REGLEMENT D'INTERVENTION ACTUEL	
Principes (hors opération d'aménagement)	**Inconvénients**
- Aide au foncier inexistante	- Pas d'intervention sur ce poste de dépense sur lequel la puissance publique est interpellée par les bailleurs - Des demandes régulières de subventions exceptionnelles
- Une aide à l'équilibre pour les PLUS : 12000 € max, avec une part fixe à hauteur de 80% et une part variable de 20% en fonction de critères qualitatifs - Une aide forfaitaire pour les PLAI : 5000 €	- Une aide très différenciée, défavorable aux loyers bas - Une nécessité de réactualiser les critères d'aides au vu de l'audit et du PLH - Pas de véritables contreparties demandées aux opérateurs, ni de responsabilisation sur la maîtrise des coûts et l'optimisation des plans de financement

REGLEMENT D'INTERVENTION ENVISAGE	
1. AIDES AU FONCIER	
Principes	**Objectifs**
- Décote et bail emphytéotique à loyer minoré sur le foncier communautaire selon critères précis	- Aider à tendre vers une charge foncière économiquement acceptable pour le logement social - A terme, limiter la hausse du marché foncier
2. AIDES AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	
Principes	**Objectifs**
<u>Une aide forfaitaire socle pour tous les PLUS et les PLAI : 8000 €</u> **sous conditions :**	Soutenir une production neuve suffisante au regard des objectifs du PLH
- L'optimisation des droits à construire	- Permettre la réalisation du projet métropolitain - Optimiser les coûts, notamment fonciers et assurer un meilleur équilibre de l'opération
- Un prix plafond pour les VEFA	Ne pas financer la surenchère et parer le risque inflationniste
<u>Des majorations possibles et cumulables</u> **sous conditions :**	
- Une prime aux PLAI, lorsque l'opération comporte au moins 30 % de PLAI : 2000 €	- Afficher clairement notre volonté de produire du PLAI (loyers les plus bas), en réponse au besoin majeur qui s'exprime sur le territoire de la Cub - Financer davantage le PLAI, plus difficile à équilibrer
- Une prime en commune déficitaire et tangente si participation financière de la commune : 1500 €	- Une participation communale pour partager l'effort et parer la critique de la prime aux « mauvais élèves » - Rééquilibrer l'offre sur le territoire communautaire, conformément au PLH et aux obligations de la loi SRU
- Une prime aux opérations en acquisition-amélioration : 1000 €	Accompagner les organismes sur des opérations qui concourent au renouvellement urbain et qui objectivement coûtent plus cher
- Une prime à l'expérimentation ou liée au niveau de la qualité d'usage des logements pour les opérations au prix de revient moyen limité : 800 €	- Inciter à maîtriser tous les postes de dépense - Récompenser les « bons élèves » - Anticiper la prochaine réglementation thermique (bâtiments à énergie positive, bâtiments passifs, bâtiments raccordés à des réseaux de chaleur...)

REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

FICHE N°1 : AIDES AU FONCIER

DECOTE ET BAIL EMPHYTEOTIQUE A LOYER MINORE SUR FONCIER COMMUNAUTAIRE

Délibération n°2014/0110

CONTEXTE ET ENJEUX

Proposer des logements abordables et adaptés aux besoins est un enjeu fort pour la Communauté Urbaine de Bordeaux et sa politique locale de l'habitat. Le futur PLH communautaire inscrit un objectif de production annuel de 3000 à 3500 logements locatifs sociaux et un minimum de 30% de PLAI dans la programmation pour répondre aux besoins.
Si la production de logements sociaux est croissante sur le territoire communautaire, l'étau se resserre sur cette dynamique, entre la hausse des prix de revient et un nouveau durcissement des conditions financières avec le désengagement des partenaires traditionnels. On constate notamment depuis plusieurs années une part de plus en plus importante du poste « foncier » dans les bilans d'opération, un poste inflationniste mais qui peut également être cause de surenchère ; ce qui pose parfois clairement la question de la faisabilité du projet. Les projets à plus forte dimension sociale, notamment les opérations financées en PLAI adaptés pour lesquelles le PLH a formulé des objectifs clairs (30 par an) sont particulièrement difficiles à monter.
Le foncier est donc un poste « clé », sur lequel la puissance publique souhaite agir.

Parallèlement, la hausse des prix de l'immobilier observée sur le territoire de la CUB depuis plusieurs années, dans un contexte économique et financier défavorable à la solvabilité des ménages, écarte tout particulièrement les primo-accédants du marché de l'accession sur la CUB. L'accession à la propriété sur le territoire de la CUB dans des conditions adaptées aux besoins et capacités des ménages, à proximité des services et équipements, constitue de fait un réel enjeu, en complément du développement du logement locatif social et dans une logique de parcours résidentiel. Il s'agit bien dans le cadre du projet métropolitain de maintenir les jeunes ménages actifs et notamment les familles sur le territoire de la CUB. Une intervention sur le foncier, en complément d'autres outils tel le Prêt à 0%, peut être un bon levier.

Aussi, la Cub propose des aides au foncier qui s'inscrivent dans les objectifs de son futur PLH. A ce titre, les opérations PLUS/PLAI devront ainsi comporter au moins 30% de PLAI pour être éligibles.

