EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 04/06/2025
ID Télétransmission : 033-213300635-20250603-142061-DE-1-1

Date de mise en ligne : 05/06/2025

certifié exact,

Séance du mardi 3 juin 2025
D-2025/129

Aujourd'hui 3 juin 2025, à 10h07,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspension de séance de 13H41 à 14H48
Présidence de Madame Claudine BICHET de 14H52 à 16H02

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Magali FRONZES,

Madame Marie Claude NOEL absente de 10H30 à 11H35, Monsieur Cyrille JABER présent jusqu'à 13H00, Monsieur Pierre de Gaetan NJIKAM MOULIOM présent à partir de 16H44, Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 15H00, Monsieur Vincent MAURIN présent jusqu'à 16H05, Madame Brigitte BLOCH présente jusqu'à 16H45, Madame Magali FRONZES présente jusqu'à 17H35, Madame Sylvie SCHMITT présente jusqu'à 17H45, Monsieur Thomas CAZENAVE présent jusqu'à 17H55, Madame Tiphaine ARDOUIN présente jusqu'à 18H00

Excusés :

Madame Céline PAPIN, Madame Servane CRUSSIERE, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Madame Myriam ECKERT,

Modification du règlement d'intervention en faveur du logement social

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Avec 18,55% de logements locatif sociaux, dont 8.5% de logement sociaux étudiants en 2020, la ville de Bordeaux était en retard sur l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025 tel que prévu par la loi SRU.
Au-delà des objectifs réglementaires et contractuels, la Ville de Bordeaux se mobilise fortement pour relancer la production de logements locatifs sociaux, et d'accession sociale, afin de permettre à l'ensemble de la population, quel que soit son revenu, sa composition, … d'accéder à un logement de qualité. Le niveau élevé de loyer sur le marché privé nécessite une intervention de la puissance publique pour rééquilibrer la situation.

En 2024, avec un taux SRU de 20,48%, la ville de Bordeaux s'inscrit bien dans une trajectoire de rattrapage de ce retard accumulé les années précédentes. Celui-ci n'a pu être rattrapé en cinq ans, sous l'effet, notamment de l'impact d'une dure crise immobilière. Cette crise a impacté à la fois le logement privé et le logement social, en engendrant un fort ralentissement de la production sur l'ensemble du territoire national. Elle s'explique en particulier par une hausse du taux du livret A impactant fortement les bailleurs sociaux, une augmentation des coûts de construction et par une plus grande difficulté d'accès au crédit pour les particuliers pénalisant la commercialisation des opérations privées. L'application depuis 2019 de la « réduction de loyer de solidarité » a également eu un impact très négatif sur la capacité à investir des bailleurs sociaux tout comme le gel de crédits nationaux pour soutenir les réhabilitations dans le parc social. Ainsi, c'est tout le système de production de logement qui a été durement frappé.

Pour rappel, le PLH de Bordeaux Métropole, prévoit la délivrance de 1000 agrément de logements locatifs sociaux par an à BORDEAUX et 3000 dans l'ensemble de la métropole. BORDEAUX représente donc théoriquement un tiers de l'effort de production de logement social.

Après des années 2020 à 2022 en dent de scie (1972 agréments en cumulé), on constate depuis 2023, une amélioration du nombre d'agréments de logement sociaux. 883 en 2023, 1707 en 2024 et une prévision d'un peu plus de 1100 agrément en 2025. Il faut ajouter à ces chiffres les BRS qui ne bénéficient pas d'agréments et sont décomptés à la livraison. L'observatoire des BRS piloté par Bordeaux Métropole nous indique que près de 800 BRS seront livrés d'ici 2027, et en l'état actuel, un peu plus de 2000 d'ici 5 à 10 ans.
Avec près de la moitié de la production de logements sociaux de la métropole, Bordeaux témoigne un engagement marqué et volontariste.

