

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 24 juin 2016	N° 2016-372

Convocation du 17 juin 2016

Aujourd'hui vendredi 24 juin 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kevin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à M. Erick AOUIZERATE
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
Mme Emmanuelle AJON à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA
Mme Dominique IRIART à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Franck RAYNAL à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 10h40
Mme Emmanuelle CUNY à M. Fabien ROBERT jusqu'à 9h40
M. Yohan DAVID à M. Philippe FRAILE-MARTIN jusqu'à 10h15
Mme Michèle DELAUNAY à M. Gérard DUBOS jusqu'à 9h50
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT jusqu'à 10h20
M. Eric MARTIN à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 10h40

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. COLOMBIER jusqu'à 10h00

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 juin 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2016-372

Délégation des Aides à la Pierre - Renouvellement - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2006 la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015, est délégataire des aides à la pierre, en vertu des termes de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (LRL). La deuxième génération de délégation, validée par délibération du 25 juin 2010, étant arrivée à son terme le 31 décembre 2015, la question de son renouvellement s'est posée. Au vu de l'évaluation conduite par la Métropole et de la révision de sa politique de l'habitat également conduite ces dernières années, il apparaît pertinent de pouvoir poursuivre l'exercice de cette délégation afin de disposer de tous les éléments permettant de faire progresser la situation de l'habitat sur le territoire dans les prochaines années, en se fixant collectivement de nouveaux objectifs.

Le contexte de l'habitat a beaucoup évolué depuis le démarrage de cette nouvelle délégation en 2010. La loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 avait imposé la réalisation d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) intégré, valant également Programme local de l'habitat (PLH) et Plan de déplacements urbains (PDU). Bien que cette obligation ne s'impose plus, la Métropole a choisi de poursuivre les travaux de révision du PLU sous cette forme intégrée, pour garantir une vision globale et cohérente du développement du territoire, et lutter contre l'étalement urbain. Le PLUI révisé (et son « PLH intégré ») sont en cours d'approbation, et devraient être exécutoires fin 2016, définissant ainsi de nouvelles priorités et de nouveaux objectifs à la politique métropolitaine de l'habitat.

Par ailleurs, la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation de foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (loi « Duflot ») a impacté grandement l'activité des aides à la pierre, en faisant évoluer de 20 à 25% le taux minimal de logements locatifs sociaux (LLS) dans les communes de plus de 3500 habitants inscrites dans une intercommunalité de plus de 50 000 habitants. C'est ainsi que le territoire métropolitain déficitaire de 8500 logements locatifs sociaux à fin 2012, est devenu redevable de plus de 18 000 logements locatifs sociaux en janvier 2013.

Par ailleurs, les lois de 2014 MAPTAM (sur la modernisation de l'action publique et l'affirmation des métropoles), ALUR (sur l'accès au logement et l'urbanisme rénové) et Lamy (sur la programmation de la ville et la cohésion urbaine) sont venues impacter ce domaine en modifiant les compétences de la métropole, qui devient chef de file de l'habitat et de la politique de la ville, en instituant de nouveaux outils et en ouvrant des possibilités d'élargir le champ de la délégation des aides à la pierre.

En 2014 également, à la suite d'un audit mené sur sa politique de l'habitat, la Métropole a réformé son règlement d'intervention en matière de parc public et de parc privé, de manière à renforcer l'effet levier de ses investissements.

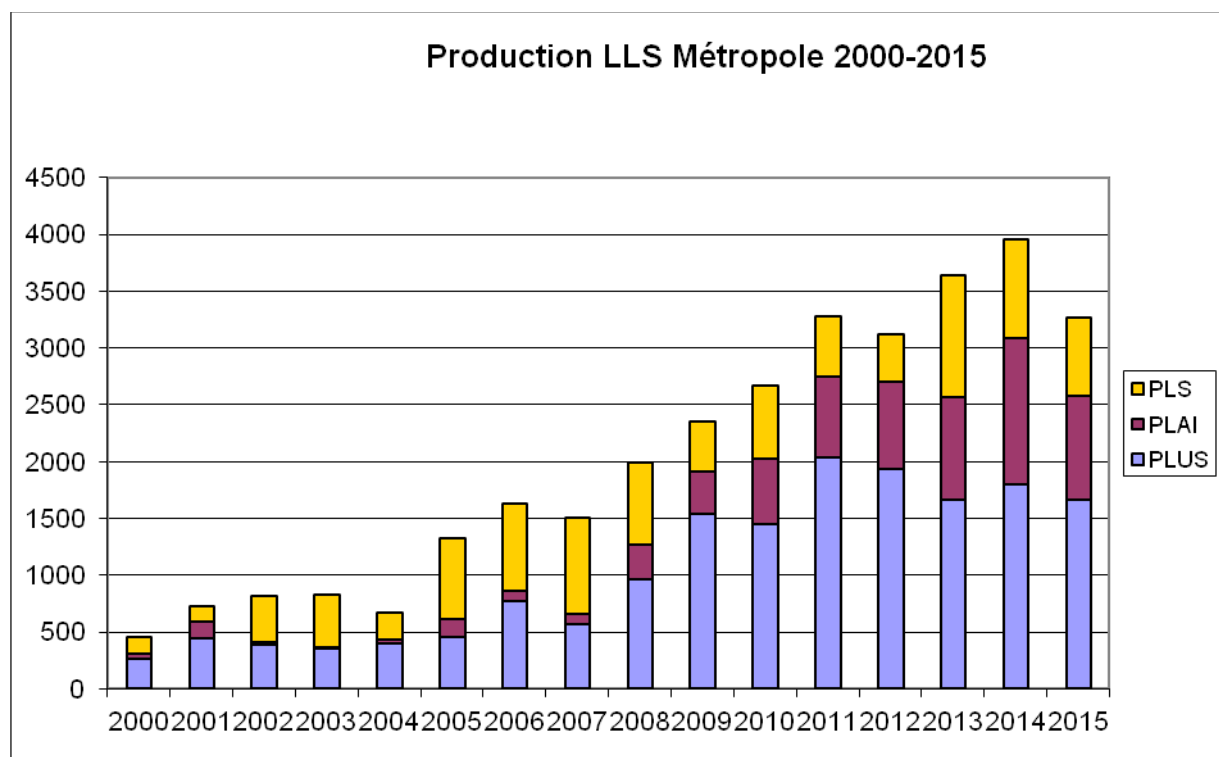
C'est donc dans un contexte totalement modifié que s'inscrivent les négociations de la 3^{ème} convention de délégation de compétence des aides à la pierre, cumulé à une évolution majeure du territoire par rapport à 2010, reconnu pour son dynamisme en matière de construction et ses nombreux projets de développement en cœur d'agglomération.

