

Convention de partenariat entre Aquitanis et Bordeaux Métropole

pour la période 2023-2026

Entre

Bordeaux Métropole, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex, représentée par son Président Monsieur Alain Anziani, autorisé aux fins des présentes par délibération n° 2023/XXXX du Conseil Métropolitain du 29 septembre 2023, dénommée ci-après «Bordeaux Métropole»,

Et,

Aquitanis, Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole, ayant son siège au 1 avenue André Reinson 33028 Bordeaux cedex, représenté par son Président Monsieur Nordine Guendez, autorisé aux fins des présentes par délibération n°001165 du Conseil d'Administration du 14 octobre 2020, dénommé ci-après « Aquitanis » ,

CONTEXTE

Par délibération n°2011/10154 du 25 mars 2011, la Communauté urbaine de Bordeaux lançait une convention pour 6 ans (2011-2016) avec l'Office Public de l'Habitat (OPH) Aquitanis. L'objectif poursuivi était de permettre à l'opérateur d'accroître sa capacité financière pour faire face aux enjeux de production du territoire, en s'adossant au plan stratégique du patrimoine de l'époque. Cette convention initiale portait sur un soutien financier de la CUB à hauteur de 45 M€ pour la production nouvelle de 3900 logements, et de 44.6 M€ pour la réhabilitation de près de 2300 logements, soit un soutien total de près de 89,6 M€.

Après 2 avenants (en 2015 et 2022 pour prolonger la convention et lisser les objectifs et les montants financiers en conséquence), l'engagement contractuel de Bordeaux Métropole s'est établi à 15.4 M€ pour 3692 logements neufs, et 44.6 M€ pour la réhabilitation de 2912 logements, soit un soutien total de 60 M€.

Ces ajustements réalisés, dont l'aide à la programmation neuve soldée fin 2021, il est désormais nécessaire de s'accorder sur de nouveaux objectifs pour les années à venir. Ceux-ci sont par ailleurs à considérer au regard du contexte de plus en plus contraint grevant la capacité d'investissement des opérateurs de logement social. En effet :

- Sur le plan national, depuis 2018, la diminution de moyens des Organismes de logements sociaux par divers facteurs comme l'application de la réduction de loyer de solidarité (RLS), la hausse de la TVA, la hausse des cotisations au titre de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), la hausse du Taux du livret A, l'augmentation des prix des matières premières, des coûts de construction, et des prix du foncier...) Ceci a engendré une diminution de la programmation, mais aussi des difficultés et des retards sur les mises en chantier et les livraisons.

- Sur le plan local, comme dans les autres métropoles, ces mesures nationales ont fortement ralenti le rythme de programmation à compter de 2019, passant sous le seuil annuel des 3000 logements locatifs sociaux du Programme Local de l'Habitat métropolitain, avec un manque de près de 1100 logements par an en moyenne depuis cette date, soit une baisse de près de 36% par rapport aux années antérieures. Les difficultés à équilibrer économiquement les opérations de logements n'assurent plus la fluidité de production, et la baisse de la programmation actuelle aura les mêmes répercussions sur les livraisons à terme.

C'est dans ce contexte de réduction drastique des moyens financiers que le conseil d'administration d'Aquitanis a actualisé son plan stratégique de patrimoines 2019-2028 (PSP) en juin 2022 en priorisant la mise en chantier des opérations financées (le stock) et en prévoyant, entre autres, un ajustement de la programmation de logements neufs à hauteur de 200 logements (soit en moyenne 170 logements par an sur le territoire métropolitain) et en maintenant un niveau de réhabilitation important de son parc métropolitain.

Face à cette situation de crise, Bordeaux Métropole a construit avec les partenaires de l'écosystème un **programme d'actions 2023-2024 en faveur de l'habitat**, adopté en conseil métropolitain le 24 novembre 2022, qui a mis en évidence la nécessité de conjuguer les initiatives pour parvenir à atteindre les objectifs de production du logement social, parmi lesquelles le renforcement du partenariat avec Aquitanis. Cette nouvelle coopération a pour objectif une meilleure convergence du Plan Stratégique de Patrimoines et de la Convention d'Utilité Sociale de l'office avec les politiques métropolitaines en faveur de l'habitat.