Cela étant, la Cub n'a pas vocation à se substituer à la politique foncière des bailleurs, à leurs efforts d'acquisition et de portage propres. Les outils proposés ci-après ne seront pas utilisés de manière systématique mais seulement quand l'équilibre de l'opération le nécessite ou lorsqu'un portage direct est difficile. La décote est mise en œuvre sous conditions, car la Cub doit pouvoir s'assurer que le foncier qu'elle apporte aux opérateurs est utilisé de manière rationnelle et optimale et sert les intérêts du projet métropolitain.

1. LA DECOTE

OBJECTIFS

–Accentuer la mobilisation du foncier communautaire en faveur du logement social.
–Contribuer à l'équilibre de l'opération, en permettant d'arriver à une charge foncière économiquement acceptable pour le logement locatif social.
–Favoriser la production de logements en accession à la propriété à prix maîtrisés.
–Accompagner les opérations d'habitat participatif, au prorata de la part sociale, solidaire ou environnementale.

PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux :
–y compris en opérations d'aménagement communautaires,
–hors sites qui font déjà l'objet de protocoles de cessions spécifiques,
–hors projets de renouvellement urbain financés par l'ANRU.

NATURE DE L'AIDE

–La décote s'applique aux terrains communautaires, en stock, sur l'assiette correspondante à la production des logements listés dans le paragraphe suivant et selon des mécanismes différenciés :
- sur le foncier communautaire, pour les projets en maîtrise d'ouvrage directe : une décote directe est appliquée,
- sur le foncier communautaire pour les VEFA : une aide au foncier, équivalente au niveau de décote validé, sera attribuée,
- en ZAC communautaire : une aide au foncier, équivalente au niveau de décote validé, sera attribuée.

–L'aide communautaire consiste en une décote à la revente du foncier communautaire en faveur :
- des opérations financées en PLUS et en PLAI validées par la Cub en sa qualité de délégataire des aides à la pierre de l'Etat,
- des opérations en PSLA et en accession à prix maîtrisés à 2500 € HT/m² SHAB (parking compris),
- des opérations mixtes intégrant du logement locatif social et des produits en accession sociale et à prix maîtrisés,
- des projets d'habitat participatif, au prorata de la part sociale, solidaire ou environnementale.

Cette aide au foncier viendrait, le cas échéant, en complément d'une aide à la pierre.

BENEFICIAIRES

–Les organismes de logement social, au sens de l'art. L. 411-2 du CCH,
–Les associations titulaires d'un agrément, au sens des art. L. 365-1 et suivants du CCH,
–Les Sociétés d'Economie Mixte,
–Les services communaux maîtres d'ouvrage d'opérations de logement social,
–Les structures porteuses d'habitat participatif, au prorata de la part sociale, solidaire ou environnementale.

CONDITIONS D'ATTRIBUTION

La décote de prix ne sera pas systématique. Elle sera étudiée à l'opération et conditionnée à des critères précis pour répondre aux priorités communautaires.

La Cub analysera :

1.La composition de l'opération, sachant que la décote sera **croissante en fonction du caractère social de l'opération**.
2.L'équilibre de l'opération.

3.Le plan de financement prévisionnel, notamment l'apport en fonds propres et les autres participations financières.
4.**L'optimisation des droits à construire**, dans le respect de la qualité, sera une condition de l'attribution de la décote et de son niveau. L'opérateur devra fournir une étude de faisabilité de l'opération envisagée au regard du droit des sols. La Cub procédera à l'analyse de l'utilisation des droits à construire inscrits dans le PLU communautaire et prêtera une attention particulière à la qualité architecturale et urbaine proposée par l'opérateur.
5.Les niveaux de loyers.

NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

1.Sur la base du projet proposé et concerté en amont entre la Cub et l'opérateur, la Cub consultera France Domaine pour estimation du terrain concerné. La décote s'appliquera ensuite sur la base de la valeur vénale du terrain estimée par les services domaniaux. L'estimation prévisionnelle de la charge foncière sera appréciée au regard du projet et du caractère social de la destination de la parcelle.

2.La décote pourra aller :
–jusqu'à 50 % quand l'opération comporte exclusivement du PLAI,
–jusqu'à 35 % pour une opération PLUS/PLAI comportant au moins 30% de PLAI,
–jusqu'à 20 % dans trois cas de figure :
- pour les opérations mixtes qui comportent au moins du PLUS et du PLAI et comprennent également du PLS et/ou des logements en accession à prix maîtrisés (en diffus, en ZAC),
- pour les opérations en accession à prix maîtrisés (2500 €/m², PSLA),
- pour les opérations d'habitat participatif mixtes, au prorata de la part sociale, solidaire ou environnementale.

3.La décote maximale qui pourrait être octroyée, sera limitée à un **plancher d'intervention**. Les planchers d'intervention ont été alignés sur les charges foncières considérées comme économiquement admissibles pour des opérations de logement locatif social et d'accession sociale et ont ainsi été fixés sur la durée de l'expérimentation :
–pour un PLUS, PLAI ou PSLA à 180 €/m² SDP décotés,
–pour un logement en accession maîtrisée à 200 €/m² SDP décotés.

