	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 22 mai 2026	N° 2026-167

Convocation du 15 mai 2026

Aujourd'hui vendredi 22 mai 2026 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Thomas CAZENAVE, Président

ETAIENT PRESENTS :

Mme Daphné ALATERNE, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Ariane ARY, M. Jean-Charles ASTIER, M. Christian BAGATE, M. Quentin BELAUBRE, Mme Isabelle BERRIÉ, Mme Nathalie BOIS HUYGHE, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jimmy BOURLIEUX, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, M. Eric CABRILLAT, M. Gerald CARMONA, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, Mme Chantal CHABBAT, Mme Jacqueline CHADEBOST, M. Gérard CHAUSSET, Mme Anne-Laure CHAZEAU, Mme Camille CHOPLIN, M. Jean Francois CLEDEL, Mme Christelle COTTON, Mme Laure CURVALE, Mme Florence DAMET, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Cécile DESJAMBES, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Catherine FABRE, Mme Anne FAHMY, Mme Vanessa FERGEAU-RENAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Maël FETOUH, Mme Hélène FLORIAN, Mme Sophie GAUDRU, M. Frédéric GIRO, M. Mathieu HAZOUARD, M. Marc KLEINHENTZ, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Henri LAGARRIGUE, M. Gwénaél LAMARQUE, M. Jérôme LAMBERT, M. Johnny LEBEAUPIN, Mme Anne LEPINE, M. Mayeul L HUILIER, Mme Zeineb LOUNICI, M. Stéphane MARI, M. Jean-Claude MARSAULT, Mme Alexandra MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Bruno NAULEVADE, Mme Laurence NAVAILLES, M. Jeremy NICOL, M. Pierre De Gaétan N JIKAM, M. Taner OZKOSAR, M. Eric OZOUX, M. Luc PASCAL, Mme Pascale PAVONE, M. David PENNETIER, Mme Juliette PEREZ, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. David POULAIN, M. Eric POUILLIAT, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Philippe QUERTINMONT, Mme Valérie QUESADA, Mme Isabelle RAMI, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Boubacar SECK, Mme Alexandra SIARRI, M. Georges SIMON, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Luc TRICHARD, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.


EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
M. Ludovic BOUSQUET à M. Luc PASCAL
Mme Céline BOUTE à Mme Anne LEPINE
Mme Fatiha BOZDAG à M. Franck RAYNAL
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
M. Yohann GIACOMETTI à M. Gwénaél LAMARQUE
Mme Yana LANGLOIS à Mme Laurence NAVAILLES
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Camille CHOPLIN
M. Jacques MANGON à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Stéphane PFEIFFER à M. Olivier CAZAUX
M. Benoît RAUTUREAU à M. Stéphane MARI
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET
M. Fabien ROBERT à M. Johnny LEBEAUPIN
Mme Ariane VAN GHELUE à Mme Anne FAHMY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20260522-lmc1116513-DE-1-1 Date de télétransmission : 29/05/2026 Date de réception préfecture : 29/05/2026 Publié : 29/05/2026
--

	Conseil du 22 mai 2026	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Habitat Service développement de l'offre sociale	N° 2026-167

Bilan 2025 des logements agréés au titre de la délégation de gestion 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

Madame Alexandra SIARRI 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 2025, la délibération a été votée le 11 juillet 2025 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 2025 et le bilan des agréments

La programmation initiale votée le 11 juillet 2025 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 2567 logements locatifs sociaux (répartis en 742 PLAI, 506 PLUS, 1319 logements PLS),
- hypothèse haute de 3270 logements locatifs sociaux (répartis en 1020 PLAI, 641 PLUS, 1609 logements PLS).

Cette programmation a subi des évolutions :

Les programmations incertaines n'ont pas abouti à une demande d'agrément en 2025 et d'autres opérations ont subi des retard et/ou des difficultés économiques impactant le dépôt d'une demande d'agrément sur l'année de gestion 2025.

La volume total de logements locatifs sociaux agréés au titre de l'année 2025 est de 2 427 logements, répartis de la manière suivante :

- 748 logements Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
- 494 logements Prêt locatif à usage social (PLUS),
- 1 185 logements Prêt locatif social (PLS).

En outre, Bordeaux Métropole a agréé 72 logements en accession sociale à la propriété financé en Prêt social à la location accession (PSLA).

Nature du financement	Programmation délibération du 11/07/2025 hypothèse basse	Solde des ajouts, reports ou annulations	Bilan des agréments 2025
PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration)	742 (54%)	+ 6	748 (55%)
PLUS (Prêt locatif à usage social)	506 (37%)	- 12	494 (37%)
PLS familial (Prêt locatif social)	126 (9%)	- 17	109 (8%)
<i>Sous-total LLS hors PLS étudiants</i>	<i>1 374 (100%)</i>	<i>- 23</i>	<i>1 351 (100%)</i>
PLS étudiants (Prêt locatif social)	1 193	- 250	943
PLS EHPAD	0	+ 133	133
TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	2 567	- 140	2 427

Les résultats de la programmation 2025 au regard des objectifs du PLH :

- avec 2 427 logements locatifs sociaux, l'objectif du PLH est atteint à 81%,
- on observe une augmentation des PLAI et PLUS, en adéquation avec la délégation des aides à la pierre, par rapport à 2024 : 748 logements en PLAI et 494 logements en PLUS en 2025 contre 567 logements PLAI et 475 logements PLUS en 2024 soit + 200 logements PLUS/PLAI en 2025,
- la part des agréments PLS (49%) sont décomposés de la manière suivante : 943 logements étudiants (80%), 133 logements EHPAD (11%), 65 logements familiaux ordinaires (5%), 35 logements familiaux fléchés pour les jeunes de moins de 30 ans (3%) et 9 logements familiaux fléchés pour les personnes en perte d'autonomie (1%),
- une part de la VEFA majoritaire qui représente 54% des opérations agréés toutes opérations confondues, mais une part de 50% de la maîtrise d'ouvrage directe pour les opérations de logements familiaux,
- l'effort de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale qui se poursuit et se renforce en 2025 avec 73% des logements agréés en communes déficitaires au titre de la loi

SRU (69% en 2024).

Un tableau retraçant les opérations agréées en 2025 est joint en annexe 1.

Les résultats du fonds de soutien exceptionnel de Bordeaux Métropole :

- 41 opérations, soit 1 003 logements locatifs sociaux ont été financés en 2025 par le Fonds de soutien exceptionnel, dont 904 logements PLUS/PLAI,
- 46% des logements financés sont des logements PLAI familiaux,
- En termes financiers, l'engagement de Bordeaux Métropole atteint 8,152 millions d'euros.

Un tableau retraçant les opérations financées avec le fonds de soutien exceptionnel 2025 est joint en annexe 2.

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 2025, Bordeaux Métropole a reçu 13 dossiers toutes demandes de financements confondus, soit un **équivalent de 1 458 logements locatifs sociaux** (certains logements étant financés par différents dispositifs qui sont cumulables), répartis comme suit :

- au titre des subventions de l'Etat : 664 logements financés,
- au titre du dispositif « Seconde Vie » de l'Etat : 152 logements,
- demandes de subventions au titre du règlement d'intervention Habitat relatif à la réhabilitation de logements locatifs sociaux, adopté par délibération n°2024-634 du 6 décembre 2024 : 816 logements financés pour un engagement prévisionnel de 3,523 M€,
- demandes de subventions au titre du règlement d'intervention Politique de la ville et du renouvellement urbain de Bordeaux Métropole (ces subventions font l'objet de délibérations spécifiques du conseil métropolitain) : 642 logements pour un engagement prévisionnel de 4,110 M€.

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 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 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° 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° 2014/0110 du 14 février 2014 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole en faveur du logement social, et modifié par les délibérations n°2025/328 du 11 juillet 2025, n° 2024/268 du 7 juin 2024, n° 2021/638 du 25 novembre 2021, n° 2020/283 du 25 septembre 2020 et n°2017/99 du 17 février 2017

VU la délibération n° 2015/0095 du 13 février 2015 relative à la réhabilitation du parc de logements sociaux de Bordeaux Métropole, modifiée par la délibération n°2024/634 du 6 décembre 2024,

VU la délibération n° 2025/328 du 11 juillet 2025 relative à la programmation prévisionnelle 2025 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat
VU la délibération n° 2025/328 du 11 juillet 2025 relative aux « mesures exceptionnelles pour la relance de la construction de logements locatifs sociaux »
VU l'avenant n°7 pour l'année 2025 de la convention de délégation de compétences des aides à la pierre signée le 30 décembre 2025.

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 Monsieur le Président 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 Monsieur le Président à notifier cette programmation aux maîtres d'ouvrage de ces opérations,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président 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 Monsieur le Président 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 visé ci-dessus,

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président 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° 2025/328 du 11 juillet 2025,

Article 6 : d'autoriser Monsieur le Président à accorder et à verser aux opérateurs les aides propres de Bordeaux Métropole pour les projets de réhabilitation du parc social 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 Monsieur le Président à payer les dépenses au moyen des crédits votés au budget 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 BOURLIEUX;

Ne prend pas part au vote : Madame BOUSQUET-PITT

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 mai 2026

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