 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 5 décembre 2025	N° 2025-606

Convocation du 28 novembre 2025

Aujourd'hui vendredi 5 décembre 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 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, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loic FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, Mme Fabienne HELBIG, 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, M. Matthieu MANGIN, 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. Jérôme PESCHINA, 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, 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. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI
M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Pascale BRU
Mme Françoise FREMY à M. Bruno FARENIAUX
M. Laurent GUILLEMIN à M. Michael RISTIC
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Fatiha BOZDAG
M. Guillaume MARI à M. Maxime GHESQUIERE
M. Nicolas PEREIRA à M. Thierry MILLET
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Brigitte BLOCH
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPARD
M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jérôme PESCHINA à partir 16h32
M. Dominique ALCALA à partir de 17h08
M. Thierry MILLET à partir de 17h58

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 5 décembre 2025	Délibération
	Direction de l'Habitat	N° 2025-606

Délégation de compétence des aides à la pierre 2022-2027 - Evaluation de la contractualisation à mi-parcours et demande de financement - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

I - Contexte et objectifs

Les politiques de l'habitat et de la ville sont des enjeux forts du projet métropolitain et plus particulièrement au titre de la production de logements abordables, de l'amélioration de l'offre existante et du renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

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

- Du renouvellement et de l'élargissement de la délégation des aides à la pierre désormais de type III (instruction par les services métropolitains des dossiers Anah) pour la période 2022-2027,
- De l'adoption successive de trois fonds de soutien exceptionnel à la production de logements locatifs sociaux soit 45 M€ en sus des financements de droit commun,
- De l'adoption d'un plan de relance de 35 millions d'euros en faveur de la production de logements,
- De l'approbation de la 11ème modification du PLU 3.1,
- De nouvelles conventions d'objectifs avec Aquitanis, OPH métropolitain, en convergence renforcée avec le PLH,
- De la contractualisation du Pacte Territorial France Renov' et de la création du service public de la rénovation de l'habitat,
- De la relance d'un nouveau Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) métropolitain,
- De la signature du nouveau contrat de ville 2024-2030,
- De la signature de deux conventions de renouvellement urbain (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 pour les secteurs Yser à Mérignac et centre ancien de Bordeaux,
- Du nouveau protocole de partenariat 2024-2040 avec l'OIN Euratlantique,
- De la signature d'un contrat territorial pour le logement social 2024-2026 avec l'Etat et les partenaires de l'écosystème local.

Bordeaux Métropole et l'Etat ont contractualisé des **objectifs dans la convention de délégation des aides à la pierre 2022-2027**, en déclinaison de la politique métropolitaine de l'habitat (Programme Local de l'Habitat). Il s'agit :

- D'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, ...

- De 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, ...*
- De favoriser l'accession sociale et abordable à la propriété : *encadrer le BRS, réguler et coordonner les OFS, développer des observatoires, ...*
- D'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 copropriétés, adaptation au vieillissement et au handicap, ...*

Dans le cadre de cette délégation, l'Etat demande une évaluation à mi-parcours, visant 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.

Cette évaluation a été réalisée en 2025 par la direction de l'habitat et politique de la ville de Bordeaux Métropole, en étroite coopération avec la DDTM de la Gironde, selon les modalités suivantes :

- 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.

II - Synthèse de l'évaluation à mi-parcours

L'ensemble des éléments saillants de l'évaluation sont retranscrits dans le document annexé au présent rapport.

Concernant le parc social, les résultats sont globalement très satisfaisants :

La production de logements sociaux

Indicateurs	Objectif cumulé 2022-2024	Résultats 2022-2024 (nombre d'agréments)	Taux de réalisation 2022-2024
Locatif social total	9 000	8 315	92%
- Dont PLAI	3 600	2 088	58%
- Dont PLUS	3 600	1 960	54%
- Dont PLS	1 800	4 267	237%
Accession sociale PSLA	150	215	143%

Les objectifs quantitatifs de production sont quasiment atteints sur 3 ans :

- **8530 logements/hébergements sociaux** (location, accession) soit **93.2% de l'objectif**, dans un contexte de crise immobilière nationale et de difficultés financières des organismes de logements sociaux.
- Les objectifs de logements en accession sociale en PSLA sont dépassés (143%), et compètent le développement des projets en BRS sur le territoire métropolitain.

Les objectifs qualitatifs sont inégalement atteints :

- Sur le rééquilibrage territorial de la production de logements sociaux : 70% des agréments (5 844 logements) concernent des projets dans les communes soumises à la

- loi SRU. L'objectif est atteint à 102%. L'engagement financier métropolitain s'établit pour ces projets à plus de 46.35 M€, compris les prélèvements SRU s'élevant à 15.15 M€.
- Sur la répartition des produits : l'objectif de PLAI n'est atteint qu'à 58% ; pour autant celui des PLAI adaptés est de 76%.
 - Les résidences étudiantes financées en PLS se sont accrues, répondant aux objectifs de rattrapage du contrat d'objectif et d'orientation sur le logement étudiant 2020-2030. Ceci explique en partie la part importante de ces dossiers dans les agréments.
 - La typologie des logements locatifs agréés est centrée sur des petits logements (50.2% de T1 et 18.2% de T2) : cela correspond à la demande représentée à 53% par des personnes seules, et portant à 56% sur des T1/T2, en corrélation directe avec la composition des ménages.
 - La part des opérations réalisées en VEFA pour du logement familial est maîtrisée (20% des agréments 2022-2024) pour un objectif maximum de 45%.