En effet, de nombreuses mesures ont été mises en œuvre depuis 2020 pour renforcer la production de logements sociaux à Bordeaux : hausse de la programmation du nombre de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale via le bail réel solidaire (BRS) dans les secteurs de projet, abaissement du seuil de déclenchement des servitudes de diversité sociale (désormais à partir de 1000m² : 40% de LLS et 20% d'accession sociale), mise en place d'une veille foncière active depuis début 2023, conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine pour agir sur le foncier, plan métropolitain de soutien au logement social, nouveaux secteurs d'aménagement,…

Dans le même temps, le marché privé s'est déséquilibré depuis 10 ans excluant une partie importante de la population. Ainsi, en plus d'une politique de soutien au logement social, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont engagé dès 2020 une politique de régulation de l'habitat privé autour du triptyque prévention/accompagnement - régulation - sanction.

Afin de confirmer les engagements de la ville de Bordeaux et de bénéficier de davantage de temps pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU, un contrat de mixité sociale a été signé le 07 février 2024 et couvre la période 2023-2025. Il a notamment permis d'acter, en partenariat avec la Préfecture de Gironde, une trajectoire de rattrapage de ce déficit en logement social. L'objectif défini sur la période triennale concernée était la production de 2158 logements. Ce contrat rappelle également les mesures prises par la ville de Bordeaux et Bordeaux métropole pour renforcer son action de soutien au logement social.

Au 1er janvier 2025, l'objectif de 2158 logements sociaux entre 2023 et 2025 était d'ores et déjà dépassé avec un total de 2590 agréments (106% de l'objectif). Il faudra ajouter à cela les agréments 2025 et les BRS qui auront été livrés. Cette programmation a cependant la particularité de comporter une part importante de logements locatifs sociaux étudiants, en conformité avec les engagements de rattrapage pris pour ce type de logements.

En effet, un contrat a été signé entre la Préfecture de Nouvelle-Aquitaine, la Rectrice de l'Académie, Bordeaux Métropole, la Région Nouvelle-Aquitaine le CROUS et les bailleurs sociaux en 2021 afin d'augmenter la production de logement locatif sociaux étudiants. Cet effort spécifique sur le logement étudiant se justifiait par un retard par rapport aux territoires de la même strate, avec 8.5% de logements sociaux étudiants sur le territoire métropolitain contre 10% pour les autres métropoles universitaires.

Ce contrat prend sa pleine mesure depuis 2024 avec une forte programmation de logements sociaux étudiants. Il en sera de même pour 2025, la crise immobilière favorisant par ailleurs ce type de production. Ainsi, des ZAC ont avancé leur programmation étudiante. A cet égard, une vigilance est de mise : la forte représentation des logements sociaux étudiants dans la production totale doit rester temporaire pour permettre de répondre également aux besoins des autres types de ménage en demande. A noter que la demande sur la ville de Bordeaux est centrée à 86% sur des ménages sous des plafonds PLUS et PLAI (données SNE).

Ainsi, afin de favoriser la relance des logements locatifs sociaux familiaux en PLAI et PLUS, la Ville de Bordeaux propose une modification de son règlement d'aide au parc public. Il a été constaté que les règles actuelles n'étaient plus adaptées à la situation.

Alors que les secteurs d'aménagement concentrent une partie importante de la production de logements, les aides aux logements sociaux PLAI/PLUS y sont augmentées, pour faciliter la sortie de certaines opérations. De la même manière, les aides dans les diffus sont renforcées. En outre, face à un besoin croissant en logements spécifiques, le montant des aides au logement pour les logements dits « structure » est augmenté afin de faciliter notamment les opérations d'habitat inclusif. Enfin, pour conserver une mixité dans le centre historique de Bordeaux, les aides à la production de PLAI/PLUS en acquisition-amélioration sont doublées.

À noter par ailleurs que les dépenses engagées dans le cadre de ce règlement sont déductibles des pénalités affectées à la ville de Bordeaux dans le cadre de la loi SRU.

