

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 décembre 2024	N° 2024-634

Convocation du 29 novembre 2024

Aujourd'hui vendredi 6 décembre 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 Simone BONORON, 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, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, 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, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, 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. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Christine BONNEFOY à M. Patrick PUJOL
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 6 décembre 2024	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Service Développement de l'habitat	<i>N° 2024-634</i>

Modification du règlement d'intervention de Bordeaux Métropole relatif à la réhabilitation du parc locatif social - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Contexte et enjeux de la Métropole

La réhabilitation du parc locatif social est un enjeu transverse des politiques métropolitaines qui s'inscrit à la fois dans le Programme local de l'habitat et dans le Plan climat métropolitain Horizon 2028.

Le Programme local de l'habitat (PLH) adopté en 2016 définit la poursuite de la réhabilitation du parc social comme l'une des orientations pour agir sur le parc existant. L'objectif est d'avoir une attention particulière pour prévenir une éventuelle dégradation, au-delà des grands quartiers d'habitats sociaux.

Adopté en 2017, le **Plan Climat** (Plan pour un territoire durable à Haute Qualité de Vie) a été évalué en 2021 et révisé. Adopté en 2022, le Plan climat métropolitain Horizon 2028, fixe la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050 comme colonne vertébrale et boussole du projet de transition énergétique et écologique territoriale.

Le secteur de l'habitat représente un tiers des consommations du territoire métropolitain et 20% des émissions de Gaz à effet de serre (GES). Or, pour atteindre son ambition de territoire à énergie positive et de neutralité carbone, le secteur de l'habitat doit diviser par deux ses consommations énergétiques. Sachant que le parc de logements ancien sera essentiellement le même en 2050 que celui de 2019, la Métropole souhaite accélérer la rénovation de ce dernier.

Les orientations ont été actées dans la délibération métropolitaine du 25 mars 2022. Il s'agit en particulier de tendre vers l'objectif global de 11.500 rénovations par an d'ici 2026 pour atteindre la neutralité carbone en 2050, en cohérence avec les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone. Ce résultat sera le fruit d'un effort sur l'ensemble du parc bâti : 5 100 rénovations par an en maisons individuelles, 4 400 en copropriétés et **2 000 en logements locatifs sociaux**, afin de :

- décarboner les modes de chauffage en améliorant l'enveloppe de l'habitat, en délaissant les chauffages au fioul puis ceux au gaz,
- privilégier le recours aux énergies renouvelables par l'intermédiaire de réseaux de chaleur, de chaudières au bois et de pompes à chaleur,
- encourager une isolation des logements qui soit tout aussi performante pour la chaleur que pour le froid, dans un contexte de changement climatique et d'augmentation des jours de canicule.

Pour ce faire un nouveau règlement d'intervention a été adopté par délibération du conseil métropolitain du 27/09/2024 relatif au parc privé, en logement individuel et en copropriété, au travers du dispositif « Ma Rénov Bordeaux Métropole ».

Enfin, la **convention de délégation des aides à la pierre 2022-2027** signée avec l'Etat fixe également des objectifs en termes d'adaptation des logements au vieillissement de la population et aux handicaps, notamment dans le parc social.

En 2023, le parc public social métropolitain se caractérisait comme suit :

- 89 073 logements soit 22% des résidences principales de la métropole selon les données du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ;
- 3 173 logements classés en étiquette énergie E, F ou G, soit 4,65% du parc conventionné des bailleurs sociaux, et les passoires énergétiques (étiquettes F et G) 0,40%. Les logements sociaux métropolitains étant moins énergivores que le parc au niveau national dont 16.33% est classé en étiquette E/F/G ;

De plus, 21% des locataires du parc girondin ont 65 ans et plus, selon une étude de l'Union Régionale HLM Nouvelle-Aquitaine.

Le présent rapport vise à compléter le dispositif d'incitation à la réhabilitation du parc social, au regard des dispositifs de financements existants mobilisables par les organismes de logement social (emprunts, subventions). Il a été construit à partir d'un parangonnage avec d'autres métropoles (Nantes, Lyon, Paris, Brest) et d'une **concertation avec les bailleurs**. Cette concertation s'inscrit dans le programme d'actions de la convention de partenariat entre la Conférence départementale HLM et Bordeaux Métropole 2024-2027 adoptée au conseil métropolitain du 7 juin 2024.

2. Un nouveau règlement d'intervention relatif à la réhabilitation du parc social qui conforte les ambitions métropolitaines

Depuis l'entrée en vigueur en 2015 du règlement d'intervention en faveur de la réhabilitation du parc social, le contexte économique et réglementaire de la réhabilitation, ainsi que la stratégie métropolitaine ont évolué. Il est donc nécessaire de réinterroger le soutien métropolitain aux opérations de réhabilitations thermiques, mais également les réhabilitations globales, au regard de ces nouveaux enjeux et nouvelles ambitions, portés par les documents cadres de la Métropole et atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis.

Afin de poursuivre l'accompagnement de l'ambition de réhabilitation des logements portée par la Métropole et les bailleurs sociaux (réhabilitation globale, dont décarbonation), il a été proposé à la Conférence départementale HLM de travailler sur plusieurs thématiques, qui ont fait l'objet d'ateliers de concertation avec les bailleurs du territoire. Ces ateliers ont porté sur :

- Une analyse des modalités de mobilisation des financements actuels, du cadre économique des opérations, des enjeux de massification et des conditions de réussite ;
- Des enjeux en termes de réhabilitation globale des immeubles et des logements ;
- La rénovation énergétique en corrélation avec les ambitions du plan climat, d'une part en priorisant le traitement des passoires thermiques et logements énergivores (étiquettes E/F/G pour répondre à la réglementation applicable en 2034), et d'autre part en massifiant l'intervention sur les logements classés en étiquette D ;
- L'accessibilité et l'adaptation au vieillissement et au handicap ;
- La thématique émergente de la prise en compte du confort d'été ;
- Le raccordement au réseau de chaleur urbain ;

- Le changement de mode de chauffage et/ou de production d'eau chaude dans le cadre d'un passage en installation collective, au détriment du maintien des installations individuelles vieillissantes ;
- La création d'espaces extérieurs aux logements permettant d'améliorer le confort d'usage des occupants ;
- Le réemploi et l'économie circulaire dans les chantiers de réhabilitation.

Au vu des échanges menés, il est proposé de modifier le règlement d'intervention en faveur de la réhabilitation du parc locatif social.

Les nouveaux principes d'intervention de Bordeaux Métropole sont synthétisés ci-dessous, et les détails de leur mobilisation sont précisés dans le règlement annexé au présent rapport :

<p>Aide socle cas général</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 4 000€/logement, plafonnée à 400 000€ /opération - Coût d'opération plancher : 50000€ TTC/ logement (hors travaux de changement de système et de raccordement au réseau de chaleur urbain) - Gain énergétique minimum ou égal à 40%, avec une étiquette après travaux A ou B, et C par dérogation
<p>Aide socle cas particuliers</p>	<p>Opération en secteur patrimonial règlementé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 000€/logement, plafonnée à 100 000€/opération - Coût d'opération plancher : 50000€ TTC/logement (hors travaux de changement de système et de raccordement au réseau de chaleur urbain) - Gain énergétique minimum ou égal à 40%, avec une étiquette après travaux A ou B, et C par dérogation <p>Maison individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 000€/logement - Coût d'opération plancher : 50000€ TTC /logement (hors travaux de changement de système et de raccordement au réseau de chaleur urbain) - Gain énergétique minimum ou égal à 40%, avec une étiquette après travaux A ou B, et C par dérogation <p>Restructuration lourde (regroupement ou division de logements, et/ou opération nécessitant le relogement des locataires) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 000€/logement, plafonnée à 500000€/ opération - Coût d'opération plancher : 80000€ TTC/logement - Gain énergétique minimum ou égal à 40%, avec une étiquette après travaux A ou B, et C par dérogation