I/ Bilan de la délégation 2010 – 2015

Avant de procéder à la négociation d'une troisième convention de délégation, il est apparu nécessaire de procéder à une évaluation des résultats de la mise en œuvre de cet outil sur le territoire métropolitain. Après un bilan à mi-parcours, un bilan portant sur l'ensemble de la période réalisée a été confié à l'agence d'urbanisme, pour alimenter une mission d'évaluation confiée quant à elle à un bureau d'études, qui a étudié les tendances et proposé un certain nombre de préconisations sur plusieurs champs pré-identifiés.

I.1/ Un parc public très dynamique

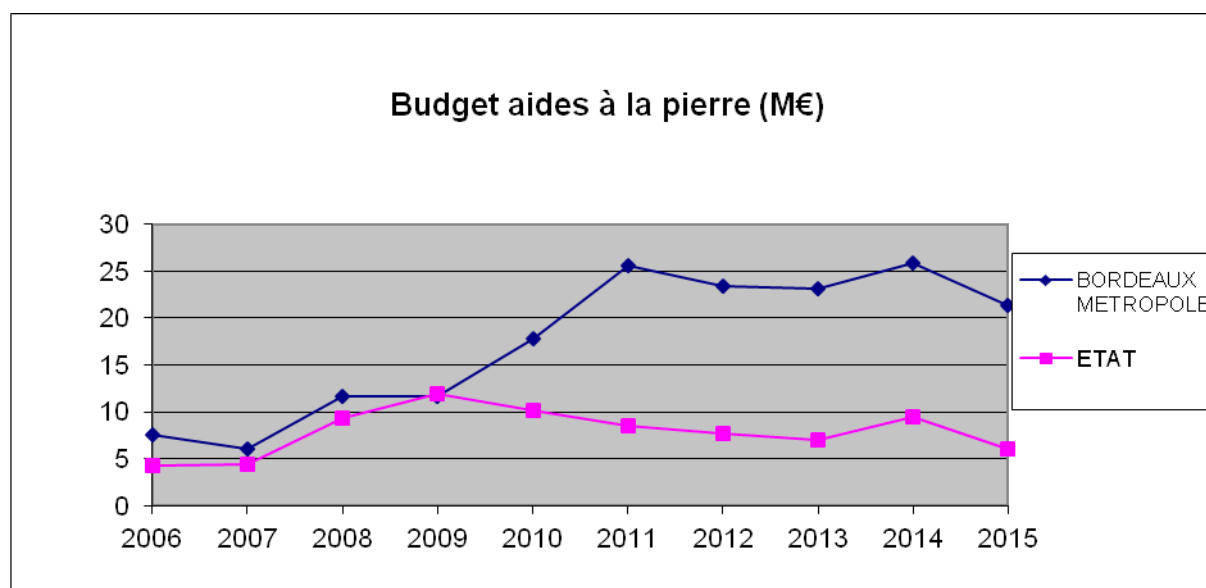
En matière de parc public, les résultats de la période sont excellents. En effet, la production de logements locatifs sociaux est passée de 2700 unités en 2010 à 3270 en 2015, atteignant même 3958 en 2014, alors même que l'objectif du PLH en vigueur est encore de 1500 logements, en attendant la révision. Au-delà des questions de volume c'est aussi la structure de la production qui a évolué de façon satisfaisante avec une production de PLAI (loyers les plus bas) qui s'est considérablement accrue en substitution aux PLS (loyers les plus élevés), répondant ainsi mieux à la structuration des ressources des demandeurs de logement social, dont environ 60% sont éligibles au PLAI. La part de PLAI atteignait ainsi plus de 35% du total des agréments PLUS/PLAI délivrés en fin de délégation, là où en 2010 elle était à peine supérieure à 25%.



De même la Métropole a atteint ses objectifs en produisant chaque année une offre en matière d'hébergement, conduisant au financement de deux à cinq structures par an. Ces bons résultats peuvent

toutefois encore être améliorés, notamment sur le volume de production PLUS/PLAI qui s'est régulièrement approchée, mais n'a dépassé qu'en 2014 les objectifs de la délégation (2800 unités). Sur le volet de la production de PLAI adaptés (répondant aux besoins de ménages ne pouvant être insérés dans du logement classique - familles très nombreuses, avec animaux, modes de vie atypiques etc.), en revanche le résultat est insuffisant, l'objectif de 30 logements par an n'étant approché qu'en 2014 avec 27 unités. Ces points seront à surveiller dans les prochaines années.

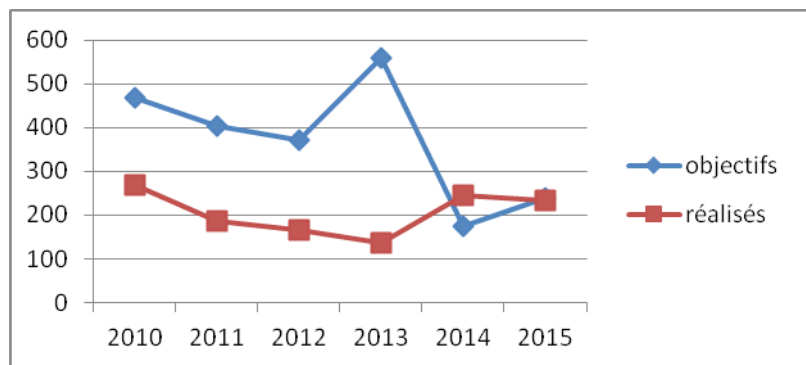
Ces résultats sont à la hauteur des investissements réalisés par la Métropole, qui engage chaque année en fonction de sa production entre 23 et 25 millions d'euros bénéficiant désormais à plus de 75% aux communes déficitaires au sens de la loi SRU, favorisant ainsi le rééquilibrage territorial attendu. De son côté, l'Etat s'était engagé sur un volume de financement annuel de 10M€ qui n'a été atteint qu'en 2010. Les conditions de financement de l'État au logement social se sont dégradées puisqu'en 2010 la subvention au PLUS était de 5 000 € et celle au PLAI 12 000 €, alors qu'en 2015 il n'existe plus de subvention au PLUS, et la subvention au PLAI est depuis 3 ans de 6 500 €. Pour autant la Métropole n'a pas compensé ce désengagement qui a été absorbé par les opérateurs en partie ainsi que par les taux d'emprunt très bas depuis plusieurs années.



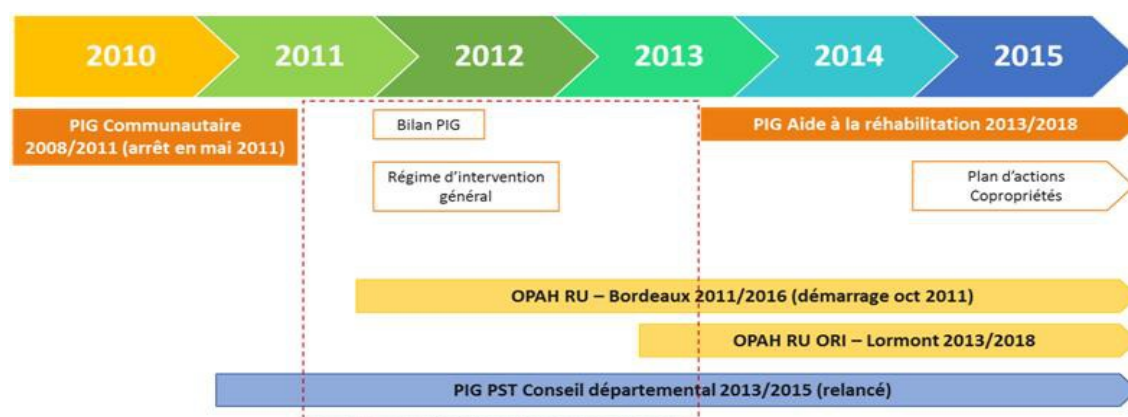
Au regard de la loi de solidarité et de renouvellement urbain – SRU (25% de logement social dans les résidences principales), les progrès sont patents : le taux métropolitain a progressé de presque 1% ce qui est considérable au regard du volume concerné et de la dynamique immobilière globale de la Métropole, et il s'est rééquilibré progressivement, grâce, entre autres, à l'effet des opérations de renouvellement urbain à l'échelon métropolitain (reconstruction/démolition de l'offre). Aucune commune n'est en situation de carence à la fin 2015, car toutes ont atteint les objectifs assignés par l'État. Chaque année, la quasi-totalité des communes déficitaires progresse dans son taux et une commune est sortie du dispositif en 2015, franchissant le cap des 25% (Carbon Blanc).

I.2/ Un parc privé présentant des résultats mitigés

En matière de parc privé, le résultat est plus mitigé, dans la mesure où ce champ d'action est incitatif et repose donc sur la décision des propriétaires de lancer des travaux de réhabilitation dans leurs biens.



Les résultats de l'évaluation ont mis en évidence des difficultés à atteindre les objectifs initiaux, qui étaient très ambitieux, mais qui ont aussi souffert durant deux ans du manque de dispositifs animés sur le territoire. Le Programme d'intérêt général (PIG) qui avait été mis en place en 2009 pour 3 ans, n'a pas été reconduit immédiatement, avec à la clé une chute des résultats qui n'a pu être compensée par l'arrivée successive de l'OPAH de Bordeaux, puis de l'OPAH de Lormont, qui étaient en place sur des périmètres infra communaux trop restreints pour réellement impacter les résultats de la Métropole.



En termes de thématiques d'intervention, ont été soutenues durant ces années :

- la lutte contre l'habitat indigne,
- l'amélioration énergétique,
- l'adaptation du logement (seniors et handicaps),
- le développement du conventionnement,
- plus récemment les copropriétés.

La Métropole s'est impliquée dans l'ensemble de ces thématiques, avec un règlement d'intervention venant en complément des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), avec des effets leviers tout particulièrement sur l'amélioration énergétique, puisque cette thématique soutenue dans le cadre de la politique de l'habitat, l'est aussi au titre du Plan climat énergie territorial (PCET). A ce titre, elle a également mis en place un règlement spécifique, sur deux cibles prioritaires : la maison individuelle et la copropriété, identifiées comme un moyen d'intervention plus massif.

Le champ du conventionnement (propriétaires bailleurs), pourtant particulièrement intéressant dans la mesure où il vient compléter l'offre locative sociale dans le cadre de la loi SRU, n'a pas eu les résultats escomptés, notamment du fait d'un manque de couverture des coûts de travaux par les aides mises en place dans le cadre de la délégation, notamment depuis la révision à la baisse des financements de l'ANAH pour ce public, en 2011.

Il convient ici de souligner que la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 a transféré aux métropoles la pleine compétence de l'amélioration du parc immobilier bâti ainsi que de la lutte contre l'habitat indigne, ce qui implique que les dispositifs autrefois mis en place par les communes (notamment les Opérations

programmées d'amélioration de l'habitat – OPAH) le seront désormais par la Métropole, qui est amenée dans les années à venir à s'impliquer davantage dans le champ du parc privé, et à voir se concrétiser les résultats des dispositifs et des politiques mises en place depuis peu. Il est également à noter que les politiques relatives au parc privé sont à considérer dans la durée, du fait qu'elles concernent des propriétaires ayant peu de moyens et dont la prise de décision sur un investissement même fortement financé peut s'avérer longue.

II/ Champ et objectifs généraux de la délégation 2016 – 2021

II.1/ Le champ de la délégation

Introduite par la loi libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, la délégation de compétence couvre les champs classiques des parcs public et privé :

- développement pluriannuel et territorialisé de l'offre en logements locatifs sociaux ; agréments, financement, fixation des loyers et conventionnement (Aide personnalisée au logement) du logement familial et des structures,
- développement d'une offre pour les publics précaires ; PLAI adaptés, logements-foyers, résidences sociales, etc : agréments, financement, conventionnement,
- réhabilitation du parc social : agréments et conventionnement,
- développement de l'accession sociale (prêts « PSLA ») : agréments provisoire et définitifs,
- réhabilitation du parc privé; sur les thématiques visées par l'ANAH : habitat indigne/dégradé, adaptation des logements, amélioration énergétique des logements, prévention et lutte contre les copropriétés dégradées, développement d'une offre conventionnée,
- d'autres champs ont également été ouverts par la loi MAPTAM, parmi lesquels il est proposé que Bordeaux Métropole prenne en charge les autorisations de mise en vente du patrimoine HLM (pour le compte de l'État, après avis des communes), compte tenu des enjeux de mixité sociale, d'entretien patrimonial et de solvabilité des ménages qui sont associés à cette compétence : Bordeaux Métropole définira ultérieurement des orientations plus précises concernant les critères d'octroi de ces autorisations,

II.2/ Objectifs généraux

Le temps de la convention 2010-2015 de délégation a permis de progresser de façon incontestable, que ce soit en termes de résultats chiffrés ou de prise en compte des thématiques prioritaires : la Métropole s'est progressivement affirmée comme le chef de file des politiques de l'habitat, ce que la loi MAPTAM est venue démontrer en fin de période. Elle s'est fortement investie politiquement et financièrement dans le domaine de l'habitat, sujet au cœur des préoccupations des citoyens, et a ainsi pu développer les partenariats, mettre en place l'ensemble des outils nécessaires à la cohérence des interventions, et créer les conditions d'un projet d'accueil ambitieux et solidaire.

Si le développement de l'offre en logement social est fondamental pour répondre aux besoins de nos concitoyens, les questions de mixité territoriale et sociale doivent encore être approfondies, et les nouvelles tendances lourdes de la société telles que la précarisation et le vieillissement sont à prendre en compte, avec une offre adaptée au besoin.