Le nouveau règlement proposé évolue sur quatre points :

1. **Favoriser la production de logement locatif social familial en secteurs de projets**

Sont considérés comme secteurs de projets : les opérations publiques d'aménagement et les projets urbains partenariaux (PUP) formalisés au travers d'une convention. Pour ces secteurs, les évolutions sont les suivantes :

- Une aide socle revalorisée à 8 000 €/PLAI et 6 000€/PLUS ;
- La création d'un bonus cumulable à l'aide socle précitée pour les opérations situées en centre ancien : 10 000€/PLAI et 10 000 €/PLUS ;

Par ailleurs, il est maintenu le bonus, cumulable aux aides précitées, pour la création de locaux résidentiels dans les opérations d'acquisition-amélioration :1 000€/PLAI et 1 000 €/PLUS.

2. **Favoriser la production de logement locatif social familial en secteur diffus**

En secteur diffus, les évolutions sont les suivantes :

- Une aide socle revalorisée à 8 000 €/PLAI et 6 000€/PLUS ;
- La revalorisation du bonus pour les opérations d'acquisition-amélioration, et cumulable à l'aide socle précitée : 2 500€/PLAI et 2 500€/PLUS ;

Par ailleurs, il est maintenu le bonus, cumulable aux aides précitées, pour la création de locaux résidentiels dans les opérations d'acquisition-amélioration :1 000€/PLAI et 1 000 €/PLUS.

3. **La production de logement en PLAI « structure » et habitat spécifique très social**

Les évolutions portent à la fois sur la nature des projets éligibles, et leur financement.

Les projets éligibles : les résidences sociales (hors RHVS), les pensions de famille, les maisons-relais, les foyers de jeunes travailleurs, les foyers pour travailleurs migrants, l'habitat

inclusif labellisé, les résidences intergénérationnelles, et tous projets de logement familial et logement en structure financés en PLAI adapté.

La nature des aides financières de la Ville :

- Une aide socle revalorisée à 12 000€/PLAI et 12 000€/PLAI adapté, dans un plafond de 300 000€/opération (soit 25 logements financés au maximum) ;
- La création d'un bonus cumulable à l'aide socle précitée pour les opérations d'acquisition-amélioration en secteur diffus : 2 500€/PLAI et 2 500 €/PLAI adaptés, dans un plafond de 62 500€/opération (soit 25 logements financés au maximum) ;
- La création d'un bonus cumulable à l'aide socle précitée pour les opérations situées en centre ancien : 6 000€/PLAI et 6 000 €/PLAI adapté dans un plafond de 150 000€/opération (soit 25 logements financés au maximum).

4. La production de logement à destination des séniors

Les évolutions portent à la fois sur la nature des projets éligibles, et leur financement.

Les projets éligibles : les opérations spécifiques à destination d'un public sénior, telles que les résidences autonomie.

La nature des aides financières de la Ville :

- La création d'une aide de 10 000€/logement, dans un plafond de 300 000€/opération (soit 30 logements financés au maximum).

Ces évolutions s'inscrivent dans une volonté de favoriser la production de logements locatifs sociaux, en visant tout particulièrement les publics les plus fragiles. Elles intègrent aussi la réalité économique des opérations les plus complexes à financer. Pour autant, afin de maîtriser les engagements financiers de la ville, le règlement inclut :

- La possibilité d'une clause de revoyure annuelle, qui sera argumentée au regard du bilan de l'année précédente ;
- Un plafond d'engagement au regard des objectifs communaux du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (pour rappel, le programme d'orientations et d'actions Habitat du PLU fixe comme objectif annuel 1000 logements locatifs sociaux).

Dans ces conditions, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Autoriser la modification du règlement d'intervention des aides à la production de logements locatifs sociaux, tel que joint en annexe du présent rapport ;
- Imputer les dépenses au chapitre 204, article 2324 (compte spécifique 2041582 ou compte 20422), fonction 552 du budget de l'exercice en cours.

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Madame PASCALE BOUSQUET-PITT

ABSTENTION DU GROUPE ROUGE BORDEAUX ANTICAPITALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 3 juin 2025

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER

Règlement d'intervention de la ville de Bordeaux au financement de la production de logements locatifs sociaux

Modifications : juin 2025

Les aides se répartissent en aides socles et en primes complémentaires.