Le renouvellement de ce partenariat s'inscrit aussi dans la continuité des mesures d'urgence adoptées au conseil métropolitain le 30 juin 2023, avec la création d'un fonds de soutien exceptionnel au financement de la production de logements locatifs sociaux et l'ajustement du prix de vente dans les opérations en vente en état future d'achèvement.

Bordeaux Métropole et Aquitanis ont donc renforcé ces derniers mois des échanges visant à partager les constats, à mettre en évidence les points d'amélioration, et à bâtir une nouvelle feuille de route en prenant en compte les remarques formulées par la chambre régionale des comptes dans son rapport de 2020 qui précisait que « *le pilotage intercommunal des bailleurs méritait d'être renforcé, et que la collectivité rétablisse un dialogue plus constructif avec son bailleur afin que ce dernier soit un acteur important dans l'atteinte des objectifs quantitatifs de production prévus* ».

C'est en s'appuyant sur les éléments contextuels nationaux et locaux évoqués ci-avant et les actions volontaristes de Bordeaux Métropole pour faire face à l'urgence de la situation, que les parties ont convenu **d'examiner la capacité du bailleur métropolitain à renforcer ses actions pour être au plus proche de la politique de l'habitat métropolitaine**, notamment par :

- La relance de son plan de construction, avec un objectif de doublement par rapport au dernier PSP voté en 2022, incluant l'apurement du stock par des mises en chantier rapides ;
- Des efforts plus conséquents sur l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers politique de la ville, et en particulier lors des opérations de renouvellement urbain ;

- De nouvelles actions visant à se poser en démonstrateur pour expérimenter et innover, dans l'objectif d'accompagner la Métropole dans la définition de ses modes de soutien et de financement du logement social ;
- La poursuite et l'optimisation des coopérations avec les acteurs publics de l'aménagement.

Ces actions seront à intégrer dans une nouvelle version actualisée du Plan stratégique de Patrimoines d'Aquitanis

Ceci étant exposé, les parties conviennent d'une nouvelle convention de partenariat pour la période 2023-2026.

ARTICLE 1 : OBJECTIFS DE PARTENARIAT

Depuis plusieurs mois, les équipes d'Aquitanis et de Bordeaux Métropole ont engagé une réflexion visant à dégager les principaux axes destinés à améliorer la convergence des objectifs.

Ces échanges ont donné lieu à l'établissement d'un plan d'actions décliné en 10 axes :

Axe 1 : la mise en production du stock de logements déjà agréés

Le constat partagé sur le contexte difficile pour mettre en production des opérations agréées doit faire l'objet d'actions concertées, communes ou individuelles pour permettre la mise en chantier de **662 logements locatifs sociaux** d'ores et déjà agréés avant fin 2024.

L'avancement des opérations fera l'objet d'un suivi trimestriel entre les services de Bordeaux Métropole et celles d'Aquitanis.

Axe 2 : l'approche et la sécurisation programmatique

Il s'agit de définir une stratégie de production et les moyens nécessaires pour la mettre en œuvre, afin d'accompagner le plan de développement de logements sociaux sur le territoire métropolitain. Ce plan de développement devra tenir compte des communes déficitaires au titre de la loi SRU et des contrats de mixité sociale en cours de signature (Bordeaux, Le Bouscat, Saint Médard en Jalles) et au besoin de ceux à venir.

Il est prévu sur la période 2023-2026 la mise en chantier de près de 400 logements en moyenne par an, décomposés comme suit :

- **830 nouveaux logements locatifs sociaux** à agréer à compter de 2023
- **100 logements en accession au travers du Bail Réel Solidaire** (hors vente de patrimoine de l'office)
- *Pour mémoire, 662 logements en apurement du stock (axe 1 ci-dessus)*
- *Soit un total de 1592 logements à mettre en chantier en 4 ans sur les axes 1 et 2.*

L'avancement des projets fera l'objet d'un suivi trimestriel entre les services de Bordeaux Métropole et celles d'Aquitanis, et participera à sécuriser la programmation pluriannuelle des aides financières déléguées par l'Etat à Bordeaux Métropole.

