

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 novembre 2020	N° 2020-462

Convocation du 20 novembre 2020

Aujourd'hui vendredi 27 novembre 2020 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Maxime GHESQUIERE, Mme Marie-Claude NOEL, M. Nordine GUENDEZ, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Nicolas FLORIAN, Mme Fabienne HELBIG, M. Michel LABARDIN, M. Jacques MANGON, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alexandre RUBIO à M. Jean-François EGRON
Mme Emmanuelle AJON à Mme Christine BOST
Mme Josiane ZAMBON à Mme Véronique FERREIRA
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE
Mme Simone BONORON à M. Emmanuel SALLABERRY
Mme Myriam BRET à M. Jean TOUZEAU
Mme Pascale BRU à M. Stéphane DELPEYRAT
Mme Camille CHOPLIN à M. Pierre HURMIC
Mme Nathalie DELATTRE à M. Nicolas FLORIAN
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO
Mme Fabienne DUMAS à M. Patrick BOBET
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Gérard CHAUSSET
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Laure CURVALE
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Isabelle RAMI
Mme Sylvie JUQUIN à M. Patrick LABESSE
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Claudine BICHET
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Christophe DUPRAT
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Céline PAPIN
Mme Harmonie LECERF à M. Pierre HURMIC
Mme Anne LEPINE à M. Alain GARNIER
Mme Zeineb LOUNICI à M. Franck RAYNAL
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT
Mme Eva MILLIER à M. Franck RAYNAL
M. Marc MORISSET à M. Maxime GHESQUIERE
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Michel LABARDIN
Mme Nadia SAADI à Mme Delphine JAMET
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN
M. Thierry TRIJOLET à Mme Marie RECALDE
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Michel LABARDIN

EXCUSE(S) :

M. Philippe POUTOU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Céline PAPIN à partir de 13h40
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h20
M. Bernard Louis BLANC à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h00
M. Nordine GUENDEZ à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h15
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Bruno FARENIAUX à partir de 16h45
M. Olivier CAZAUX à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h20
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h00
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabien ROBERT à partir de 15h40
Mme Zeineb LOUNICI à M. Jérôme PESCIANA à partir de 15h40
M. Bastien MAURIN à M. Bruno FARENIAUX à partir de 16h45
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULION à partir de 17h20
Mme Eva MILLIER à M. Jérôme PESCIANA à partir de 15h40
M. Franck RAYNAL à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 15h40
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 15h40

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 novembre 2020	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2020-462

Communication du rapport d'observation définitif de la Chambre régionale des comptes (CRC) de Nouvelle-Aquitaine sur la politique du logement de Bordeaux Métropole - Débat

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La Cour des comptes a initié en 2019 une enquête nationale sur la territorialisation des politiques du logement. Cette enquête a fait l'objet d'un questionnaire spécifique à l'occasion du contrôle des comptes et de la gestion de Bordeaux Métropole effectué par la Chambre régionale des comptes (CRC) de Nouvelle-Aquitaine. A l'issue d'une procédure d'échanges contradictoires lancée fin 2019, a été finalisé et communiqué le rapport définitif d'observations ci-joint, adressé par la CRC en octobre 2020. Conformément aux dispositions prévues à l'article L243.6 du Code des juridictions financières, le rapport d'observations définitives est communiqué par l'exécutif de l'établissement public à son assemblée délibérante, dès sa plus proche réunion, et donne lieu à un débat.

Ce rapport, riche et documenté, aboutit globalement au constat d'une implication forte et efficiente de la Métropole sur les sujets relatifs à l'habitat au sens large, et tend à montrer que l'ancrage et le pilotage territorial sur ces sujets semblent être de vrais leviers de réussite en faveur du rééquilibrage du territoire et de la réponse aux besoins des habitants.

Ainsi, sont soulignés particulièrement :

Le contexte de forte croissance démographique et d'attractivité économique de notre territoire, qui en fait **un territoire demeurant « tendu » en matière de logement**. Ce contexte alimente ainsi la hausse des prix immobiliers tant à l'acquisition qu'à la location, et accroît les difficultés d'accès au parc social.

