

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 30 juin 2023	N° 2023-332

Convocation du 23 juin 2023

Aujourd'hui vendredi 30 juin 2023 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, Mme Marie-Claude NOEL, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, 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. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie 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, 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, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, 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 MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, 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. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY
Mme Claudine BICHET à M. Alain GARNIER
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Gilbert DODOGARAY
M. Nordine GUENDEZ à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
Mme Pascale BRU à Mme Stephanie ANFRAY
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
Mme Anne FAHMY à M. Thomas CAZENAVE
M. Nicolas FLORIAN à M. Max COLES
M. Jacques MANGON à M. Christian BAGATE
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE
Mme Pascale PAVONE à Mme Zeineb LOUNICI
M. Jérôme PESKINA à M. Christophe DUPRAT
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Daphné GAUSSENS
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain CAZABONNE à partir de 17h45
M. Thomas CAZENAVE de 12h10 à 14h30 et à partir de 16h50
Mme Anne FAHMY de 12h10 à 14h30 et à partir de 16h50
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h45
M. Michel LABARDIN à partir de 17h50
Mme Zeineb LOUNICI à partir de 18h20
M. Fabrice MORETTI à partir de 18h00
Mme Pascale PAVONE à partir de 18h20
M. Benoît RAUTUREAU à partir de 17h00
M. Franck RAYNAL à partir de 17h50
M. Fabien ROBERT à partir de 18h30
Mme Béatrice SABOURET de 17h10 à 17h45
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 18h30
Mme Agnès VERSEPUY à partir de 18h00

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST de 12h40 à 14h30
M. Alain ANZIANI et à M. Stéphane DELPEYRAT de 14h30 à 15h50
M. Pierre HURMIC à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 11h20 à 14h30 et à partir de 17h10
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h50
M. Patrick LABESSE à Mme Laure CURVALE à partir de 12h30
Mme Marie-Claude NOEL à M. Patrick PAPADATO à partir de 13h00
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Céline PAPIN jusqu'à 14h30
Mme Brigitte BLOCH à M. Bastien RIVIERES de 11h25 à 14h30
Mme Andréa KISS à Mme Christine BOST à partir de 14h30
Mme Delphine JAMET à M. Stéphane PFEIFFER jusqu'à 13h00 et à partir de 18h00
M. Alexandre RUBIO à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h00
M. Baptiste MAURIN à Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 14h30
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 11h50
Mme Christine BONNEFOY à M. Thierry MILLET à partir de 16h35
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Myriam BRET jusqu'à 14h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Simone BONORON à partir de 14h30
Mme Myriam BRET à Mme Amandine BETES à partir de 14h30
M. Alain CAZABONNE à M. Fabien ROBERT de 12h18 à 15h40
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Frédéric GIRO de 14h30 à 17h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 13h20
Mme Anne FAHMY à M. Thomas CAZENAVE jusqu'à 12h10 et de 14h30 à 16h50
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 16h55
Mme Françoise FREMY à M. Baptiste MAURIN de 11h15 à 14h30
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE de 16h40 à 17h45
Mme Daphné GAUSSENS à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h00
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE à partir de 11h50
Mme Sylvie JUQUIN à M. Radouane-Cyrille JABER à partir de 17h00
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Sylvie JUSTOME de 11h15 à 14h30
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Sylvie JUQUIN de 12h20 à 14h30
M. Thierry MILLET à M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM de 12h40 à 15h20
M. Michel POIGNONEC à M. Dominique ALCALA à partir de 12h10
M. Patrick PUJOL à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 12h10
Mme Marie RECALDE à M. Bruno FARENIAUX jusqu'à 11h25 et de 12h05 à 15h30, de 16h35 à 18h15
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE de 14h30 à 17h40
Mme Béatrice SABOURET à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h45
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE de 10h30 à 14h30 et à partir de 17h20
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Fabien ROBERT de 10h50 à 18h30
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Eugénie GASPARD de 12h10 à 16h30
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI de 13h00 à 18h00

EXCUSE(S) :

Madame Fabienne HELBIG, Monsieur Stéphane MARI.

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 30 juin 2023	Délibération
	Direction de l'Habitat Service Développement de l'habitat	N° 2023-332

Programmation prévisionnelle 2023 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat - 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 des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale à la propriété est une compétence déléguée par l'Etat à Bordeaux Métropole. Cette délégation de compétence a été renouvelée pour 6 ans sur la période 2022 - 2027 par délibération du 24 juin 2022, et par la signature d'une convention de délégation de gestion des aides à la pierre signée le 16 août 2022 entre Bordeaux Métropole et l'Etat.