Axe 3 : la rénovation énergétique

Bordeaux Métropole a adopté son Plan Climat en 2022 visant la réhabilitation énergétique de près de 2000 logements locatifs sociaux publics par an. Sur la période de la convention, Aquitanis développe dans son PSP des ambitions en matière de requalification énergétique pour **1071** logements familiaux avec un objectif de réduction de l'empreinte carbone de l'ordre de 1500 tonnes de CO2 par an.

La réalisation de ces opérations nécessite un soutien financier de Bordeaux Métropole (hors subvention de droit commun au titre des règlements d'intervention) estimé à **2 939 000 €**.

Axe 4 : les opérations de renouvellement urbain

Bordeaux Métropole est engagée dans un plan ambitieux de rénovation urbaine des quartiers prioritaires au travers de son contrat de ville adopté en 2015. Aquitanis possède un patrimoine important dans ces quartiers (logements, commerces, services), dont la requalification doit accompagner la transformation durable des sites et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Aussi Aquitanis s'inscrit pleinement dans ces ambitions avec des projets d'amplification dans les PRU, dont celui des Aubiers à Bordeaux dont le plan guide a fortement évolué suite aux échanges avec l'ANRU.

Le niveau d'amplification porté par la Métropole et Aquitanis nécessite un soutien financier de Bordeaux Métropole (hors subvention de droit commun au titre des règlements d'intervention) estimé à **11 000 000 €**.

Axe 5 : vers une nouvelle relation de proximité :

Aquitanis, à travers sa démarche de Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) et l'affirmation de sa « Raison d'être », et Bordeaux Métropole souhaitent renforcer les actions visant à l'amélioration du cadre de vie en travaillant sur différents axes : maintenir, voire renforcer, la présence de l'office dans les quartiers, offrir les conditions d'animation des pieds d'immeubles, promouvoir l'activité économique dont l'économie sociale et solidaire, développer des actions visant à la résilience alimentaire, ... Pour ce faire, Aquitanis identifiera l'offre de services dans les QPV et l'amplifiera dans le cadre de son contrat social de proximité.

Axe 6 : mutabilité de bâti existant :

Aquitanis identifiera sur le territoire de l'immobilier mutable (type friches, ateliers, bureaux, hangars, ...) pouvant servir à produire de nouveaux logements par recyclage ou transformation. L'étude consistera à dresser une typologie des biens mutables (état des lieux, potentialités programmatiques), et à partager les préconisations d'intervention (stratégie foncière, modalités de financements).

Axe 7 : prospective de développement et limitation de la consommation foncière :

Bordeaux Métropole souhaite initier une démarche expérimentale sur l'innovation de pratique à déployer sur son territoire, en étudiant la densification douce de patrimoine existant. Pour ce faire Aquitanis engagera en 2023 une étude prospective sur l'ensemble de son parc métropolitain, identifiera le parc «capable» d'évoluer en ce sens, et ses pistes de financement. Au regard des

résultats, Bordeaux Métropole étudiera les conditions de déploiement d'une telle démarche sur l'ensemble du parc social avec les organismes volontaires, afin de développer la production de logements sociaux tout en limitant la consommation foncière.

Axe 8 : développement de l'habitat jeune, l'habitat inclusif, l'hébergement temporaire, et l'urbanisme transitoire :

Cet axe vise deux objectifs :

- Le développement, par la recherche de patrimoines existants (notamment les propriétés publiques, ...) qui pourraient convenir au déploiement de ces types d'habitat ;
- L'optimisation des conditions de gestion des espaces temporaires d'insertion (ETI) et logements temporaires d'insertion (LTI) métropolitains, en étudiant notamment l'opportunité d'un transfert de gestion à Aquitanis.

Axe 9 : gestion dynamique du patrimoine bâti propriété de Bordeaux Métropole géré par aquitanis :

Par convention, Aquitanis gère des propriétés de Bordeaux Métropole, dont certaines parfois acquises depuis des décennies, en vue de projet d'aménagement ou de voirie.

Aquitanis proposera à la collectivité un PSP pour ce patrimoine propriété de Bordeaux Métropole, en commençant par actualiser le devenir de ces biens, et produire des scénarios de gestion.

