

## REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

### FICHE N°5 : AIDES AUX OPERATIONS DE REHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Délibération n° XXXX

#### 1. CONTEXTE ET ENJEUX

**Le projet métropolitain porté par Bordeaux Métropole repose notamment, en matière d'habitat, sur la volonté de garantir une haute qualité de vie aux citoyens, et de permettre l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire dans de bonnes conditions.**

Le Programme local de l'habitat (PLH) pose ainsi comme ambition une production dynamique de nouveaux logements, à hauteur de 7500 par an, dont 3000 à 3500 logements sociaux. Cette ambition est déjà en passe d'être atteinte, et devra être confortée dans les années à venir.

L'enjeu est toutefois, tout en poursuivant cette dynamique de développement, de permettre au parc existant de conserver toute son attractivité. Cette volonté s'applique notamment au parc de logements sociaux, et vise à préserver les qualités de ce parc plus ancien, tout en lui assurant une régénération permettant aux habitants une qualité d'usage similaire à celle du neuf.

Par ailleurs, au titre du plan climat, Bordeaux Métropole propose également d'intervenir en faveur de la restructuration du parc bâti, qui constitue à lui seul près du tiers des consommations énergétiques du territoire.

Bordeaux Métropole propose donc d'accompagner les bailleurs sociaux du territoire dans leur programme de réhabilitation des résidences les plus anciennes, énergivores et dégradées.

#### 2. OBJECTIFS

- Préserver l'existence d'un parc offrant bas loyers et caractéristiques structurelles du bâti propices au logement des familles,
- Améliorer notamment la qualité thermique de ce parc et favoriser la transition énergétique,
- Lutter contre la précarité énergétique, en favorisant une baisse des charges,
- Viser une intervention ambitieuse et globale prenant en compte tous les aspects d'amélioration nécessaires (accessibilité, adaptation handicap, surfaces supplémentaires, équipements communs, etc).

#### 3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de Bordeaux Métropole

- y compris en quartiers sensibles,
- hors projets faisant l'objet d'un financement métropolitain au titre de la réhabilitation, via toute autre convention.

#### 4. NATURE DE L'AIDE

- L'aide métropolitaine est constituée d'une aide socle aux opérations de réhabilitation, comprenant un volet thermique/énergétique,
- Cette aide peut être majorée dans le cas d'occupation très sociale des logements réhabilités, selon les conditions décrites ci-dessous.

## **5. BENEFICIAIRES**

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

## **6. CRITERES D'ATTRIBUTION**

### **Critères d'attribution de l'aide sociale**

#### **1. Une opération de réhabilitation globale, comprenant une part substantielle de travaux énergétiques**

L'assiette éligible prise en compte est celle des travaux énergétiques auxquels s'ajoutent les autres natures de travaux apportant une amélioration de la qualité d'usage, ainsi que les frais de prestations intellectuelles.

#### **2. Le respect des conditions d'éligibilité du programme de réhabilitation à l' « écoprêt » de la Caisse des dépôts et consignations**

L'aide de Bordeaux Métropole n'est toutefois pas conditionnée à l'obtention dudit prêt, qui est soumis à quotas nationaux, mais bien aux critères d'éligibilité à ce prêt. En cas d'évolution substantielle des conditions doctroi de ce prêt, Bordeaux Métropole se réserve la possibilité d'harmoniser son dispositif sur le nouveau prêt proposé (par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole)

En 2015 les conditions techniques sont les suivantes :

*Pour les logements dont la consommation conventionnelle en énergie primaire est supérieure à 230 Kwh/m<sup>2</sup> par an :*

- *les travaux envisagés doivent conduire à une performance énergétique inférieure ou égale à 150Kwh/m<sup>2</sup> par an (modulable selon les coefficients de climat et d'altitude) ;*
- *le gain énergétique doit être au minimum de 80 Kwh/m<sup>2</sup> par an.*

*Concernant la classe D, pour les logements attestant d'une consommation énergétique du logement comprise entre 151 et 230 kWh/m<sup>2</sup> par an, il faut justifier :*

*Soit*

- *d'un gain minimal de consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux de 85kWh/m<sup>2</sup>/an modulé des coefficients de climat et d'altitude ;*  
*et*
- *d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité pour les mêmes usages de l'énergie inférieure à 151 kWh/m<sup>2</sup> par an.*

*Soit*

*d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment réhabilité pour les mêmes usages de l'énergie inférieure ou égale à 80 kWh/m<sup>2</sup> par an d'énergie primaire modulée des coefficients de climat et d'altitude.*

#### **3. Une quittance globale neutre, voire minorée, pour le locataire**

Ce critère s'entend sur la base de l'étude énergétique antérieure aux travaux, et par conséquent sur le gain estimé de kwh/m<sup>2</sup>, et de charges qui en découlent.

L'enjeu social de l'aide est de viser la neutralité du taux d'effort du locataire (à périmètre et situation financière similaire) avant et après l'intervention. Le loyer pourrait donc être augmenté dans la mesure où cette augmentation est compensée par un gain de charges pour le locataire (charges collectives ou individuelles).

### **Conditions d'attribution du bonus**

**Un bonus** est proposé en cas d'occupation très sociale de la résidence, sur la base des éléments de l'enquête sociale, et suite à examen du dossier présenté par le bailleur.

## **Conditions de cumul des aides publiques**

Les opérateurs sont encouragés à rechercher tous les financements possibles auprès d'autres partenaires, notamment auprès du FEDER et de l'Etat, Conseil régional, Conseil général, ADEME, etc. Le cumul des aides avec celle de Bordeaux Métropole est possible, dans le respect a minima des critères d'octroi mentionnés ci-dessus.

## **7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE**

- Aide socle : **10% de la dépense dans la limite de 3000 €/logement, plafonnée à 200 000€ par opération**
- Bonus occupation très sociale : **1000 € / logement**

## **8. 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,
  - le titre de propriété,
  - le nombre et les types de logements,
  - le programme des travaux, démontrant l'amélioration du confort d'usage,
- le coût prévisionnel HT, décomposé en travaux relevant de l'amélioration énergétique, travaux relevant de la qualité d'usage, frais de prestations intellectuelles,
- l'audit thermique,
- l'enquête sociale mettant en évidence les occupations ouvrant droit au bonus,
- 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.

L'opération fera l'objet d'une audition auprès de la direction de l'habitat, visant à présenter l'ensemble de ses caractéristiques et démontrer l'opportunité et la pertinence du programme de travaux.

### **La signature d'une convention d'attribution de subvention**

Suite à délibération, une convention d'attribution de l'aide sera établie entre Bordeaux Métropole et l'organisme bénéficiaire.

Celle-ci précise notamment les modalités de versement de la subvention de Bordeaux Métropole qui interviendra en deux versements, comme suit :

- Le premier versement, correspondant à 60% du montant de la subvention, est conditionné, d'une part, à la signature de la convention Bordeaux Métropole/organisme et, d'autre part, à la transmission à la direction de l'habitat de :
  - l'ordre de service de commencement des travaux, l'arrêté de permis de construire, les plans et le projet de convention APL signé,
- Le solde sera versé, lorsque l'opération sera réalisée et à l'appui des documents suivants :
  - la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
  - le prix de revient définitif,
  - un état descriptif des factures,
  - le plan de financement définitif, et subventions obtenues auprès d'autres partenaires le cas échéant,
  - la convention APL en version publiable ou publiée,

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