

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 novembre 2022	N° 2022-729

Convocation du 17 novembre 2022

Aujourd'hui jeudi 24 novembre 2022 à 15h00 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, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, 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, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie ANFRAY, 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 Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kevin SUBRENAT, M. Jean Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Thierry MILLET à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Michel POIGNONEC
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Fabien ROBERT excusé à partir de 14h35 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY excusée à partir de 14h35 le 25 novembre

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Delphine JAMET le 24 novembre
M. Pierre HURMIC à Mme Delphine JAMET de 11h37 à 12h20 et de 14h35 à 15h28 le 25 novembre
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Alain GARNIER DE 14h à 15h le 25 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU de 16h46 à 17h38 et à M. Frédéric GIRO à partir de 17h39 le 24 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 17h le 25 novembre
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 18h15 le 24 novembre
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 18h27 le 24 novembre
M. Jean TOUZEAU à M. Jean François EGRON à partir de 16h04 le 25 novembre
Mme Marie Claude NOEL à Mme Céline PAPIN le 25 novembre
M. Jean François EGRON à Mme Françoise FREMY à partir de 18h15 le 24 novembre
Mme Claudine BICHET à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 17h55 le 24 novembre
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h15 le 25 novembre
M. Jean Jacques PUYOBRAU à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h le 25 novembre
Mme Brigitte BLOCH à M. Patrick PAPADATO à partir de 18h16 le 24 novembre
Mme Céline PAPIN à Mme Marie Claude NOEL à partir de 16h12 le 24 novembre
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA le 24 novembre
M. Patrick PAPADATO à M. Olivier CAZAUX jusqu'à 10h54 et à partir de 16h37 le 25 novembre
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h14 le 25 novembre
M. Baptiste MAURIN à Mme Amandine BETES à partir de 15h le 25 novembre
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean TOUZEAU le 24 novembre
Mme Stéphanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX le 24 novembre
Mme Amandine BETES à Mme Christine BOST le 24 novembre
Mme Christine BONNEFOY à M. Jean Marie TROUCHE à partir de 16h10 le 25 novembre
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES jusqu'à 16h48 et à Mme Pascale PAVONE à partir de 16h50 le 24 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Baptiste MAURIN jusqu'à 17h29 le 24 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY de 11h25 à 12h20 et à partir de 14h35 le 25 novembre
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Béatrice SABOURET à partir de 18h14 le 24 novembre
Mme Pascale BRU à M. Thierry TRIJOLET à partir de 17h39 le 24 novembre
M. Alain CAZABONNE à M. Michel LABARDIN à partir de 16h30 le 24 novembre
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 11h57 le 25 novembre
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI le 24 novembre
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE le 24 novembre

Mme Camille CHOPLIN à M. Cyrille-Radouane JABER à partir de 18h56 le 24 novembre
M. Max COLES à M. Fabien ROBERT à partir de 18h25 le 24 novembre
M. Max COLES à M. Michel LABARDIN à partir de 16h15 le 25 novembre
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h le 24 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 24 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 10h07 et à partir de 15h32 le 25 novembre
M. Christophe DUPRAT à M. Jérôme PEScina à partir de 16h46 le 24 novembre
M. Olivier ESCOTS à M. Jean Claude FEUGAS à partir de 19h le 24 novembre
Mme Anne FAHMY à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h30 le 24 novembre
Mme Françoise FREMY à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h14 le 25 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean Marie TROUCHE à partir de 16h49 le 24 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 16h30 le 25 novembre
Mme Anne Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 17h le 24 novembre
Mme Daphnée GAUSSENS à M. Gwenaël LAMARQUE le 24 novembre
M. Maxime GHESQUIERE à M. Cyrille-Radouane JABER de 14h35 à 15h35 le 25 novembre
M. Frédéric GIRO à M. Alexandre RUBIO jusqu'à 17h15 le 24 novembre
M. Stéphane GOMOT à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h36 le 24 novembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 18h45 le 24 novembre
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY le 25 novembre
M. Cyrille-Radouane JABER à M. Maxime GHESQUIERE jusqu'à 16h50 le 24 novembre
Mme Nathalie LACUEY à M. Serge TOURNERIE le 25 novembre
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Eve DEMANGE le 24 novembre

Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h10 le 25 novembre
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Claudine BICHET jusqu'à 15h43 le 24 novembre
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 16h21 le 24 novembre
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 17h51 le 24 novembre
M. Jacques MANGON à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 14h35 le 25 novembre
M. Guillaume MARI à M. Didier CUGY jusqu'à 16h et à partir de 17h45 le 24 novembre
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE jusqu'à 17h04 le 24 novembre
M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET le 25 novembre
M. Benoit RAUTUREAU à Mme Christine BONNEFOY à partir de 19h le 24 novembre
M. Franck RAYNAL à M. Patrick PUJOL de 17h15 à 18h13 le 24 novembre
Mme Marie RECALDE à Mme Béatrice DE FRANCOIS le 25 novembre

M. Bastien RIVIERES à M. Patrick LABESSE le 25 novembre
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 12h20 le 25 novembre
Mme Karine ROUX LABAT à M. Christian BAGATE à partir de 18h48 le 24 novembre
Mme Nadia SAADI à M. Olivier CAZAUX à partir de 18h le 24 novembre
Mme Béatrice SABOURET à Mme Fatiha BOZDAG jusqu'à 18h05 le 24 novembre
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Anne Eugénie GASPARD à partir de 18h30 le 24 novembre
M. Kévin SUBRENAT à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h15 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT à partir de 16h59 le 24 novembre

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 novembre 2022	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat	<i>N° 2022-729</i>

**Politique de l'habitat de Bordeaux Métropole - Programme d'actions 2023-2024 -
Décision - Autorisation**

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Privilégier l'habitant autant que l'habitat est le troisième axe du projet métropolitain. Plus globalement, les politiques de l'habitat et de la ville se déploient de manière transverse au travers des six axes de ce projet, et plus particulièrement :

- au titre de l'axe 1, l'amélioration de l'efficacité énergétique du patrimoine privé,
- au titre de l'axe 3 : l'évolution du Plan local d'urbanisme (PLU), le développement d'une offre de logements diversifiée et une maîtrise des prix, l'engagement d'une politique foncière volontariste, le développement d'une offre adaptée pour les populations spécifiques, la poursuite des projets de renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires, la lutte contre l'habitat indigne,
- au titre de l'axe 6 : la participation des habitants et le développement de la relation usagers, la territorialisation des politiques métropolitaines dans un souci d'équité entre les territoires.

La mise en œuvre de ces objectifs intervient au titre des compétences métropolitaines tels que le pilotage du programme local de l'habitat, la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre, ou l'accueil des gens du voyage, et aussi au titre de politiques plus volontaristes comme le déploiement du Plan Climat pour enrayer les logements « énergivores », la mise en place du permis de louer pour lutter contre les différentes formes d'habitat indigne, ou la création d'espaces/logements temporaires d'insertion.

Compte tenu des effets de la métropolisation (densification du territoire, accroissement des besoins en logements, exclusion sociale en l'absence de régulation, pression foncière et immobilière, ...) Bordeaux Métropole a réaffirmé ses ambitions notamment au travers du renouvellement et de l'élargissement de la délégation des aides à la pierre 2022-2026 (délibération du conseil métropolitain de juin 2022). Cependant le contexte du marché immobilier et de la construction - durci avec la crise sanitaire, les tensions géopolitiques internationales et l'inflation des énergies fossiles – rend difficile la mise en œuvre des actions déjà engagées et l'atteinte des objectifs.

Pour mémoire, le Programme Local de l'Habitat prévoit à l'échelle du territoire métropolitain la production de 7500 logements par an, dont 3000 Logements locatifs sociaux publics (LLS). Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, Bordeaux Métropole assure le suivi de la production encadrée, dont les résultats sont en baisse depuis 2019 (période pré-crise COVID19). Malgré une légère inversion de la tendance en 2022, la programmation moyenne annuelle des 4 dernières années se situe environ à 35% en deçà des objectifs.

Programmation annuelle de logements locatifs sociaux
Objectifs : 3000 logements par an

Années	2019	2020	2021	2022
Nb de LLS	2429	1747	1625	1936 (hypothèse basse)
% de réalisation /objectifs	81%	58,2%	54,2%	64,5%

L'évaluation du Programme local de l'habitat (PLH) à mi-parcours, réalisée en 2021, a mis en évidence les actions volontaristes entreprises par Bordeaux Métropole pour répondre aux enjeux d'accueil des populations et de production qualitative, et a aussi proposé des pistes d'actions pour lever les freins à l'atteinte des objectifs résultant notamment de la tension foncière.

