

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 11 juillet 2025	N° 2025-329

Convocation du 4 juillet 2025

Aujourd'hui vendredi 11 juillet 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, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, 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, M. Didier CUGY, 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, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, 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. Matthieu MANGIN, 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. Stéphane PFEIFFER, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, 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 TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Gérard CHAUSSET
Mme Laure CURVALE à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
Mme Daphné GAUSSENS à M. Gwénaél LAMARQUE
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE
M. Nicolas PEREIRA à Mme Béatrice SABOURET
M. Jérôme PEScina à M. Eric CABRILLAT
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN
M. Patrick PUJOL à M. Dominique ALCALA
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

EXCUSE(S) :

Monsieur Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250711-lmc1109054-DE-1-1 Date de télétransmission : 17/07/2025 Date de réception préfecture : 17/07/2025 Publié : 17/07/2025
--

	Conseil du 11 juillet 2025	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat	N° 2025-329

**Politique de l'habitat de Bordeaux Métropole - Programme d'actions 2025-2026
Décision-Autorisation**

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole a mis en œuvre un plan d'actions en faveur de l'habitat pour 2023-2024 dans un contexte de marché foncier et immobilier complexe. Ce plan avait pour ambition de relever un double défi : d'une part maintenir la priorité au logement pour tous dans un territoire attractif et non excluant, et d'autre part développer une offre dans un environnement et un cadre de vie à préserver et anticipant les effets de la Zéro artificialisation nette (ZAN).

Les objectifs du programme d'actions 2023-2024 s'appuyait sur 5 piliers (encadrer, impulser, innover, coopérer, évaluer), et six axes de travail opérationnel, à savoir :

- promouvoir un parc locatif social de qualité et l'accèsion abordable,
- améliorer la qualité du parc privé,
- territorialiser les actions en faveur des solidarités urbaines,
- lutter contre les inégalités urbaines dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et l'hyper centre de la métropole,
- mettre en œuvre la politique de mixité et de diversité dans les quartiers,
- développer les coopérations et assoir la gouvernance.

Un bilan synthétique récapitulant le déploiement de ces six axes de travail 2023-2024 est détaillé en annexe du présent rapport. Il fait apparaître notamment que :

- **les actions programmées ont été réalisées** (politique foncière, ouverture des 2 aires de grands passages, nouveau contrat de ville, signature de l'avenant 1 à la convention du NPNRU avec l'ANRU, lancement des OPAH copropriétés dégradées, révision du POA habitat dans le cadre des 11ème et 12ème modifications du PLU, ...), ou **sont en cours de déploiement** pour celles relevant d'une mise en œuvre pluriannuelle (contrat local des solidarités, mise en œuvre de la politique de mixité sociale, évaluation du PLH, ...),
- **des actions supplémentaires** ont vu le jour, du fait de la volonté affirmée de Bordeaux Métropole d'une part de faire face aux effets de la crise sociale et immobilière, et d'autre part de mieux appréhender les fragilités territoriales (fonds de soutien exceptionnel à la production de logement social en 2023, plan de relance logement et fonds de soutien 2024, révision des différents règlements d'intervention à destination des porteurs de projets dont les communes, ...),
- **Bordeaux Métropole a su adapter** son plan d'actions pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires (pacte territorial signé avec l'ANAH, création d'un service public de la rénovation de l'habitat, prolongation de la durée des conventions d'utilité sociale des bailleurs, ...),
- **Bordeaux Métropole a multiplié les initiatives** afin de renforcer et développer les partenariats en vue de faire converger les objectifs et optimiser les moyens déployés (signature de plusieurs conventions, rencontres régulières avec les acteurs de l'écosystème, développement de l'observatoire de l'habitat et partage des données, ...).

La conjugaison de ces actions a entre autres permis d'être au rendez-vous du Programme Local de l'Habitat sur la production de logements locatifs sociaux, avec :

- une évolution significative du nombre d'agrément ces deux dernières années (objectifs PLH : 3000 logements),
- des projets massivement programmés dans les communes déficitaires : 74% des logements locatifs sociaux en moyenne entre 2020 et 2024,
- un taux SRU en augmentation, mais qui reste inférieur au minimum de 25% fixé dans la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain :

	2020	2021	2022	2023	2024
Nb de logements locatifs sociaux agréés par an	1856	1625	1883	2896	3536
Evolution annuelle du taux SRU	23.68%	23.97%	24.03%	23.96%	24.56%

