

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 7 juin 2024	N° 2024-269

Convocation du 31 mai 2024

Aujourd'hui vendredi 7 juin 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Jérôme PEScina, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Camille CHOPLIN à M. Olivier CAZAUX
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH
Mme Pascale PAVONE à Mme Zeineb LOUNICI
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY
M. Michel POIGNONEC à M. Christophe DUPRAT
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 7 juin 2024	Délibération
	Direction de l'Habitat Service Développement de l'habitat	N° 2024-269

**Programmation prévisionnelle 2024 des logements sociaux 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 2024 et à autoriser la Présidente à délivrer les décisions de financements nécessaires,
- à fixer les règles générales de la programmation pour 2024,

Une délibération complémentaire sera présentée après la fin de l'exercice en cours afin de présenter la programmation réalisée pour 2024, opération par opération, sur chaque commune de la Métropole.

• **PROGRAMMATION PREVISIONNELLE DES LOGEMENTS AIDES A AUTORISER POUR 2024 AU TIRE DE LA DELEGATION DE GESTION DES AIDES A LA PIERRE**

1.1 Les intentions de programmation pour 2024

Pour l'année 2024, 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 hotellières à vocation sociale (RHVS) et du produit spécifique d'hébergement (PSH)	537 (44%)	704 (47%)
PLUS (Prêt locatif à usage social)	485 (40%)	573 (39%)
PLS familial (Prêt locatif social)	191 (16%)	210 (14%)
<i>Sous-total LLS hors PLS étudiants</i>	<i>1213 (100%)</i>	<i>1487 (100%)</i>
PLS étudiants (Prêt locatif social)	1285	1526
TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	2498	3013
PSLA (Prêt social location accession)	168	171
TOTAL LOGEMENTS SOCIAUX	2666	3184

1.2 Les moyens alloués par l'Etat

Les objectifs pour 2024 établis par le Préfet en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 19 mars 2024 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 8 201 600 euros d'autorisations d'engagement à Bordeaux Métropole pour l'atteinte de cet objectif. Une enveloppe complémentaire de 223 880 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.

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

• 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 logements sociaux 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.

D'autre part, pour les logements étudiants, les projets seront priorisés suivant les critères suivants : maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs et CROUS, projets situés en opérations publiques d'aménagement, proche du réseau de transport en commun, disposant des aménités urbaines.

a) 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.

b) 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 familiaux visant à améliorer l'équilibre des opérations comportant 40% minimum de PLAI.

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 de ménages à reloger rentre bien dans les plafonds de ressources de PLUS.

c) 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.

d) 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'un 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 2024

a) Pour les aides déléguées par l'Etat

Compte tenu des moyens alloués par l'Etat suite au CRHH du 19 mars 2024 :

- l'aide au PLAI s'établit à 8 800 € par logement,
- un système de bonus de 1 000€ au PLAI pour une programmation plus précoce, pour les dossiers déposés avant le 1^{er} juillet 2024, dans la limite d'un volume de 300 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 200 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 12 000 € par PLAI,
- 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

Bordeaux Métropole mobilisera ses aides conformément aux règlements d'intervention adoptés par délibération n°2014/0110 du 14 février 2014 modifié et complété par la délibération n°2024-268 du 7 juin 2024, délibération 2017-99 du 17 février 2017 modifié et complété par la délibération n°2024-268 du 7 juin 2024, délibération n°2021-683 du 25

novembre 2021.

1.5 Modalités de dépôt des demandes d'agrément

La date butoir de dépôt de demandes d'agrément par les opérateurs est fixée au **18 octobre 2024**.

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.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Métropole

VU la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération n° 2014/0110 du 14 février 2014 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole en faveur du logement social,

VU la délibération 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 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°2020/283 du 25 septembre 2020 adoptant la programmation prévisionnelle des logements agréés au titre de la gestion des aides de l'Etat pour l'année 2020, et actualisant la fiche n°2 du règlement d'intervention de Bordeaux Métropole en faveur de l'habitat,

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°2022/729 du 24 novembre 2022 relative au programme d'actions 2023-2024 en faveur de la politique de l'habitat de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n°2024-53 du 02 février 2024 approuvant la 11ème modification du PLU 3.1,

VU la délibération n°2024-268 du 7 juin 2024 adoptant le plan Métropole à vivre Métropole à habiter, plan d'actions métropolitain en faveur de la production de logement

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

le contexte actuel de crise de la construction, conjugué aux mécanismes dégradés de financement du logement, rend difficile sur le territoire métropolitain la production de logements locatifs sociaux

DECIDE

Article 1 : d'approuver le volume prévisionnel de logements aidés à autoriser pour l'année 2024,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente 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 Madame la Présidente à solliciter des agréments supplémentaires, accompagnés des financements correspondants, auprès de l'Etat si nécessaire,

Article 4 : d'autoriser Madame la Présidente 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 Madame la Présidente à présenter après la fin de l'exercice de gestion 2024 une délibération qui présentera la programmation réalisée pour 2024 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 : les dépenses correspondantes sont imputées au chapitre 204 fonction 552 compte 204182 (organismes publics), et au chapitre 204 fonction 552 compte 20422 (organismes privés).

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur MAURIN

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juin 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 13 JUIN 2024	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président, Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU
DATE DE MISE EN LIGNE : 14 JUIN 2024	