



Politique de Mixité sociale

**La gestion des réservations
de logements sociaux
de BORDEAUX METROPOLE**

Quels enjeux ?

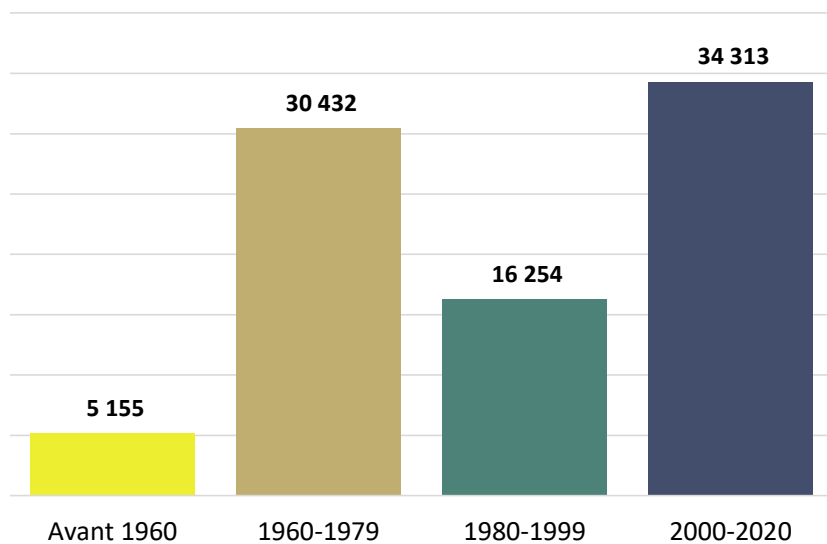
SOMMAIRE

- > Le contexte**
- > L'état des lieux**
- > Les simulations**

Un parc de 96 000 logements sociaux

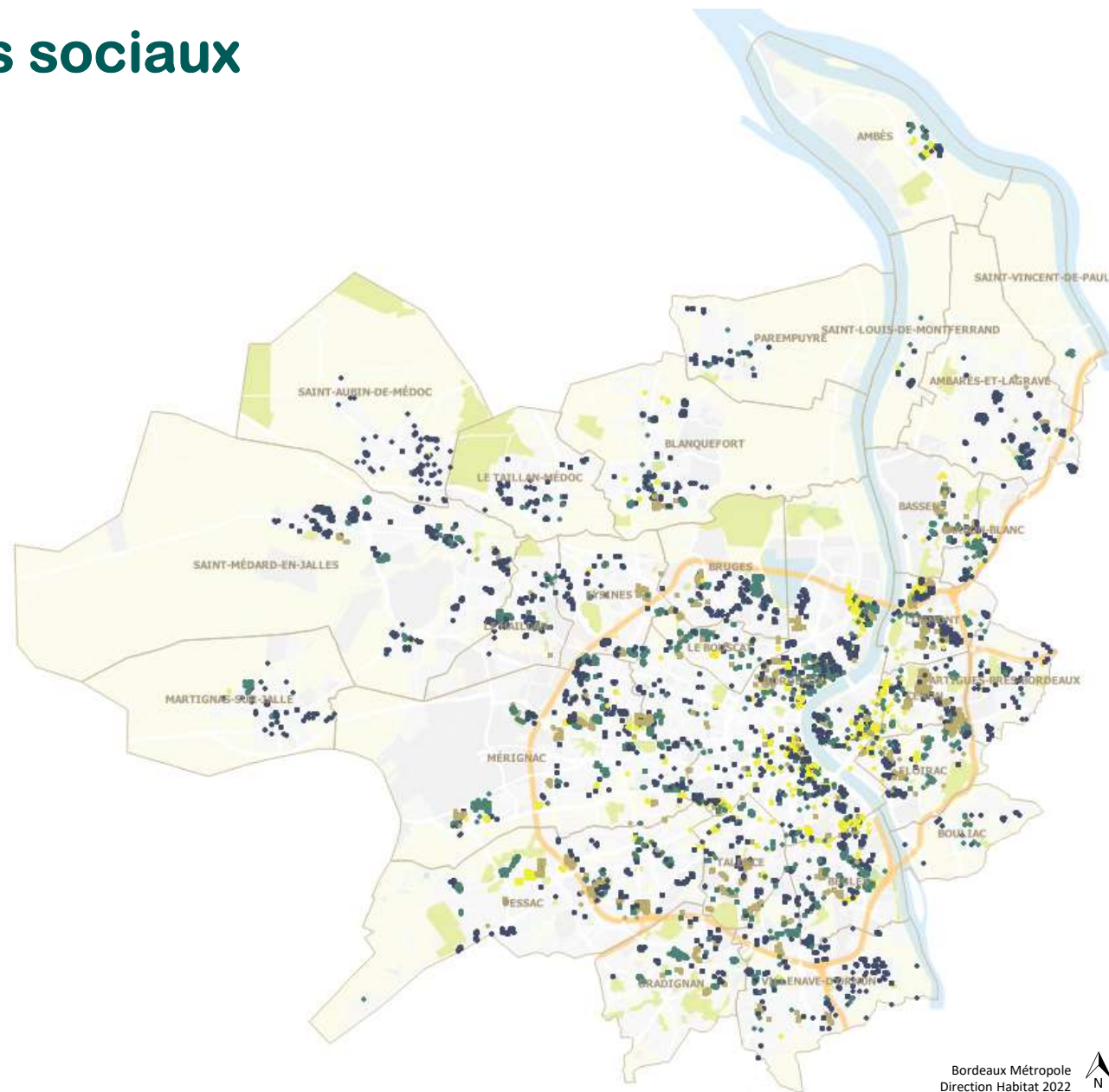
Source inventaire DDTM 2021

Une forte augmentation de la construction depuis la prise de délégation des aides à la pierre par Bordeaux Métropole



Nombre de LLS par période de construction

Source RPLS 2020