A ce titre, Bordeaux Métropole réalise chaque année, au premier semestre, une évaluation du nombre et de la nature des logements aidés susceptibles de faire l'objet d'une demande de décision de financement pour l'exercice en cours. Cet état estimatif est réalisé en consultant les porteurs de projets, ainsi que les communes.

Cette évaluation permet de déterminer l'enveloppe prévisionnelle des autorisations d'engagement de l'Etat qui pourra être déléguée pour l'année en cours, et d'estimer le volume d'opérations dont les demandes de financement seront à instruire dans l'année. Ces projets font l'objet d'une instruction réglementaire au titre du Code de la construction et de l'habitation pour ce qui concerne les aides directes et indirectes de l'Etat. Leur financement par Bordeaux Métropole est également critérisé au regard des règlements d'intervention en vigueur. En outre, il est demandé que pour chaque demande de financement, les opérateurs présentent un accord de principe des communes d'implantation validant le projet au regard de son opportunité, sa consistance et sa temporalité.

Le présent rapport vise :

- _ à présenter le volume prévisionnel de logements aidés à autoriser pour l'année 2023 et à autoriser le Président à délivrer les décisions de financement nécessaires,
- _ à fixer les règles générales de la programmation pour 2023,
- _ à indiquer les modalités de financement de l'année,
- _ à faire évoluer la fiche n°2 du règlement d'intervention en faveur de l'habitat afin de se mettre en conformité avec la Délégation des Aides à la Pierre (DAP) 2022-2027 sur le pourcentage de Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) dans les opérations de logements sociaux,
- _ à adapter le barème de majorations des loyers sociaux et des loyers accessoires.

Une délibération complémentaire sera présentée après la fin de l'exercice en cours afin de présenter la programmation réalisée pour 2023 opération par opération sur chaque commune de la Métropole.

1- PROGRAMMATION PREVISIONNELLE DES LOGEMENTS AIDES A AUTORISER POUR 2023 AU TITRE DE LA DÉLÉGATION DE GESTION DES AIDES À LA PIERRE

1.1 Les intentions de programmation pour 2023

Pour l'année 2023, le recensement réalisé au premier semestre fait état des intentions programmatiques suivantes.

Au regard du contexte contraint de production, deux hypothèses de réalisation des opérations ont été posées :

- **hypothèse basse** : il s'agit des opérations à forte probabilité de réalisation, les bailleurs comme les communes sont d'accord sur les opérations,
- **hypothèse haute** : il s'agit des opérations à forte probabilité de réalisation complétées de celles devant lever des incertitudes liées à l'équilibre financier, à la maîtrise du foncier ou des aspects plus techniques pouvant avoir un impact notamment sur le coût prévisionnel.

Nature du financement	Nombre de logements	
	Hypothèse basse	Hypothèse haute
PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) dont financement des Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) et du Produit spécifique hébergement (PSH)	386	913
PLUS (Prêt locatif à usage social)	503	886
PLS (Prêt locatif social)	1215	1497
TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	2104	3296
PSLA (Prêt social location accession)	84	139
TOTAL LOGEMENTS	2 188	3 435

1.2 Les moyens alloués par l'Etat

Les objectifs pour 2023 établis par le Préfet en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 9 mars 2023 sont, sur le territoire de Bordeaux Métropole, de 3 000 logements locatifs sociaux, répartis comme suit :

- 1 200 logements Prêt Locatif aidé d'intégration (PLAI),
- 1 200 logements en Prêt locatif à usage social (PLUS),

- 600 logements Prêt locatif social (PLS).

L'Etat délègue 10 320 000 euros d'autorisations d'engagement à Bordeaux Métropole pour l'atteinte de cet objectif. Une enveloppe complémentaire de 811 000 euros est également allouée pour accompagner la réalisation de logements en PLAI adapté, destinés aux publics fragiles et disposant de conditions spécifiques d'accompagnement social et de tarification (58 prévus à ce jour).

Les crédits délégués ne font pas l'objet d'un conventionnement avec les bailleurs opération par opération. Ils sont engagés dans le cadre de décisions de financement qui déterminent le montant prévisionnel de la subvention de l'Etat projet par projet. Ce montant est réajusté à la décision de clôture d'opération.