Un parc social en fort développement qui s'accompagne d'une politique de territorialisation croissante menée par la Métropole, une tendance propice à un rééquilibrage de l'offre qu'il importe de poursuivre. La méthode métropolitaine de mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre est particulièrement positive. Son efficacité est soulignée d'une part parce qu'elle inscrit la programmation de logements sociaux dans une bonne articulation avec les outils fonciers et d'urbanisme (notamment les servitudes de mixité sociale), et d'autre part car elle constitue un outil opérationnel et puissant de mise en œuvre du Plan local de l'habitat (PLH).

Pour autant, malgré cette dynamique positive, le rééquilibrage du territoire est lent. Il importe de confirmer les efforts engagés en faveur du développement du parc social (et particulièrement sur les communes déficitaires, et concernant le Prêt locatif aidé (PLAI) et les petites typologies).

Une politique de soutien au parc privé dont les résultats sont plus mitigés et **qui gagnerait à être renforcée, en particulier pour lutter contre l'habitat indigne et favoriser davantage le développement d'une offre de logements intermédiaires.**

Une territorialisation des politiques d'attribution mise en place avec retard. Effectivement, la Communauté urbaine de Bordeaux a centré son intervention jusqu'en 2015 sur ses compétences traditionnelles liées à l'aménagement urbain et à la production de logements. Avec l'adoption du nouveau PLH intégrant pour la première fois un volet concernant la mixité sociale, Bordeaux Métropole s'est lancée dans une démarche partenariale d'élaboration d'une politique métropolitaine d'attributions, assumant ainsi son nouveau rôle et ses nouvelles compétences en matière d'habitat.

De plus, les objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté pour un rééquilibrage du territoire en matière d'accueil des publics les plus précaires, ne sont pas encore atteints. En effet, comme dans beaucoup d'agglomérations, le parc social est ancien et son développement s'est fait de façon concentrée. Malgré une forte dynamique de production depuis 10 ans particulièrement dans les communes déficitaires, l'inversement de tendance de cet héritage est lent et doit s'inscrire dans le temps.

D'où l'appel de la CRC à renforcer le volontarisme métropolitain en matière d'habitat et notamment en matière d'attributions en faveur des publics précaires et prioritaires.

Une politique du logement marquée par un volontarisme indéniable, parfois bridée par le modèle de gouvernance locale basé sur la cogestion, et qui repose sur des leviers d'intervention pluriels mais dont la portée est contrastée.

En effet, force est de constater l'évolution croissante du rôle de Bordeaux Métropole attendue par les habitants et les acteurs, pour endiguer les dérives du marché immobilier et les difficultés de la population à accéder au logement.

Toutefois, si la CRC évoque à plusieurs reprises un positionnement timide de Bordeaux Métropole au regard des acteurs impliqués (bailleurs, opérateurs, satellites, collectivités, etc.), elle souligne que le dialogue avec les communes et les acteurs a permis de définir et de mettre en œuvre des documents de planification ambitieux et cohérents (tels que le Plan Local Urbanisme (PLU 3.1)) permettant d'intégrer ses politiques publiques et d'asseoir ses capacités d'action.

Enfin, la CRC en appelle au renforcement du rôle de la Métropole comme autorité régulatrice et organisatrice de la politique de l'habitat, ainsi qu'à un pilotage métropolitain des bailleurs plus fort, et en particulier la clarification de la stratégie de cadrage de l'Office public de l'habitat (OPH) métropolitain.

Ce constat globalement positif est toutefois émaillé de remarques et recommandations à prendre en compte pour améliorer encore l'efficacité de notre action. Aussi, l'ensemble du rapport constitue un cadre de réflexion, en ce début de mandature, pour compléter et ajuster nos ambitions en la matière.

Pour cela, Bordeaux Métropole s'inscrit dans une gouvernance renouvelée. Dans ce nouveau contexte, l'habitat fait déjà l'objet d'une attention toute particulière, du fait de la sensibilité des sujets et de leur position au croisement des enjeux sociaux, économiques et environnementaux de notre société. Ainsi, en ce début de mandat, Bordeaux Métropole est dans une démarche cohérente par rapport aux recommandations de la CRC :

recommandation n°1 : réaliser, dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLU 3.1, une évaluation des effets et limites des outils d'urbanisme instaurés en faveur de la mixité sociale.