Afin de poursuivre la dynamique engagée, les 5 objectifs piliers sont maintenus, à savoir :

encadrer : il s'agit de déployer, ou de mettre à jour si nécessaire, les documents cadre de la politique de l'habitat et de la ville et de créer les conditions de leur application : suivi du PLH, mise en œuvre des servitudes de mixité sociale dans le PLU, de la délégation des aides à la pierre, du nouveau contrat de ville, déploiement du programme de travail de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), pilotage de la gestion en flux des réservations de logements sociaux et suivi des objectifs d'attribution de la Convention intercommunale d'attribution (CIA), en vue du rééquilibrage du territoire, ...

impulser : il s'agit de déployer une politique foncière ambitieuse permettant d'offrir des conditions de réalisation de produits diversifiés, de mettre en œuvre les nouvelles prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en étroite association avec les communes, de développer de nouvelles contractualisations pour agir sur le parc privé dégradé et vacant, d'accélérer la phase opérationnelle des projets de rénovation urbaine, ...

coopérer : il s'agit de renforcer le travail avec les communes pour créer les conditions de mobilisation du foncier et d'acceptabilité des projets, de poursuivre l'accompagnement territorialisé des projets, de suivre les partenariats contractualisés, ...

innover : il s'agit d'accompagner les porteurs de projets innovants au travers des nouveaux règlements d'intervention de Bordeaux Métropole, d'accompagner les expérimentations déployées par l'Etat dans la mesure des moyens dédiés (Pacte local des solidarités), ...

évaluer : il s'agit de déployer différents observatoires et de partager les données, d'interroger si besoin les objectifs et les outils mis en œuvre.

Ces objectifs seront mis en œuvre au travers du nouveau programme d'actions opérationnel 2025-2026, dont les principaux éléments sont détaillés ci-dessous.

1. Evaluer les documents cadres de la politique de l'habitat et les outils récemment déployés au titre de la politique de mixité sociale :

- l'évaluation du Programme Local de l'Habitat valant POA Habitat du PLUI : les premiers éléments d'analyse ont été partagés avec l'Aurba, et des temps de travail seront partagés avec les communes, les opérateurs et acteurs économiques en 2025,
- l'évaluation à mi-parcours de la convention de gestion de la délégation des aides à la pierre 2022-2027 : des échanges contradictoires sont d'ores et déjà engagés avec les services locaux de l'Etat, et des entretiens avec des partenaires viendront enrichir l'évaluation à finaliser en 2025,
- le développement de l'observatoire de l'habitat et du foncier, et le partage des données avec les partenaires de l'écosystème local : les échanges réalisés chaque année avec les communes et les aménageurs, notamment sur la programmation de logement social et les débats en CIL, montrent une attente sur la communication et l'accès libre à des données actualisées et territorialisées. Une fois l'outil développé, il sera accessible aux partenaires. Le calendrier de mise en œuvre de cette mission sera ajusté au vu de

- l'ingénierie à déployer au sein des services métropolitains,
- l'évaluation des nouveaux outils de la politique de mixité sociale : gestion partagée des logements sociaux avec les réservataires, conventions bilatérales de gestion en flux avec les bailleurs, la grille de cotation de la demande,
 - la poursuite de l'étude sur la stratégie d'attribution des logements locatifs sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

2. Promouvoir un parc locatif social de qualité et l'accession abordable :

- Assurer 3000 agréments minimum par an, avec une diversification des produits (logements familiaux en PLUS/PLAI, résidences sociales, logements spécifiques en PLS en priorité pour les étudiants et les jeunes de moins de 30 ans), et l'accroissement du BRS, en s'appuyant notamment sur 5 actions :
 - o le fonds de soutien exceptionnel à la production de logements locatifs sociaux familiaux ayant montré son utilité en 2023 et 2024, il sera reconduit en 2025, dans des conditions similaires,
 - o le financement des études de densification du patrimoine des bailleurs (par surélévation ou densification verticale à la parcelle),
 - o le suivi renforcé de l'avancement des projets situés dans les opérations d'aménagement ;
 - o la priorité donnée à l'Office Public de l'Habitat Aquitanis dans les opérations d'aménagement pour la production de logement locatif social,
 - o le développement des BRS par l'Office Foncier Solidaire métropolitain Coosol, à la fois sur les fonciers métropolitains en diffus et sur la priorité donnée à l'office dans les opérations d'aménagement,
- La convention d'objectifs et de moyens avec Aquitanis arrive à terme fin 2026. Il s'agit d'anticiper la définition de la prochaine convention de partenariat, dont les objectifs devront tenir compte de l'évaluation du PLH, du nouveau Plan Stratégique de Patrimoine et de la future Convention d'Utilisé Sociale du bailleur,
- Sur le champ de l'amélioration du parc social existant, le nouveau règlement d'intervention métropolitain adopté en décembre 2024 doit permettre de contractualiser des objectifs avec chaque bailleur, en sus des projets de renouvellement urbain. Les financements de Bordeaux Métropole porteront en priorité sur la décarbonation du parc et son adaptation au vieillissement et aux situations de handicap des ménages,
- Réaliser les études et poursuivre les observatoires sur les produits de logement abordable (BRS, PSLA, logement locatif intermédiaire) afin de redéfinir leur place dans le parcours résidentiel au regard de la capacité financière des ménages. L'Aurba, l'UR HLM, Coosol, la FPI, Action Logement, et la DDTM seront concertés. L'ensemble des propositions viendra alimenter l'évaluation du PLH en vue de sa révision à venir.

3. Améliorer la qualité du parc privé :

- La poursuite des contractualisations en cours : OPAH copropriétés dégradées (centre ancien de Bordeaux, Mozart à Bordeaux, Hameau de Bourbon 1 et 2 à Floirac, Godard au Bouscat, et le Burck à Mérignac et Pessac), et le plan de sauvegarde de la copropriété Palmer à Cenon,
- La poursuite du nouveau Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés (POPAC) 2024-2027 avec un objectif d'accompagnement évalué à une vingtaine de copropriétés,
- La mise en œuvre du Pacte Territorial 2025-2029 adopté en Conseil métropolitain en décembre 2024 et signé avec l'Anah, avec une priorisation donnée à la rénovation énergétique (en logements individuels et en copropriétés), à la lutte contre la précarité énergétique, à l'adaptation des logements au maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap, à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, au développement de l'offre sociale. Sur la période 2025-2026, l'objectif prévisionnel d'accompagnement est estimé à 7500 ménages (premier niveau d'information), à 3300 ménages (conseil personnalisé), et près de 8500 logements aidés (copropriétés, propriétaires occupants, propriétaires bailleurs) ;
- La création du service public de la rénovation de l'habitat (service neutre, gratuit et accessible à toute la population), intégrant le volet rénovation énergétique du dispositif

- métropolitain MaRénov, avec un fort enjeu de simplification du parcours pour les usagers et de communication grand public,
- La définition d'une stratégie de lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur les évolutions législatives et réglementaires récentes (amendes en cas de non-respect des permis de louer, contrôle périodique des logements, ...), en poursuivant les actions de repérage (plateforme Signal Logement, visites de terrain sur des secteurs ciblés), de prévention (publication du guide des bonnes pratiques sur le bâti ancien à partir du travail réalisé par le CSTB, ...), et en renforçant la coordination des acteurs autour des commissions de mal logement. Un renforcement de partage des données étant nécessaire pour qualifier au mieux les situations et assurer leur suivi dans le temps, Bordeaux Métropole conventionnera autant que de besoin avec ses partenaires, dans le respect du Règlement général de protection des données (RGPD), et sans que cela ne donne lieu à des contributions financières,
 - Poursuivre l'expérimentation sur l'encadrement des loyers à Bordeaux.

4. Renforcer et territorialiser les actions en faveur des solidarités urbaines :

- La poursuite des échanges avec l'Etat afin de revoir les prescriptions de l'actuel schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, et de construire le futur schéma. En effet Bordeaux Métropole est la seule entité du département à ne pas disposer d'un plan d'actions géolocalisé pour la mise en œuvre de terrains familiaux. Sont d'ores et déjà engagés :
 - o la phase de conception préalable à la réalisation de deux nouvelles aires d'accueil à Pessac (20 places) et Bordeaux (30 places),
 - o le dialogue avec les communes sur les fonciers repérés par Bordeaux Métropole, en préalable du lancement des études de faisabilité, une fois les terrains validés.
- L'amélioration des parcours résidentiels des jeunes, en traitant à la fois :
 - o le développement de l'offre : redéfinir le partenariat avec les Habitats Jeunes en lien avec l'Etat, le Département, et les bailleurs sociaux,
 - o l'accès au logement, et la fluidification des parcours : évaluer le dispositif métropolitain du pack Accès Jeunes Insertion Logement (AJIL) adossé au fond de solidarité logement, et le règlement d'intervention du Fonds d'Aide aux Jeunes, et les faire évoluer si besoin pour davantage d'efficacité. Poursuivre le dispositif expérimental « Logement Un pour Un » en mobilisant le contingent métropolitain (une sortie positive de résidence libre une place en résidence pour un jeune sans hébergement).
- La mobilisation renforcée de Bordeaux Métropole sur les publics prioritaires du PLH (en sus du public jeunes supra) :
 - o formaliser l'utilisation du contingent réservataire de logements sociaux en faveur des politiques de solidarités métropolitaines,
 - o dans le cadre du FSL, adapter les outils afin d'agir sur la prévention des expulsions,
 - o développer l'offre de logements intercalaires en s'appuyant sur le foncier métropolitain et en s'adossant si besoin aux dispositifs déployés par l'Etat, et ses opérateurs associatifs,
 - o développer les partenariats (GIHP, bailleurs sociaux, parc privé) et encourager la réalisation des travaux pour accroître l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement des ménages.
- Sur la stratégie de résorption des squats et bidonvilles adoptée par Bordeaux Métropole le 18/12/2020, il s'agit :
 - o de maintenir l'offre de solutions d'hébergement temporaires, expérimentée depuis 2021 à travers des espaces temporaires d'insertion, et en logements temporaires d'insertion,
 - o de poursuivre la résorption de bidonvilles in situ sur les fonciers métropolitains,
 - o de poursuivre les partenariats entre bailleurs et associations pour créer de l'hébergement transitoire adapté, notamment sur le foncier métropolitain