Au-delà de la création d'offre nouvelle, et pour éviter les effets de fracture ou la création d'une ville à deux vitesses, l'enjeu de l'amélioration du parc existant reste prépondérant, qu'il s'agisse du parc public des organismes HLM, ou du parc privé « social de fait », à savoir logeant dans de mauvaises conditions des propriétaires modestes ou des locataires relevant des plafonds du logement social.

Enfin, dans un modèle économique fortement contraint et évolutif, il convient de cadrer la prise en compte des modes de production non traditionnels (Vente en l'état futur d'achèvement), Usufruit locatif social, etc) de

manière à créer des logements sociaux plus pérennes et mieux adaptés aux besoins, et de maîtriser l'augmentation des coûts potentiellement engendrée par ce type de montage.

III/ Objectifs chiffrés de la convention

La mise en œuvre de l'ensemble de ces orientations se traduit par des objectifs chiffrés négociés entre l'État et Bordeaux Métropole, cohérents avec le projet de territoire de la Métropole décliné dans le volet habitat du PLU 3.1, valant Programme local de l'habitat, et prenant en compte les obligations légales de chaque commune.

Ainsi se déclinent pour la période 2016-2020 les objectifs suivants :

III.1/ Objectifs pour le parc des organismes HLM :

Objectifs sur la durée de la convention

- une production annuelle s'inscrivant dans une fourchette de 3 000 à 3 500 logements locatifs sociaux, conformément au volet Habitat du PLUI, territorialisée, et décomposée en typologies de produits :
 - 950 à 1 050 logements PLAI (dont 200 pour les structures d'hébergement, résidence sociale, maisons relais),
 - 1 850 à 1 950 logements PLUS,
 - 500 logements PLS (dont 250 pour les structures).
- la démolition de 300 à 500 logements locatifs sociaux dans la période, principalement en lien avec les projets de renouvellement urbain,
- la réhabilitation de 4 000 logements par an relevant de prêts dédiés (écoprêts, prêts PAM, ou tout autre qui serait créé à cet effet),
- la production annuelle de 300 à 500 logements PSLA (prêt social location accession), permettant l'accession sociale à la propriété,
- la production annuelle de 400 à 500 logements intermédiaires.

Objectifs notifiés pour l'année 2016

Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 28 avril 2016 a notifié les enveloppes infrarégionales, par territoire de gestion. Pour la délégation de Bordeaux Métropole, les objectifs suivants sont notifiés

- 1 141 PLAI (dont 992 en tranche ferme)
- 2 243 PLUS (dont 1 951 en tranche ferme)
- 753 PLS

Au sein de la région élargie, la Métropole représente désormais une part de 33% dans le total des objectifs de production (contre 45% les années passées).

III.2 / Objectifs pour le parc privé :

Objectifs pour la durée de la convention

- la réhabilitation globale de 2100 logements privés, soit 350 logements par an dont :
 - 260 propriétaires occupants
 - 90 propriétaires bailleurs

Avec une déclinaison chiffrée sur les thématiques prioritaires : habitat indigne/très dégradé (60 par an), amélioration énergétique (220 par an), adaptation / aide à l'autonomie (55 par an)

- la réhabilitation globale 900 logements en copropriété, répartis sur 6 à 10 ensembles (parties communes ou parties privatives d'intérêt commun). Pour mémoire plusieurs OPAH copropriétés fragiles viennent d'être lancées par Bordeaux Métropole à Lormont (Boétie) et Mérignac (Dahlias, Eglantines) et deux autres sont en projet (Mérignac Fougères ; Cenon Palmer). Par ailleurs, d'autres copropriétés pourront être accompagnées par la Métropole dans le cadre de sa politique plan climat/volet habitat, sans s'inscrire dans la délégation des aides à la pierre, car ne relevant pas de statut « fragile ».

Objectifs notifiés pour l'année 2016

Le CRHH (Comité régional de l'habitat et de l'hébergement) du 28 avril a présenté les objectifs suivants :

- logements indignes/très dégradés : 20
- énergie : 125
- autonomie : 59
- propriétaires bailleurs : 42

Ces chiffres sont proches des résultats de 2015. Des annonces ayant été faites par l'ANAH pour le déblocage à l'été d'une enveloppe complémentaire de 40M€ pour la France entière, il est envisageable que de nouveaux moyens soient mis à disposition, avec de nouveaux objectifs en cours d'année. A ce stade, la Métropole pèse moins de 5% de la programmation régionale, certains territoires, notamment ruraux ou péri urbains, s'étant beaucoup plus spécialisés sur la thématique du parc privé que les sites urbains tendus.

IV/ Moyens financiers

IV.1/ Engagements pour le parc public :

Au vu des objectifs déclinés ci-dessus, l'Etat s'engage à mettre à disposition des droits à engagements de 47 M€ pour la durée de la convention. Les droits à engagements annuels sont notifiés chaque année en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement et donnent lieu à un avenant annuel, voire plusieurs si des ajustements sont nécessaires (hausse ou baisse).

Chaque année également, l'État s'engage à mettre à disposition des crédits de paiement selon une formule de calcul précisée dans la convention et dépendante des volumes d'engagements annuels, de manière à permettre à la métropole de mandater pour le compte de l'Etat les engagements des années passées. Ces crédits sont portés au budget métropolitain par titre de recette sur une ligne spécifique (Chapitre 13, compte 1311, fonction 552).

Pour 2016, l'État notifie à la Métropole une enveloppe d'autorisations d'engagements de 9 207 870 € dont 8 005 440 € en tranche ferme (le solde étant inscrit en réserve régionale et débloqué si les objectifs de la tranche ferme sont atteints). Cette enveloppe est complétée par une dotation non fongible de 756 432 € pour la Métropole visant à accompagner la création de petits logements T1/T2 dans le parc social, notamment sur les secteurs ou les segments de marché sur lesquels ce type de produit se révélerait déficitaire (jeunes actifs, personnes seules, personnes âgées).

Ces enveloppes pour le parc public sont en hausse pour la première fois depuis 2011, avec une subvention moyenne au logement PLAI se trouvant définie en fonction de la tension du territoire et qui passera ainsi pour Bordeaux Métropole de 6 500 € en 2015 à 8 000 € en 2016, auxquels pourront se cumuler les aides bonus pour les petites typologies.

De son côté, Bordeaux Métropole poursuivra l'application de son règlement d'intervention, qui la conduit à des autorisations d'engagements annuelles variables selon le volume et la nature de la programmation (entre 23 et 25M€/an). Elle s'engage ainsi sur un montant prévisionnel d'engagement de l'ordre de 142M€ sur la période.