Parmi les actions positives, il est à souligner : la maîtrise de la programmation au travers des opérations publiques d'aménagement, la densification autour des axes de transport, la mixité dans le diffus encadrée par le PLU, le projet d'encadrement des loyers du marché privé, l'intérêt du Bail réel solidaire (BRS), la contractualisation d'objectifs en faveur du logement étudiant, la prise en compte de la réforme de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux, les dispositifs d'accompagnement de requalification du parc privé,

Pour rendre la politique métropolitaine plus efficiente, l'évaluation a mis en exergue : un volet social à élargir avec une plus grande visibilité donnée à l'accession sociale et abordable mais aussi à la lutte contre le mal-logement dans le parc existant, le renforcement des outils règlementaires dans le PLU, le déploiement d'outils de maîtrise et de programmation foncière, une territorialisation plus visible des objectifs, une gouvernance à affirmer tout en instaurant des instances de dialogue continu avec les partenaires de l'habitat.

Consciente de ces difficultés et à l'appui des préconisations de l'évaluation du PLH, Bordeaux Métropole a d'ores et déjà engagé une série de mesures pour faire face à l'urgence de la situation, parmi lesquelles :

- un encadrement renforcé de la production grâce à l'abaissement des seuils dans la 11ème modification du PLU afin de favoriser la mixité sociale : création d'un seuil pour produire 20% d'accession sociale à partir de 500 m² de surface de plancher, et baisse du seuil de production de LLS à partir de 1000 m² de Surface de plancher (SDP) (2000 m² dans le PLU actuel). Cette mesure sera rendue opposable fin 2023, par conséquent ses effets seront visibles à moyen terme,
- la sollicitation de la préfecture pour d'une part prioriser la production de LLS et de logements en accession sociale dans la vente du foncier appartenant à l'Etat, et d'autre part proposer l'appui des services de Bordeaux Métropole dans les procédures d'appel à manifestation d'intérêt,
- le développement des échanges avec les communes, les pôles territoriaux, et les bailleurs dans le cadre de la programmation annuelle,
- la signature du contrat de relance avec l'Etat visant à produire davantage de logements.
- la définition de nouvelles règles, élaborées en partenariat avec les partenaires de la construction : adaptation des plafonds de prix des ventes en état futur d'achèvement, charte du bail réel solidaire.

Ces premières initiatives doivent s'accompagner d'un programme d'actions accéléré et adapté au contexte actuel, devant permettre de relever un double défi : d'une part maintenir la priorité au logement pour tous dans un territoire attractif et non excluant, et d'autre part développer une offre dans un environnement et un cadre de vie à préserver et anticipant les effets de la Zéro artificialisation nette (ZAN). Il est donc proposé de compléter ces mesures par un programme d'actions de court terme pour 2023-2024, souple et adaptable à l'évolution de la situation. Ce plan est le fruit des réflexions engagées avec les partenaires locaux lors des Assises du logement organisées en mai 2022 (synthèse des assises jointes en annexes), et traduit aussi les bilans/évaluations menés actuellement sur un certain nombre de dispositifs en fin de parcours (exemples : Programme opérationnel de prévention

d'accompagnement des copropriétés (POPAC), contrat de ville).

Les objectifs du programme d'actions 2023-2024 : encadrer, impulser, innover, coopérer, évaluer

Encadrer : il s'agit de déployer, ou de mettre à jour si nécessaire, les documents cadre de la politique de l'habitat et de la ville et de créer les conditions de leur application : suivi du PLH, suivi de la 11ème modification du PLU, mise en œuvre et évaluation de la délégation des aides à la pierre, définition du nouveau contrat de ville, déploiement du programme de travail de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), pilotage de la gestion en flux des réservations de logements sociaux et suivi des objectifs d'attribution de la Convention intercommunale d'attribution (CIA), en vue du rééquilibrage du territoire, ...

Impulser : il s'agit de déployer une politique foncière ambitieuse permettant d'offrir des conditions de réalisation de produits diversifiés, de mettre en œuvre les nouvelles prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en étroite association avec les communes, de développer de nouvelles contractualisations pour agir sur le parc privé dégradé et vacant, d'accélérer la phase opérationnelle des projets de rénovation urbaine,

Coopérer : il s'agit de renforcer le travail avec les communes pour créer les conditions de mobilisation du foncier et d'acceptabilité des projets, de poursuivre l'accompagnement territorialisé des projets, de formaliser de nouveaux partenariats locaux avec les acteurs du logement tant pour développer l'offre sociale que pour en gérer l'attribution et le fonctionnement pour faciliter le vivre ensemble,

Innover : il s'agit de tirer les premiers enseignements des actions pilotes engagées depuis 2020, de développer les innovations en s'appuyant sur les réseaux professionnels, d'accompagner les expérimentations déployées par l'Etat dans la mesure des moyens dédiés (plan pauvreté, AMI logement d'abord),

Evaluer : il s'agit de déployer différents observatoires et de partager les données, d'interroger si besoin les objectifs et les outils comme les règlements financiers d'intervention actuels (habitat et politique de la ville) en vue de les rendre plus efficaces,

Le programme d'actions 2023-2024

1. Promouvoir un parc locatif social de qualité et l'accès abordable

- Une action foncière volontariste (qui fera l'objet d'une délibération spécifique) : mobilisation du foncier métropolitain, étude prospective avec l'Organisme foncier solidaire (OFS) métropolitain, échanges avec les communes, rencontres des propriétaires fonciers institutionnels (Etat, Centre hospitalier universitaire (CHU), Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS), Université, Gare et Connexion, le Port, ...)
- Le suivi renforcé des bailleurs sur la prospective et la mise à jour de la programmation annuelle, la contribution au comité départemental de suivi de la programmation.
- La construction d'un plan pluri annuel de rénovation énergétique des logements locatifs sociaux en déclinaison du programme 2022-2026, adopté par Bordeaux Métropole le 25 mars dernier, qui fixe un objectif de 2 000 logements améliorés par an soit 12 000 logements. Sur cette période, 5 300 (44% de l'objectif) logements en projet de travaux sont d'ores et déjà recensés par les bailleurs, dont la quasi-totalité se situent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (effets des projets de rénovation urbaine).
- L'instauration de nouvelles modalités pour la production en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA): prix plafonds, pilotage du comité de suivi « VEFA » chargé d'une part de suivre les conditions de production du logement locatif social, et d'autre part de proposer des évolutions au dispositif (cf délibération spécifique).

- Lancer une réflexion sur l'actualisation des produits abordables, hors Bail Réel Solidaire (BRS).
- La régulation du Bail Réel Solidaire par l'instauration d'une charte (cf délibération spécifique), pilotage des groupes de travail thématiques et du comité de suivi. Elle s'organise autour de quatre grands objectifs, qui ont été partagés dans le cadre de la concertation préalable auprès des opérateurs : suivre l'évolution du dispositif BRS sur le territoire, veiller au caractère abordable des projets, sécuriser et garantir la pérennité du dispositif, accompagner la production de BRS.
- Une réflexion à lancer sur les conditions de production de LLS par démembrement (usufruit locatif social - ULS), avec l'élaboration d'une base de données corrélée aux objectifs de la délégation des aides à la pierre. Si nécessaire, la production de LLS en ULS pourrait donner lieu à un encadrement local, au-delà des règles de mixité déjà posées dans le PLU.
- Une implication plus forte, aux côtés de l'Etat, dans l'élaboration des Conventions d'utilité sociale (CUS) des organismes, notamment au travers de l'analyse des objectifs de vente du patrimoine, et des plans stratégiques de patrimoine.
- Le renforcement du partenariat avec Aquitanis avec un objectif de meilleure convergence du Plan Stratégique de Patrimoine et de la CUS de l'office avec les politiques métropolitaines. Ce partenariat donnera lieu à l'établissement d'une nouvelle convention d'objectifs et de moyens à compter de 2024 avec une ambition affirmée autour la production, de l'innovation et de l'expérimentation. 2023 pourrait être une année de transition au regard de la prise en compte du présent programme d'actions proposé par Bordeaux Métropole.
- Au terme de la première année de déploiement du programme d'actions, et en déclinaison de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville en cours de définition par l'Etat, les règlements d'intervention financière de Bordeaux Métropole pourront être amenés à évoluer. Si tel était le cas, les réflexions seraient menées en concertation avec les acteurs locaux de l'habitat.

2. Améliorer la qualité du parc privé

- Le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC métropolitain) adopté en 2019 s'est achevé en octobre 2022. Ce programme avait pour objectif d'apporter une réponse globale aux difficultés rencontrées par les copropriétés repérées comme étant en situation de fragilité avec une cible de 26 copropriétés. Le bilan présenté en octobre dernier aux partenaires est satisfaisant : 80% des objectifs ont été atteints, 21 copropriétés sur les 26 envisagées au départ ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritère et d'un accompagnement adapté. L'évaluation préconise en outre les interventions suivantes :
 - la mise en place d'un dispositif spécifique aux petites copropriétés du centre ancien de Bordeaux, avec plusieurs niveaux d'intervention, qui pourrait prendre la forme d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Copropriétés dégradées (opah-cd) intégrant également un volet préventif. Ce dispositif est à considérer aussi au regard des objectifs de la concession d'aménagement (2022-2025), et des problématiques de sécurité et péril repérées (rue de la Rousselle, place Gambetta),
 - la mise en œuvre d'une opah-cd multisites pour 4 copropriétés considérées en difficulté et pour lesquelles le POPAC n'a pas été suffisant pour un retour à un fonctionnement normal : « Godard AIBIC » (240 logements) au Bouscat, « Mozart » à Bordeaux (100 logements), « Hameau de Bourbon 1 et 2 » à Floirac (224 logements),
 - la pérennisation du dispositif Popac, dont le renouvellement permettrait l'accompagnement de copropriétés des années 1950/70 et récentes déjà signalées, et la mise en place d'actions innovantes de pédagogie à destination des copropriétés récentes et mixtes intégrant un bailleur social,
 - pour les trois volets ci-dessus, les conditions de mise en œuvre devront être étudiées au regard des cofinancements des partenaires et de l'ingénierie interne à déployer au sein des services métropolitains.

- la poursuite du programme de rénovation énergétique des copropriétés, dont l'objectif fixé dans le programme métropolitain 2022-2026 est porté à 26 400 logements, soit 4 400 logements par an. L'atteinte des objectifs sera corrélée en partie à la mise en œuvre de dispositifs contractuels (cf évaluation du POPAC développée ci-dessus).
- la poursuite de la lutte contre l'habitat indigne : il s'agira de tirer le bilan de la première année de mise en place du permis de louer, permis de diviser, déclaration de mise en location. Les conditions d'extension du dispositif à de nouvelles communes qui se porteraient volontaires devront être étudiées au regard des moyens à mobiliser au sein des services métropolitains, sachant que l'expérimentation est déployée à ce jour jusqu'à fin 2023. Plus globalement Bordeaux Métropole devra se recentrer sur le pilotage et l'animation de la politique de lutte contre l'habitat indigne et les outils correspondants : animation de la plateforme mal logement/pilotage d'études/choix des outils opérationnels, cette mission ayant été mise en sommeil en 2022 pour se concentrer sur les effondrements dans le centre historique de Bordeaux. Compte tenu de la complexité et de la diversité des situations, la préfiguration d'un pôle dédié serait à étudier.
- l'encadrement des loyers à Bordeaux : il s'agira de tirer le bilan de ce dispositif mi 2023 après un an d'expérimentation,
- la mobilisation du parc vacant : Bordeaux Métropole a été lauréate de l'AMI lancée par l'Etat en 2021. Ce dispositif a permis l'accès à la base de données LOVAC et la mise en synergie avec la plateforme Louer clé en main. Quatre campagnes de publipostage (soit près de 1 150 courriers représentant 1 550 logements) ont d'ores et déjà été adressés. A ce stade on constate une faible mobilisation des propriétaires. Les premiers bilans attendus fin 2022, devront permettre de calibrer les actions à lancer en 2023 (nouvelles campagnes par exemple).

3. Territorialiser les actions en faveur des solidarités urbaines

- Dans le cadre de la nouvelle délégation des aides à la pierre, Bordeaux Métropole veillera à l'accroissement de la part des PLAI passant de 30% à 40% de la production de LLS. Ces orientations seront traduites dans le dialogue avec les communes et les bailleurs dès la programmation 2023. De même, les PLS seront favorisés pour soutenir activement le développement de l'offre de logements étudiants (objectif 600 PLS par an).
- L'ouverture de discussions avec l'Etat afin de revoir les prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage : en effet Bordeaux Métropole est la seule entité du département à ne pas disposer d'un plan d'actions géolocalisé pour la mise en œuvre de terrains familiaux. Les projets ci-dessous sont d'ores et déjà engagés et seront poursuivis afin que la métropole se mette en conformité avec la réglementation :
 - la conception et réalisation de deux nouvelles aires d'accueil à Pessac (20 places) et Bordeaux (30 places),
 - la création de deux nouvelles aires de grand passage à Mérignac (phase étude) et Artigues (phase travaux) pour une livraison à l'été 2023,
 - les études sur des fonciers métropolitains constructibles pour des terrains familiaux à Parempuyre, Mérignac, Bordeaux, et les études préalables au transfert du terrain familial de Cenon/Artigues.
- La saisine de tous les modes opératoires permettant de développer les parcours de sortie positive des hébergements de fortune. Dans l'attente des décisions de l'Etat quant au devenir du programme « Logement d'abord » à compter de 2023, Bordeaux Métropole poursuit l'accompagnement mes ménages en situation de grande précarité :

- la création de 2 espaces temporaires d'insertion supplémentaires à Floirac (7 unités) et Bordeaux (10 unités), après la mise en fonctionnement en 2022 de l'ETI de Bègles (8 unités) et de Mérignac (4 unités),
 - le renforcement des partenariats entre bailleurs et associations pour créer de l'hébergement transitoire adapté, notamment sur le foncier métropolitain disponible,
 - la mobilisation des institutions concernées par le recrutement et l'accueil des travailleurs saisonniers d'Europe de l'Est, constituant 60% de la population roms en squats.
- Des actions volontaristes en faveur du logement des jeunes en situation précaire au travers du dispositif expérimental « Logement Un pour Un » : en mobilisant les logements du contingent métropolitain, une sortie positive de résidence libre une place en résidence pour un jeune sans hébergement. Ce programme contractualisé avec l'Etat (2020-2022) pourra être amplifié par la mobilisation accrue du contingent réservataire de Bordeaux Métropole à compter de 2024 (contractualisation à mener avec les bailleurs dans le cadre de la mise en œuvre de la gestion en flux).
 - La poursuite de l'accueil et l'intégration des réfugiés politiques en soutien de l'Etat dans le cadre des opérations « Apagan » et « Ukraine » : mobilisation du foncier métropolitain et des 11 communes volontaires (soit au total 17 biens mis à disposition), ainsi que l'ancien collège Jacques Ellul comptant 100 places d'hébergement.

4. Lutter contre les inégalités urbaines dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et l'hyper centre de la métropole

- L'accélération du déploiement du volet urbain de la politique de la ville au travers des Projets de rénovation urbaine (PRU) :
 - pour les PRU contractualisés avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) : le plan de relance gouvernemental a abondé les financements de l'ANRU offrant aux collectivités la possibilité d'amplifier leurs projets. Aussi, Bordeaux Métropole s'est inscrite dans cette démarche en animant la réflexion avec les communes et chaque maître d'ouvrage à l'été 2022. L'ensemble des demandes de financement nouveaux et de redéploiement de crédits éligible au dispositif d'amplification sera intégré au dossier à soumettre au comité d'engagement de l'ANRU prévu fin 2022. Après avis du comité d'engagement, l'avenant n°1 à la convention pourra être rédigé et contractualisé mi 2023,
 - pour les PRU, hors conventionnement ANRU : Bordeaux Métropole poursuit son soutien aux communes, avec la mise en œuvre de la contractualisation des projets de Bassens Avenir et Pessac Saige adoptés aux conseils métropolitains respectivement en septembre 2021 et septembre 2022, la mise au point des conventions pour Bordeaux Grand Parc et Talence Thouars, et l'appui à la définition d'un nouveau projet à Mérignac Yser.
- Des enjeux pour la poursuite de la requalification du centre ancien de Bordeaux dont le volet principal concerne la qualité d'habiter : suivi de la concession 2022-2025, et élaboration d'un nouveau projet urbain (phase de concertation préalable en 2023 et études préliminaires 2023-2025). Le programme national PNRQAD de l'ANRU n'est pas reconduit : les études urbaines devront permettre, entre autres sujets, de déterminer les modalités de réalisation et les conditions de financements spécifiques à la requalification du tissu urbain patrimonial,
- Pour tous ces projets, les modalités de pilotage, les processus de travail avec les pôles territoriaux et les différents maîtres d'ouvrage font l'objet de propositions d'amélioration avec pour objectifs : une meilleure convergence des moyens de la

fonction de pilotage (suivi de la contractualisation, mise en œuvre des politiques transverses avec les chartes d'insertion, de relogement et de gestion urbaine et sociale de proximité), et une territorialisation renforcée en phase opérationnelle.

5. Mettre en œuvre la politique de mixité et de diversité dans les quartiers

- La priorité de travail est donnée aux sujets d'ordre réglementaire et contractuel, avec la déclinaison des travaux copilotés par Bordeaux Métropole et l'Etat dans le cadre de la relance de la CIL. Les évolutions réglementaires en matière d'attribution de LLS instaurent le passage à la gestion en flux et l'élaboration et la mise en œuvre d'un système de cotation de la demande comme outil d'aide à la décision dans l'attribution des LLS en 2024 : aussi Bordeaux Métropole pilotera la démarche auprès de l'ensemble des réservataires et des bailleurs, avec une phase de préfiguration en 2023 pour une mise en application en 2024 : partage des diagnostics de réservation, définition des critères de réservation, rédaction des conventions avec chaque bailleur. Un travail partenarial est d'ores et déjà engagé avec l'URHLM pour animer les groupes de travail.
- La mise en place et l'animation de l'observatoire du LLS, confrontant la programmation, la demande et les attributions, avec une cartographie à l'échelle des communes.
- Ces travaux nécessitent la mise en place d'un outil de gestion de la demande partagé avec les acteurs, après la contractualisation avec l'Etat de l'accès ouvert aux données du SNE. Cette démarche sera ouverte aux communes volontaires.
- L'élaboration de la stratégie d'attribution des LLS dans les Quartiers prioritaires politique de la ville (QPV) : pour faire suite à la mission d'appui déployée par l'ANRU, les modes opératoires seront finalisés pour les PRU des Aubiers et Dravemont-Palmer. La méthodologie reste à déployer pour les PRU Joliot-Curie et Carriet. Pour les autres QPV, le déploiement se fera dans un calendrier qui reste à définir.
- Le déploiement des chartes de relogement dans les PRU (définition d'objectifs et d'indicateurs de suivi, ...)
- Le calendrier de mise en œuvre de ces missions sera ajusté au vu de l'ingénierie à déployer au sein des services métropolitains.

6. Développer les coopérations et assoir la gouvernance

- L'évaluation du PLH, avec l'actualisation des objectifs globaux et territorialisés par commune.
- Le suivi global de la production de logements au travers du PLH et de l'évaluation de la délégation des aides à la pierre. Pour ce faire Bordeaux Métropole consolide les outils d'observations et de prospective, en s'appuyant notamment sur le partenariat avec l'Agence d'Urbanisme AURBA.
- Une visibilité accrue des coopérations par la contractualisation en 2023 de collaborations construites autour d'objectifs communs et de moyens spécifiques :
 - le renforcement du partenariat avec l'UR HLM, déjà fortement mobilisée en 2022, sur l'ensemble des sujets précités,
 - le renouvellement et l'actualisation de la convention avec Action Logement Services (dernière convention signée en 2016) qui pourrait porter sur : la prospective pluriannuelle de production de LLS afin de mieux calibrer les besoins de financements, la lutte contre l'habitat indigne, la sobriété foncière par la transformation d'usage de locaux en logements sociaux, le développement de l'accession abordable, l'habitat spécifique, et le soutien aux projets innovants.

- Enfin, Bordeaux Métropole renforcera son rôle d'animatrice de l'écosystème de la production de logements, en animant une conférence permanente des professionnels de l'habitat : partage des bilans, retour d'expériences, rencontre d'experts, débats d'idées, propositions concertées, ...

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 le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 5211-1 et 5217-2,

VU la délibération du conseil métropolitain du 10 juillet 2015 arrêtant le PLU valant Programme Local de l'Habitat,

VU le Programme d'orientations et d'actions habitat du PLU de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016,

VU la délibération du conseil métropolitain du 24 juin 2022 approuvant le renouvellement de la convention de délégation des aides à la pierre de type 3,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la politique de l'habitat et de la ville est au cœur des préoccupations du projet métropolitain, et que la conjoncture actuelle rend difficile la mise en œuvre des objectifs de production de logement sans mesures spécifiques,

DECIDE

Article unique : d'adopter le programme d'actions 2023-2024 au titre de la politique de l'habitat.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Madame BONNEFOY, Monsieur CAZENAVE, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Monsieur MARI, Monsieur MORISSET, Monsieur POIGNONEC, Monsieur POUTOU, Monsieur PUJOL;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 novembre 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 1 DÉCEMBRE 2022	Pour expédition conforme,
DATE DE MISE EN LIGNE : 1 DÉCEMBRE 2022	le Vice-président,
	Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU