

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 juin 2026	N° 2026-273

Convocation du 20 avril 2026

Aujourd'hui vendredi 26 juin 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 Géraldine AMOUROUX, Mme Ariane ARY, M. Jean-Charles ASTIER, M. Christian BAGATE, Mme Isabelle BERRIÉ, Mme Nathalie BOIS HUYGHE, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jimmy BOURLIEUX, M. Ludovic BOUSQUET, Mme Céline BOUTE, Mme Fatiha BOZDAG, 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, M. Alain GARNIER, Mme Sophie GAUDRU, M. Yohann GIACOMETTI, M. Frédéric GIRO, M. Mathieu HAZOUARD, M. Marc KLEINHENTZ, M. Michel LABARDIN, M. Marc LAFOSSE, M. Henri LAGARRIGUE, M. Gwénaél LAMARQUE, M. Jérôme LAMBERT, M. Johnny LEBEAUPIN, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Mayeul L HUILLIER, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, 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. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. David POULAIN, M. Eric POUILLIAT, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Philippe QUERTINMONT, Mme Valérie QUESADA, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, 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 TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Ariane VAN GHELUE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Daphné ALATERNE à Mme Ariane ARY
M. Quentin BELAUBRE à Mme Isabelle BERRIÉ
Mme Claudine BICHET à M. Olivier CAZAUX
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Mathieu HAZOUARD
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
Mme Yana LANGLOIS à M. Johnny LEBEAUPIN
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Jean-Marie TROUCHE

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 juin 2026	Délibération
	Direction de l'Habitat Service développement de l'offre sociale	N° 2026-273

Programmation prévisionnelle 2026 des logements sociaux à agréer au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat - Décision - Autorisation

Madame Alexandra SIARRI présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1.1 Les intentions de programmation pour 2026

Pour l'année 2026, le recensement réalisé au premier semestre fait état des intentions programmatiques suivantes. Au regard du contexte contraint de production, deux hypothèses de réalisation des opérations ont été posées :

- **hypothèse basse** : il s'agit des opérations à forte probabilité de réalisation, les bailleurs comme les communes sont d'accord sur les opérations,
- **hypothèse haute** : il s'agit des opérations à forte probabilité de réalisation, complétées de celles devant lever des incertitudes liées à l'équilibre financier, à la maîtrise du foncier ou des aspects plus techniques pouvant avoir un impact, notamment sur le coût prévisionnel.

	Nombre de logements	
Nature du financement	Hypothèse basse	Hypothèse haute
PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration)	628 (41%)	901 (40%)
PLUS (Prêt locatif à usage social)	580 (38%)	918 (41%)
PLS familial (Prêt locatif social)	329 (21%)	441 (19%)
<i>Sous-total LLS hors PLS étudiants</i>	<i>1 537</i>	<i>2 260</i>
PLS étudiants (Prêt locatif social)	984	984
TOTAL LOGEMENT LOCATIFS SOCIAUX	2 521	3 244
PSLA (Prêt social location-accession)	115	197
TOTAL LOGEMENTS SOCIAUX	2 636	3 441

1.2 Les moyens alloués par l'Etat

Les objectifs pour 2026 établis par le Préfet en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 13 mars 2026 sont, sur le territoire de Bordeaux Métropole, de 3 000 logements locatifs sociaux, répartis comme suit :

- 1 200 logements Prêt Locatif aidé d'intégration (PLAI), dont 1 034 logements en tranche ferme et 166 logements en tranche conditionnelle
- 1 200 logements en Prêt locatif à usage social (PLUS),
- 600 logements Prêt locatif social (PLS).

L'Etat délègue 8 430 400 euros d'autorisations d'engagement à Bordeaux Métropole pour l'atteinte de cet objectif. Une enveloppe complémentaire de 1 037 760 euros est également allouée pour accompagner la réalisation de logements en PLAI adapté, destinés aux publics fragiles et disposant de conditions spécifiques d'accompagnement social et de tarification. Les crédits délégués ne font pas l'objet d'un conventionnement avec les bailleurs opération par opération. Ils sont engagés dans le cadre de décisions de financement qui déterminent le montant prévisionnel de la subvention de l'Etat projet par projet. Ce montant est réajusté à la décision de clôture d'opération.

1.3 Les règles générales de la programmation

Priorisation de la programmation

Conformément aux termes de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat 2022-2027, une attention particulière devra être portée aux opérations suivantes :

- Opérations de logements sociaux situées sur les communes déficitaires au sens de l'article L.302 -5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (communes disposant de moins de 25% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales) ;
- Opérations relevant de l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux-Euratlantique ;
- Résidences sociales ou structures d'hébergement, dont 250 logements sont à réaliser chaque année selon la délégation des aides à la pierre.

D'autre part, pour les logements en résidences sociales étudiantes, les projets sont priorisés suivant les critères retenus par les partenaires du contrat d'objectifs et d'orientation 2020-2030, à savoir : maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs et le CROUS, projets situés en opérations publiques d'aménagement, projets proches du réseau de transport en commun, disposant des aménités urbaines.

a) Règles de développement d'une offre nouvelle dans la géographie prioritaire de la politique de la ville

L'Etat a défini des règles prudentielles visant à diversifier l'offre de logement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les territoires de veille qui font l'objet d'un cadrage régional pluriannuel.

Les financements de droit commun en PLUS – PLAI ne sont pas mobilisables sauf sur demande de dérogation exceptionnelle argumentée à solliciter et à obtenir auprès de l'Etat. Les financements suivants sont possibles : logements familiaux en PLS, logements étudiants, foyers pour personnes âgées ou handicapées en PLS, ou exceptionnellement en PLUS, et si besoin justifié d'une offre nouvelle déconnectée de toute problématique de renouvellement urbain : les résidences sociales liées au desserrement ou à la démolition de foyers de travailleurs migrants ou de foyers de jeunes travailleurs situés dans le quartier. Les financements en Prêt social location accession (PSLA), Bail réel solidaire (BRS) et en logements intermédiaires (LI) sont possibles sur tous ces secteurs.

b) La réponse aux besoins des ménages les plus précaires et la mixité sociale dans l'habitat

L'Etat a défini des règles prudentielles visant à favoriser le développement de l'offre de logement très sociale et de favoriser la mixité sociale.

En commune déficitaire au titre des articles L302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un maximum de 30 % des logements locatifs sociaux programmés peut être réalisé en PLS (20 % pour les communes disposant de moins de 10 % de logements locatifs sociaux) et un minimum de 30 % doit être réalisé en PLAI. Par ailleurs, **40% du volume de la programmation globale** en PLUS/PLAI/PLAS familial doit être réalisé **en PLAI** sur le territoire métropolitain.

La programmation en PLS doit être priorisée pour répondre à des besoins en logements spécifiques, plutôt qu'à des besoins familiaux pour lesquels cet agrément n'est pas le plus adapté, avec par ordre de priorité décroissant :

- les PLS destinés à la réalisation de résidences universitaires,
- les PLS en logements foyers et en résidences autonomie pour les personnes âgées ou les personnes handicapées,

- les PLS familiaux dans les communes fortement dotées en logements locatifs sociaux ou dans les quartiers de renouvellement urbain nécessitant une diversification,
- les PLS familiaux dans les communes déficitaires afin de leur permettre d'atteindre leurs objectifs de production de logements locatifs conventionnés, dans la limite des taux exposés ci-dessus.
- les PLS familiaux visant à améliorer l'équilibre des opérations comportant 40% minimum de PLAI.

Les PLS « investisseurs » ne seront acceptés qu'en dernier lieu.

Les logements-foyers pour personnes âgées ou les personnes handicapées ainsi que les résidences autonomie sont financées en PLS, sauf sur demande de dérogation exceptionnelle argumentée.

Dans le cadre de demande dérogatoire, Bordeaux Métropole propose que les logements foyers et les résidences autonomie pour personnes âgées puissent être financées en PLUS dans le cas des opérations de reconstitution de l'offre de logements-foyers afin que les ménages à reloger puissent bénéficier des mêmes niveaux de redevances que dans l'établissement initial. Ce financement en PLUS se fera :

- à équivalence de logements avec la structure existante (les logements additionnels seront financés en PLS), et uniquement si ces logements additionnels en PLS se voient appliquer une redevance dégradée au niveau PLUS,
- sous réserve de justifier de l'impossibilité de réhabiliter le bâti pour des raisons techniques et de coûts,
- sous réserve de justifier qu'une majorité de ménages à reloger rentre bien dans les plafonds de ressources de PLUS.

c) La Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Afin d'encourager les organismes de logement social à valoriser leurs capacités internes de maîtrise d'ouvrage directe, sans pour autant remettre en question les apports essentiels de la Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour développer l'offre de logement social, la part de VEFA devra être maîtrisée et ne pas excéder 45% de la production globale de logements locatifs sociaux conformément aux termes de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat 2022-2027.

d) Le recours encadré à l'Usufruit locatif social (ULS)

Compte tenu de la durée limitée du conventionnement des logements financés dans ce cadre (15 ans minimum), ce dispositif n'est pas prioritaire et il ne pourra pas être utilisé pour répondre à des obligations de production de logement social issues du Plan local d'urbanisme - PLU (Secteur de diversité sociale et servitudes de mixité sociale) ou issues des secteurs de projet (règlements, charte ou conventions), sauf à ce que l'Usufruit locatif social (ULS) permette la réalisation de logements sociaux venant s'ajouter à ces obligations.

Par ailleurs, les obligations de relogement qui incombent au bailleur en fin d'usufruit doivent être anticipées. Dans ce cadre, pourront être privilégiées les opérations portées par des bailleurs sociaux qui disposent d'un parc important dans le même secteur. L'ULS sera privilégié pour la réalisation de logements à vocation temporaire (logement étudiant, etc.) dans le but de limiter les problématiques liées au relogement. L'ULS sera également privilégié en agrément PLS. Pour mémoire, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, le recours à l'ULS est d'un part interdit dans les communes carencées, et d'autre part fortement encadré et dérogatoire (sur présentation de bilans comparatifs de l'opération) dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU.

Aucune subvention publique directe ne sera accordée à ces logements, quel que soit l'agrément de l'opération.

1.4 Le financement de la programmation 2026

a) Pour les aides déléguées par l'Etat

Compte tenu des moyens alloués par l'Etat suite au CRHH du 13 mars 2026 :

- l'aide au PLAI s'établit à 8 800 € par logement,
- forfait pour améliorer le financement des PLAI concourant à la sobriété foncière et le porter à 12 000 € par PLAI,

- bonus pension de famille et résidence sociale à hauteur de 3 250 € par logement PLAI,
- PLAI adapté : subvention complémentaire de 20 000 € pour le logement ordinaire et de 6 560€ en structure,
- aucune aide au PLUS ne sera délivrée,
- aucune aide au PLS ne sera délivrée.

b) Pour les aides de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole mobilisera ses aides conformément aux règlements d'intervention adoptés par délibération n°2014/0110 du 14 février 2014 modifié et complété par la délibération n°2025-328 du 11 juillet 2025, la délibération n°2024-268 du 7 juin 2024, délibération n°2021-683 du 25 novembre 2021 et la délibération n°2017-99 du 17 février 2017.

Actualisation des montants de plafonds de VEFA pour les agréments à compter de 2026

Pour bénéficier des subventions de Bordeaux Métropole au titre de son règlement d'intervention en faveur de l'habitat, l'annexe de la fiche n°2 « aides aux opérations en PLUS et PLAI » précise les plafonds de VEFA applicables pour l'éligibilité des financements. Le calcul de revalorisation des plafonds de VEFA est décrit dans cette même annexe.

Les nouveaux montants de plafonds de VEFA sont décrits en annexe 1 du présent rapport.

Ajustement du barème de marges locales

Afin de garantir une instruction efficiente des conventions APL, il est proposé d'apporter des précisions sur la nature de certaines pièces justificatives demandées lors de l'instruction de ces conventions. Plus précisément, la nature des pièces pour la justification des critères énergétiques et environnementaux est modifiée (voir annexe 2 du présent rapport). Ce changement porte sur le barème en vigueur ainsi que sur les barèmes antérieurs.

1.5 Modalités de dépôt des demandes d'agrément

La date butoir de dépôt de demandes d'agréments par les opérateurs est fixée au **16 octobre 2026**.

Seuls les dossiers complets au regard des exigences réglementaires et des kits d'instruction de Bordeaux Métropole seront acceptés en instruction. Chaque dossier de demande de financement devra être accompagné systématiquement d'un accord de principe de la commune d'implantation validant le projet au regard de l'opportunité, sa consistance et sa temporalité.

En cas de non atteinte des objectifs à cette date, les autorisations d'engagement non mobilisées pourront être retransférées à l'État aux fins de redistribution sur d'autres territoires de gestion. En cas d'atteinte des objectifs à cette date, une priorisation des opérations à agréer pourra être effectuée au regard du respect de la date butoir et des règles de priorité mentionnées au paragraphe 1.3 du rapport. Enfin, les services de l'Etat réalisent régulièrement des bilans d'engagement des crédits sur la base desquels il examinera les possibilités d'une nouvelle répartition des crédits et agréments entre territoires de gestion.

Les décisions d'agrément relatives aux opérations de logement social pourront être délivrées par Bordeaux Métropole dès que la présente délibération sera exécutoire.

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° 2014/0110 du 14 février 2014 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole en faveur du logement social,

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 n°2017/99 du 17 février 2017 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole pour la création de structures d'hébergements et d'habitats spécifiques,

VU la délibération n°2020/283 du 25 septembre 2020 adoptant la programmation prévisionnelle des logements agréés au titre de la gestion des aides de l'Etat pour l'année 2020, et actualisant la fiche n°2 du règlement d'intervention de Bordeaux Métropole en faveur 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 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°2022/729 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 la délibération n°2025-328 du 11 juillet 2025 adoptant la programmation prévisionnelle 2025 des logements sociaux agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat et ajustant le règlement d'intervention en faveur de l'habitat,

VU l'avenant pour la période 2026-2027 à la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public et parc privé avec l'Etat, signé le 19 mars 2026,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le contexte actuel de crise de la construction, conjugué aux mécanismes dégradés de financement du logement, rend difficile sur le territoire métropolitain la production de logements locatifs sociaux,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le volume prévisionnel de logements aidés à autoriser pour l'année 2026,

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à délivrer les décisions de financement nécessaires à l'atteinte de cet objectif, sous réserve que chaque dossier de demande d'agrément soit accompagné d'un accord de principe de la commune validant la volumétrie et la répartition par produits de l'opération,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à solliciter des agréments supplémentaires, accompagnés des financements correspondants, auprès de l'Etat si nécessaire,

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à engager et à verser les subventions de l'Etat aux opérateurs concernés pour les projets agréés, selon les règles définies dans la convention de délégation de gestion des aides à la pierre du 16 août 2022,

Article 5 : d'approuver les plafonds de VEFA applicables pour les agréments à compter de 2026, et les ajustements relatifs aux pièces justificatives des marges locales,

Article 6 : d'autoriser Monsieur le Président à présenter après la fin de l'exercice de gestion 2026 une délibération qui présentera le bilan réalisé pour 2026 opération par opération et autorisera sur cette base la signature des conventions de financement de ces projets par Bordeaux Métropole pour les opérations éligibles au règlement d'intervention en faveur de l'habitat,

Article 7 : les dépenses correspondantes sont imputées au chapitre 204 fonction 552 compte 204182 (organismes publics), et au chapitre 204 fonction 552 compte 20422 (organismes privés).

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

Abstention : Monsieur BOURLIEUX;

Ne prend pas part au vote : Monsieur DUPRAT, Monsieur NAULEVADE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 juin 2026

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