

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 18 mars 2021	N° 2021-151

Convocation du 11 mars 2021

Aujourd'hui jeudi 18 mars 2021 à 14h30 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. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCHINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Baptiste MAURIN à M. Frédéric GIRO
Mme Josiane ZAMBON à Mme Myriam BRET
Mme Stephanie ANFRAY à M. Sébastien SAINT-PASTEUR
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Fatiha BOZDAG
M. Franck RAYNAL à Mme Zeineb LOUNICI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA jusqu'à 15h30 le 18 mars
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 17h45 le 18 mars
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 16h le 19 mars
M. Jean TOUZEAU à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h05 le 19 mars
M. Bernard Louis BLANC à Mme Claudine BICHET à partir de 11h25 le 19 mars
M. Jean-François EGRON à Mme Christine BOST à partir de 15h50 le 19 mars
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Anne LEPINE jusqu'à 16h20 le 18 mars
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Nathalie LACUEY à partir de 15h55 le 19 mars
Mme Brigitte BLOCH à M. Laurent GUILLEMIN à partir de 17h30 le 18 mars
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 17h05 le 19 mars
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL jusqu'à 15h20 le 19 mars
Mme Delphine JAMET à Mme Harmonie LECERF à partir de 19h le 18 mars
Mme Marie-Claude NOEL à M. Bernard Louis BLANC jusqu'à 19h14 le 18 mars
M. Alexandre RUBIO à Mme Andréa KISS à partir de 17h10 le 19 mars
M. Nordine GUENDEZ à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h le 19 mars
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 12h20 le 19 mars
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 19h10 le 18 mars
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 18 mars
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabien ROBERT jusqu'à 16h44 le 18 mars
Mme Simone BONORON à Mme Karine ROUX-LABAT le 18 mars
Mme Simone BONORON à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 16h50 le 19 mars

M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 15h45 le 19 mars
M. Max COLES à M. Patrick BOBET à partir de 17h30 le 19 mars
M. Didier CUGY à M. Marc MORISSET de 17h00 à 18h30 le 18 mars
M. Didier CUGY à M. Marc MORISSET à partir de 17h10 le 19 mars
M. Christophe DUPRAT à M. Dominique ALCALA à partir de 19h10 le 18 mars
M. Christophe DUPRAT à M. Michel LABARDIN de 15h à 17h20 le 19 mars
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h30 le 18 mars
Mme Françoise FREMY à Mme Pascale BOUSQUET – PITT à partir de 16h37 le 18 mars
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE jusqu'à 19h19 le 18 mars
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Christine BONNEFOY jusqu'à 10h15 le 19 mars
M. Guillaume GARRIGUES à M. Christian BAGATE à partir de 17h10 le 19 mars
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOULET à partir de 13h30 le 19 mars
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h le 18 mars
M. Maxime GHESQUIERE à M. Olivier CAZAUX de 14h20 à 17h35 le 19 mars
M. Stéphane GOMOT à Mme Céline PAPIN à partir de 17h le 18 mars
Mme Fabienne HELBIG est excusée à partir de 16h10 le 19 mars
Mme Sylvie JUSTOME à M. Didier CUGY de 9h45 à 11h15 le 19 mars
Mme Sylvie JUSTOME à M. Laurent GUILLEMIN à partir de 15h35 le 19 mars
M. Michel LABARDIN à M. Jean-Marie TROUCHE jusqu'à 16h le 18 mars
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Fabienne DUMAS de 16h20 à 19h le 18 mars
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Christophe DUPRAT de 12h15 à 14h20 le 19 mars
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Eve DEMANGE le 18 mars
M. Jacques MANGON à Mme Agnès VERSEPUY jusqu'à 10h20 le 19 mars
M. Jacques MANGON à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h13 le 19 mars
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI le 19 mars
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 14h20 le 19 mars
M. Patrick PUJOL à M. Michel LABARDIN à partir de 14h20 le 19 mars
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Eva MILLIER à partir de 17h30 le 18 mars
M. Fabien ROBERT à M. Alain CAZABONNE à partir de 16h15 le 19 mars
Mme Nadia SAADI à Mme Claudine BICHET à partir de 19h le 18 mars
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Dominique ALCALA à partir de 16h50 le 19 mars
M. Kévin SUBRENAT à M. Nicolas FLORIAN à partir de 17h30 le 19 mars
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 19h10 le 18 mars
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jérôme PESCHINA à partir de 12h27 le 19 mars

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG est excusée à partir de 16h10 le 19 mars

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 18 mars 2021	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2021-151

Programmation 2020 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 et à la réhabilitation thermique 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 vient d'être renouvelée pour 6 ans sur la période 2016 – 2021 par délibération du 24 juin 2016, et par la signature d'une convention de délégation de gestion des aides à la pierre signée le 16 août 2016 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'accèsion sociale à la propriété financés en Prêt social à la location-accession (PSLA), la création de places d'hébergement et le Logement intermédiaire (LI).