PROCEDURE

L'analyse de l'opération et la validation de la décote s'opéreront dans le cadre d'un comité de suivi, réunissant les directions concernées et les vice présidents en charge des domaines foncier et habitat.

Pièces exigées pour l'instruction du dossier

L'organisme de logement social devra fournir, selon le formalisme du « Kit Cub » :
–la fiche descriptive de l'opération ou du programme mentionnant :
- son identification,
- ses caractéristiques techniques,
- le nombre et les types de logements,
- un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile,
- le coût prévisionnel HT, décomposé en charge foncière, en coût des travaux et en montant des prestations intellectuelles et frais divers,

–Une note de faisabilité de l'opération au regard des droits à construire inscrits dans le PLU communautaire, mettant en évidence les éventuelles contraintes techniques ou environnementales et explicitant le cas échéant les motifs pour lesquels la totalité des droits à construire n'aurait pas été utilisée,
–l'échéancier prévisionnel,
–le plan de financement prévisionnel,
–l'équilibre financier prévisionnel,
–la délibération du conseil d'administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt.

2. LE BAIL EMPHYTEOTIQUE A LOYER MINORE

OBJECTIFS

–Accentuer la mobilisation du foncier communautaire en faveur du logement social.
–Contribuer à l'équilibre des opérations, en permettant d'arriver à une charge foncière économiquement acceptable pour les logements PLAI familiaux et structures.
–Affranchir les opérateurs de logement social de l'investissement foncier pour les opérations financées en PLAI adaptés, en proposant un bail emphytéotique à l'euro symbolique pour ce type de logement.

PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux :
–hors sites qui font déjà l'objet de protocoles de cessions spécifiques,
–hors projets de renouvellement urbain financés par l'ANRU.

NATURE DE L'AIDE

L'aide consiste en une mise à disposition du foncier communautaire, en stock, par bail emphytéotique avec une décote sur le loyer en faveur :
–des logements financés en PLAI dans les opérations PLUS/PLAI validées par la Cub en sa qualité de délégataire des aides à la pierre de l'Etat,
–des opérations financées en PLAI structures et PLAI adapté, validées par la Cub en sa qualité de délégataire des aides à la pierre de l'Etat,
–des structures d'hébergement.

Une aide à la pierre viendrait le cas échéant en complément de cette aide au foncier.

BENEFICIAIRES

–Les organismes de logement social, au sens de l'art. L. 411-2 du CCH,
–Les associations titulaires d'un agrément, au sens des art. L. 365-1 et suivants du CCH,
–Les Sociétés d'Economie Mixte,
–Les services communaux maîtres d'ouvrage d'opérations de logement social.

NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

1.Sur la base du projet proposé, la Cub consultera France Domaine pour estimation du bien et du loyer. La décote s'appliquera ensuite sur la base de cette estimation.

2.Niveau de décote :

–La décote du loyer sera égale à 60% pour les PLAI familiaux des opérations PLUS/PLAI, pour les PLAI structures et structures d'hébergement,

–la mise à disposition avec une participation à l'euro symbolique sera consentie pour les PLAI adaptés individuels.

PROCEDURE

Pièces exigées pour l'instruction du dossier

L'organisme de logement social devra fournir :
–la fiche descriptive de l'opération ou du programme mentionnant :
- son identification,
- ses caractéristiques techniques,
- le nombre et les types de logements,

- un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile,
- le coût prévisionnel HT,

–l'échéancier prévisionnel,
–le plan de financement prévisionnel,
–l'équilibre financier prévisionnel,
–la délibération du conseil d'administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt.

REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

FICHE N°2 : AIDES AUX OPERATIONS FINANCEES EN PLUS ET PLAI

Délibération n° 2014/0110

1. CONTEXTE ET ENJEUX

La CUB souhaite soutenir un projet de développement d'envergure qui pose comme objectif la création d'une agglomération millionnaire à l'horizon 2030 avec la volonté d'offrir une palette de logements accessibles au plus grand nombre. Cette perspective demandera en termes de production de logements un effort important qui se traduit quantitativement par un besoin estimé à 7500 logements par an dont à terme 3 000 à 3 500 logements sociaux, inscrit dans le futur PLH communautaire, sans pour autant renoncer aux autres objectifs de la politique de l'habitat.
Depuis quelques années, la production locative sociale est croissante sur le territoire communautaire et conforme à la délégation des aides à la pierre, cette dynamique permettant en théorie de satisfaire aux obligations renforcées de la loi SRU. Mais l'étau se resserre sur la production, entre la hausse des prix de revient et un nouveau durcissement des conditions financières avec le désengagement des partenaires traditionnels.
Dans le même temps, et sur fond de crise économique, 70% des ménages de l'agglomération sont éligibles au logement social et 25000 demandeurs restent en attente d'un logement abordable, les communes venant confirmer la pression constante de cette demande, du fait de la paupérisation de familles, la décohabitation des jeunes et de tendances sociales lourdes (séparations, vieillissement).

Proposer des logements abordables et adaptés aux besoins est ainsi un enjeu fort pour la Communauté Urbaine de Bordeaux, au cœur du PLH. La production doit favoriser un taux de PLAI suffisant pour répondre aux besoins et le territoire se doit d'être solidaire, pour répondre équitablement, en tous lieux et dans un souci de mixité sociale, à l'ensemble des ménages métropolitains. La programmation de logements locatifs sociaux doit donc pouvoir se rééquilibrer sur le territoire communautaire. Dans ce contexte également, l'accompagnement des ménages les plus fragiles, exposés à la crise et défavorisés dans l'accès au logement, est une priorité.