Bonus thématiques	
<ul style="list-style-type: none"> - cumulables à l'aide socle dans la limite de 6 000€/logement et 600 000€/opération - mobilisables au cas par cas dans le cadre des opérations éligibles au règlement d'intervention au titre de politique de la Ville et du renouvellement urbain de Bordeaux Métropole (fiches 3.2 et 3.3), au vu de la qualité des programmes de travaux et dans la limite de 2 000€/logement, plafonnés à 100 000€/opération 	
- Bonus étiquette après travaux A et B	- 2 500€/logement
- Bonus isolation de l'immeuble par l'extérieur avec usage d'éco-matériaux	- 1 000€/logement
- Bonus confort d'été	- 1 500€/logement
- Bonus accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> - 2 000€/logement : création d'un ascenseur ou transformation des paliers lors de desserte en demi-niveau - 20% du cout TTC des autres travaux, plafonné à 500€/logement avec un plancher de travaux à 1 000€ TTC/logement (travaux intérieurs au logement, rampe d'accès au hall, cheminement depuis la place de parking PMR)
- Bonus raccordement au réseau de chaleur urbain	- 1 000€/logement dans la limite de 80% des droits de raccordement et branchement
- Bonus changement de système dans le cadre d'une chaufferie biomasse ou géothermie ou raccordement au réseau de chaleur urbain	<ul style="list-style-type: none"> - 2000€/logement pour passage en chauffage collectif - 1000€/logement pour passage en eau chaude sanitaire collective
- Bonus création d'espaces extérieurs privés au logement	- 2 000€/logement (balcons, loggia)
- Bonus réemploi	<ul style="list-style-type: none"> - 500€/logement - Réemploi in situ des matériaux et produits issus de la déconstruction - Déconstruction sélective en vue de l'orientation vers des filières ou acteurs du réemploi - Intégration de produits réemployés provenant d'autres sites ou plateforme de réemploi

Enfin, pour permettre une programmation pluriannuelle sur les opérations de réhabilitation, il est proposé de conventionner avec chaque bailleur (modèle en annexe 2). Cette convention pluriannuelle permettra d'avoir une **vision quantitative des logements réhabilités** ainsi qu'une **vision budgétaire prévisionnelle annuelle**.

Le nouveau règlement d'intervention en faveur de la réhabilitation du parc locatif social, travaillé en concertation avec les organismes de logements sociaux, vous est proposé en annexe 1 du présent rapport.

De plus, une rectification d'erreur matérielle concernant la fiche n°2 du règlement d'intervention en faveur de l'habitat (production), sur l'éligibilité des opérations en reconstitution de l'offre de logement locatifs sociaux liées à un projet de renouvellement urbain financé par l'ANRU, est annexée au présent rapport (annexe 3).

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 loi n°2010/788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

VU la délibération métropolitaine n° 2015/0095 du 13 février 2015 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole en faveur de la réhabilitation du parc de logements sociaux,

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 métropolitaine n° 2017-493 du 7 juillet 2017 approuvant le plan d'action pour un territoire durable à haute qualité et le plan climat air énergie territorial,

VU la délibération métropolitaine n°2021-45 du 29 janvier 2021 approuvant le lancement de l'évaluation et de la révision du plan Climat air énergie territorial métropolitain,

VU la délibération n° 2022/176 du 25 mars 2022 relative à la rénovation énergétique de l'habitat – Programme 2022-2026,

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 métropolitaine n°2022-539 du 30 septembre 2022 adoptant le Plan climat,

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 07 juin 2024 approuvant le plan d'actions en faveur de la production de logements : Métropole à vivre, métropole à habiter.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE les objectifs et ambitieux de la Métropole nécessite une actualisation du règlement d'intervention de Bordeaux Métropole pour soutenir la trajectoire,

DECIDE

Article 1 : d'adopter un nouveau régime de subventions en faveur de la réhabilitation du parc de logement locatif social, se substituant à la fiche n°5 « aides aux opérations de réhabilitation de logements sociaux » du règlement d'intervention en faveur de l'habitat adopté par délibération n°2015-0095 du 13 février 2015 ;

Article 2 : de valider le projet de convention bipartite entre Bordeaux Métropole et chaque bailleur ;

Article 3 : d'approuver la rectification de l'erreur matérielle de la fiche n°2 du règlement en faveur de l'habitat – aide aux opérations financées en PLUS et PLAI- adopté par délibération n°2024-268 du 7 juin 2024 ;

Article 4 : d'autoriser Madame la Présidente à signer tout document pour la mise en œuvre du nouveau règlement d'intervention ;

Article 5 : d'autoriser Madame la Présidente à signer les conventions d'objectifs, et leurs avenants éventuels, avec chaque bailleur engagé dans une contractualisation avec Bordeaux Métropole ;

Article 6 : d'imputer les dépenses correspondantes au chapitre 204, article 2324, fonctions 552, des budgets des exercices concernés ;

Article 7 : d'autoriser Madame la Présidente à signer tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Monsieur CAZABONNE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 décembre 2024

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 17 DÉCEMBRE 2024	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président, Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU
DATE DE MISE EN LIGNE : 17 DÉCEMBRE 2024	