L'évaluation à mi-parcours du PLH et l'évaluation du PLU sont actuellement en cours et devront permettre de corriger si besoin les actions en place qui ne démontrent pas de plus-value, voire sont contre productives,

recommandation n°2 : conduire un bilan à mi-parcours de la convention conclue avec l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

A cet effet, il peut être envisagé :

- une évaluation des actions de l'établissement public foncier pour le compte de Bordeaux Métropole afin de réajuster, si nécessaire, les modalités de partenariat conclues entre nos organismes ;
- de réinterroger la politique foncière de la Métropole sur les champs de l'habitat et la solidarité, en adéquation avec les enjeux du territoire.

recommandation n°3 : développer, sur la base des bilans des opérations programmées et des dispositifs Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), une politique incitative pour les propriétaires bailleurs.

Le parc privé représente plus des trois quarts du parc de la Métropole. La préconisation doit donc aboutir à poursuivre les efforts en matière d'amélioration de ce parc tout en évitant les risques d'éviction des ménages modestes.

Pour cela, Bordeaux Métropole propose d'expérimenter et mobiliser tous les outils pertinents pour lutter contre les dérives spéculatives et le mal logement : encadrement des loyers, permis de louer, permis de diviser, etc...

recommandation n°4 : mettre en place un cadre d'instruction harmonisé des dossiers des demandeurs communs aux bailleurs sociaux du territoire.

Cette recommandation de la chambre régionale des comptes rejoint les préoccupations de Bordeaux Métropole pour la mise en place d'un système de gestion partagée de la demande en logements sociaux, avec les bailleurs et l'ensemble des réservataires (Etat, Action Logement, collectivités...). Il s'agit à la fois :

- d'animer les instances partenariales de la Conférence intercommunale du logement (CIL),
- d'organiser des modalités de travail communes (critères d'instruction communs, pratiques d'attributions harmonisées, échanges de données pour un observatoire partagé...),
- de mettre en œuvre des outils communs de gestion partagée afin que tous les acteurs disposent d'informations complètes concernant les demandeurs de logement social (situation, caractère prioritaire du demandeur, propositions de logements, refus éventuels...),

Ce projet défini dans le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et validé en 2019, fait partie des actions prioritaires proposées à la Préfète, à mettre en œuvre dès à présent.

recommandation n°5 : accroître la précision et le caractère opérationnel du projet de mixité sociale.

Les orientations de mixité sociale défini en 2019 définissent un objectif de 40% d'attributions aux ménages modestes et en dehors des quartiers inscrits au contrat de ville (qui concentrent pourtant la majeure partie des logements à bas loyers). A l'instar des objectifs de rééquilibrage de l'offre sociale encadrés par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), cet objectif constitue un cap commun et se décline de façon opérationnelle par des efforts d'accueil différenciés en fonction des communes et de leurs parcs.

Il est proposé de préciser le caractère opérationnel de ces objectifs dans le cadre du travail de suivi et du pilotage de la politique d'attribution qui incombe aux instances partenariales de la CIL. Ceci implique de mettre en œuvre le PPGDID en organisant, avec nos partenaires, un observatoire du logement social portant sur l'offre de logements (la répartition et les caractéristiques du parc d'Habitations à Loyer Modéré (HLM)), son occupation (les caractéristiques des locataires HLM), la demande et les attributions,

recommandation n°6 : établir un état des lieux du parc réservé de Bordeaux Métropole, afin de mettre en œuvre le logement des publics « prioritaires » identifiés au sein de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et de préparer la mise en œuvre d'une politique d'attribution « en flux » telle que prévue par la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

La loi ELAN demande effectivement aux réservataires d'organiser, avant fin novembre 2021, une gestion en flux des attributions de logements sociaux. A cet effet, Bordeaux Métropole, en partenariat avec l'Union régionale HLM (l'URHLM), a engagé en 2020 ce travail d'état des lieux de ses réservations. Cette démarche devra être partagée avec les communes pour définir les orientations métropolitaines à débattre dans un second temps avec les bailleurs et les autres réservataires.

Ces échanges devront aboutir à la signature d'une convention de gestion en flux qui définira les volumes, les caractéristiques et les modalités de suivi des flux de logements par réservataire.

Pour conclure, il s'agit de poursuivre et de renforcer les efforts déjà engagés pour faire de la politique du logement une véritable politique de l'habitat en affirmant l'importance croissante de sa dimension sociale et solidaire.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, prendre acte et débattre du rapport définitif d'observations de la chambre régionale des comptes de Nouvelle-Aquitaine présenté en annexe.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées – Débat effectué.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 novembre 2020

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 DÉCEMBRE 2020	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 3 DÉCEMBRE 2020	 Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU