

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 7 février 2025	N° 2025-43

Convocation du 24 janvier 2025

Aujourd'hui vendredi 7 février 2025 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 :

Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, 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, 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, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, 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, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, 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. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT
M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
Mme Amandine BETES à Mme Stephanie ANFRAY
M. Max COLES à M. Eric CABRILLAT
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Anne-Eugénie GASPAR à Mme Françoise FREMY
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-François EGRON
M. Guillaume MARI à M. Stéphane PFEIFFER
M. Jérôme PEScina à M. Michel LABARDIN
M. Patrick PUJOL à M. Fabrice MORETTI
M. Jean-Baptiste THONY à M. Michael RISTIC
M. Jean TOUZEAU à M. Alexandre RUBIO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h27
M. Stéphane MARI à partir de 15h27

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

EXCUSE(S) :

Monsieur Guillaume GARRIGUES.

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250207-lmc1105688-DE-1-1 Date de télétransmission : 13/02/2025 Date de réception préfecture : 13/02/2025 Publié : 13/02/2025
--

	Conseil du 7 février 2025	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Service Amélioration Durable du Parc Privé	N° 2025-43

**Nouveau règlement d'intervention de Bordeaux Métropole en faveur de la
réhabilitation du parc privé dans le cadre du Pacte territorial France Rénov'- Décision
- Autorisation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Contexte et enjeux

En 2021, le parc de résidences principales de Bordeaux Métropole s'élevait à plus de 412 000 logements dont 43% occupés par leur propriétaire et 38% de logements locatifs privés.

L'action sur le parc privé existant constitue un axe structurant de la politique métropolitaine, avec des enjeux à la fois sociaux, urbains et environnementaux.

Le Programme local de l'habitat (PLH), adopté en 2016, définit la poursuite de la réhabilitation du parc privé comme l'une des orientations pour agir sur le parc existant.

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.

L'intervention volontariste de Bordeaux Métropole en faveur de l'amélioration du parc privé permet chaque année de répondre à des enjeux forts et à des objectifs ambitieux :

- développer une offre de logements de qualité, face à une demande qui ne cesse de croître,
- amplifier la rénovation énergétique des logements dégradés, et favoriser la neutralité carbone de la Métropole (tendre vers 11 500 logements réhabilités par an à horizon 2026),
- accompagner la perte d'autonomie des métropolitains, et faire face au défi du vieillissement de la population (1 propriétaire occupant sur 4 de plus de 60 ans),
- mobiliser le parc privé à des fins sociales, contribuant ainsi à l'accès au logement de tous les ménages métropolitains (Bordeaux Métropole compte 19% de propriétaires occupants modestes et très modestes et 65% des locataires).

L'action métropolitaine s'est renforcée en 2024 grâce à l'approbation par le Conseil Métropolitain de deux nouveaux cadres, qui viennent accroître le panel de réponses apportées aux besoins des usagers :

- le Pacte territorial France Rénov' (2025-2029), adopté le 6 décembre 2024 par le Conseil métropolitain, vient conforter la politique conduite et intensifier l'action publique sur trois volets : l'animation territoriale, l'information et le conseil des ménages métropolitains, l'accompagnement des publics prioritaires,

- les nouveaux règlements d'intervention MaRénov pour les logements individuels et les copropriétés, voté le 26 septembre 2024, qui viennent notamment renforcer les aides pour la rénovation énergétique des logements individuels et des copropriétés en articulation avec celles de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Bordeaux Métropole, délégataire des aides à la pierre de l'Etat souhaite en complément de l'Anah

poursuivre l'accompagnement financier des projets, afin de faciliter l'amélioration des conditions d'habitat des propriétaires occupants et des locataires et de favoriser le développement de l'offre conventionnée sociale et très sociale.

Depuis 2019, ce sont près de 1600 projets qui ont été financés grâce au soutien de Bordeaux Métropole, avec une accélération du volume de demandes traitées en 2024.

Au regard des évolutions du cadre d'intervention de l'Anah, il est proposé d'ajuster et de simplifier le règlement de Bordeaux Métropole. Aussi, ce cadre d'intervention propose des évolutions visant le

développement d'une offre locative privée abordable, ainsi que des modalités d'intervention permettant d'accompagner les projets les plus complexes.

Niveaux d'intervention et évolution des aides pour la réhabilitation du parc privé

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 :

- 1) concernant l'adaptation des logements aux personnes âgées ou en situation de handicap, modestes ou très modestes** (en lien avec le dispositif Ma Prime Adapt' de l'Anah) : un soutien financier de Bordeaux Métropole aux travaux d'accessibilité ou d'adaptation, à hauteur de 15% du montant HT subventionné par l'Anah pour les propriétaires occupants modestes, et à hauteur de 20% pour les propriétaires occupants très modestes,
- 2) concernant la réhabilitation des logements très dégradés et indignes** (en lien avec Ma Prime Logement décent de l'Anah et en articulation avec les aides du Fonds solidarité climat de Bordeaux Métropole) : une aide de Bordeaux Métropole à hauteur de 10% du montant HT de la dépense subventionnée par l'Anah, pour les propriétaires modestes ou très modestes engageant des travaux lourds (exemple : réhabilitation globale d'un logement). Les autres dossiers de traitement de l'habitat indigne ou d'habitat dégradé (exemples : sécurité des logements, désamiantage, lutte contre le saturnisme, etc.) pourront également bénéficier d'une aide à hauteur de 10% pour les propriétaires modestes, et 15% pour les propriétaires très modestes,
- 3) concernant le développement de l'offre locative conventionnée sociale et très sociale, avec ou sans travaux et de l'intermédiation locative** (en lien avec le règlement de l'Anah) :
Pour les conventionnements avec travaux, une participation de Bordeaux Métropole au montant HT de la dépense subventionnée par l'Anah (10% pour l'offre sociale, et 15% pour l'offre très sociale). Une prime intermédiation locative est créée pour venir renforcer le déploiement de l'offre conventionnée : 1000 € pour l'offre sociale et 2000 € pour les logements très sociaux.