1.3 Les règles générales de la programmation

α) Priorisation de la programmation :

Conformément aux termes de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat 2022-2027, une attention particulière devra être portée aux opérations suivantes :

- opérations de logement social situées sur les communes déficitaires au sens de l'article L.302 -5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (communes disposant de moins de 25% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales),
- opérations relevant de l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux-Euratlantique,
- résidences sociales ou structures d'hébergement, dont 250 logements sont à réaliser chaque année selon la délégation des aides à la pierre.

β) Règles de développement d'une offre nouvelle dans la géographie prioritaire de la politique de la ville :

L'Etat a défini des règles prudentielles visant à diversifier l'offre de logement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les territoires de veille qui font l'objet d'un cadrage régional pluriannuel.

Les financements de droit commun en PLUS – PLAI ne sont pas mobilisables sauf sur demande de dérogation exceptionnelle argumentée à solliciter et à obtenir auprès de l'Etat.

Les financements suivants sont possibles : logements familiaux en PLS, logements étudiants, foyers pour personnes âgées ou handicapées en PLS, ou exceptionnellement en PLUS, et si besoin justifié d'une offre nouvelle déconnectée de toute problématique de renouvellement urbain : les résidences sociales liées au desserrement ou à la démolition de foyers de travailleurs migrants ou de foyers de jeunes travailleurs situés dans le quartier. Les financements en Prêt social location accession (PSLA), Bail réel solidaire (BRS) et en logements intermédiaires (LI) sont possibles sur tous ces secteurs.

γ) La réponse aux besoins des ménages les plus précaires et la mixité sociale dans l'habitat

L'Etat a défini des règles prudentielles visant à favoriser le développement de l'offre de logement très sociale et de favoriser la mixité sociale.

En commune déficitaire au titre des articles L302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un maximum de 30 % des logements locatifs sociaux programmés peut être réalisé en PLS (20 % pour les communes disposant de moins de 10 % de logements locatifs

sociaux) et un minimum de 30 % doit être réalisé en PLAI. Par ailleurs, **40%** du volume de la programmation globale en PLUS/PLAI/PLAS familial doit être réalisé **en PLAI** sur le territoire métropolitain.

La programmation en PLS doit être priorisée pour répondre à des besoins en logements spécifiques, plutôt qu'à des besoins familiaux pour lesquels cet agrément n'est pas le plus adapté, avec par ordre de priorité décroissant :

- les PLS destinés à la réalisation de résidences universitaires,
- les PLS en logements foyers et en résidences autonomie pour les personnes âgées ou les personnes handicapées,
- les PLS familiaux dans les communes fortement dotées en logements locatifs sociaux ou dans les quartiers de renouvellement urbain nécessitant une diversification,
- les PLS familiaux dans les communes déficitaires afin de leur permettre d'atteindre leurs objectifs de production de logements locatifs conventionnés, dans la limite des taux exposés ci-dessus.

Les PLS « investisseurs » ne seront acceptés qu'en dernier lieu.

Les logements-foyers pour personnes âgées ou les personnes handicapées ainsi que les résidences autonomie sont financées en PLS, sauf sur demande de dérogation exceptionnelle argumentée.

Dans le cadre de demande dérogatoire, Bordeaux Métropole propose que les logements-foyers et les résidences autonomie pour personnes âgées puissent être financées en PLUS dans le cas des opérations de reconstitution de l'offre de logements-foyers afin que les ménages à reloger puissent bénéficier des mêmes niveaux de redevances que dans l'établissement initial. Ce financement en PLUS se fera :

- à équivalence de logements avec la structure existante (les logements additionnels seront financés en PLS), et uniquement si ces logements additionnels en PLS se voient appliquer une redevance dégradée au niveau PLUS,
- sous réserve de justifier de l'impossibilité de réhabiliter le bâti pour des raisons techniques et de coûts,
- sous réserve de justifier qu'une majorité des ménages à reloger rentre bien dans les plafonds de ressources du PLUS.

α) La Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Afin d'encourager les organismes de logement social à valoriser leurs capacités internes de maîtrise d'ouvrage directe, sans pour autant remettre en question les apports essentiels de la Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour développer l'offre de logement social, la part de VEFA devra être maîtrisée et ne pas excéder 45% de la production globale de logements locatifs sociaux conformément aux termes de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat 2022-2027.

Par ailleurs, le recours à la VEFA pour la création de structures destinées aux publics spécifiques devra être exclu au bénéfice de la maîtrise d'ouvrage directe HLM, sauf cas exceptionnel et argumenté. Cette orientation issue de la convention de délégation avec l'Etat vise à préserver les équilibres économiques de ce type d'opération et de permettre la réalisation de projets adaptés aux besoins.

Enfin, le recours aux VEFA destinées à produire 100 % de logements locatifs sociaux doit être strictement limité à des cas exceptionnels, afin de préserver la mixité sociale des projets.

β) Le recours encadré à l'Usufruit locatif social (ULS)

Compte tenu de la durée limitée du conventionnement des logements financés dans ce cadre (15 ans minimum), ce dispositif n'est pas prioritaire et il ne pourra pas être utilisé pour répondre à des obligations de production de logement social issues du Plan local d'urbanisme - PLU (Secteur de diversité sociale et servitudes de mixité sociale) ou issues des secteurs de projet (règlements, charte ou conventions), sauf à ce que l'Usufruit locatif social (ULS) permette la réalisation de logements sociaux venant s'ajouter à ces obligations.

Par ailleurs, les obligations de relogement qui incombent au bailleur en fin d'usufruit doivent être anticipées. Dans ce cadre, pourront être privilégiées les opérations portées par des bailleurs sociaux qui disposent d'un parc important dans le même secteur. L'ULS sera privilégié pour la réalisation de logements à vocation temporaire (logement étudiant, etc.) dans le but de limiter les problématiques liées au relogement. L'ULS sera également privilégié en agrément PLS.

Pour mémoire, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, le recours à l'ULS est d'une part interdit dans les communes carencées, et d'autre part fortement encadré et dérogatoire (sur présentation de bilans comparatifs de l'opération) dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU.

Aucune subvention publique directe ne sera accordée à ces logements, quel que soit l'agrément de l'opération.

1.4 Le financement de la programmation 2023

a) Pour les aides déléguées par l'Etat :

Compte tenu des moyens alloués par l'Etat suite au CRHH du 9 mars 2023 :

- l'aide au PLAI s'établit à 8 600 € par logement,
- un système de bonus de 1 500€ au PLAI est instauré pour 2023 par l'Etat pour une programmation plus précoce, pour les dossiers déposés avant 31 août 2023, dans la limite d'un volume de 742 PLAI sur l'ensemble de la Région Nouvelle Aquitaine, sur la base du premier arrivé premier servi,
- un système de bonus « énergies renouvelables » visant à massifier le recours aux énergies renouvelables au sein du parc social est également mis en place. Il représente 400 logements à l'échelle régionale pour un montant unitaire de 1 500 €/ logement PLAI sur la base du premier arrivé, premier servi,
- un système de bonus pour améliorer le financement des PLAI concourant à la sobriété foncière et le porter à 10 500 € par PLAI. Il représente 771 logements à l'échelle régionale sur la base du premier arrivé, premier servi,
- aucune aide au PLUS ne sera délivrée,
- aucune aide au PLS ne sera délivrée.

Les opérations situées sur le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et ayant fait l'objet d'une inscription dans la convention ANRU ou l'un de ses avenants, ainsi que d'une validation en Comité de Pilotage bénéficieront de subventions majorées de l'Etat (10 000 €/PLUS et 16 000 €/PLAI), sous réserve de disposer des crédits d'Etat le permettant.

b) Pour les aides de Bordeaux Métropole :

Adopté par la délibération n°2014/0110 du 14 février 2014, le règlement d'intervention qui s'applique aux opérations PLUS / PLAI prévoit pour le logement familial :

- une aide socle de 8 000 € pour les PLUS / PLAI,
- une prime de 2 000 € pour les PLAI dès que l'opération en comporte plus de 40 %,

- une prime de 1 500 € pour les logements en commune déficitaire quand la commune apporte une aide au projet,
- une prime de 1 000 € aux logements en acquisition – amélioration, dont le coût est objectivement plus élevé (notamment pour les opérations en renouvellement urbain, nécessitant de lourds travaux),
- une prime de 800 € par logement pourra être étudiée pour des opérations expérimentales ou innovantes.

D'autre part, la convention de délégation de gestion des aides à la pierre signée le 16 août 2022 entre Bordeaux Métropole et l'Etat indique une part plus élevée en faveur d'une programmation de PLAI à un pourcentage de 40%. Par conséquent, il est proposé de faire évoluer la fiche n°2 du règlement d'intervention en faveur de l'habitat en actualisant la prime de 2 000 € pour les PLAI dès que l'opération en comporte plus de 40 %, et non plus 30 % (annexe n°1).

Les opérations relevant de la convention Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ou de ses avenants, étant éligibles à une aide au recyclage foncier, ne bénéficient pas d'aides à la pierre de Bordeaux Métropole, de même que les opérations situées dans des Zones d'aménagement concerté (ZAC) dont la charge foncière des terrains destinés au logement social a été établie à moins de 180 €/m² HT de Surface de plancher (SDP).

Concernant le financement des structures spécifiques, Bordeaux Métropole accompagnera les projets agréés sur la base du règlement d'intervention relatif aux aides à la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques adopté en conseil de Métropole le 17 février 2017.

Conformément à la modification apportée en 2020 à la fiche n°2 du règlement d'intervention, les opérations en reconstitution d'offre financées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et instruites par l'Etat, peuvent désormais bénéficier du règlement d'intervention précité, sur la base du même système d'aide socle et de primes que les projets de droit commun.

1.5 Modalités de dépôt des demandes d'agrément :

La date butoir de dépôt de demandes d'agrément par les opérateurs est fixée au 13 octobre 2023.

Seuls les dossiers complets au regard des exigences réglementaires et des kits d'instruction de Bordeaux Métropole seront acceptés en instruction. Chaque dossier de demande de financement devra être accompagné systématiquement d'un accord de principe de la commune d'implantation validant le projet au regard de l'opportunité, sa consistance et sa temporalité.

En cas de non atteinte des objectifs à cette date, les autorisations d'engagement non mobilisées pourront être retransférées à l'État aux fins de redistribution sur d'autres territoires de gestion. En cas d'atteinte des objectifs à cette date, une priorisation des opérations à agréer pourra être effectuée au regard du respect de la date butoir et des règles de priorité mentionnées au paragraphe 1.3 du rapport. Enfin, les services de l'Etat réalisent régulièrement des bilans d'engagement des crédits sur la base desquels il examinera les possibilités d'une nouvelle répartition des crédits et agréments entre territoires de gestion.

Les décisions d'agrément relatives aux opérations de logement social pourront être délivrées par Bordeaux Métropole dès que la présente délibération sera exécutoire.

2- BARÈME LOCAL DE MAJORATIONS DES LOYERS ET DE LA GRILLE DES LOYERS ACCESSOIRES :

Le barème actuel des majorations locales de loyers nécessite une évolution afin de le rendre cohérent avec la réglementation. Une nouvelle réglementation thermique RE 2020 nécessite une adaptation de ce barème.

À la suite d'un travail de concertation avec les organismes de logement social mais également avec le Conseil départemental de la Gironde qui gère la délégation des aides à la pierre sur la Gironde hors métropole, il est proposé d'adopter un nouveau barème local de majoration de loyer, visant à mieux valoriser les performances environnementales des projets en annexe n°2.

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

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° 2022/360 du 24 juin 2022 décidant le renouvellement de la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public/parc privé sur la période 2022-2027,

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

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

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE les engagements de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre conclue entre Bordeaux Métropole et l'Etat, ainsi que les orientations de la politique locale de l'habitat de Bordeaux Métropole,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le volume prévisionnel de logements aidés à autoriser pour l'année 2023,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à délivrer les décisions de financement nécessaires à l'atteinte de cet objectif, sous réserve que chaque dossier de demande d'agrément soit accompagné d'un accord de principe de la commune validant la volumétrie et la répartition par produits de l'opération,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à solliciter des agréments supplémentaires, accompagnés des financements correspondants, auprès de l'Etat si nécessaire,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à engager et à verser les subventions de l'Etat aux opérateurs concernés pour les projets agréés, selon les règles définies dans la

convention de délégation de gestion des aides à la pierre du 16 août 2022,

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président à présenter après la fin de l'exercice de gestion 2023 une délibération qui présentera la programmation réalisée pour 2023 opération par opération et autorisera sur cette base la signature des conventions de financement de ces projets par Bordeaux Métropole pour les opérations éligibles au règlement d'intervention en faveur du logement social et en faveur de la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques,

Article 6 : de modifier la fiche n°2 du règlement d'intervention en faveur du logement social de Bordeaux Métropole, adopté par délibération 2017/0110 du 14 février 2014 et modifié par délibération 2020/283 du 25 septembre 2020, selon la proposition présentée en annexe 1 en actualisant la prime de 2 000 € pour les PLAI dès que l'opération en comporte plus de 40 %.

Article 7 : d'appliquer le nouveau barème local de majoration des loyers présenté en annexe 2 pour les opérations qui seront agréées en 2023,

Article 8 : Les dépenses correspondantes sont imputées :
Chapitre 204 fonction 552 compte 204182 (organismes publics).
Chapitre 204 fonction 552 compte 20422 (organismes privés).

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 juin 2023

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 JUILLET 2023	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU
DATE DE MISE EN LIGNE : 7 JUILLET 2023	