2. OBJECTIFS

–Soutenir une production neuve suffisante au regard des objectifs du PLH et permettre la réalisation du projet métropolitain,

–Rééquilibrer l'offre sur le territoire communautaire, conformément au PLH et aux obligations de la loi SRU,

–Favoriser la production de PLAI à un taux suffisant, en réponse au besoin majeur des ménages qui s'exprime sur le territoire de la Cub,

–Optimiser les coûts, notamment fonciers et assurer un meilleur équilibre des opérations,

–Inciter à maîtriser tous les postes de dépense.

3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux :

–y compris en opérations d'aménagement,

–mais hors projets de renouvellement urbain financés par l'ANRU.

4. NATURE DE L'AIDE

–L'aide communautaire est une aide forfaitaire socle aux opérations financées en PLUS et en PLAI, conduites sous maîtrise d'ouvrage directe (construction neuve ou acquisition-amélioration) ou en VEFA et validées par la Cub en sa qualité de délégataire des aides à la pierre de l'Etat.

–Cette aide peut être majorée si l'opération répond aux conditions inscrites dans le chapitre 6 ci-dessous. Les primes peuvent être cumulatives.

5. BENEFICIAIRES

–Les organismes de logement social, au sens de l'art. L. 411-2 du CCH,

–Les associations titulaires d'un agrément, au sens des art. L. 365-1 et suivants du CCH,

–Les Sociétés d'Economie Mixte,

–Les services communaux maîtres d'ouvrage d'opérations de logement social.

6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

➔Conditions d'attribution de l'aide forfaitaire socle

1)**Le respect du droit des sols et l'optimisation des droits à construire**, **sauf contraintes techniques ou environnementales spécifiques à démontrer par l'opérateur**
L'opérateur devra annexer à sa demande de financement une étude de faisabilité de l'opération envisagée au regard du droit des sols. La Cub prêtera une attention particulière à l'utilisation optimale des droits à construire inscrits dans le PLU communautaire et à la qualité architecturale et urbaine proposée par l'opérateur.
Dans son analyse, le cas échéant, elle prendra en considération les contraintes techniques ou environnementales spécifiques, que l'opérateur aura mis en évidence.

2)**Un prix plafond pour les VEFA, selon la grille de prix ci-annexée**
Pour les opérations en VEFA, l'aide communautaire sera octroyée si le prix d'acquisition inscrit dans le compromis de vente ou l'acte notarié fourni par l'opérateur est inférieur aux prix mentionné dans la grille de prix ci-jointe.
Toutefois, pour les opérations à forte valeur patrimoniale et/ou à contraintes techniques avérées, les dossiers seront analysés plus finement et pourront bénéficier, le cas échéant, d'une dérogation au prix de revient défini.

➔Conditions d'attribution des primes

1.**Une prime à l'ensemble des PLAI lorsque l'opération en comporte au moins 30%**, à l'exception des quartiers déjà fortement dotés en logement locatif social, quelle que soit la situation de la commune au regard de la loi SRU.

2.**Une prime en communes déficitaires et tangentes au regard de la loi SRU, conditionnée à la participation financière des communes.** La participation communale pourra être directe ou indirecte (via la mise à disposition de foncier par exemple).

3.**Une prime aux opérations en acquisition-amélioration**.

4.**Une prime à l'expérimentation ou liée au niveau de la qualité d'usage des logements pour les opérations qui conservent un prix de revient moyen limité.**

7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

–Aide forfaitaire socle pour un PLUS ou un PLAI : **8000 €/logement**

–Prime aux PLAI lorsque l'opération en comporte au moins 30% **: 2000 € / PLAI**

–Prime en communes déficitaires et tangentes
conditionnée à la participation financière des communes : **1500 € / logement**

–Prime aux opérations en acquisition-amélioration : **1000 € / logement**

–Prime à l'expérimentation ou liée au niveau de la qualité d'usage
des logements pour les opérations au prix de revient moyen limité : **800 € / logement**

8. PROCEDURE

Pièces exigées pour l'instruction du dossier

L'organisme de logement social devra fournir, selon le formalisme du « Kit Cub » :

–la fiche descriptive de l'opération ou du programme mentionnant :

- son identification,
- ses caractéristiques techniques,
- le nombre et les types de logements,
- un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile,
- le coût prévisionnel HT, décomposé en charge foncière totale (construction neuve) ou en charge immobilière totale (acquisition-amélioration), en coût des travaux hors VRD et en montant des prestations intellectuelles et frais divers,

–Une note de faisabilité de l'opération au regard des droits à construire inscrits dans le PLU communautaire, mettant en évidence les éventuelles contraintes techniques ou environnementales et explicitant le cas échéant les motifs pour lesquels les droits à construire n'auraient pas été optimisés,

–l'échéancier prévisionnel,

–le plan de financement prévisionnel,

–l'équilibre financier prévisionnel,

–la justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un acte de vente ou de VEFA, un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction ; dans le cas de la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par l'Etat, une lettre établie par le service des domaines attestant qu'à l'issue de la procédure de mise en vente le candidat ayant déposé la demande de prêt ou de subvention a été retenu,

–la délibération du conseil d'administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt.