La réhabilitation du parc social

- Au titre de la délégation de compétences de l'Etat, la convention ne prévoit pas d'objectif spécifique compte tenu de l'absence de dispositif financier pérenne du délégant (aucun règlement pérenne, budgets annuels incertains). La convention fixe la mise en commun des données pour suivre et inciter les organismes à réhabiliter leur parc.
- Pour autant, Bordeaux Métropole a mobilisé les enveloppes déléguées au coup par coup et ses différents règlements d'intervention : pour la période 2022-2024, tous financeurs confondus, **2 959 logements** ont été financés, dont 2 190 en quartier prioritaire de la politique de la ville (voir déclinaison en annexe du rapport).
- Afin de décliner les objectifs du PLH, du Contrat de Ville, et du Plan Climat Air Energie Territorial, Bordeaux Métropole a d'une part mobilisé son OPH Aquitanis par le biais de deux conventions d'objectifs portant sur le financement de **1 938 logements** à réhabiliter sur la période 2022-2029, et d'autre part modifié son règlement d'intervention en faveur de la réhabilitation fondé sur un principe de bonification à la qualité.

Concernant l'amélioration du parc privé, les résultats vont globalement au-delà des objectifs, mais repositionnés annuellement au regard de l'évolution des ambitions nationales de l'Anah et de l'impact sur les programmes locaux.

La réhabilitation du parc privé

Indicateurs	Objectif cumulé 2022-2024 Suivant CRHH *	Résultats 2022-2024	Taux de réalisation 2022-2024
Logements propriétaires occupants	939	694	74%
<i>Dont logements indignes et très dégradés</i>	<i>14</i>	<i>7</i>	<i>50%</i>
<i>Dont travaux d'économie d'énergie</i>	<i>496</i>	<i>385</i>	<i>78%</i>
<i>Dont travaux autonomie/adaptation</i>	<i>429</i>	<i>302</i>	<i>70%</i>
Logements propriétaires bailleurs	49	37	76%
<i>Dont loyers sociaux ou très sociaux</i>	<i>-</i>	<i>34</i>	<i>-</i>
<i>Dont loyer intermédiaire</i>	<i>-</i>	<i>3</i>	<i>-</i>
Logements en copropriétés (hors primes logement individuel)	991	2 671	270%

Dont copropriétés dégradées	590	921	156%
Dont MPR copropriétés saines	54	1 128	2089%
Dont MPR copropriétés fragiles	347	622	179%
Total logements	1 979	3 402	172%

* Les objectifs sont définis au premier trimestre de chaque année civile 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.

Objectifs de la délégation 2022-2024 hors CRHH, ou dossiers traités hors convention de délégation			
Indicateurs	Objectif cumulé 2022-2024	Résultats 2022-2024	Taux de réalisation 2022-2024
Logements en intermédiation locative	150	20	13%
Logement conventionné social ou très social sans travaux	-	74	-
Logements propriétaires occupant en copropriété avec primes individuelles	-	493	-

Les objectifs quantitatifs de réhabilitation sont très largement dépassés du fait des mesures d'amplification prises par l'Anah et Bordeaux Métropole depuis 2022 :

- Pour l'Anah : la réforme du dispositifs Ma Prime Rénov ;
- Pour Bordeaux Métropole : la multiplication des dispositifs animés (POPAC, PIG, OPAH RU, OPAH CD, plan de sauvegarde), et l'application de nouveaux règlements d'intervention financiers.
- **3 402 logements** avec travaux de réhabilitation, soit 172% de l'objectif, portés par l'action forte sur les copropriétés.

Les objectifs qualitatifs sont globalement atteints, voire dépassés :

- Les projets sur les copropriétés les plus complexes sont privilégiés : 1 543 logements (copropriétés dégradées et fragiles) ;
- Les copropriétés saines, mais engagées dans un projet de rénovation thermique, sont accompagnées ;
- Les logements des propriétaires occupants sont traités suivant les 3 angles de l'Anah : lutte contre l'habitat indigne, rénovation énergétique, autonomie et adaptation liés au handicap et au vieillissement ;
- La production de logements sociaux reste complexe pour les propriétaires du fait du déséquilibre de l'opération (rapport loyer encadré/marché libre/subvention), et l'Anah a réorienté ses dispositifs financiers en priorité sur la rénovation énergétique.

