

Délégation des aides à la pierre 2022-2027

Evaluation à mi-parcours 2022-2024

Conseil métropolitain 05 décembre 2025



Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1112526-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025

1.1. Cadre méthodologie de l'évaluation à mi-parcours 2022-2024

L'évaluation à mi-parcours vise à :

- *Disposer d'une première évaluation de l'efficacité du dispositif,*
- *Mesurer l'efficience des modes de gestion et des procédures,*
- *Partager les résultats, les améliorations et les difficultés du délégataire avec l'Etat,*
- *Permettre une éventuelle réorientation de la délégation,*
- *Préparer l'évaluation finale.*

Entre la direction métropolitaine de l'habitat et politique de la ville et la DDTM de la Gironde, l'évaluation s'est faite :

- *de façon itérative entre les services concernés de part et d'autre,*
- *en tenant compte du guide méthodologique sur l'évaluation de la délégation de compétence des aides à la pierre édité par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (décembre 2011),*
- *en s'inspirant de l'évaluation précédente menée en 2021 par Bordeaux Métropole.*

1.2. La délégation des aides à la pierre 2022-2027

La délégation des aides à la pierre a été renouvelée en 2022 pour 6 ans (Conseil de Métropole juin 2022) avec la prise de délégation de type III sur le parc privé au 01/01/2023.

Des objectifs contractualisés, en déclinaison de la politique métropolitaine (PLH) :

1. Affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat

Produire des logements familiaux, favorisant l'accès au logement des jeunes dont les étudiants, adapter les logements aux besoins liés au vieillissement et au handicap, faciliter l'accès au logement pour tous notamment les publics précaires par le développement d'une offre adaptée, ...

2. Favoriser la production de logements neufs :

Locatif social, accession sociale, diversification des produits (logements familiaux PLUS/PLAI, résidences sociales, ...), suivi de la programmation en opération d'aménagement, ...

3. Favoriser l'accession sociale et abordable à la propriété

Encadrer le BRS, réguler et coordonner les OFS, développer des observatoires, ...

4. Agir en faveur du parc existant public et privé

Rénovation globale et rénovation énergétique, production de logements sociaux dans le parc privé, lutte contre l'habitat indigne, prévention de la dégradation des propriétés, adaptation au vieillissement et au handicap, ...

1.2. La délégation des aides à la pierre 2022-2027

Les objectifs pour 6 ans déclinés ci-dessous sont issus de la convention signée en 2022. Pour autant leur déclinaison dépend des arbitrages pris annuellement par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et budgétaires afférentes aux décisions du conseil d'administration de l'Anah et des budgets alloués au FNAP.

Objectifs quantitatifs sur 6 ans de la convention de délégation

PARC PUBLIC

Production : 18 000 LLS, dont

- 40% PLAI, structures comprises
- 40% PLUS
- 20% PLS

Production : 300 PSLA

Démolition : 1200 à titre indicatif

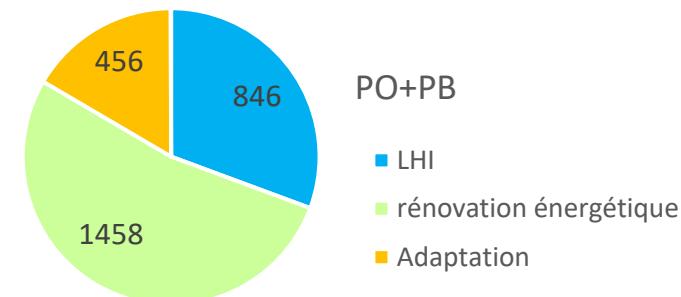
Réhabilitation : pas d'objectifs quantitatifs, renvoie au PCAET

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-1mc1112526-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025

PARC PRIVE

Logements individuels : 2 760, dont

- 1860 PO
- 900 PB conventionnés LC, LCTS et LI



Copropriété : 6200 logements, dont

- 4500 logements en copropriétés saines et fragiles
- 1700 logements en copropriétés en difficultés

1.3. Une politique de l'habitat métropolitaine dynamique et volontariste

Depuis 2022, Bordeaux Métropole a réaffirmé à plusieurs reprises ses ambitions à travers :

- le renouvellement et de l'élargissement de la délégation des aides à la pierre désormais de type III (instruction des aides de l'ANAH par BM) pour la période 2022-2027 (juin 2022),
- l'adoption successive de 3 fonds de soutien exceptionnel à la production de logements sociaux (20M€ en juin 2023, 15M€ en juin 2024 et 10M€ en juillet 25), en sus de son budget initial,
- l'adoption d'un plan de relance de 35 millions d'euros en faveur de la production de logements (juin 2024),
- la contractualisation du Pacte Territorial France Renov' et de la création du service public de la rénovation de l'habitat (décembre 2024),
- la relance d'un nouveau Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) métropolitain (avril 2024),
- la signature du nouveau contrat de ville 2024-2030,
- En termes de renouvellement urbain, la signature de 2 nouvelles conventions (Bassens Prévert et Bordeaux Grand Parc), de la prolongation de la concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux 2025-2026, des études de préfiguration en cours pour les secteurs Yser à Mérignac et centre ancien de Bordeaux,
- la signature d'un contrat territorial pour le logement social 2024-2026 (septembre 2024).

PARC SOCIAL

*Le maintien des objectifs de production, conformes au PLH,
dans un contexte de difficultés nationales de mise en œuvre*

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1112526-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025

2. LE PARC SOCIAL

- **9 000 logements agréés prévus** dans la convention sur la période 2022-2024
- **8 315 logements agréés** (chiffres bruts avant annulation)

= Des objectifs atteints à 92%

(dans le contexte actuel de crise et la Métropole est en territoire tendu)

Agréments	Comparaison sur la répartition des produits - Cumul 2022-2024				
	PLAI	PLUS	PLS	RHVS/PSH	Total
National	84 083 31,94%	95 031 36,10%	84 130 31,96%	NC	263 244 100%
Région NA	9 301 32,42%	11 774 41,04%	7 612 26,53%	NC	28 687 100%
BM	2 053 24,69%	1 960 23,57%	4 267 51,32%	35 0,42%	8 315 100%



Cumul 2022-2024	Objectifs	Résultats
Région NA	31 018	28 687
BM	9000	8 315
Part de BM/Région NA	29%	29%

*Sur la même période, 92% des objectifs régionaux atteints
(source : DREAL Nouvelle-Aquitaine)*



Constats et analyses à retenir :

- 25% de produits très sociaux produits sur la période (PLAI) (objectif de 40% dans la convention)
- **Face à une forte production de résidences étudiantes financées en PLS** (fruit du contrat d'objectif et d'orientation sur le logement étudiant 2020-2030 > objectif 6000 PLS en 10 ans)
- **Une maîtrise des agréments réalisés en VEFA :**
 - 20% de agréments 2022-2024 réalisés en VEFA (un plafond fixé à 40% dans la convention)
- **Une adéquation entre l'offre produite et la réponse aux besoins en termes de type de logement**
 - Plus d'un ménage sur 2 est composé d'une seule personne (demandes enregistrées dans le SNE)
 - 68% des logements agréés sur la période sont des T1 ou T2

2. LE PARC SOCIAL

Un enjeu fort de la délégation : rééquilibrer territorialement la production de logement social en faveur des communes déficitaires au titre de la loi SRU

- **5 844 LLS agréés sur les communes SRU** sur un total de 8315,
- soit **70% des agréments en communes SRU.**

Constats et analyses à retenir :

- **102% de l'objectif de la DAP** atteint sur la période.
- **Un engagement financier métropolitain de plus de 46,35 millions d'€.**
- Les prélèvements SRU versés à BM représentent seulement 7,3% des financements métropolitains engagés sur l'ensemble des communes SRU.

2. LE PARC SOCIAL

Pour favoriser la production de LLS, Bordeaux Métropole a mis en œuvre différentes actions pour contrecarrer les effets de la crise immobilière et les difficultés financières des organismes

- La mise en place d'un suivi prospectif pluriannuel de la programmation à compter de 2023 avec chaque bailleur
- Des rencontres annuelles avec les maires sur l'état des lieux et les besoins en termes d'habitat à l'échelon communal
- Des réactualisations des prix plafonds de VEFA en concertation avec les partenaires (CD Hlm et la FPI)
- L'analyse annuelle des opérations bloquées depuis 2022 en lien avec l'URHlm et la FPI
- Les différents fonds de soutien à la production et le plan de relance du logement

2. LE PARC SOCIAL

Pour favoriser l'accession sociale à la propriété, Bordeaux Métropole a mis en œuvre différentes actions pour observer et proposer des orientations politiques

- Le PTZ de Bordeaux Métropole distribué depuis 2013 ;
- La création d'un office foncier solidaire métropolitain Coo.Sol en 2019 et la mobilisation du foncier métropolitain pour développer le BRS ;
- Le développement d'un cadre partenarial et règlementaire afin de promouvoir le BRS: une charte du BRS adopté en 2022 signée avec l'Union Régionale HLM Nouvelle-Aquitaine et les OFS (pour réguler et coordonner les 17 OFS) + valeurs plafonds de redevance et de charges foncières hors opérations d'aménagement;
- La création d'un observatoire du BRS portant à la fois sur l'offre nouvelle et la vente HLM.

2. LE PARC SOCIAL

Pour favoriser la réhabilitation du parc social conformément aux ambitions du PCAET, tout en s'adossant aux besoins des organismes

- L'adoption du Plan Climat Air Energie Territorial en 2022 par le Conseil de Métropole
- Le soutien renforcé à l'OPH métropolitain Aquitanis par :
 - Un avenant à la convention de 2022 portant sur la réhabilitation de 867 logements sur la période 2022-2029, soit un engagement financier de Bordeaux Métropole de près de 14,5 M€;
 - Une nouvelle contractualisation 2023-2026 pour la réhabilitation de 1 071 logements soit un engagement financier de BM de 14M€, dont un soutien complémentaire de 11M€ pour amplifier la réhabilitation du patrimoine des Aubiers à Bordeaux (NPNRU);
- Une modification du règlement d'intervention métropolitain en 2024 : un soutien financier amplifié et un conventionnement d'objectifs pluriannuels avec chaque bailleur
- La mise en place d'un suivi prospectif pluriannuel de la réhabilitation avec chaque bailleur

2. LE PARC SOCIAL

Les axes d'amélioration et les perspectives

- Poursuivre le dialogue avec la DDTM et la DREAL afin de mobiliser toutes les lignes de financements en vue de tenir l'objectif en volume et qualité d'agrément;
- Sur les types de LLS à produire : rééquilibrer sur les petits logements du T1 au profit du T2, et pousser la production de T3 en lien avec le bilan du SNE;
- Poursuivre le développement des logements pour les jeunes de moins de 30 ans, sous toutes ses formes, y compris en expérimentant, et en contractualisant des objectifs avec l'Etat;
- Maintenir des objectifs ambitieux de production PLS à destination des étudiants eu égard à l'accroissement de la population étudiante et du retard de la métropole en la matière;
- Maintenir du PLS familial comme facteur équilibrant pour la réalisation de PLUS et PLAI en contractualisant la règle de mixité validée en comité départemental de la programmation;
- Porter une attention particulière à la production sur les communes déficitaires éloignées de l'atteinte des objectifs du triennal en cours;
- S'interroger sur la contractualisation du BRS dans la DAP en complément du PSLA.

PARC PRIVÉ

Des objectifs du parc privé repositionnés annuellement, au regard de l'évolution des ambitions nationales de l'Anah et de l'impact sur les programmes locaux

3. LE PARC PRIVÉ

Depuis 2013, Bordeaux Métropole ne cesse de renforcer son intervention en faveur de l'amélioration du parc de logements privés existants grâce :

- Une délégation des aides à la pierre de type 3 depuis le 01/01/2023
- au Programme d'Intérêt Général « Le réseau de la réhabilitation de Bordeaux Métropole » (PIG), qui apporte une réponse à tous types de travaux financés par l'Anah pour l'amélioration des conditions de vie dans l'habitat privé (achevé),
- au Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur l'ensemble de la métropole afin d'animer le réseau d'acteurs en charge des copropriétés,
- à l'OPAH-RU incluant un volet copropriété sur le centre ancien de Bordeaux (achevée),
- aux OPAH-CD à Pessac, Mérignac et Bordeaux (en cours),
- au Plan de Sauvegarde à Cenon (en cours),
- à l'OPAH Copropriétés dégradées multisites Bordeaux-Floirac-Le Bouscat (en cours),
- à la plateforme Ma Rénov', le guichet d'information des propriétaires sur la rénovation énergétique pour aider les particuliers à rénover leur logement et réduire leur consommation énergétique (en cours).

3. LE PARC PRIVÉ

Des résultats satisfaisants avec une montée en charge de la rénovation énergétique

- Une montée en charge de la rénovation énergétique en copropriétés liée aux programme Ma Prime Rénov et Ma rénov Bordeaux Métropole : un objectif largement dépassé sur la période (270%)
- L'arrivée à maturité des projets en dispositifs d'accompagnement des copropriétés dégradées (OPAH du Burck, PDS Cenon-Palmer).
- Un territoire tendu peu propice au développement de l'offre conventionnée sociale et très sociale, d'autant que les nouveaux dispositifs de l'Anah se concurrence (*Ma Prime Rénov' aux bailleurs, sans obligatoin de conventionnement*)
- Une activité propriétaires occupants en deçà des objectifs mais stable en moyenne par rapport à la période triennale précédente (74% pour les PO et 76% pour les PB).

3. LE PARC PRIVÉ

Près de 3 400 logements financés, soit 172% de l'objectif

	Objectif cumulé CRHH 2022-2024	Résultat période 2022-24	Taux de réalisation 2022-2024
Logements propriétaires occupants	939	694	74%
<i>Dont logements indignes et très dégradés</i>	14	7	50%
<i>Dont travaux énergie</i>	496	385	78%
<i>Dont travaux autonomie</i>	429	302	70%
Logements propriétaires bailleurs	49	37	76%
<i>Dont bailleurs privés</i>	49	37	76%
<i>Locatif conventionné sans travaux (hors CRHH)</i>	NC	74	
Logements en copropriétés (hors primes)	991	2 671	270%
<i>Dont copropriétés dégradées</i>	590	921	156%
<i>Dont MPR copropriétés saines</i>	54	1 128	2089%
<i>Dont MPR copropriétés fragiles</i>	347	622	179%
<i>PO primes individuelles (hors CRHH)</i>	NC	493	
Total logements	1 979	3 402	172%
Logements conventionnés avec travaux	49	37	8%
<i>Dont loyers sociaux ou très sociaux</i>		34	8%
Logements en intermédiation locative (hors CRHH)	150	20	13%

FINANCEMENTS

Des financements de l'Etat et de l'Anah réajustés chaque année dans le cadre des conventions de gestion, amplifiés par la politique de soutien ambitieuse de Bordeaux Métropole visant à renforcer l'efficacité de l'action publique locale

Un pilotage fin grâce à l'inter action entre les services, et la mobilisation de l'observatoire métropolitain de l'habitat et du foncier

4. LES FINANCEMENTS : parc social

PARC PUBLIC				
Bilan des agréments	2022	2023	2024	TOTAL 2022-24
Engagements FNAS (production + réhabilitation)	4 628 820 €	13 397 260 €	7 801 081 €	25 827 161 €
Paiements FNAS	8 437 054 €	2 915 374 €	6 407 137 €	17 759 564 €
Engagements BM (production + réhabilitation)	10 361 700 €	39 629 227€	21 375 000€	71 365 927 €
Mandatements BM (production + réhabilitation)	12 947 341€	14 055 021€	13 899 938€	40 902 300€

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-1mc1112526-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025

Constats et analyses à retenir :

- Un engagement financier de l'Etat (FNAP) et de BM plus important **en 2023** dû à la **première année de mise en œuvre du Fonds de soutien exceptionnel de BM**.
- Un niveau **d'investissement métropolitain en forte croissance** depuis la délégation précédente, et toujours supérieur à celui de l'Etat que ce soit en engagement ou en mandattement.
- Des changements de pratique au sein de BM avec une amélioration des process pour le suivi des engagements/mandatements des aides propres, et un meilleur rapprochement avec les aides déléguées.

4. LES FINANCEMENTS : parc privé

PARC PRIVÉ	
Subventions Anah engagées	
	TOTAL 2022-24
Travaux	63 754 625,00 €
<i>dont propriétaires occupants</i>	14 822 231,00 €
<i>dont propriétaires bailleurs</i>	847 373,00 €
<i>dont syndicats de copropriété</i>	48 085 021,00 €
Ingénierie	1 866 971,00 €
Total engagements Anah	65 621 596,00 €
Financements Bordeaux Métropole engagées	
	TOTAL 2022-24
Travaux	8 192 530,00 €
<i>dont propriétaires occupants</i>	518 275,00 €
<i>dont propriétaires bailleurs</i>	21 978,00 €
<i>dont syndicats de copropriété</i>	7 177 148,00 €
Ingénierie (dispositifs animés + AMO/MOE Ma Rénov')	1 565 211,00 €
Total	9 757 741,00 €

Constats et analyses à retenir :

- Une forte hausse des moyens engagés sur le volet copropriété à partir de 2023** en raison de l'engagement financier sur les opérations du Burck (Mérignac - Pessac) et de Palmer (Cenon), et d'une montée en puissance de MPR Copropriétés.
- A partir de 2024, une montée en puissance du volet propriétaires occupants** en raison de la mise en place de la nouvelle réglementation Anah au 1er janvier 2024, fortement incitative, et qui a notamment permis l'ouverture de l'accompagnement à de nouveaux opérateurs.
- Une faible dynamique de développement de l'offre conventionnée Anah**, en particulier depuis la fin de l'OPAH RU de Bordeaux porteuse de la majorité des nouvelles conventions de loyers modérés.



PERSPECTIVES

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1112526-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025

5. LES ENJEUX A ECHEANCE DE LA DELEGATION ET LA SUITE

Plusieurs axes de travail pourraient être mis en œuvre d'ici fin 2027, et de manière contractuelle par la concrétisation d'un avenant à la convention de DAP pour :

- Fluidifier l'observation et l'échange de données.
- Actualiser les objectifs quantitatifs et qualitatifs au regard de l'évaluation.
- Renforcer le pilotage de la délégation, dont l'amélioration du suivi financier.
- Remobiliser tous les partenaires de l'écosystème local qui ont signé le 4/09/2024 le contrat territorial pour la transition écologique et la production de logements sociaux.

Les inquiétudes et interrogations de la métropole quant au manque de lisibilité sur la pérennité et la stabilité des dispositifs nationaux :

- L'avenir incertain du FNAP, les modifications successives des règlements de l'ANAH rendent plus complexes la mise en œuvre de la délégation et les choix des politiques locales d'accompagnement.
- Les moyens alloués par l'Etat pour atteindre les objectifs partagés.
- Les contraintes budgétaires pesant sur les collectivités amènent à interroger les dépenses supportées sans contrepartie pour des missions assurées pour le compte de l'Etat, ce qui amène à se questionner sur les conditions de renouvellement de la délégation.