1. Aides socles

a- Production de logements locatifs sociaux familiaux PLUS et PLAI

- Logement PLAI : 8 000€/logement
- Logement PLUS : 6 000€/logement

Conditions :

En construction neuve :

- Respect de la règlementation thermique en vigueur

En acquis-amélioré :

- Gain de deux étiquettes sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux et consommation énergétique en étiquette D au maximum après travaux

La Ville de Bordeaux se réserve le droit d'évaluer l'opportunité des projets et de leurs financements au regard de son projet urbain et de sa politique de cohésion sociale.

b- Production de logements en PLAI structures, PLAI adapté et habitat spécifique très social

Les projets éligibles : les résidences sociales (hors RHVS), les pensions de famille, les maisons-relais, les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de travailleurs migrants, l'habitat inclusif labellisé, les résidences intergénérationnelles et le PLAI adapté en logement familial et en logement structure.

- 12 000€/logement PLAI ou PLAI adapté
- Plafond par opération : 300 000€

Conditions :

- Aides en financements ou prêts d'au moins trois des quatre partenaires suivants : Bordeaux Métropole, Conseil départemental, Conseil régional, Etat, Action Logement, …
- Présentation d'un bilan d'exploitation équilibré sur le moyen terme
- Projet social de l'opération cohérent avec la politique de cohésion sociale de la Ville

La Ville se réserve le droit d'évaluer l'opportunité des projets et de leurs financements au regard de son projet urbain et de sa politique de cohésion sociale.

c- Production de logements sociaux à destination des séniors

Les projets éligibles : les opérations de logements sociaux spécifiques pour le public sénior, telles que les résidences autonomie.

- 10 000€/logement
- Plafond par opération : 300 000 €

La Ville se réserve le droit d'évaluer l'opportunité des projets et de leurs financements au regard de son projet urbain et de sa politique de cohésion sociale.

2. Primes cumulables à l'aide socle

a- En secteur de projet pour le logement locatif social familial PLUS et PLAI

Sont considérés comme secteurs de projet : les opérations publiques d'aménagement et les projets urbains partenariaux (PUP).

- Prime pour la production de logements PLAI et PLUS en centre ancien : 10 000€/logement
- Prime pour la création de locaux résidentiels en acquis-amélioré pour les logements PLAI et PLUS : 1 000€/logement

b- En secteur diffus pour le logement locatif social familial PLUS et PLAI

- Prime pour la production de logement PLAI et PLUS en acquisition-amélioration : 2 500€/logement
- Prime pour la création de locaux résidentiels en acquis-amélioré pour les logements PLAI et PLUS : 1 000€/logement

c- Pour la production de PLAI structures, habitat spécifique très social et PLAI adapté