III- Les engagements financiers 2022-2024

Sur le parc public (production et réhabilitation) :

Agréments	TOTAL 2022-2024
Engagements Bordeaux Métropole pour l'Etat	25 827 160 €
Paiements Etat à Bordeaux Métropole	17 759 564 €
Engagements Bordeaux Métropole sur ses RI *	71 365 927 €

Mandatements Bordeaux Métropole sur ses RI *	40 902 300 €
--	--------------

* *Hors conventions d'objectifs Bordeaux Métropole-Aquitainis mobilisant des crédits spécifiques en sus du droit commun sur les règlements d'intervention métropolitains.*

Le niveau d'investissement métropolitain est en forte croissance depuis la délégation précédente, et toujours supérieur à celui de l'Etat, que ce soit en engagement ou en mandatement (*pour mémoire l'Etat ne finance que les projets en PLAI et PLAI adapté et n'a pas de dispositif pérenne à la réhabilitation*).

Sur la période 2022-2024, les engagements financiers de l'Etat et de Bordeaux Métropole sont plus importants à compter de 2023 du fait de la mise en place du fonds de soutien exceptionnel métropolitain.

Sur le parc privé :

ENGAGEMENTS	TOTAL 2022-2024
Travaux	63 754 625 € <i>Dont 75,4% aux syndicats de copropriété</i>
Ingénierie	1 866 971 €
Total engagements Bordeaux Métropole pour l'ANAH	65 621 596 €
Travaux	8 192 530 €
Ingénierie	1 565 211 €
Total engagements Bordeaux Métropole sur ces RI	9 757 741 €

La forte hausse des moyens engagés par la métropole et l'Anah sur le volet copropriété s'est faite à partir de 2023 en raison du démarrage des opérations du Burck (Mérignac - Pessac) et de Palmer (Cenon), et d'une montée en puissance du dispositif Ma Prime Rénov Copropriétés.

Entre 2023 et 2024, les engagements de l'Anah en faveur des propriétaires occupants ont été multipliés par 5, en raison de la mise en place de sa nouvelle réglementation fortement incitative, et qui a notamment permis l'ouverture de l'accompagnement à de nouveaux opérateurs.

IV- Les orientations et les perspectives à échéance de la convention de délégation au 31/12/2027

L'évaluation à mi-parcours a permis de mettre en exergue conjointement avec l'Etat plusieurs enjeux auxquels la délégation pourrait contribuer à apporter des réponses.

Ainsi, des axes de travail à conduire d'ici la fin 2027 ont été identifiés, et pourraient être entérinés par la passation d'un avenant à la convention de délégation 2026-2027, sur les thèmes suivants :

- Traduire les objectifs en fonction des crédits alloués annuellement en CRHH au parc public et au parc privé, en tirant les enseignements de l'évaluation à mi-parcours ;
- Rééquilibrer la production de logements sociaux : moins de T1 au profit du T2, et davantage de T3 en lien avec le bilan de la demande locative remontées par sur le système national d'enregistrement (SNE) ;
- Poursuivre le développement des logements pour les jeunes de moins de 30 ans (dont les étudiants), sous toutes ses formes, y compris en expérimentant, et en contractualisant des objectifs avec l'Etat en corrélation avec la convention d'objectifs et d'orientation 2020-2030 sur le logement étudiant ;

- Maintenir les ambitions de production de PLUS et PLAI, tout en permettant plus souplesment le PLS familial comme facteur équilibrant des opérations, en contractualisant la règle de mixité validée en comité départemental de la programmation ;
- Etudier la contractualisation du BRS, en complément du PSLA, et ainsi développer une politique d'accession sociale à la propriété pertinente ;
- S'appuyer sur les données développées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier et mieux les partager avec l'Etat pour apporter des réponses plus adaptées au contexte local ;
- Intégrer les éventuelles évolutions réglementaires de l'Etat et l'Anah concernant les crédits d'ingénierie. En effet, compte tenu des contraintes budgétaires pesant sur les collectivités, Bordeaux Métropole, à l'instar d'autres délégataires, a saisi le Préfet sur les dépenses supportées sans contrepartie pour des missions assurées pour le compte de l'Etat. Il est proposé qu'une partie des crédits dédiés à l'ingénierie des opérations puisse bénéficier au délégataire ;
- Enfin le bilan de la délégation 2022-2027 devra interroger les conditions d'un éventuel renouvellement au regard de l'avenir incertain des financements de l'Etat (FNAP) sur la production de logement social, de l'absence de visibilité sur le soutien à la décarbonation du parc social, et des contreparties financières sollicitées par le délégataire.

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, 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.

VU la délibération n°2025-329 du 11 juillet 2025 approuvant le programme d'actions 2025-2026 en faveur de la politique de l'habitat de Bordeaux Métropole,

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 la nécessité de faire évoluer la mise en œuvre de la délégation

des aides à la pierre, pour la programmation du logement social, de l'accèsion sociale et l'amélioration du parc privé.

DECIDE

Article 1 : de prendre acte de l'évaluation à mi-parcours 2022-2024 de la mise en œuvre de la convention de délégation des aides à pierre 2022-2027, intégrant les axes de travail à traduire dans un avenant pour la période 2026-2027,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à rechercher tous financements auprès de l'Etat et de l'Anah afin de couvrir les dépenses d'ingénierie assurées pour le compte du délégant,

Article 3 : d'autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de la convention de délégation des aides à la pierre 2022-2027, et tout acte découlant de la présente délibération.

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 5 décembre 2025

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