IV.2/ Engagements pour le parc privé :

Au vu des objectifs, l'État met à disposition une enveloppe de droits à engagements de 24 M€ sur la durée du contrat. Les droits à engagement annuels sont notifiés en CRHH de début d'année et repris dans l'avenant annuel, ainsi que dans un avenant spécifique au parc privé. D'autres avenants peuvent intervenir en cours d'année également pour réajuster les enveloppes et objectifs, à la baisse comme à la hausse, ou intégrer de nouvelles réglementations.

Pour 2016, l'État notifie à la Métropole une enveloppe de 2 173 305 €, ce qui est inférieur à l'enveloppe mobilisée en 2015. Toutefois l'annonce d'une nouvelle enveloppe nationale ouverte par l'ANAH doit permettre d'obtenir une enveloppe finale supérieure à celle de 2015, prenant notamment en compte les résultats sur les copropriétés. Une réserve régionale fléchée sur les copropriétés pourrait également être mobilisée si de premiers travaux sont lancés cette année dans ce cadre, au titre des OPAH lancées par la Métropole.

Par ailleurs, pour abonder les crédits ANAH dans le cadre des dossiers « énergie », la Métropole bénéficie également d'une enveloppe dédiée, accordée non par l'ANAH mais par l'État, qui se monte en 2016 à 348 260 €.

Concernant les crédits de paiement, il est à noter que la Métropole n'instruit ni ne paye pour le compte de l'ANAH, et n'a donc aucune intervention sur l'utilisation des crédits de paiements de l'ANAH, qui sont mandatés par l'État.

Bordeaux Métropole de son côté, prévoit une enveloppe d'engagement annuelle de 700 000€ (copropriétés comprises), soit environ 4,2M€ sur la période.

VI/ Organisation

La Métropole est délégataire de type 3, ce qui implique qu'elle a pris en charge (depuis 2006) l'instruction des agréments et des financements du parc public. Elle se substitue ainsi à l'État sur l'ensemble de la chaîne de production et de réhabilitation du logement social et de l'accession sociale : programmation, instruction, agrément, conventionnement, paiement des aides et suivi des conventions. A noter aussi que la Métropole garantit les emprunts des organismes HLM (Direction ressources et ingénierie financière) et gère le contingent de 20% de logements réservés qui en découle (Direction vie administrative et qualité de vie au travail), et enfin que les organismes de HLM ayant les encours les plus importants font l'objet à ce titre d'une analyse financière régulière (Direction du contrôle de gestion). L'ensemble de ces acteurs métropolitains travaille de façon transversale pour une cohérence maximale des dossiers.

En revanche s'agissant du parc privé, la Métropole choisit de ne pas instruire les dossiers, qui sont gérés par la Direction départementale des territoires et de la mer de Gironde (DDTM33), de l'instruction à la mise en paiement, voire les contrôles. La DDTM est également mise à disposition de la Métropole pour instruire les aides propres, jusqu'à la mise en paiement. Bordeaux Métropole délègue ainsi ses crédits à l'ANAH qui procède à une instruction intégrée.

VII/ Gouvernance

Pour assurer le suivi de la convention de délégation, en dehors de bilans annuels officiels et autres obligations de productions de documents par le délégataire, sont prévues plusieurs instances.

Une instance de suivi, qui réunit le Président de la Métropole et le Préfet est organisée au moins deux fois par an : elle est l'occasion d'évoquer les besoins et les résultats, et de traiter toute décision à prendre ou litige à régler en cours d'exercice.

Un comité directeur de la délégation, se réunit au moins deux fois par an, présidé par le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM33) et le Directeur général Valorisation du territoire de la Métropole associant la DDCS et la DREAL. Il s'agit d'une instance de régulation qui permet un suivi plus opérationnel de l'évolution de l'activité et des moyens, des nouvelles réglementations ou des orientations à intégrer.

Enfin, des instances techniques sont mises en place entre les services de la Métropole et de l'État (DDTM/DDCS) pour approfondir des questions spécifiques lorsque cela s'avère nécessaire.

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 Communauté,

VU les dispositions de la loi n° 004/809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,
VU les dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion notamment son article 28,
VU les dispositions de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et l'affirmation des métropoles (MAPTAM),
VU les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), notamment son article 122,
VU le code général des collectivités territoriales, et en particulier son article L5217-1,
VU le code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier son article L301-5-1,
VU la demande de la Métropole de Bordeaux sollicitant délégation de compétences prévue à l'article L. 301-5-1 du CCH en date du 23 juin 2015, en vertu de la délibération 2015/0207 du 10 avril 2015,
VU la délibération du Conseil métropolitain en date du 10 juillet 2015 arrêtant le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) valant Programme local de l'habitat (PLH),

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT la pertinence pour une métropole fortement engagée dans une politique de l'habitat ambitieuse et à la hauteur de son projet d'accueil, de disposer de l'outil que représente la délégation des aides à la pierre, pour la programmation du logement social, de l'accession sociale et l'amélioration du parc privé du territoire

DECIDE

Article 1 :

d'approuver la convention cadre relative à la convention de délégation de compétence entre l'État et Bordeaux Métropole pour décider de l'attribution des aides à la pierre et procéder à leur notification aux bénéficiaires en application de l'article L 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2016-2021,

Article 2 :

d'autoriser le Président à finaliser et à signer les conventions et tout avenant afférant aux dites conventions pour le parc privé et le parc public avec l'État et tous les actes s'y rapportant, dans la mesure où les clauses de réserve prudentielle de bon sens que la Métropole introduit, sont prises en compte,

Article 3 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer les conventions pour le compte de l'État, à accorder et à verser les aides propres de la Métropole et celles de l'État aux opérateurs concernés selon les règles définies dans le règlement d'intervention habitat et politique de la ville.

Article 4 :

que les sommes allouées seront ouvertes en dépenses au chapitre 204, articles 20422 pour le parc privé et 204182 pour le parc public et en recettes au chapitre 13, article 1311, fonction 552 ou 553.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 juin 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 12 JUILLET 2016	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 12 JUILLET 2016	le Vice-président,
	Monsieur Jean TOUZEAU



PROJET

CONVENTION DE DELEGATION DE COMPETENCES

2016 — 2021

POUR LA GESTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT

PARC PUBLIC ET PARC PRIVE

ENTRE L'ETAT, L'ANAH ET BORDEAUX METROPOLE

**EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 301-5-1
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

La présente convention est établie entre

L'État et l'Anah, représenté par M. Pierre Dartout, Préfet de la Région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, Préfet de la Gironde, Délégué de l'Agence dans le département de la Gironde,

et

La Métropole de Bordeaux, représentée par M. Alain Juppé, Président de Bordeaux Métropole, Maire de Bordeaux,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment l'article L. 301-5-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion notamment son article 28 ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové notamment son article 122 ;

Vu la demande de la Métropole de Bordeaux sollicitant la délégation de compétences prévue à l'article L. 301-5-1 du CCH en date du 23 juin 2015, en vertu de la délibération 2015/0207 du 10 avril 2015 ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;

Vu le plan départemental de l'habitat (PDH) 2015-2020 signé le 17 mars 2016 ;

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 10 juillet 2015 arrêtant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) valant programme local de l'habitat (PLH) ;

Vu l'avis de l'État du 26 novembre 2015 sur le projet de PLUI arrêté de Bordeaux Métropole ;

Vu la délibération du conseil métropolitain n° 2016/XXX en date du 24 juin 2016 ;

Vu l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 28 avril 2016 sur la répartition des crédits et les orientations de la politique de l'habitat pour l'année 2016 ;

Vu le rapport d'évaluation de la délégation 2010-2015 ;

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'État de déléguer à la Métropole de Bordeaux la gestion des aides à la pierre (parc locatif public et parc privé relevant de l'Anah).