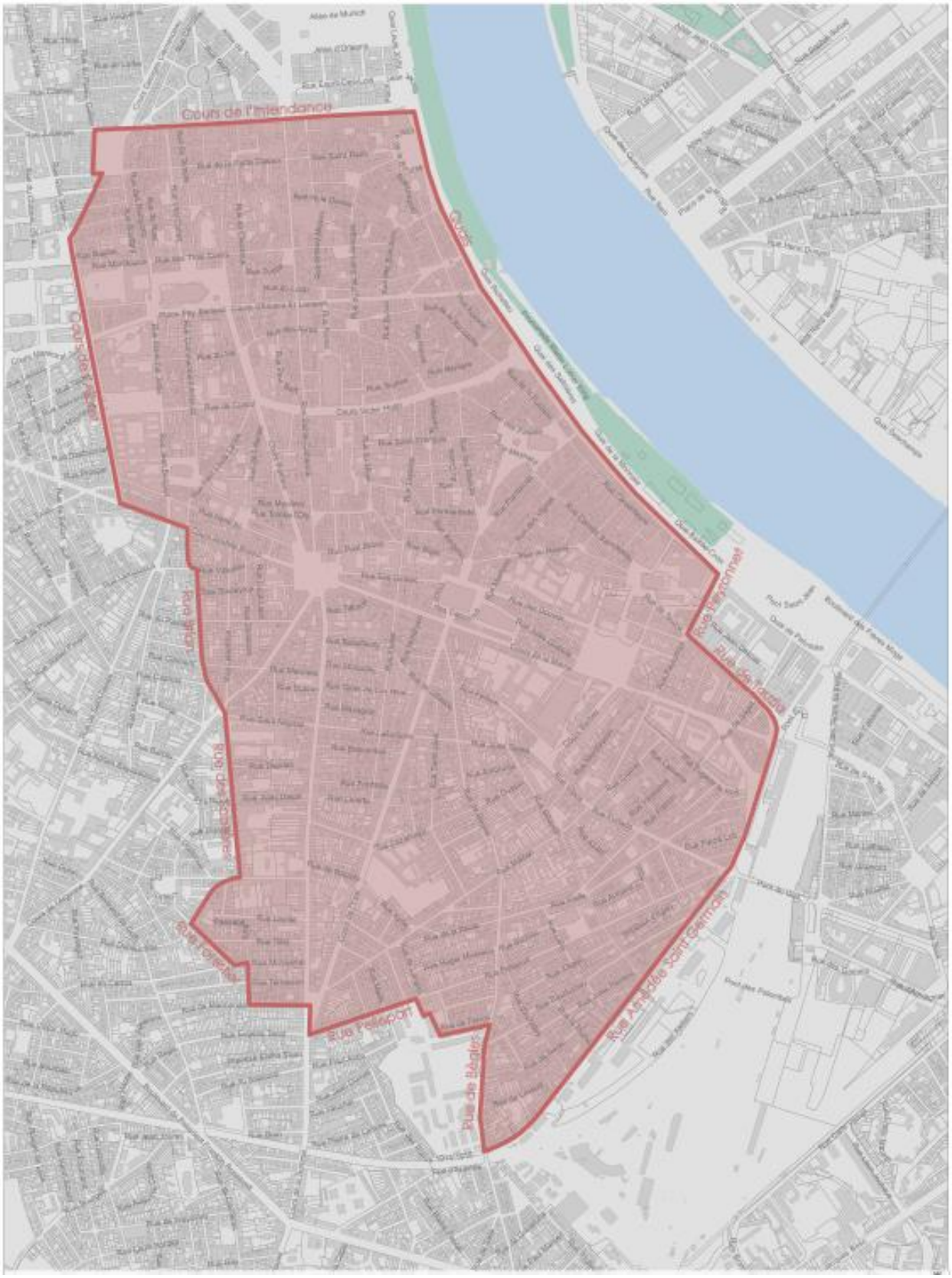
- Prime pour la production de logements en acquisition-amélioration : 2 500€/logement, dans un plafond de 62 500€ par opération
- Prime pour la création de logements en centre ancien : 6 000€/logement dans un plafond de 150 000€/opération

3. Modalités de paiement

Le versement de la subvention sera réalisé en 3 fois :

- **Premier acompte** de 50% du montant de la subvention sur présentation par le bénéficiaire :
    - Des ordres de services de démarrage des travaux ou du justificatif de versement de l'acompte lié à cette étape du projet prévu dans l'acte de VEFA
    - Des ordres de services de démarrage des travaux ou du justificatif de versement de l'acompte lié à cette étape du projet prévu dans l'acte de VEFA
- **Deuxième acompte** jusqu'à 80% du montant de la subvention sur présentation d'un relevé de dépenses justifiant l'atteinte de 80% de dépenses sur l'assiette subventionnable
- **Solde** sur présentation par le bénéficiaire :
    - De la décision de clôture financière de l'opération Bordeaux Métropole ou de l'Etat ou de la convention APL publiée,
    - La déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception des travaux,
    - Le prix de revient détaillé de l'opération ;
    - Du justificatif de performance énergétique pour les opérations en acquis amélioré
    - Et de toute autre pièce jugée nécessaire par les services instructeurs de l'aide.

L'engagement financier annuel de la Ville s'inscrit dans la limite des objectifs du Programme d'orientations et d'actions Habitat.

Une évolution du règlement d'intervention, argumentée du bilan de l'année précédente, peut être réalisée annuellement.

Annexe 1 : périmètre « centre ancien »