

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 4 avril 2025	N° 2025-140

Convocation du 28 mars 2025

Aujourd'hui vendredi 4 avril 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 :

M. Dominique ALCALA, 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, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, 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, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, 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. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Jérôme PEScina, 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, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, 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 M. Thierry TRIJOLET
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à M. Christophe DUPRAT
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET
M. Fabien ROBERT à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Michel LABARDIN à partir de 17h30

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250404-lmc1106471A-DE-1-1 Date de télétransmission : 11/04/2025 Date de réception préfecture : 11/04/2025 Publié : 14/04/2025

	Conseil du 4 avril 2025	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Service Développement de l'habitat	N° 2025-140

Bilan 2024 des logements agréés au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et aides de Bordeaux Métropole à la production de logements locatifs sociaux, à l'accession sociale et à la réhabilitation du parc social - Liste des opérations retenues - 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 et la réhabilitation du parc social public est une compétence déléguée 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.

Cette délégation permet à Bordeaux Métropole de :

- piloter la production de logements locatifs sociaux et en accession sociale sur son territoire, en élaborant annuellement la programmation des agréments pour la construction de logements locatifs sociaux financés en Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et Prêt locatif social (PLS), le développement de l'accession sociale à la propriété financée en Prêt social à la location-accession (PSLA) et la création de places d'hébergement,
- être au cœur du processus et ainsi articuler les besoins des communes et les capacités des organismes Hlm, en recensant les programmes susceptibles d'obtenir les agréments de l'année dès le premier trimestre, et en interrogeant les communes sur l'opportunité de chaque programme (calendrier, volumétrie, typologies, etc.),
- disposer d'une vision fine et précise des dossiers déposés par les organismes Hlm, grâce à l'instruction et à la délivrance des décisions permettant la réalisation de ces logements, et en déclenchant des avantages fiscaux, des prêts et des aides financières permettant leur faisabilité.

L'ensemble de cette concertation aboutie à la délibération de programmation initiale, faisant approuver le volume prévisionnel de logements aidés à autoriser pour l'année. Pour 2024, la délibération a été votée le 7 juin 2024 par le conseil de Métropole.

La programmation initiale de logements constitue un état prévisionnel qui tend à se préciser en fin d'année au regard de l'évolution des projets et il est ainsi nécessaire de représenter, dès la fin de l'exercice de gestion, un état plus précis des opérations déposées en demande d'agrément par les opérateurs, objet du présent rapport. Ce recollement permet de donner une vision précise et actualisée des programmes qui ont fait l'objet d'agréments et qui bénéficieront de subventions de l'Etat, et de Bordeaux Métropole sur son budget propre.

1/ L'évolution de la programmation et le bilan des agréments 2024

La programmation initiale votée le 7 juin 2024 par le Conseil de Métropole, les intentions de production proposées par les bailleurs et validées par les communes faisaient état d'un objectif de programmation basée sur 2 estimations :

- hypothèse basse de 2498 logements locatifs sociaux (répartis en 537 PLAI, 485 PLUS, 1476 logements PLS),
- hypothèse haute de 3 013 logements locatifs sociaux (répartis en 704 PLAI, 573 PLUS, 1 736 logements PLS).

Les bailleurs sociaux ont effectivement déposé au dernier trimestre un volume de demande de financement en logements locatifs sociaux en hausse de 41,5% par rapport à l'objectif le plus bas, représentant **3 536 logements locatifs sociaux** faisant l'objet d'agrément de Bordeaux Métropole au titre de sa délégation.

Ces logements locatifs sociaux sont répartis en 567 PLAI, 475 PLUS et 2 494 PLS.

En outre, Bordeaux Métropole a agréé 33 logements en accession sociale à la propriété financés en Prêt social à la location accession (PSLA).

Nature du financement	Programmation délibération du 07/06/2024 hypothèse basse	Solde des ajouts, reports ou annulations	Bilan des agréments 2024
PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) dont financement des Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) et du produit spécifique d'hébergement (PSH)	537 (44%)	+ 30	567 (42%)
PLUS (Prêt locatif social)	485 (40%)	- 10	475 (35%)
PLS familial (Prêt locatif social)	191 (16%)	+ 107	308 (22%)
<i>Sous-total LLS hors PLS étudiants</i>	<i>1 213 (100%)</i>	<i>+ 127</i>	<i>1 350 (100%)</i>
PLS étudiants (Prêt locatif social)	1 285	+ 911	2 186
TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	2 498	+ 1038	3 536

Le bilan des agréments 2024 au regard des objectifs du PLH :

- Avec 3 536 logements locatifs sociaux, l'objectif du PLH est dépassé de 18%,
- On observe une baisse des PLAI et PLUS par rapport à 2023, qui représentent respectivement 16% et 13% des agréments, contre 34% et 36% en 2023,
- La part des agréments PLS (70%) sont décomposés de la manière suivante : 2 186 logements étudiants (88%), 178 logements familiaux ordinaire (7%), 81 logements familiaux fléchés pour les moins de 30 ans (3%) et 49 logements familiaux fléchés seniors (2%),
- Un effort maintenu par les bailleurs pour produire du logement social en maîtrise d'ouvrage directe, qui représente 59% des opérations agréés,
- L'effort de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale se poursuit avec 69% des logements agréés localisés sur des communes déficitaires au titre de la loi de solidarité et de renouvellement urbain.

Un tableau retraçant les opérations agréées en 2024 est joint en annexe 1.

