements devront être formalisés entre les différentes parties prenantes et permettre une déclinaison plus opérationnelle.

Le contrat fixe deux objectifs et une ambition :

- ❖ **Objectif n°1 : Construire au moins 6000 logements étudiants conventionnés entre 2020 et 2030, soit 12 places pour 100 étudiants en 2030 (contre 8.5 places aujourd'hui)**

Pour répondre à cet objectif et garantir un rythme de construction annuel moyen de 600 logements conventionnés, les leviers d'actions portent sur la mobilisation foncière, le financement et l'insertion urbaine.

→ La programmation et mobilisation foncière avec :

- l'accompagnement des opérations pré-engagées sur le campus de Pessac-Talence-Gradignan (1500 logements) pour des livraisons entre 2020 et 2030
- L'ajustement des programmes de logements dans les grandes opérations d'aménagement actuelles et futures (Robert Picqué, Bordeaux Euratlantique, opérations La Fab sur Mérignac, Bastide Niel, ...) et le développement sur les terrains dévolus à l'Université de Bordeaux (1000 à 1500 logements entre 2023 et 2035). Dans ces opérations, 3000 à 3500 logements étudiants conventionnés devraient être programmés.
- La mise en place d'un important chantier de prospection et de mobilisation foncière pour identifier entre 3 et 4 ha de terrains, pour la réalisation de 1500 à 2000 logements, hors des grandes opérations d'aménagement pour construire des résidences universitaires de taille plus réduite et mieux insérées dans un tissu urbain plus mixte. Bordeaux Métropole et la Région ont ainsi engagé un premier travail d'identification sur leur propre patrimoine. Ce travail devra être élargi aux communes, aux bailleurs sociaux et aux terrains privés.

→ Financements croisés

La Métropole ne finance actuellement pas le logement étudiant car les opérations sont agréées en Prêt locatif

social (PLS) non financé par la Métropole. Toutefois l'Etat prévoit la possibilité de faire du logement à vocation beaucoup plus sociale en agrément Prêt locatif à usage social (PLUS), ce qui donnerait la possibilité à la Métropole d'accompagner cette offre tout en restant dans le périmètre de son règlement d'intervention actuel.

Aussi, l'inscription des financements croisés à la production dans un cadre contractuel (contrat de projet Etat-Région) pourrait être envisagée.

Par ailleurs, en complément de cofinancements de certains projets, des interventions de l'État ou des collectivités territoriales pourraient être envisagées en faveur de l'équilibre économique par la mise à disposition de fonciers publics dédiés et à prix décotés, dans le cadre d'appels à projet.

→ Insertion urbaine

Un travail sur la dimension réglementaire et de planification sera effectué, en lien avec les communes, afin de faire évoluer la place du logement étudiant dans la ville, et son acceptabilité, notamment en abordant la question des mobilités et du stationnement, de la densité et d'une manière plus générale de l'intégration dans la ville du logement étudiant.

❖ **Objectif n°2 : agir sur le parc privé en améliorant l'accès au logement pour rendre visible et accessible 20% du parc actuel et disposer d'une offre de 1000 places logements étudiants « alternatifs » (colocation solidaire, intergénérationnel, ...) en 2030**

Pour rappel, plus des deux tiers des étudiants sont hébergés hors de résidences dédiées. Dans ce cadre, il s'agira de travailler à une prospection mutualisée pour améliorer les dispositifs existants qui visent à mettre en relation des jeunes et des loueurs ou encore la valorisation d'une plateforme commune en direction des étudiants pour améliorer l'information sur l'offre existante.

❖ Enfin, pour atteindre ces objectifs, **la coordination des politiques partenariales publiques est recherchée avec l'instauration d'une gouvernance politique et opérationnelle** sur la métropole qui s'avère à la fois une ambition et une condition de réussite pour mettre en œuvre les actions. Dans ce cadre, il est proposé la pérennisation du COP accompagnée de la mise en place d'une gouvernance politique et opérationnelle.

4- Enclencher la phase opérationnelle vers des conventions d'engagements

En quelques mois, la démarche partenariale animée par Bordeaux Métropole, a permis d'identifier, de faire converger et de partager des objectifs et des orientations clairs avec les principaux acteurs. La signature du contrat d'objectifs et d'orientations constitue une étape importante qui doit immédiatement entrer dans une phase plus opérationnelle.

Aussi, dans la poursuite des réflexions engagées, le rôle de Bordeaux Métropole sera à la fois :

- d'animer et suivre la mise en œuvre du contrat d'objectifs et d'engagements avec le comité de pilotage et le Comité technique
- de contribuer à la réalisation des objectifs d'amélioration du marché du logement au travers de :
 - o la mobilisation foncière et l'identification de fonciers dans le patrimoine public et privé hors des opérations d'aménagements notamment avec les communes,
 - o la négociation avec les aménageurs et les universités de la programmation du logement étudiant dans les opérations d'aménagement actuels et futurs,
 - o le soutien financier aux opérations de logements étudiants conventionnés (CPER (Contrat plan Etat Région), PLUS, ...), au développement d'offres alternatives (colocations, logements intergénérationnels, ...) ou encore la prospection mutualisée vers les bailleurs privés.
 - o la mise en place de groupes de travail complémentaires (étude mobilité - stationnement, résidences privées, ...). Le pilotage de certains groupes pourra être confié à l'un des autres signataires du contrat.

Enfin, Bordeaux Métropole compétente en matière de politique de l'habitat, se doit, dans tous les cas, de veiller aux équilibres sociaux et territoriaux entre la production de logements familiaux et la production de logements spécifiques (jeunes, seniors, etc...) afin d'éviter les concurrences entre les publics.

La signature du contrat d'objectifs et d'orientations à horizon 2030 au 1er trimestre 2020 sera la première

étape. Elle doit d'ores et déjà se traduire par la mise en place d'un réseau opérationnel entre les partenaires et cela sans attendre les premiers engagements qui se traduiront par des conventions partenariales à partir du second trimestre 2020.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU l'article de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles,

VU les articles L 5211-1 et 5217-2 du Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération du Conseil de la Métropole n°2016/425 du 8 juillet 2016 adoptant la stratégie de Bordeaux Métropole en matière d'enseignement supérieur, recherche et innovation,

VU le Programme d'orientations et d'actions habitat du PLU (Plan local d'urbanisme) de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE

La situation particulièrement en tension du marché du logement étudiant sur la métropole bordelaise et la poursuite de la croissance des effectifs étudiants sur la Métropole bordelaise,

les objectifs de Bordeaux Métropole et de son Plan local de l'habitat (PLH) en matière de développement de l'habitat sur le territoire notamment en favorisant l'accès au logement des jeunes et des étudiants (axe 1.2 du Programme d'orientations et d'actions habitat).

DECIDE

Article unique : d'autoriser Monsieur le Président à signer le contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant entre l'Etat, la région Nouvelle-Aquitaine, la Conférence départementale des HLM en Gironde, le CROUS et Bordeaux Métropole et toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

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

Contre : Monsieur JAY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 14 février 2020

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 FÉVRIER 2020	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 18 FÉVRIER 2020	le Vice-président,
	Monsieur Fabien ROBERT