La signature d'une convention d'attribution de subvention

Une convention d'attribution de l'aide communautaire sera établie entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'organisme bénéficiaire.

Celle-ci précise notamment les modalités de versement de la subvention, comme suit :

Le paiement de la Cub interviendra en deux versements :

–Le premier versement, correspondant à 60% du montant de la subvention, est conditionné, d'une part, à la signature de la convention Cub/organisme et, d'autre part, à la transmission à la Direction de l'habitat de la Cub de :

- l'ordre de service de commencement des travaux, l'arrêté de permis de construire, les plans et le projet de convention APL signé,
- à la place de l'ordre de service, le compromis de vente dans le cas de VEFA et de l'acte de vente dans le cas de l'acquis-amélioré.

–Le solde sera versé, lorsque l'opération sera réalisée et à l'appui des documents suivants :

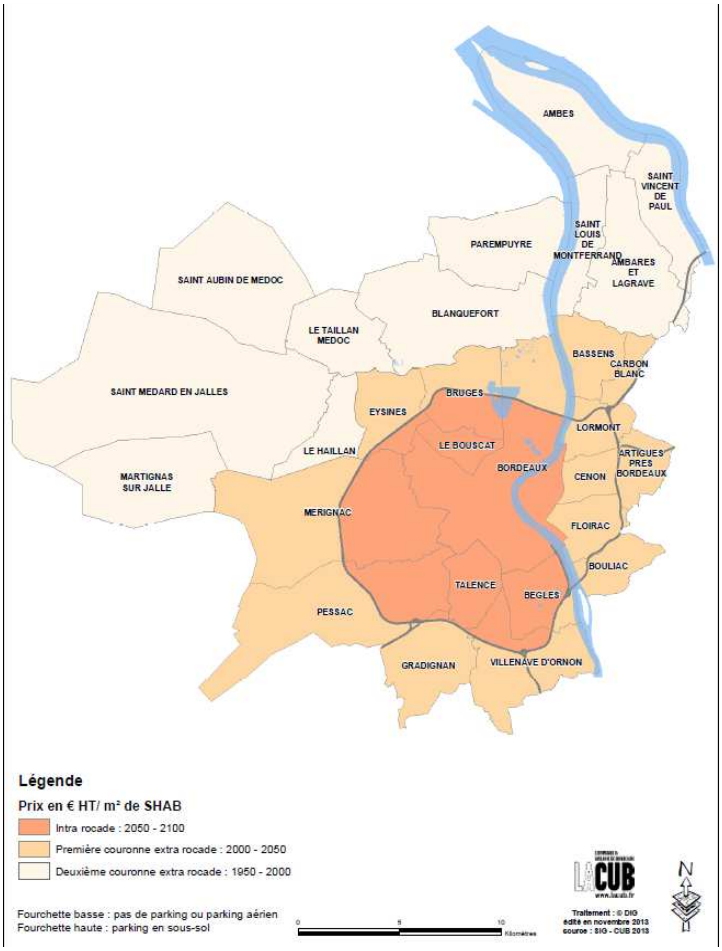
- l'acte notarié,
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
- le prix de revient définitif,
- un état descriptif des factures selon le formalisme du « Kit Cub »,
- le plan de financement définitif,
- les agréments des subventions obtenues,
- les certificats correspondants aux différents labels,
- la convention APL en version publiable ou publiée,
- pour l'acquis-amélioré : le certificat de conformité délivré par les services de la Cub.

Ces justificatifs devront être transmis dans les douze mois maximum à compter de la DAACT.

A la clôture d'opération, la Cub procédera à l'analyse du bilan d'opération définitif. Au regard des pièces justificatives fournies, en cas de diminution de plus de 5% du prix de revient par rapport au prix de revient prévisionnel, la Cub ajustera l'aide communautaire à la baisse proportionnellement à la diminution constatée et au coût réel des travaux.

ANNEXE :
Prix plafonds des VEFA par secteur en € HT /m² SHAB

	VEFA sans parking ou avec parking aérien	VEFA avec parking en sous-sol
Secteur 1 : Bordeaux et intra-rocade rive gauche (Bègles, Bruges, Eysines, Gradignan, Le Bouscat, Mérignac, Pessac, Talence, Villenave-d'Ornon)	2050 €	2100 €
Secteur 2 : Première couronne extra-rocade (Artigues-Près-Bordeaux, Bassens, Bègles, Boiliac, Bruges, Cenon, Carbon-Blanc, Eysines, Floirac, Gradignan, Le Bouscat, Lormont, Mérignac, Pessac, Villenave-d'Ornon)	2000 €	2050 €
Secteur 3 - Deuxième couronne extra-rocade (Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Blanquefort, Le Haillan, Le Taillan-Médoc, Martignas-sur-Jalle, Parempuyre, St-Aubin-de Médoc, St-Louis-de-Montferrand, St-Médard-en-Jalles, St-Vincent-de-Paul)	1950 €	2000 €



REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

FICHE N°3 : LES GARANTIES D'EMPRUNTS

Délibération n°2014/0110

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Proposer des logements abordables et adaptés aux besoins est un enjeu fort pour la Communauté Urbaine de Bordeaux. Cela étant, la production de logements locatifs sociaux serait un exercice difficile pour les opérateurs sans le soutien des collectivités publiques, en premier lieu de la Cub, qui apporte, sur son territoire, des aides directes à la pierre et ses garanties d'emprunt.
L'emprunt constitue en effet le mode de financement principal des investissements locatifs sociaux. Or, la garantie d'emprunt est la condition sine qua non de l'obtention des prêts Caisse des Dépôts et Consignations. Ce mode d'intervention représente ainsi un des soutiens essentiels à la politique communautaire de l'habitat, d'autant que la Cub est la principale entité publique à octroyer des garanties d'emprunt sur son territoire. La solvabilité de la Cub permet à l'emprunteur d'obtenir le prêt et de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque, donc du coût du crédit et de se soustraire à une garantie plus coûteuse auprès d'un organisme spécialisé. Le niveau de l'encours de la dette garantie, qui s'élève à la fin de l'exercice 2013 à plus de 2 milliards d'€ témoigne bien de l'enjeu que représente cet engagement communautaire pour le logement social.

2. OBJECTIFS

Faciliter l'accès aux prêts et les conditions de crédit pour les opérateurs

3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux

4. OPERATIONS ELIGIBLES

Sont considérées comme éligibles à la garantie communautaire les opérations destinées au logement social : acquisition de terrain, acquisition d'immeubles, acquisition-amélioration, démolition - reconstruction, construction, réhabilitation, location-accession.

La Communauté Urbaine de Bordeaux octroie sa garantie pour :

–Les opérations de logements sociaux construits, acquis ou améliorés sur son territoire au sens de l'article L.302-5 du C.C.H et financées conformément à l'article L.301-2 du C.C.H,

–Les opérations financées en PSLA.

Sont exclues de la garantie :

–Les opérations ne relevant pas du logement social au sens de l'article L.302-5 du C.C.H,

–La résidentialisation isolée,

–Les locaux commerciaux et professionnels attachés aux opérations,

–Les opérations réalisées sur des terrains dont l'État est propriétaire, à l'exception de celles dont les organismes ou sociétés pourront justifier d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public (AOT) sur les terrains de l'opération.

5. BENEFICIAIRES

La Communauté Urbaine de Bordeaux octroie sa garantie d'emprunt :

–à 100 % aux OPH, ESH, SEM, SA coopératives de production d'HLM, SA coopératives d'intérêt collectif, lorsqu'elle est seule garante,

–en complément d'une ou plusieurs collectivités locales ou établissements lorsqu'il y a plusieurs garants,

–à 50 % aux organismes associatifs et fondations, bénéficiant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage » prévu par les articles L365-1 et suivants du CCH.

6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Pour bénéficier de la garantie communautaire, les bailleurs sociaux devront être propriétaires du terrain d'assiette des opérations.

Dans l'hypothèse d'un bail emphytéotique, la garantie du bailleur sera recherchée.

7. PIECES EXIGEES POUR L'INSTRUCTION DU DOSSIER

1.Pour les opérations de construction, réhabilitation, acquisition-amélioration

–la note de présentation de l'opération

–le plan de situation de l'opération

–l' équilibre financier de l'opération

–le plan de financement et prix de revient de l'opération

–la convention de garantie d'emprunt en cinq exemplaires et son annexe mentionnant les références exactes de l'immeuble affecté en garantie

–la délibération du conseil d'Administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt

–la copie du titre de propriété du bien objet de la garantie ou attestation notariée

–la copie du (des) titre (s) de propriété du (des) bien (s)donné (s) en garantie

–dans le cas d'un emprunt contracté auprès de la CDC, une copie du contrat de prêt signé par le prêteur et l'emprunteur,

–dans le cas d'un emprunt contracté auprès d'une banque autre que la CDC, une copie de l'offre de prêt

–une copie du permis de construire

* : Les documents déjà fournis à la direction de l'Habitat sur la plateforme communautaire : echangescubp@cu-bordeaux.fr ne sont pas exigibles.

2.Pour la démolition

–l'autorisation de démolir du Préfet et du Maire de la commune concernée

–une copie du titre de propriété du bien à démolir

–une copie de la délibération du Conseil d'Administration autorisant l'opération

3.Pour la vente, une priorité sera donnée aux locataires devenant propriétaires

–une lettre de demande d'autorisation à vendre tout ou partie du patrimoine

–l'autorisation de vendre du Préfet et du maire de la commune concernée

–une copie de délibération du Conseil d'Administration autorisant l'opération et le remboursement du capital restant dû des logements destinés à la vente

4.La Cub portera une attention particulière à la santé des organismes. Dans l'hypothèse d'une première demande, l'organisme ou la société devra transmettre tous les documents listés :

–les bilans, comptes de résultat, annexes comptables, rapports CAC, rapports d'activité et ce pour les 2

années précédant la date de la demande de garantie ;

–les statuts ;

–le pouvoir autorisant le recours à l'emprunt et à la demande de garantie (associations) ;

–le compte de résultat prévisionnel (budget) de l'année en cours.

5.Dès lors que la décision d'octroi de garantie d'emprunt est favorable et pendant la durée de l'emprunt, l'organisme bénéficiaire de la garantie devra fournir annuellement des états financiers et de gestion. Un courrier sera envoyé chaque année par la Cub à l'organisme précisant la liste des états concernés, le format et l'échéance souhaités.

8. LA REGLE PRUDENTIELLE APPLICABLE

La Communauté Urbaine de Bordeaux applique, pour les garanties qu'elle accorde, le ratio prudentiel de la loi dite « loi Galland » du 5 janvier 1988, de plafonnement de la garantie par rapport aux recettes réelles de fonctionnement hors recettes affectées (TEOM, VT,...).
Elle veillera donc à ce que le montant total des annuités d'emprunt garanties à échoir dans l'exercice, en tenant compte des nouveaux concours garantis au cours de l'exercice, majoré du montant des annuités de la dette propre inscrit au budget, ne dépasse pas une quotité maximale de 50 % des recettes réelles de fonctionnement du budget principal de l'Etablissement.
Le budget primitif 2013 est pris comme année de référence.

9. LES CARACTÉRISTIQUES DES PRETS ELIGIBLES

Les prêts éligibles à la garantie seront libellés en euros, à taux fixe ou indexés sur le livret A, voire l'inflation ou des index monétaires mais en tout état de cause, devront s'inscrire dans le cadre de la charte Gissler, applicable aux établissements publics locaux, et répondre à un niveau de risque inférieur ou égal au niveau 2A de la classification.
Une grille de cette classification est jointe en annexe.

10. LES SURETES

Lorsque la garantie est accordée, une clause de constitution de sûreté est prévue dans la convention de garantie d'emprunt que l'organisme cosigne avec la Communauté Urbaine de Bordeaux.

La convention avec le bénéficiaire de la garantie comportera également une clause de remboursement en cas de retour « à meilleur fortune » après mise en jeu de la garantie.

Dans l'hypothèse où la mise en jeu devait avoir lieu, la Communauté Urbaine de Bordeaux fera publier sa subrogation dans les droits du créancier.

11. LA RESERVATION DES LOGEMENTS

Conformément à l'article R 441-5 du CCH, l'opération générera un quota de réservation de logements de 20% sur le nombre de logements total du programme bénéficiant de la garantie communautaire.

Dans l'hypothèse où l'ensemble des logements de l’opération serait exclusivement réservé à du personnel de l'Etat, l'organisme devra proposé un quota similaire de réservation sur l'un des biens de son patrimoine locatif situé sur le territoire communautaire.

En application de l'article R 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la Cub est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservations de l'EPCI attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Les modalités de réservation et de gestion sont précisées en annexe du règlement d'intervention.

ANNEXE 1
PROCEDURE DE LA DRHDS RELATIVE AUX LOGEMENTS SOCIAUX

Le contingent logement s'est constitué et continue de se développer en contrepartie aux garanties d'emprunt accordées par la CUB.

Chaque garantie d'emprunt consentie par la CUB à un organisme de logement social fait l'objet d'une convention. Il y est précisé (au chapitre 8) que le bailleur s'engage à reverser 20% des logements à la Communauté Urbaine de Bordeaux, comme le prévoit le Code de la Construction et de l'Habitat.
La sélection des logements remis au titre de cette réservation devra être représentative de la typologie de surface et de financement des logements de toute la résidence.
Pour les opérations de moins de 10 logements, le quota de réservation peut être mutualisé avec d'autres opérations comparables, sur la base d'une négociation menée avec la Cub.

La CUB rétrocède la moitié de ces logements à la mairie du lieu d'implantation de l'opération.
En cas de nombre impair de logement sur une opération, la CUB garde l'unité supplémentaire, sous réserve de le remettre à la disposition de la mairie en cas d'absence de candidature à présenter.

Opérations concernées :

Concernant les propositions de logement, il faut considérer deux types d'opérations :

–Les opérations neuves (première mise en location) :
Le Centre Accompagnement Social procède à la répartition CUB/Mairie des logements mis à disposition par les bailleurs, en fonction des besoins de la CUB recensés par les demandeurs sur liste d'attente.
Si aucun candidat de la CUB ne peut être proposé sur un des logements, celui-ci est remis à disposition des mairies concernées, en supplément des 10% prévus dans le cadre de la convention.

En cas de transmission tardive du dossier de commercialisation de la résidence (envoi moins de 3 mois avant la date de livraison des logements), l'entrée dans les lieux pourra être repoussée, selon les obligations liées au préavis des futurs locataires.

Le Centre Accompagnement Social sera convié à l'inauguration ainsi qu'à la visite de la résidence (s'il y a lieu), organisées par le bailleur.

–Les opérations anciennes (renouvellement des locataires) :
Le Centre Accompagnement Social reçoit des bailleurs les propositions de logements à relouer. Lorsqu'un logement initialement réservé CUB devient vacant, il est automatiquement remis à la CUB, de même lorsque celui-ci, faute de candidat, a été précédemment remis à disposition de la mairie.
Si aucun candidat de la CUB ne peut être proposé sur ce logement, il sera alors remis à disposition de la mairie concernée.
Les logements libérés, initialement remis à la mairie dans le cadre des 10% seront remis directement à la mairie par le bailleur.