Bordeaux Métropole se caractérise comme un territoire attractif dont le marché du logement très tendu peine à répondre à la demande de logement des ménages modestes. Au 1^{er} janvier 2016, le parc de logements locatifs conventionnés représente 22,7 % des résidences principales, soit environ 83 000 logements locatifs sociaux (source : inventaire SRU) sur environ 369 000 résidences principales (source : DGFIP). Les chiffres du Système National d'Enregistrement font, quant à eux, état en décembre 2015 de près de 32 000 demandeurs de logement social.

Le bilan de la délégation 2010-2015

Le bilan de la précédente délégation a souligné l'important travail réalisé ces dernières années par Bordeaux Métropole qui a permis de développer fortement le parc social et de flécher une part prépondérante de la programmation sur les communes prioritaires.

La production locative sociale a particulièrement progressé sur l'exercice de cette délégation. En moyenne, la Métropole a agréé 3 324 logements locatifs sociaux par an entre 2010 et 2015 (hors annulations). L'effort des communes déficitaires au titre de la loi SRU a entraîné un doublement du nombre de logements sociaux financés entre 2010 et 2015. Il s'est établi à 2 586 logements sociaux en 2015.

Sur le volet parc public, la délégation semble ainsi avoir eu un effet d'entraînement local en permettant de faire converger les intentions des collectivités, et permettant ainsi de répondre de façon satisfaisante à la politique nationale du logement, et aux besoins des ménages.

L'enjeu de la présente convention sur le volet parc public réside donc principalement dans le maintien de cette dynamique positive, afin de poursuivre et d'accroître le développement du parc public dans un contexte de forte demande en logement locatif social.

Sur le volet parc privé, politique reposant sur l'incitation des propriétaires à réaliser des travaux, les résultats sont en revanche en deçà des objectifs.

Quantitativement, les objectifs affichés dans la convention entre 2010 et 2015 sont atteints à 54 % (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants confondus). Ce résultat s'explique par plusieurs causes.

Tout d'abord, rappelons que l'intervention sur le parc privé reste incitative et que la communication auprès des propriétaires, directe ou via les opérateurs spécialisés, reste la clé de voûte de cette politique.

L'absence de PIG intercommunal intervenant sur l'ensemble du territoire métropolitain hors programmes animés communaux ou infra-communaux entre juin 2011 et décembre 2013 est aussi responsable de cette situation, les propriétaires se retrouvant seuls pour monter leur dossier et demander des subventions. L'opérateur Anah est un appui incontournable face à la

multiplicité des aides possibles dont celles de l'Anah, de l'État et de la Métropole, au long cheminement d'un projet de réhabilitation d'un logement, de la définition du projet à la réalisation des travaux en passant bien sûr par le financement.

Ce bilan peut également s'expliquer par la modification majeure du régime des aides de l'Anah intervenu au 1^{er} janvier 2011, et une évolution récurrente de l'aide du programme national « Habiter Mieux » de l'Anah et du montant de la prime ASE (Aide de Solidarité Ecologique) au titre du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART), régime des aides significativement amélioré concernant les travaux d'amélioration énergétique en juillet 2013. Pour autant sur le reste du département de la Gironde, l'impact a été bien moindre et la relance de l'activité de l'Anah plus précoce et plus fulgurante.

Ainsi, avec un régime d'intervention généralisé et le lancement d'un PIG métropolitain sur 5 ans permettant de limiter les effets de « stop and go » (arrêt de près de 2,5 ans du précédent PIG) de la politique d'aide à la réhabilitation du parc privé, la Métropole marque sa volonté d'aller plus loin. Pour autant ce nouveau PIG reste lui aussi timide (objectif de 100 propriétaires occupants aidés et 100 Propriétaires bailleurs aidés par an) comparés aux enjeux métropolitains sur le parc privé.

La mise en place en février 2015, d'un nouveau régime d'intervention dédié aux travaux d'amélioration énergétique en copropriétés fragiles ou non, marque une nouvelle étape de développement de la politique métropolitaine concernant le parc privé.

Ainsi l'enjeu de la présente convention de délégation réside avant tout dans une montée en charge du volume de dossiers d'amélioration du parc privé. Sous réserve de la mise à disposition des crédits nécessaires, la stratégie métropolitaine d'ensemble doit, en cohérence avec les priorités de l'Anah, définir des priorités d'intervention et informer les habitants.

Les enjeux relatifs aux besoins en logement, à la concertation avec les communes et aux objectifs de mixité sociale ont présidé au souhait partagé de renouveler la délégation des aides à la pierre de l'État. L'engagement de Bordeaux Métropole est cohérent avec sa politique habitat et logement volontariste tel que le démontre le PLUI en cours de révision, et participe aux objectifs nationaux annuels de financement de logements locatifs sociaux et de rénovation du parc de logements publics et privés existant.

Le projet de développement inscrit dans le PLUI

Afin de répondre aux enjeux d'organisation socio-spatiale du territoire métropolitain, Bordeaux Métropole a élaboré un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) doté d'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat valant Programme Local de l'Habitat (PLH), arrêté par délibération du Conseil Métropolitain le 10 juillet 2015.

Le PLUI projette l'accueil de 230 000 habitants à l'horizon 2030, soit un taux de progression de la population à hauteur de 1,5 % par an marquant une rupture avec la croissance constatée ces dernières années (0,8 % par an entre 1999 et 2012).

Ce projet ambitieux correspond à la volonté politique de constituer une métropole quasiment millionnaire en population en développant l'attractivité de l'agglomération. En effet, à l'échelle départementale, la métropole a vu son poids démographique relatif décliner ces

dernières années. L'ambition est également de conforter Bordeaux Métropole comme moteur du développement démographique à l'échelle de la région Aquitaine Limousin Poitou-Charentes.

Ce projet de population est en adéquation avec le SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise, qui établit le principe de rééquilibrage de l'agglomération et planifie aussi l'accueil de la population sur l'ensemble des territoires limitrophes à Bordeaux Métropole. Cette volonté est aussi conforme à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain de la métropole, et contre l'éloignement des familles.

Cette croissance démographique implique la création conséquente de logements et d'emplois, ainsi que la mise en place de capacités de déplacement efficient, tout en veillant à réduire la consommation d'espace liée à ce développement urbain. Ces enjeux sont les piliers du projet métropolitain.

La cohérence entre le PLUI et la présente convention de délégation est recherchée afin de conforter le PLUI dans son rôle d'outil majeur de territorialisation des politiques du logement. Le projet de PLUI démontre une montée en charge substantielle du rythme de production, une prise en compte anticipée des exigences de la loi SRU dans la territorialisation des objectifs et un engagement financier important, que l'État souhaite accompagner afin de faire levier sur ces politiques

Objet et durée de la convention

L'État et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) délèguent à Bordeaux Métropole, pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence d'une part pour décider de l'attribution des aides publiques prévues à l'article L. 301-3 du CCH, à l'exception des aides distribuées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)¹, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement, et d'autre part pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation porte également sur la signature des conventions APL mentionnées à l'article L. 321-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et sur l'octroi des agréments pour les logements intermédiaires au sens de l'article 73 de la loi de finances initiale pour 2014.

En application de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, l'État délègue à Bordeaux Métropole pour une durée de six ans renouvelable, la compétence pour délivrer les autorisations de mise en vente de logements HLM familiaux situés sur le territoire métropolitain, ainsi que d'autres éléments du patrimoine immobilier des organismes de logement social à l'exception des logements-foyers (articles L.443-7 à L.443-15-5, R.443-10 à R.443-17 du CCH).

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par délibération du conseil métropolitain en date du 10 juillet 2015, en tenant compte des éléments inscrits dans l'avis de l'État en date du 26 novembre 2015 sur ce document, et la mise en œuvre des objectifs de la politique nationale du logement.

La présente convention de délégation de compétences porte obligatoirement et de manière immédiate sur l'intégralité du territoire de l'EPCI. En cas de modification du périmètre en cours de délégation, la convention de délégation doit être adaptée par voie d'avenant conformément aux articles II-7 et III.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2016, à l'exception de la délégation des demandes d'autorisation de mise en vente qui prend effet deux mois à compter de la date de signature de la présente convention, et s'achève au 31 décembre 2021.

Le délégataire reprend les engagements de l'État et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur les opérations contractuelles en cours (opération programmée pour l'amélioration de l'habitat, programme d'intérêt général, OPAH de renouvellement urbain, OPAH de copropriétés en difficulté, PAH, PIG, protocoles PNRQAD et OIN Bordeaux Euratlantique).

¹ Ces aides englobent le programme national de rénovation urbaine (PNRU), le nouveau programme de renouvellement urbain (N-PNRU) et le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

TITRE I : Les objectifs de la convention

Article I-1 : Orientations générales

La présente convention définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement. Il s'agit de veiller notamment aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat et à ce que l'offre soit suffisante, diversifiée et équilibrée en termes de type de logements et s'attacher en particulier aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, mais aussi ceux des personnes âgées et handicapées, des jeunes et des étudiants.

Les orientations générales et les objectifs de la présente convention retranscrivent ainsi la déclinaison des orientations nationales en matière de politique du logement ainsi que les orientations et les objectifs inscrits dans le POA Habitat du PLUI de Bordeaux Métropole.

I-1.1. Les orientations issues de la déclinaison de la politique nationale du logement et du PLUI de Bordeaux Métropole.

a) Une programmation pluri-annuelle et territorialisée de logements publics locatifs sociaux

La déclinaison communale des objectifs de production de logements locatifs sociaux inscrite à l'article I-2.3 correspond à la répartition inscrite dans le PLUI.

Afin de respecter l'obligation relative à l'atteinte de l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales à l'horizon 2025 (article L.302-5 et suivants du CCH), les objectifs de production par commune s'inscrivent dans une fourchette qui prend en compte les intentions du PLUI et les obligations réglementaires sur les communes déficitaires calculées en application de l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sur les 3 périodes triennales couvertes par la convention de délégation : une année de la période triennale 2014-2016, l'intégralité de la période triennale 2017-2019 et deux années de la période triennale 2020-2022.

Cette fourchette a la vertu de rendre plus souple la réalisation des objectifs de production de logements sociaux, notamment au regard de la dynamique immobilière globale qui sera enregistrée sur les communes concernées et qui influera sur le niveau réel de logement social à produire.

Dans le cadre de la présente convention, l'objectif prioritaire de Bordeaux Métropole est ainsi de résorber ce déficit dans les communes concernées.

La déclinaison communale de l'objectif global de production de logement social sur les communes déficitaires fera l'objet d'un suivi annuel.

Dans le cadre de l'instruction gouvernementale du 30 juin 2015, l'État a engagé l'élaboration de Contrats de Mixité Sociale avec 6 communes de la Métropole : Bordeaux, Martignas-sur-Jalle, Saint-Aubin-de-Médoc, Le Taillan-Médoc, Artigues-près-Bordeaux et Parempuyre. Bordeaux Métropole s'est associé à cette démarche et maintiendra cet accompagnement afin d'aboutir à la signature et la mise en œuvre de cet outil contractuel permettant de définir une stratégie d'intervention, un phasage de la production de logements locatifs sociaux, ainsi que

les outils opérationnels pertinents à mettre en œuvre. Les communes déficitaires, et en particulier les communes en constat de carence, sont invitées à se mobiliser au travers de cet outil.

En commune déficitaire, un maximum de 30 % de l'objectif peut être réalisé en PLS (20 % pour les communes disposant de moins de 10 % de logements locatifs sociaux) et un minimum de 30 % en PLAI. Le tableau d'objectif communal sera mis à jour à chaque début de période triennale avec les objectifs officiellement notifiés aux communes par le Préfet de département.

Bordeaux Métropole accordera également une priorité au financement d'opérations inscrites au Projet Stratégique et Opérationnel de l'OIN Bordeaux Euratlantique, approuvé le 25 mars 2016 lors du Conseil d'administration de l'Établissement Public d'Aménagement, ainsi qu'à la programmation cible du PNRQAD.

b) Les règles de développement d'une offre nouvelle dans la géographie prioritaire de la politique de la ville

Les opérations autorisées pour la mobilisation du droit commun : Les logements familiaux en PLS, les logements étudiants et les foyers pour personnes âgées ou handicapées financés en PLS et, si besoin spécifique justifié : 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.