Les résultats du fonds de soutien exceptionnel de Bordeaux Métropole

- 34 opérations, soit 754 logements locatifs sociaux ont été financés en 2024 par le Fonds de soutien exceptionnel, dont 664 logements PLUS/PLAI,
- 46% des logements financés sont des logements PLAI familiaux,

- En termes financiers, l'engagement de Bordeaux Métropole atteint 5,982 millions d'euros.

Un tableau retraçant les opérations financées avec le fonds de soutien exceptionnel est joint en annexe 2.

Les résultats des financements expérimentaux

Le 7 juin 2024, le Conseil métropolitain a adopté le plan d'action en faveur de la production de logements qui prévoit via le pilier n°2 d'accompagner plus fortement la production de logement. Pour cela, une expérimentation sur le financement des projets d'habitat inclusif a été déployée et a permis de financer 3 projets d'habitat inclusif en 2024 représentant 45 logements, pour un engagement de Bordeaux Métropole de 392 000 €.

2/ La réhabilitation du parc locatif social

Les bailleurs disposent de différents dispositifs pour financer leurs opérations de réhabilitation :

- Les subventions à la rénovation énergétique et le changement de vecteur de l'Etat ;
- Les subventions de Bordeaux Métropole au titre de son règlement d'intervention Habitat ;
- Des financements croisés dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;

En 2024, Bordeaux Métropole a reçu 11 dossiers toutes demandes de financements confondues, dont les financements peuvent être cumulables, soit 466 logements locatifs sociaux, dont :

- Au titre des subventions de l'Etat : 466 logements financés
- Demandes de subventions au titre du règlement d'intervention Habitat Réhabilitation de logement locatif social de Bordeaux Métropole, adopté par délibération n°2024-634 du 6 décembre 2024 : 193 logements
- Demandes de subventions au titre du règlement d'intervention au titre de la politique de la ville et du renouvellement urbain de Bordeaux Métropole (ces financements font l'objet de délibérations spécifiques du conseil métropolitain) : 111 logements

L'annexe 3 présente les opérations rentrant dans ces critères pour lesquelles une aide de Bordeaux Métropole au titre du règlement d'intervention Habitat Réhabilitation de logement locatif social, est sollicitée pour l'exercice de programmation 2024 : 4 opérations représentant 193 logements, sont concernées, pour un montant total d'accompagnement de la métropole à hauteur de 907 000 €.

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 n° 2015/0095 du 13 février 2015 relative à la réhabilitation du parc de logements sociaux de Bordeaux Métropole,

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'hébergement et d'habitats spécifiques,

VU la délibération n° 2016/372 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°2022/721 du 24 novembre 2022 relative à l'Actualisation des plafonds de prix des Ventes en état futur d'achèvement (VEFA) acquises par les opérateurs de logements sociaux et conditions de mise en œuvre,

VU la délibération n° 2024/269 du 7 juin 2024 relative à la programmation prévisionnelle

2024 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat,

VU la délibération n° 2024/268 du 7 juin 2024 relative au plan d'actions en faveur de la production de logements : Métropole à vivre, métropole à habiter, adoptant le renouvellement d'un Fonds de soutien exceptionnel, modifiant le règlement d'intervention en faveur de l'habitat et l'actualisation des plafonds de VEFA,

VU la délibération n° 2024/634 du 6 décembre 2024 relative à la modification de règlement d'intervention de Bordeaux Métropole relatif à la réhabilitation du parc locatif social,

VU l'avenant n°5 pour l'année 2024 de la convention de délégation de compétences des aides à la pierre signée le 27 décembre 2024

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété constitue un enjeu pour le développement de la Métropole, le parcours résidentiel des habitants et la mixité sociale,

CONSIDERANT que la réhabilitation lourde et/ou thermique du parc de logement locatif social constitue un enjeu pour garantir le confort d'usage et permettre aux locataires en place de maîtriser leurs charges,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser Madame la Présidente à délivrer les décisions de financement de l'Etat pour les programmes recensés en annexe 1 dans la limite du volume annuel d'agrément accordés par l'Etat,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente à notifier cette programmation aux maîtres d'ouvrage de ces opérations,

Article 3 : d'autoriser Madame la présidente à accorder et à verser aux opérateurs les subventions de l'Etat au titre de la délégation des aides à la pierre selon les règles définies dans la convention de délégation des aides à la pierre du 16 août 2022,

Article 4 : d'autoriser Madame la Présidente à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour la production des logements sociaux programmés en annexe 1, selon les règles définies dans le règlement d'intervention en faveur du logement social adopté par délibération 2014/0110 du 14 février 2014 et modifié par délibération n° 2020/283 du 25 septembre 2020 et n°2024/268 du 7 juin 2024; et du règlement d'intervention en faveur de la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques adopté par délibération 2017/99 du 17 février 2017 et modifié par délibération n° n°2024/268 du 7 juin 2024,

Article 5 : d'autoriser Madame la Présidente à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour la production des logements sociaux PLUS et PLAI programmés en annexe 2, au titre du fonds de soutien exceptionnel adopté par délibération n° n°2024/268 du 7 juin 2024,

Article 6 : d'autoriser Madame la Présidente à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour les projets de réhabilitation lourde et /ou thermique indiqués en annexe 3, selon les règles définies dans la délibération 2015/0095 du 13 février 2015 et modifiées par la délibération n°2024/634 du 6 décembre 2024 relative à la réhabilitation du parc de logements sociaux de Bordeaux Métropole,

Article 7 : d'autoriser Madame la Présidente à imputer ces aides aux budgets des exercices concernés en section d'investissement au chapitre 204, article 2324 (20422 ou 204182), fonction 552.

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

Abstention : Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Monsieur CAZENAVE, Monsieur CHAUSSET, Madame FAHMY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 4 avril 2025

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