Le public éligible aux logements sociaux mis à disposition de la CUB :

–les agents communautaires (fonctionnaires-stagiaires, titulaires, contractuels, auxiliaires, contrats de droit privé), y compris ceux mis à disposition des régies à simple autonomie financière.

–les enfants, parents, veufs et veuves des agents communautaires

–les ex-conjoints des agents communautaires dans le cadre de la séparation d'avec cet agent lorsqu'ils ont un ou plusieurs enfants en commun.

Dans tous les cas, les demandes des agents communautaires seront prioritaires.

Les critères d'éligibilité :

Les critères d'accès correspondant aux conditions légales d'attribution d'un logement social, à savoir :

–le revenu fiscal de référence du demandeur (N-2) ne doit pas dépasser le plafond fixé par l'Etat (publication au JO, revalorisation au 1er janvier de chaque année)

–la typologie du logement doit être en adéquation avec la composition familiale (le nombre de chambres ne doit pas excéder le nombre de personnes vivant dans le logement)

Le montant du loyer du logement social ne doit pas dépasser les 30% des revenus mensuels du demandeur (prise en compte des allocations, pensions, aides diverses).

Seront également pris en compte les critères suivants :

–personne sans domicile ou hébergée

–logement actuel insalubre ou inadapté

–perte du logement suite à la vente ou à une expropriation

–problème de santé ou d'insécurité.

Le bailleur devra convier le correspondant du Centre Accompagnement Social de la CUB à assister aux Commissions d'attribution, en tant que représentant technique.

Après chaque commission, le bailleur enverra un mail d'information au Centre Accompagnement Social afin de l'informer du résultat de la commission sur les dossiers présentés par la CUB.

Enfin, la mairie devra transmettre au Centre Accompagnement Social, un bilan annuel d'attribution des logements qui lui ont été remis par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Procédure interne :

Recensement des demandes de logement :

Toute demande de logement doit être déposée auprès du Centre Accompagnement Social via un formulaire téléchargeable sur Intranet de la CUB :

Ressources / L'accompagnement Social / Accéder à un logement Social

Information aux agents :

Les logements qui ne correspondent pas aux demandes de logement en attente, sont diffusés à l'ensemble du personnel via le site Intranet de la CUB :

Ressources / L'accompagnement Social / Accéder à un logement Social / INFO Logement

Proposition des logements :

Lorsqu'il existe plusieurs candidats à qui proposer un logement, un ordre de proposition est établi en fonction de la situation personnelle des candidats, en lien avec les assistantes socio-éducatives du Centre Accompagnement Social.

Lors de cette étude, l'ordre de priorité sera fixé en fonction :

–du caractère urgent de la situation du demandeur

–de la correspondance de l'environnement du logement avec les besoins de la famille (demandeurs avec enfant en bas âge prioritaires sur les logements individuels, demandeurs avec deux enfants prioritaires sur les logements T4)

–des éventuels éléments restrictifs limitant l'accès à un logement (ex : montant du loyer maximum très faible)

Il est rappelé que la Communauté Urbaine de Bordeaux présente des candidatures aux bailleurs sur les logements sur lesquels elle est réservataire, mais que seule la Commission d'attribution, organisée par le bailleur, attribue les logements, après vérification de la correspondance entre la candidature et les critères d'attribution du logement.

LA GESTION DES LOGEMENTS SOCIAUX
EN 2012

MISE A DISPOSITION DE LOGEMENTS			
	Propositions	**527**	**100%**
	Attribution agents CUB	151	29%
	Remise Mairie	287	54%
	Remise Bailleur	74	14%
	Annulés	8	2%

		DEMANDES DE LOGEMENT	POURCENTAGE
DEMANDE	Nouvelles demandes	243	73%
	Report N-1	89	27%
	TOTAL	**332**	100%
	Clôturées	**231**	70%
	Satisfaites	171	74%
	Desistement	60	26%
	Solde Demandes en cours	101	

ANNEXE 2 : CHARTE GISSLER

ELEMENTS DU BILAN - ETAT DE LA DETTE
REPARTITION DE L'ENCOURS (TYPOLOGIE)

Structures / Indices sous-jacents	(1) Indices en euros	(2) Indices inflation française ou zone euro ou écart entre ces indices	(3) Ecarts d'indices zone euro	(4) Indices hors zone euro et écarts d'indices dont l'un est un indice hors zone euro	(5) Ecarts d'indices hors zone euro	(6) Hors charte
(A) Taux fixe simple. Taux variable simple. Echange de taux fixe contre taux variable ou inversement. Echange de taux structuré contre taux variable ou taux fixe (sens unique). Taux variable simple plafonné (cap) ou encadré (tunnel)				-	-	-
				-	-	-
				-	-	-
(B) Barrière simple. Pas d'effet de levier				-	-	-
				-	-	-
				-	-	-
(C) Option d'échange (swaption)				-	-	-
				-	-	-
				-	-	-
(D) Multiplicateur jusqu'à 3; multiplicateur jusqu'à 5 capé				-	-	-
				-	-	-
				-	-	-
(E) Multiplicateur jusqu'à 5				-	-	-
				-	-	-
				-	-	-
(F) Hors charte	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-