- o disponible,
- o de développer un partenariat avec l'Etat pour la mise à disposition d'une partie des biens acquis par l'EPF Nouvelle Aquitaine pour le compte de Bordeaux Métropole, et confiés en gestion aux organismes désignés par l'Etat au titre du SIAO,
- o la poursuite du dialogue avec l'Etat sur le recrutement et l'accueil des travailleurs saisonniers d'Europe de l'Est, constituant 60% de la population roms en squats,
- o d'évaluer l'offre de services métropolitaine (solutions d'hébergement transitoire, accompagnement des ménages au parcours résidentiel, résorption in situ, cofinancement de la plateforme départementale pilotée par l'Etat) dans un objectif d'optimisation de son positionnement.

5. Lutter contre les inégalités urbaines en renforçant la politique de mixité et de diversité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et l'hyper centre de la métropole

- La poursuite des études permettant de définir une stratégie d'attribution des logements locatifs sociaux dans les QPV, en poursuivant le dialogue constructif avec les partenaires,
- Le renforcement du travail itératif avec les communes et leurs opérateurs dans le cadre de l'animation territoriale, notamment au travers de la conférence des élus à la politique de la ville mobilisée autour des appels à projet du contrat de ville et du pacte local des solidarités,
- La poursuite des dix opérations de renouvellement urbain, toutes en phase opérationnelle, avec une recherche d'optimisation des financements dans le cadre du NPNRU contractualisé avec l'ANRU (avenant n°2),
- Le bilan du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Bordeaux, en vue de solliciter l'ANRU sur le maintien d'un dispositif spécifique d'intervention dans les tissus urbains patrimoniaux,
- Pour le quartier Yser à Mérignac et le centre ancien de Bordeaux, la finalisation des études préalables aux futures opérations d'aménagement et la définition des programmes et maquettes financières partenariales en vue d'arrêter les contractualisations.

6. Poursuivre l'animation de l'écosystème local, en intégrant une vision prospective du projet d'aménagement métropolitain

- Le suivi du Plan d'actions métropolitain en faveur de la production de logements adopté par Bordeaux Métropole le 7 juin 2024, et en particulier les actions de coopération :
 - o le contrat territorial pour la transition écologique et la production de logements sociaux signé avec l'Etat et l'ensemble des partenaires,
 - o la convention cadre de territoire signée avec le groupe Action Logement,
 - o la convention de partenariat signée avec l'Union régionale HLM.
- La participation aux ateliers mis en place par la DREAL en vue de contribuer au Plan Territorialisé de Relance de la Production de Logements en Nouvelle-Aquitaine, initié par la Ministre du Logement, dans un objectif de partage des bonnes pratiques et proposer des pistes d'amélioration,
- Enfin, la poursuite des rencontres partenariales autour des conférences permanentes des professionnels de l'habitat : partage des bilans, retour d'expériences, rencontre d'experts, débats d'idées, propositions concertées, ...

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 l'article de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 5211-1 et 5217-2,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 10 juillet 2015 arrêtant le PLU valant Programme Local 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 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 et modifiant les règlements d'intervention de Bordeaux Métropole,
VU le Programme d'orientations et d'actions habitat du PLU de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la politique de l'habitat et de la ville est au cœur des préoccupations du projet métropolitain, et que la conjoncture actuelle rend difficile la mise en œuvre des objectifs de production de logements et de mixité sociale sans mesures spécifiques,

DECIDE

Article 1 : d'adopter le programme d'actions 2025-2026 au titre de la politique de l'habitat,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne à signer des conventions de partenariat intégrant un partage de données, dans le respect du Règlement général de protection des données, et sans que cela ne donne lieu à des contributions financières.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 11 juillet 2025

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