Pour les axes 7 et 9, le soutien financier de Bordeaux Métropole (hors subvention de droit commun au titre des règlements d'intervention) est estimé à **61 000 €**.

Axe 10 : déploiement du projet métropolitain 1 million d'arbres, et des démarches pour la biodiversité :

Aquitanis identifiera des fonciers pouvant devenir des puits de stockage carbone et des ilots de fraîcheur en s'inscrivant dans un partenariat spécifique avec la Métropole. Celui-ci fait l'objet d'une convention ad hoc.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

2.1. Coût du plan d'actions en 10 axes et plan prévisionnel de financement

Les parties s'engagent à mettre en œuvre le plan d'actions décrits en 10 axes dans l'article 1, et pour ce faire conviennent du plan prévisionnel de financement décrit ci-dessous. Le coût global du plan d'actions est estimé à **431 061 000 € TTC** pour la période 2023-2026.

Plan prévisionnel de financement (en milliers d'euros)

	Coût TTC	Fonds propres Aquitanis (inclus TP de BdT)	Emprunts	Subv autres que BM	Subv de droit commun et fonds de soutien exceptionnel BM	Subv de BM sollicitées au titre de la présente convention
Axe 1	129 622	39 015	74 113	10 275	6 219	
Axe 2	181 109	54 333	111 802	6 508	8 466	
Axe 3	67 550	26 132	15 665	2 259	20 555	2 939
Axe 4	52 682	19 066	3 347	15 269	4 000	11 000
Axes 7 et 9	98	37				61
TOTAL	431 061	138 583	204 927	34 311	39 240	14 000

2.2. Engagements d'Aquitanis

Afin de mettre en œuvre ce plan d'actions, Aquitanis s'engage :

- à soumettre à son conseil d'administration une actualisation de son PSP, et ce au plus tard le 31/12/2023 ;
- à mobiliser ses fonds propres et des emprunts tels qu'estimés dans le plan de financement prévisionnel ;
- à confirmer à Bordeaux Métropole la mobilisation des titres participatifs de la Banque des Territoires à hauteur de 10.000.000 € ;
- à mobiliser tous les cofinancements possibles auprès d'autres organismes (Région, Etat, Union Européenne, ...)

D'autre part, sur le plan qualitatif :

- Aquitanis exprime sa volonté de réaliser des logements de qualité et durables, notamment au regard des défis climatiques, environnementaux et techniques dans le respect de la réglementation et en intégrant les labels ;
- D'autre part le parc existant mérite d'être accompagné pour qu'il reste attractif et performant du point de vue énergétique en recherchant des économies de charges, et en lui offrant une seconde vie ;
- L'insertion des logements dans le tissu urbain sera de qualité et suscitera une évolution des modèles d'habitat vers une meilleure réponse à la diversité des besoins actuels ;
- Cette insertion urbaine doit s'entendre tant sur la typologie des produits locatifs (familial, jeunes, seniors, logements adaptés, logements accompagnés...) que sur les différents financements (PLAI, PLAI adapté, PLUS, PLS) dans le respect de la convention de délégation des aides à la pierre déléguée par l'Etat à Bordeaux Métropole.

2.3. Engagements de Bordeaux Métropole :

Afin de mettre en œuvre ce plan d'actions, Bordeaux Métropole s'engage :

- à mobiliser des subventions d'équipement (hors subvention de droit commun au titre des règlements d'intervention et fonds de soutien exceptionnel) suivant le plan prévisionnel de financement décrit au point 2.1. pour un **montant total maximum estimé à 14 000 000 € pour la période 2023-2026** ;