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 2020, les services de Bordeaux Métropole ont interrogé l'ensemble des organismes de logement social au premier trimestre 2020 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 2020 votée le 25 septembre 2020 par le Conseil de Métropole.

Toutefois, cette 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. Cela permet de donner une vision précise et actualisée des programmes qui ont fait l'objet d'agréments 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 2020 à ce titre.

1/ Evolution de la programmation 2020

La programmation initiale votée le 25 septembre 2020 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 de 2806 logements locatifs sociaux (répartis en 941 PLAI, 1068 PLUS, 797 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 baisse de 38 % par rapport à l'objectif, représentant 1726 logements locatifs sociaux faisant l'objet de demande d'agréments de Bordeaux Métropole au titre de sa délégation des aides à la pierre. Ces logements sociaux sont répartis en 583 en PLAI, 502 en PLUS, 641 en PLS. Par ailleurs, 101 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 45 PLAI et 56 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).

Cette baisse est largement liée à la crise sanitaire qui a généré une rupture de calendrier dans l'élaboration des projets immobiliers engendrant un retard dans la conception des opérations et un manque de maturité dans l'élaboration des dossiers de financements. Des renégociations de programmes ont également eu lieu suite aux élections municipales. Par ailleurs, les bailleurs sociaux n'ont pas finalisé tous leurs accords sur des Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec des promoteurs, qui ayant eux-mêmes des difficultés de commercialisation sur le reste de leurs projets n'ont pas donné de suite par manque de garanties sur l'aboutissement des opérations. Les bailleurs sociaux pâtissent également de difficultés d'accès à un foncier cher et en raréfaction.

Cette baisse en volume ne rejaillit toutefois pas sur la programmation qualitative car les ratios 2020 sont plutôt bons sur plusieurs points : l'effort de rééquilibrage de l'offre sociale se poursuit sur la Métropole par le fait que 77% des logements financés sont localisés sur des communes déficitaires au titre de la loi de solidarité et de renouvellement urbain. Par ailleurs, la part des logements à loyers « très sociaux » (PLAI) est plus importante en 2020 que les années précédentes : 34% de la programmation 2020 contre 29% en moyenne des 3 dernières années soit 5 points de plus. Le tiers des PLAI a été réalisé en structures pour publics précaires de type pensions de familles, foyers de jeunes travailleurs centres d'accueil d'urgence. Les logements PLS quant à eux représentent 36% de la programmation globale, mais sont réalisés pour plus de leur moitié en logements étudiants ou logements pour seniors (résidences universitaires, résidences autonomie ou Etablissements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)).

La programmation tend ainsi à se spécialiser à destination des publics spécifiques (étudiants, seniors, publics en précarité) et à renforcer sa destination très sociale, en lien avec les besoins. Il existe toutefois un enjeu fort à poursuivre le développement d'une offre de logements familiaux à vocation plus mixte, en PLUS.

Un tableau retraçant les opérations programmées par Bordeaux Métropole en 2020 est joint en annexe

Nature du financement	Programmation délibération du 25/09/2020	Solde des ajouts, reports ou annulations	Programmation 2020 finalisée
PLAI*	941	-358	583
PLUS*	1068	-566	502
PLS*	797	-156	641
TOTAL	2806	-1080	1726

* Structures et logements-foyers compris

En outre, Bordeaux Métropole a agréé 107 logements en accession sociale à la propriété financés en prêt social à la location accession, ainsi que 589 logements intermédiaires.

2/ Réhabilitation thermique

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.

Ce règlement 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 quittance 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 2 présente les opérations rentrant dans ces critères pour lesquelles une aide de Bordeaux Métropole est sollicitée pour l'exercice de programmation 2020 : 2 opérations représentant 154 logements sont concernées, pour un montant total d'accompagnement de la métropole à hauteur de 392 000€. Un seul opérateur a déposé des demandes de financement au titre de ce règlement d'intervention en 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 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 2016 décidant le renouvellement de la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public/parc privé sur la période 2016-2021,

VU la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public/parc privé sur la période 2016-2021 signée le 16 août 2016,

VU la délibération n° 2020/283 du 25 septembre 2020 relative à la programmation prévisionnelle 2020 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat,

Entendu le rapport de présentation

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

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

DECIDE

Article 1 :

d'autoriser Monsieur le Président 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 Monsieur le Président à notifier cette programmation aux maîtres d'ouvrage de ces opérations,

Article 3 :

d'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser aux opérateurs les subventions de l'Etat au titre de la délégation des aides à la pierre aux opérateurs selon les règles définies dans la convention de délégation des aides à la pierre du 16 août 2016,

Article 4 :

d'autoriser Monsieur le Président 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 Monsieur le Président à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour les projets de réhabilitation thermique indiqués en annexe 2, 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 6 :

d'autoriser Monsieur le Président à payer les dépenses au moyen des crédits votés au budget 2020 en section d'investissement au chapitre 204, article 20422, fonction 552 et au chapitre 204, article 204182, fonction 552.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 18 mars 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 25 MARS 2021 PUBLIÉ LE : 25 MARS 2021	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU
--	---