

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 septembre 2023	N° 2023-458

Convocation du 22 septembre 2023

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 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, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Jean-Baptiste THONY, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, 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, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, 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 GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alexandre RUBIO à M. Nordine GUENDEZ
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE
M. Stéphane GOMOT à M. Olivier CAZAUX
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 17h40
Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h40
M. Michel LABARDIN à partir de 17h59
M. Jacques MANGON à partir de 17h30
M. Michel POIGNONEC à partir de 14h45
Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h05
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 16h

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain GARNIER à M. Patrick LABESSE jusqu'à 11h45
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h45
Mme Brigitte TERRAZA à M. Jean-François EGRON à partir de 17h
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 15h30
Mme Brigitte BLOCH à M. Guillaume MARI à partir de 16h45
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET à partir de 14h45
M. Jean-Baptiste THONY à M. Bastien RIVIERES à partir de 17h
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à partir de 17h18
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI de 11h30 à 14h45 et à partir de 16h
Mme Christine BONNEFOY à Mme Pascale PAVONE à partir de 14h45
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY jusqu'à 11h
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h
M. Alain CAZABONNE à M. Jérôme PESKINA à partir de 16h
M. Didier CUGY à Mme Laure CURVALE de 10h30 à 12h
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 15h45 et à partir de 17h55
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 17h30
M. Frédéric GIRO à Mme Pascale BRU à partir de 17h
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne Lépine jusqu'à 16h
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 17h18
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI de 10h40 à 12h40 et de 15h30 à 17h
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h15
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h19
M. Patrick PUJOL à Mme Christine BONNEFOY jusqu'à 13h45
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA de 12h45 à 15h
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAS à partir de 15h
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN à partir de 16h55
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h45

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 29 septembre 2023	Délibération
	Direction de l'Habitat	N° 2023-458

Convention d'objectifs et de moyens 2023-2026 entre Bordeaux Métropole et l'office public de l'habitat Aquitanis - Approbation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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 cadre de plus en plus contraint grevant la capacité d'investissement des opérateurs de logement social.

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

Face à l'urgence de la situation, 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.

1. Une nouvelle feuille de route

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 pour 2023-2026. Cette nouvelle feuille de route de décline en plan d'actions

ci-dessous détaillé en 10 axes :

Axe 1 : mise en production du stock de logements financés :

Le constat partagé sur le contexte difficile pour mettre en production des opérations financées doit faire l'objet d'actions concertées, communes ou individuelles pour lever les freins au lancement le plus rapidement possible de celles-ci. Il est ainsi prévu la mise en production de 662 logements locatifs sociaux d'ores et déjà agréés (cf PSP actualisé du 16 juin 2022).

Axe 2 : approche et 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.

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),
- *Pour mémoire : 662 logements en stock (axe 1 ci-dessus),*
- **soit un total de 1592 logements à mettre en chantier en 4 ans.**

Axe 3 : 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. Aquitanis développe dans son PSP des ambitions en matière de requalification énergétique, qui vise la réhabilitation de 1071 logements familiaux et un objectif de réduction de l'empreinte carbone de l'ordre de près de 1500 tonnes de CO2 par an.

Axe 4 : 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 des Aubiers et Joliot Curie à Bordeaux, ces sites étant par ailleurs contractualisés avec l'ANRU.

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 (Quartiers prioritaires de la ville) 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.

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 îlots de fraîcheur en s'inscrivant dans un partenariat spécifique avec la Métropole.

2. Les engagements de Bordeaux Métropole

- a) Le coût global du plan d'actions est estimé à 431 061 000 € TTC pour la période 2023-2026. Pour ce faire, Bordeaux Métropole s'engage à accompagner financièrement Aquitanis par une participation financière globale et spécifique estimée à **14 000 000 € maximum en subvention d'équipement sur la période 2023-2026**, répartis selon les modalités suivantes :

- 2 939 000 € pour financer l'axe 3
- 11 000 000 € pour financer l'axe 4
- 61 000 € pour financer les axes 7 et 9

Cette subvention d'équipement maximum sera ajustée dans son volume global et annuellement au regard notamment de l'avancement opérationnel, de la mobilisation des fonds propres par Aquitanis, et de la mobilisation active d'autres partenariats financiers.

- b) Afin de garantir un retour à un autofinancement positif en 2023-2024, Bordeaux Métropole versera une subvention d'équilibre, dont le montant sera arrêté dans le cadre de la clause annuelle de revoyure. *(A titre d'information, selon les hypothèses financières actuelles, cette subvention serait de 11.5 M€).*

- c) L'accompagnement global de Bordeaux Métropole tient compte de la souscription de titres participatifs par Aquitanis auprès de la banque des territoires à hauteur de 10 000 000 €. La convention intègre par ailleurs une clause annuelle de revoyure qui permettra d'ajuster les objectifs et les modalités de financements pour notamment

tenir compte de l'environnement national incertain sur les conditions de production du logement.

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 délibération n°2001/1186 du 14 décembre 2001 approuvant le Programme Local de l'Habitat,

VU la délibération n°2003/0133 du 28 février 2003 adoptant l'avenant au PLH,

VU la délibération n°2007/0545 du 13 juillet 2007 approuvant la modification du PLH,

VU la délibération n°2016/777 du 16 décembre 2016 approuvant la première révision du Plan local d'urbanisme (PLU),

VU la délibération n°2020-33 du 24 janvier 2020 approuvant la 9ème modification du PLU,

VU la délibération n°2022-314 du 24 juin 2022 approuvant la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre des parcs public et privé,

VU la délibération n° 2022-729 du novembre 2022 approuvant le plan d'actions 2023-2025 en faveur de l'habitat,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT :

- les objectifs de production affichés dans le PLH de Bordeaux Métropole pour répondre aux besoins de la population,
- les difficultés grandissantes des organismes de logements sociaux à financer les programmes,
- la volonté d'Aquitanis d'actualiser son plan stratégique de patrimoine dans un objectif de meilleure convergence avec les politiques métropolitaines en faveur de l'habitat,
- qu'un effort conjugué de l'ensemble des partenaires est nécessaire pour répondre à ces objectifs,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la nouvelle feuille de route opérationnelle décliné en 10 axes,

Article 2 : d'approuver la convention partenariale 2023-2026 jointe en annexe de la présente délibération, dont son volet financier établissant d'une part la participation financière de Bordeaux Métropole sous forme de subvention d'équipement à 14 000 000 € maximum, et d'autre part le principe d'une subvention d'équilibre permettant de garantir un retour à un autofinancement positif en 2023-2024,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer ladite convention, et tout acte afférent à sa mise en œuvre dont les adaptations éventuelles prises par avenant(s).

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur HURMIC, Madame BOST, Madame CASSOU-SCHOTTE, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur PFEIFFER, Monsieur GUENDEZ, Madame GAUSSENS, Monsieur N'JIKAM MOULIOM

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2023

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 OCTOBRE 2023</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 6 OCTOBRE 2023</p>	<p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Christine BOST</p>
---	---