Bordeaux Métropole
Direction Habitat 2022



...financé en grande partie par Bordeaux Métropole

Subventions Etat, déléguées à BM dans le cadre des aides à la pierre :

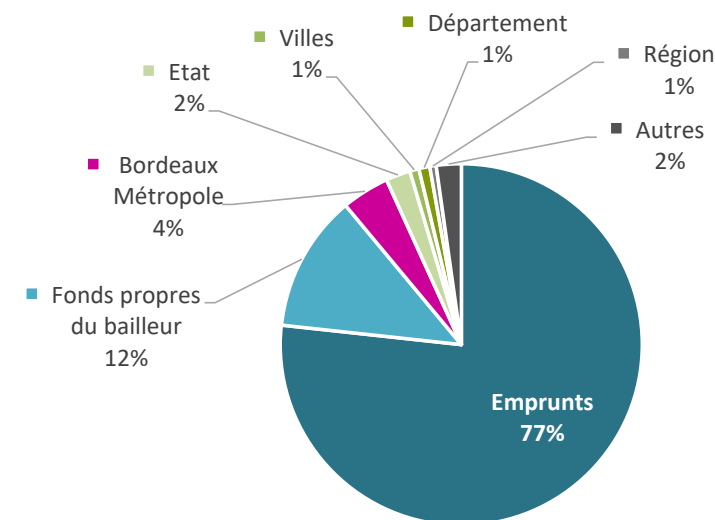
→ **8,5 millions d'euros / an***

Subventions propres de BM :

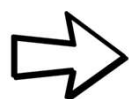
→ **19,2 millions d'euros / an***

Garanties d'emprunts accordées par BM :

→ **2 millions d'euros / an*** donnant des droits de réservation à BM
(3,7 milliards d'euros d'encours à fin 2022, soit +1 milliard en 5 ans)