- la participation de Bordeaux Métropole pourra faire l'objet d'une clause de revoyure annuelle, en fonction d'une part du bilan détaillé de l'année n et d'autre part de la réactualisation de la prospective annuelle jusqu'en 2026, produits par Aquitanis. Cette participation maximum de Bordeaux Métropole pourra être ajustée dans son volume global et annuellement au regard :
 - De l'avancement des opérations et de l'atteinte des objectifs
 - De la recherche d'autres cofinancements, soit à minima 8,4% du cout global TTC d'investissement ;
 - De la mobilisation éventuelle de titres participatifs complémentaires à ceux émis par la Banque des Territoires
- Une subvention d'équilibre pour permettre le retour à l'autofinancement positif sur la période 2023-2024. L'évaluation du montant de cette subvention se fera dans cadre de la clause annuelle de revoyure. *(A titre informatif, selon les hypothèses financières actuelles, cette subvention serait de 11.5 M€)*
- Ces subventions d'équipement et d'équilibre s'ajoutent aux aides de droit commun de Bordeaux Métropole conformément à ses règlements d'intervention financier en vigueur, au fonds de soutien exceptionnel, et aux aides s'inscrivant dans le cadre des PRU.
- Bordeaux Métropole pourra garantir les emprunts contractés par Aquitanis pour ses opérations immobilières conformément au règlement d'intervention en matière de garantie d'emprunt en vigueur.
- Bordeaux Métropole et Aquitanis mettront en place un comité des financeurs afin d'examiner l'exécution financière de la présente convention. Afin d'accompagner à la recherche de nouveaux financements, ce comité pourra être élargi aux financeurs institutionnels.

ARTICLE 3 : INSTRUCTION DES DEMANDES ET MODALITES DE VERSEMENT

Modalités d'instruction des demandes :

- Aquitanis mettra en œuvre les engagements décrits ci-dessus sous réserve qu'il obtienne les autorisations nécessaires à la réalisation des programmes, les décisions favorables de subventions, l'accord du prêteur pour les emprunts et plus généralement tous les éléments nécessaires au financement.
- L'instruction technique et financière permet à Bordeaux Métropole d'évaluer sa contribution au regard de l'économie générale du projet dans le cadre de la subvention de droit commun qu'elle accorde à la production de logements sociaux, celle-ci étant complétée par la présente convention.

Modalités de versement des subventions d'équipements:

Les versements des subventions d'équipement s'effectueront annuellement selon les modalités suivantes :

- 60% à l'émission de l'ordre de service des travaux ou signature du contrat de réservation pour les opérations à réaliser en vente en état futur d'achèvement ;
- 40 % à l'émission de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;

- Les demandes de versements annuels seront accompagnées d'un bilan qualitatif et quantitatif au terme de l'année antérieure écoulée.

Compte à créditer :

Les paiements seront effectués au vu d'un justificatif RIB sur le compte ouvert au nom du bénéficiaire auprès de l'établissement bancaire :

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB

ARTICLE 4 : CONTREPARTIES

Conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des droits de réservation sont attribués à Bordeaux Métropole en contrepartie de sa contribution et des garanties d'emprunts selon le cas.

Pour Bordeaux Métropole, conformément à son règlement relatif aux garanties d'emprunt en vigueur et aux diverses contributions financières, dont celles décrites dans la présente convention, le droit de réservation est fixé à **25% de l'assiette du calcul du flux annuel de réservation** (parc ancien à la rotation et logements neufs pour lesquels les garanties d'emprunt sont actives). Cette contrepartie fera l'objet d'une convention ad hoc détaillant les modalités pratiques du calcul de l'assiette (stock de logements) et du calcul du flux.

ARTICLE 5 : DUREE

La présente convention est fixée pour la période de 2023 au 31 décembre 2026.

Pour tenir compte de la durée des opérations concernées par la convention, le versement des subventions pourra se faire au-delà du 31/12/2026 (livraisons postérieures au 31/12/2026).

ARTICLE 6 : CONTROLE

Pendant et au terme de la convention, Bordeaux Métropole peut conduire un contrôle sur pièces ou sur place pour vérifier le respect de la réalisation des opérations tant sur le plan qualitatif, quantitatif et financier, et demander le cas échéant des explications sur les éventuels décalages constatés.

Le Bailleur s'engage alors à fournir l'ensemble des pièces demandées.

ARTICLE 7 : CONTENTIEUX – RECOURS – LITIGES

Tout différend s'élevant entre les parties ayant trait à l'exécution de la présente convention qui n'aura pas trouvé de solution amiable préalable sera soumis à la juridiction compétente.

Les parties cocontractantes déclarent que les litiges qui pourraient survenir dans l'exécution de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, en cas d'échec d'une tentative de règlement amiable préalable.

Fait à Bordeaux, en deux exemplaires originaux, le