Un nouveau dispositif est créé pour les conventionnements sans travaux : une aide de 1000€ pour l'offre sociale, avec une prime de 1000€ si un contrat d'intermédiation locative est signé. Pour l'offre très sociale, le montant d'aide proposé est de 2000€ par projet, avec une prime de 2000€ si un contrat d'intermédiation locative est signé.

Les conventions renouvelées au terme de l'engagement initial, ainsi que les nouvelles conventions signées seront éligibles.

Pour rappel, l'ensemble de l'offre conventionnée sociale et très sociale est comptabilisé dans le décompte de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

- 4) concernant l'**accompagnement des ménages bénéficiaires** : la mise en place d'un accompagnement reste obligatoire pour bénéficier des subventions de l'Anah et de Bordeaux Métropole. Il est donc proposé une nouvelle aide au montage administratif, technique et financier du projet (assistance à maîtrise d'ouvrage pour les projets nécessitant la mobilisation d'un accompagnateur renforcé bénéficiant d'un agrément au titre de l'article L 365-3 du CCH). Cette aide, d'un montant maximum de 2000€, pourra être allouée aux propriétaires occupants modestes et très modestes, dans le cadre des dossiers agréés relatifs à l'habitat indigne et dégradé, et aux propriétaires bailleurs, dans le cadre du développement de l'offre conventionnée avec travaux.

Modalités d'instruction

Dans une logique de simplification administrative, les demandes sont instruites dans la même

temporalité que la demande de subvention Anah par le centre d'instruction des aides à la pierre de Bordeaux Métropole, selon les conditions prévues par le règlement d'intervention de l'Anah. Dans le cadre de cette instruction, la collectivité se réserve la possibilité de demander toutes pièces

complémentaires en fonction de la nature projet.

Entrée en vigueur du nouveau règlement d'intervention

Le règlement proposé entre en vigueur avec effets rétroactifs au 01 janvier 2025.

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 27 janvier 2014 de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MPATAM),

VU la loi du 24 mars 2021 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

VU la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Climat et Résilience »,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.3211-1, L. 5210-1-1-A, L5217-2 et L.5711-1,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.321, L.321-1-2 et suivants, R. 321-2 et R. 327-1,

VU la délibération 2016-777 du 16 décembre 2016 approuvant le Plan local d'urbanisme (PLU) et le Programme d'orientations et d'actions habitat (POAH),

VU le Programme local de l'habitat (PLH), adopté par Bordeaux Métropole le 16 décembre 2016, ainsi que la onzième modification du PLU approuvée le 2 février 2024,

VU le Plan climat air énergie territorial (PCAET), adopté par Bordeaux Métropole, le 30 septembre 2022,

VU la délibération n°2022/288 relative au Fonds de solidarité climat,

VU le Programme d'actions 2024 validé en Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du 2 octobre 2024,

VU la délibération n°2024-461 relative aux règlements d'intervention financiers du dispositif « MaRénov' Bordeaux Métropole » pour les copropriétés et les logements individuels,

VU la délibération n°2024-635 du 6 décembre 2024 relative à la mise en œuvre opérationnelle du Pacte territorial,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'il est important de poursuivre l'accompagnement des publics prioritaires dans leurs projets de travaux,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de poursuivre l'action mise en place depuis 2008 sur le parc privé ancien de Bordeaux Métropole en articulation avec le Pacte territorial 2025-2029,

CONSIDERANT que les aides de Bordeaux Métropole ont un effet levier en complément de celles de l'Agence nationale de l'habitat, et un impact positif du fait de l'incitation des propriétaires,

CONSIDERANT que la lutte contre le mal logement et le logement indigne constituent des objectifs prioritaires pour Bordeaux Métropole afin d'offrir aux ménages des conditions décentes d'habitat, conformément à ses orientations stratégiques en matière d'habitat,

CONSIDERANT que la production de logements conventionnés privés est un enjeu du PLH afin de compléter la production neuve de logements locatifs sociaux, notamment dans les communes déficitaires au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le nouveau règlement d'intervention en faveur de la réhabilitation du parc privé de Bordeaux Métropole dans le cadre du Pacte territorial France Rénov' tel qu'annexé à ce rapport ;

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente et/ou son représentant par délégation à signer tous les actes nécessaires à la mise en application de la présente délibération ;

Article 3 : d'imputer les dépenses afférentes au dispositif transitoire au budget des exercices concernés aux chapitres 204, article 20422, fonction 552.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Ne prend pas part au vote : Madame BRET, Madame HELBIG, Monsieur MARI, Monsieur MILLET, Monsieur SALLABERRY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 février 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------