Détail des financements
d'une résidence type
de logement social

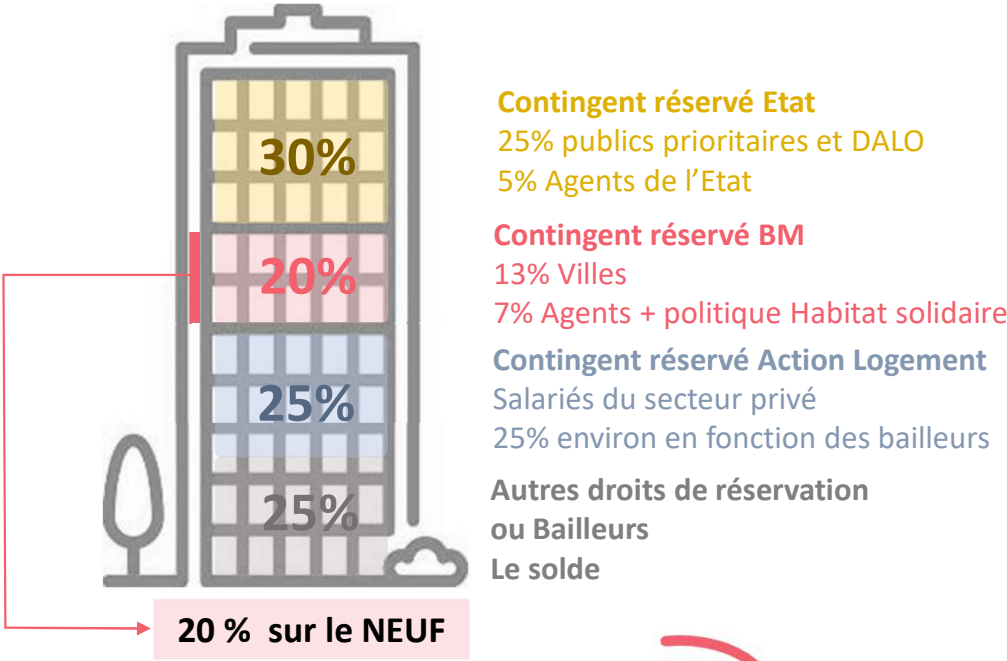


**22 millions d'euros / an* de Bordeaux Métropole
uniquement pour soutenir la production**

(* Moyenne annuelle de 2016 à 2020 – source bilan DAP 2021 Adequation)

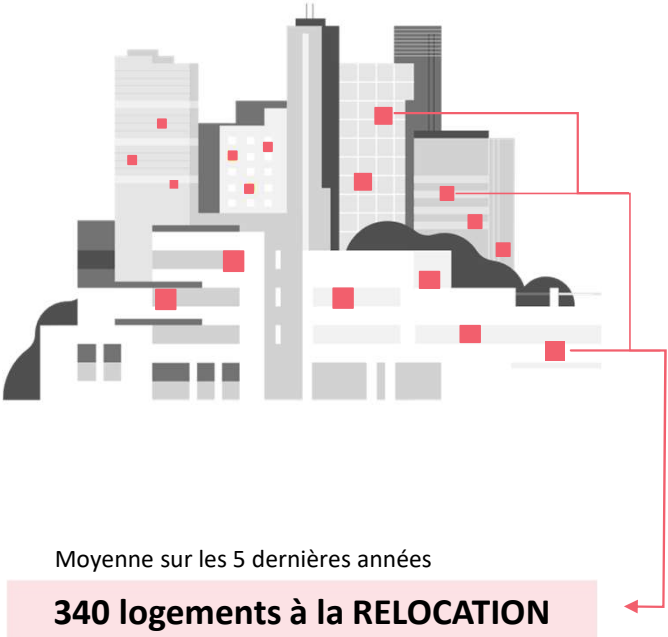
Les droits de réservations de Bordeaux Métropole : Aujourd'hui

à la livraison



2 000 nouveaux LLS / an x 20%
= 360 logements neufs réservés / an
(moyenne sur les 5 dernières années)

à la rotation



? Pas d'outil de suivi interne de ce stock
? Pas de pratiques harmonisées de suivi des bailleurs

**En moyenne sur les 5 dernières années
700 attributions pour BM et les communes**

**Soit 8% des attributions enregistrées sur
environ 8 000 attributions par an**

Source : Centre action social DRH
BORDEAUX METROPOLE

Bilan des attributions des réservataires

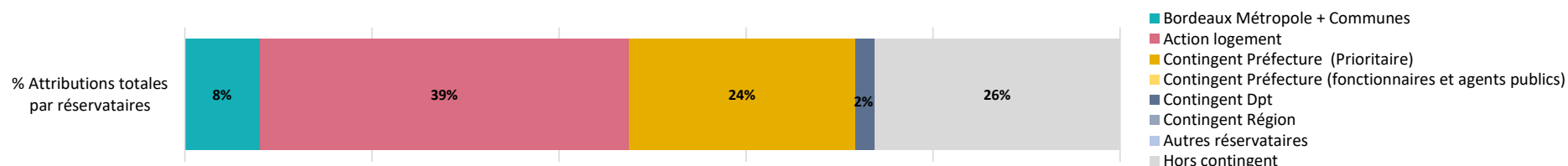
En l'absence d'outil partagé ce bilan reste très approximatif, mais donne des tendances, partagées en comité de pilotage de coordination de la gestion en flux

Répartition des attributions par réservataire :

. Données SNE 2021



. Partage des données 2021 en COPIL de coordination des réservataires



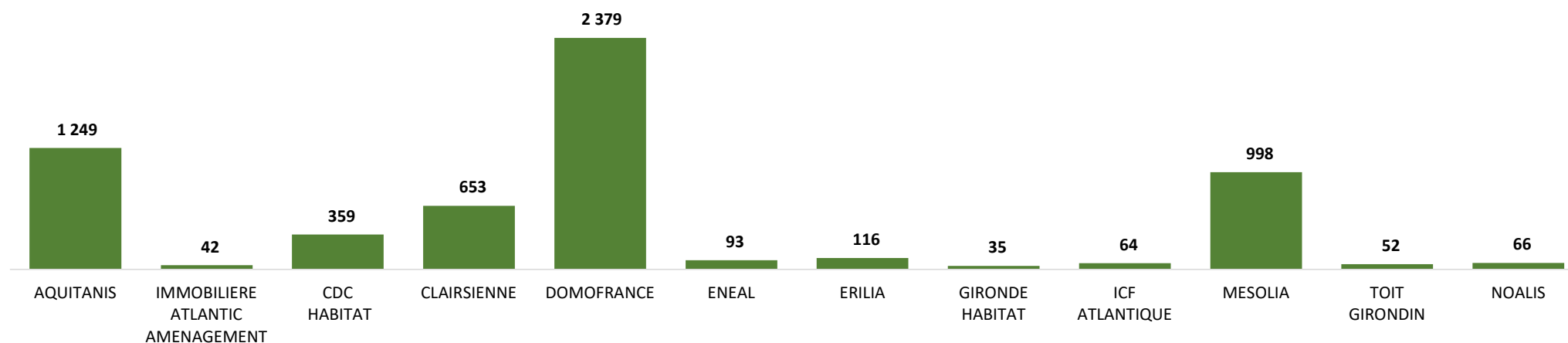
Etat des lieux réalisé en 2020 avec les principaux bailleurs

- **Limites : Hétérogénéité du suivi des réservations de la part des bailleurs**
 - **AQUITANIS :**
 - Pas de distinction d'identité du réservataire BxM / communes
 - Pas d'information agglomérée sur les financements des logements réservés.
 - **DOMOFRANCE :**
 - Gestion du patrimoine à la fois en stock et en flux (modification du fonctionnement en 2008).
 - Impossible de connaître le financement ou la typologie des logements réservés dans les résidences gérées en flux.
 - **ERILIA :**
 - Pas de distinction d'identité du réservataire BxM / communes.
 - **MESOLIA :**
 - Les réservations issues de la SEM de Bruges ne sont pas renseignées.
 - **VILOGIA :**
 - Des réservations issues des SEM Bègles et Blanquefort, affectées directement aux communes (?).

Etat des lieux réalisé en 2020 avec les principaux bailleurs

Etat des lieux des réservations

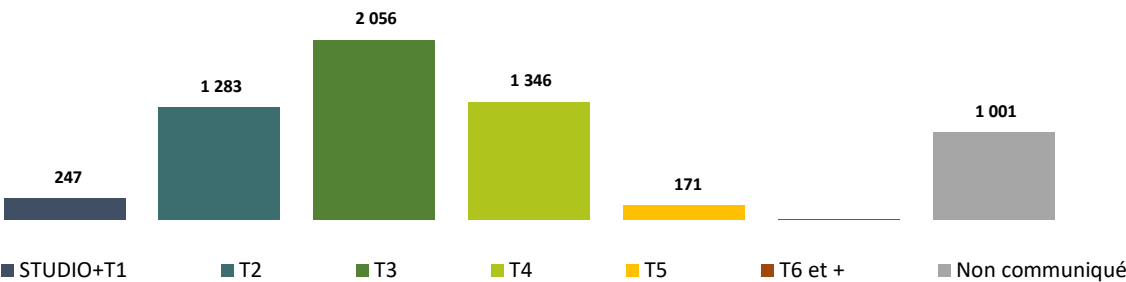
TOTAL : 6 106



Source : Données transmises par les bailleurs contactés en 2020

Etat des lieux réalisé en 2020 avec les principaux bailleurs

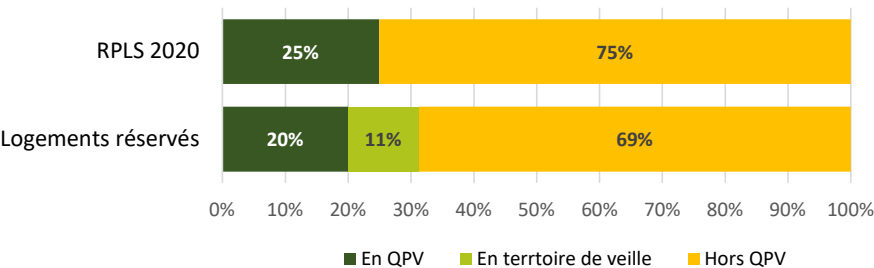
. Typologies des logements réservés



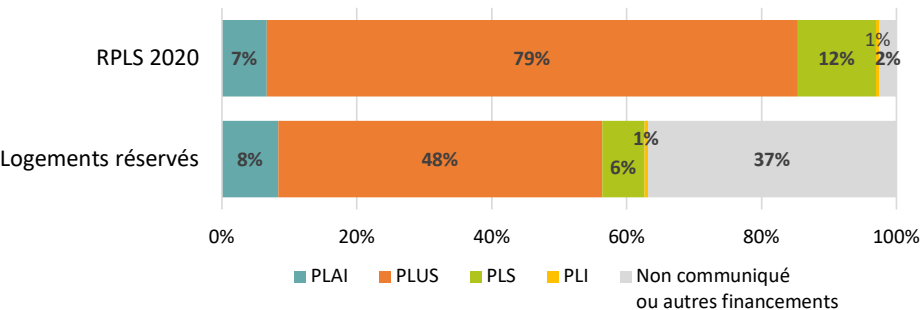
	Logements réservés	RPLS
STD + T1 + T2 :	25%	28%
T3 + T4 :	56%	65%
T5 et + :	3%	7%

(Source : RPLS 2019)

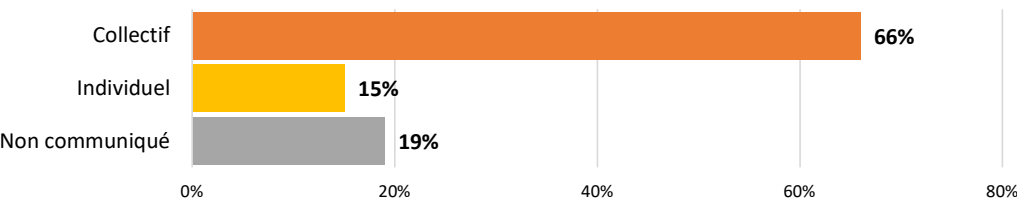
. Situation au regard des QPV



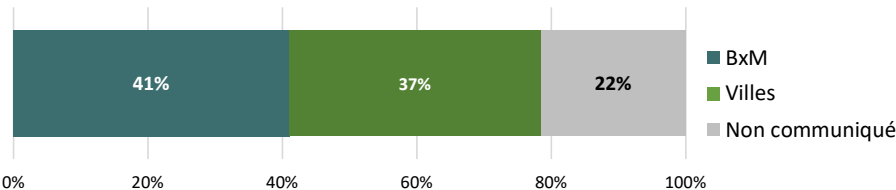
. Financements



. Type de construction des logements réservés



. Répartition du contingent réservé entre BxM et ses communes



La gestion en flux dans les autres collectivités

Collectivités	Démarche	Nombre d'attributions	Gestion des attributions de logements	Flux
BORDEAUX METROPOLE	Etat des lieux réalisé avec les bailleurs en 2020 : Pas de diagnostic des réservations fiable car manque de pratiques harmonisées des bailleurs, perte de suivi après chaque rotation et pas de suivi interne des logements. Estimation du stock à 6 106 logements soit environ 8% du parc social (Cf. état des lieux 2020).	<ul style="list-style-type: none"> En moyenne sur 5 ans : 700 attributions /an 	<ul style="list-style-type: none"> → Gestion directe du contingent → Propositions de candidats par les communes sur 65% du contingent → 35% du contingent destinés à la politique sociale de l'employeur (agents BxM) et aux demandes spécifiques liées à la politique de solidarité habitat 	<ul style="list-style-type: none"> → Démarche en cours au sein du Copil Gestion en flux, en lien avec la CIL → Environ 8% du flux annuel + « logements blancs »
Ville de BORDEAUX	Pas d'état des lieux possible des réservations confiées par BxM, car perte de suivi de ces logements après chaque rotation. Négociation avec les bailleurs sur les logements hors réservations (« logements blancs ») = Permet la fluidification des attributions en proposant rapidement des candidats.	<ul style="list-style-type: none"> Logements contingent réservé : 176 (96 neufs et 80 rotation) Logements hors réservations : environ 400 	<ul style="list-style-type: none"> → Proposition de candidats sur contingent BxM + « logements blancs » 	<ul style="list-style-type: none"> → Démarche en cours au sein du Copil Gestion en flux, en lien avec la CIL
CD 33	Etat des lieux réalisé en 2022 (en cours de finalisation) : Stock de 1200 LLS réservés (10% de l'ensemble des PLAI + 20% du parc de Gironde Habitat)	<ul style="list-style-type: none"> Environ 80 attributions sur BxM pour les publics PDALHPD Environ 50 attributions sur BxM pour la politique sociale de l'employeur (agents CD33) 	<ul style="list-style-type: none"> → Gestion directe du contingent et des attributions - avec pré CAL 	<ul style="list-style-type: none"> → Démarche en cours au sein du Copil Gestion en flux, en lien avec la CIL → Environ 1,5% du flux annuel
GRENOBLE	Etat des lieux réalisé	<ul style="list-style-type: none"> 1 000 attributions à la Métro / 4000 attributions totales 	<ul style="list-style-type: none"> → Gestion directe du contingent → Gestion des attributions confiée aux communes en totalité → Mutualisation des réservations PLAI Métro + Dpt + bailleurs avec système de pré-CAL 	<ul style="list-style-type: none"> → Identification d'un bloc collectivités (communes / métro / Dpt) = 25% du flux
LYON	Etat des lieux réalisé			<ul style="list-style-type: none"> → Charte partenariale validée en CIL → 30% du neuf → 15% à la rotation
LILLE	Etat des lieux en cours			<ul style="list-style-type: none"> → Démarche en cours → 20% du flux

Constats

- Difficultés de réaliser **un état des lieux fiable**
- Dans la gestion en stock la **contrepartie du soutien financier**, c'est les **réservations de logements**
Dans la gestion en flux, la **contrepartie du soutien financier**, c'est **un nombre d'attributions** à réaliser dans l'année

Principes de partenariat :

- Définir **un flux pour Bordeaux Métropole unique et identique** pour tous les bailleurs bénéficiant de la garantie d'emprunts (GE)
- Définir un flux pour Bordeaux Métropole correspondant :
 - aux **financements** : Bordeaux Métropole garantit les emprunts et subventionne le logement social
 - aux **bonnes pratiques** : partenariats positifs sur les « logements blancs » = prise en compte des pratiques de « gestion en flux de fait »
 - aux enjeux de mixité sociale

Rappel du cadre réglementaire

- **Art. R. 441-5-3 du CCH**

*« Lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale [...], la **part des logements réservés** dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires **ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel** sur leur territoire. »*

- **Art. R. 441-5-4 du CCH**

*« Des **réservations supplémentaires** peuvent être consenties à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en **contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement**. »*

La situation actuelle

	Sur le neuf	Sur la rotation
Niveau de mise à disposition actuel	20% au titre des garanties d'emprunts	?
	Soit 8% du flux	

- **Situation insuffisante** pour Bordeaux Métropole car ne reflétant
 - ni son soutien pour le logement social,
 - ni son poids dans les politiques de l'Habitat et de mixité sociale
- **Pas conforme à l'esprit de la loi**

Simulation 1 : un flux issu du stock garanti en cours

(parc social depuis 1980)

Simulation		Sur le neuf	Sur la rotation
1	Prise en compte du stock à partir de 1980 : 50 000 LLS*	20% au titre des GE + 5% au titre des subventions	20% au titre de la GE en cours
		Soit 16% du flux global	

- Simulation reconstituant **un stock théorique**, en l'absence d'état des lieux fiabilisé
- **Simulation insuffisante pour Bordeaux Métropole car ne reflétant**
 - ni les pratiques (pas de prise en compte des « logements blancs »),
 - ni l'investissement des communes dans l'accompagnement des publics via leurs CCAS

* Durée moyenne des garanties d'emprunt = 40 ans

Simulation 2 : le flux règlementaire en valorisant prioritairement la garantie d'emprunt de BM

Simulation		Sur le neuf	Sur la rotation
2	Prise en compte du stock sur l'ensemble du parc <i>Méthode de calcul identique à celle de l'Etat</i>	20% au titre des GE + 5% au titre des subventions	20% au titre de la GE en cours
		Soit 21% du flux global	

- **Simulation règlementaire au titre des garanties d'emprunts de Bordeaux Métropole** et reflétant :
 - L'ensemble de son soutien financier
 - l'investissement des communes dans l'accompagnement des publics via leurs CCAS

Simulation 3 : le flux règlementaire en valorisant l'ensemble des financements de BM

Simulation		Sur le neuf	Sur la rotation
3	Prise en compte du stock sur l'ensemble du parc	20% au titre des GE + 5% au titre des subventions	20% au titre des GE + 5% au titre des subventions
		Soit 25% du flux	

- **Simulation règlementaire au titre de l'ensemble du soutien financier** de Bordeaux Métropole et reflétant :
- **L'ensemble de l'investissement financier de BM** : garanties + subventions
 - La **gouvernance partenariale** des politiques de l'Habitat et de mixité sociale
 - l'investissement des communes dans l'accompagnement des publics via leurs CCAS

Le calendrier de mise en œuvre

Convention cadre

**5 COPIL de
coordination
du passage à la
gestion en flux**
De décembre 2022
à avril 2023

CIL
**Validation de la
convention cadre**
Juin 2023

**Passage à la gestion
en flux conformément
à la Loi 3DS**
Novembre 2023

Contingent BM

**COPIL
bailleurs**
Janvier 2023

**Groupe
de travail
avec les
communes**
Février 2023

**Conférence
des Maires**
**Validation des
conventions
BM / bailleurs**
Juin 2023

**Conseil
métropolitain**
Au plus tard
novembre 2023

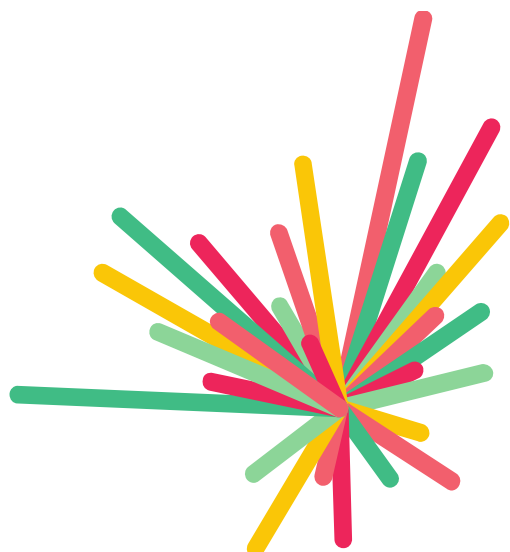


Les autres sujets d'actualité de la Politique de Mixité Sociale en lien avec la gestion en flux

Les autres chantiers en cours



- La **cotation** de la demande : pour **décembre 2023**
- La définition d'une **stratégie d'attribution en QPV**
- Le suivi des **relogements ANRU**
- Le suivi des relogements dans le cadre des **politiques de solidarité** : Plan pauvreté (Logements 1 pour 1), opération APAGAN, sorties positives des ETI et LTI
- Le suivi des **13 actions** prévues dans le Plan partenarial d'information du demandeur et de gestion de la demande (PPGDID) voté en Conseil en mai 2019 et validé en CIL
- Animations des **ateliers de la CIL**
- **Comité de suivi de la programmation** – 01/02/2023
- Rencontres bailleurs / BM sur la **programmation prévisionnelle 2023**



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**