Restrictions à la mobilisation du droit commun sur les autres produits :

- En territoires de veille (anciennes ZUS) :

* financement autorisé² si le taux de LLS est inférieur à 50 % (à savoir Carle Vernet Terres Neuves , Villenave-Sarcignan, Bordeaux Saint-Michel Bacalan-Claveau et Benauges pour la partie non comprise dans le QPV) ;

* financement non autorisé si le taux LLS est supérieur à 50 %, sauf sur dérogation exceptionnelle examinée par la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages³.

- En quartier prioritaire de la politique de la ville, hors PNRU ou NPNRU :

* financement autorisé si le taux de LLS est inférieur à 50 % (Bordeaux Saint-Michel) avec avis préalable du Préfet de Région⁴.

* financement non autorisé si le taux LLS est supérieur à 50 %, sauf sur dérogation exceptionnelle examinée par la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages³.

- En quartier PNRU ou NPNRU :

* financement non autorisé sauf sur dérogation exceptionnelles

² Logements familiaux PLUS et PLAI (y compris reconstitution liée à une démolition), résidences sociales, structures d'hébergement, RHVS

³ Dérogation examinée par la DHUP pour des secteurs où la production de logements locatifs sociaux ne remet pas en cause les équilibres de mixité des quartiers concernés et sur la base des principes de l'annexe 1 de la lettre de notification du LLS pour 2015 : notamment quartiers anciens avec forte proportion de logements privés dégradés ou quartiers présentant des opportunités foncières ou de développement (arrivée d'un transport en commun lourd par exemple) mais où la production de logements sociaux serait minoritaire par rapport à la production globale de logements.

⁴ Pour juger de la pertinence de l'opération, le préfet de région s'appuiera sur le cadrage national fixé par l'annexe 1 de la lettre de notification du LLS pour 2015 : quartiers anciens avec forte proportion de logements privés dégradés ou quartiers présentant des opportunités foncières ou de développement (arrivée d'un transport en commun lourd par exemple) mais où la production de logements sociaux serait minoritaire par rapport à la production globale de logements.

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

Conformément aux réflexions en cours dans le cadre de la révision du PDALHPD, la présente convention prévoit une part substantielle de développement de l'offre à destination des ménages les plus précaires.

Les objectifs quantitatifs inscrits à l'article I.2.1 prévoient ainsi que 34 % du volume de PLUS-PLAI soit financé en PLAI (familiaux et structures).

Par ailleurs, conformément aux objectifs du PLUI, un objectif minimum de 30 PLAI par an devront être adaptés, en termes de niveau de loyer, de typologie et de gestion locative, aux besoins des ménages cumulant des difficultés financières et sociales. Ces logements pourront, en fonction des critères inscrits dans les appels à projet annuels du Fonds National pour le Développement d'une Offre de Logements Locatifs Très Sociaux (FNDOLLTS), faire l'objet d'une prime complémentaire à l'investissement.

En outre, afin de développer des logements très sociaux destinés aux ménages à revenus modestes, Bordeaux Métropole engagera une réflexion avec les bailleurs et leur association régionale, pour développer une offre de PLAI à loyers minorés (avec des plafonds de loyers inférieurs d'au moins 10 % au PLAI). Ce loyer minoré devra être inscrit dans la convention APL signée. L'objectif est que cette nouvelle offre représente au minimum 5 % de l'objectif global de PLAI, soit environ 50 logements par an, qui viendrait en complément des « PLAI adaptés » mentionnés à l'alinéa précédent.

d) Le logement des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

L'article 20 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a prévu que la commission d'attribution au L. 441-2 du CCH peut attribuer - hors contingent réservé de l'État - en priorité les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Cette nouvelle disposition s'applique aux programmes faisant l'objet d'une autorisation spécifique du délégataire dont les modalités seront définies par décret.

Le nombre de logements financés selon ces modalités est limité à 5% du nombre de logements PLUS-PLAI-PLS programmé annuellement. Cette mesure permettra d'expérimenter ces nouvelles modalités d'attribution sur les logements adaptés et inciter à leur développement.

e) Réhabilitation du parc public locatif social

Au-delà des quartiers inscrits dans la politique de la ville, le reste du parc locatif social nécessite une attention particulière pour prévenir une éventuelle dégradation. De surcroît, il doit poursuivre son amélioration en termes de qualité technique, notamment thermique et

⁵ Dérogation examinée par la DHUP en lien avec l'ANRU (avis du comité d'engagement le cas échéant) pour les quartiers anciens avec forte proportion de logements privés dégradés.

environnementale, avec un enjeu fort en matière de maîtrise des charges des locataires, et de maîtrise des charges de fonctionnement courantes des organismes HLM.

Si l'entretien courant et l'amélioration générale de la qualité du bâti constituent une obligation réglementaire des organismes HLM, certains bailleurs mettent en avant une responsabilité sociétale et environnementale à assurer la réhabilitation thermique de leur parc. Afin de les accompagner dans cette dynamique, Bordeaux Métropole a mis en place une aide à la réhabilitation thermique et environnementale, dans le cadre de son Plan Climat Énergie Territorial et conformément aux objectifs du plan bâtiment Grenelle, avec la volonté de limiter la quittance globale du locataire.

La participation de Bordeaux Métropole à la rénovation du parc de logements est conditionnée au gain énergétique prévu en fin de travaux et à la stabilisation des charges et des loyers après travaux. Le soutien de Bordeaux Métropole est conditionné à un diagnostic global de la résidence démontrant le niveau énergétique, mais également prenant en compte les améliorations de confort d'usage attendues (gains de superficie par loggia ou balcon, équipements nouveaux comme ascenseur, travaux acoustiques, locaux communs, etc.). Un partenariat doit être recherché avec la commune et les autres collectivités ou des partenaires financiers.

Le financement de cette action devra mobiliser les opérateurs et les partenaires du logement social : communes, Bordeaux Métropole, opérateurs de logement social, Conseil Départemental, Conseil Régional d'Aquitaine, Caisse des Dépôts et des Consignations, ADEME, FEDER, etc.

Bordeaux Métropole accompagnera cette action à hauteur de 1 M€ par an au titre du PCET et, jusqu'en 2018, soutient la réhabilitation de grands ensembles de logements dans le cadre de sa convention avec Aquitanis (Grand Parc et Claveau à Bordeaux, Blaise Pascal à Floirac, Beutre à Mérignac) à hauteur de 45 M€.

f) La réhabilitation du parc privé ancien

La réhabilitation du parc privé ancien représente un enjeu fort d'intervention, permettant d'aider les propriétaires occupants aux ressources modestes à améliorer leurs conditions de vie et de confort. Il permet aussi, grâce aux aides octroyées aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration de leurs logements, de constituer un parc locatif privé ancien réhabilité et à loyer maîtrisé.

En cela, le parc privé qui accueille près de 80 % des ménages modestes, très modestes voire sous le seuil de pauvreté, est une alternative nécessaire et complémentaire à l'offre de logements locatifs publics sociaux, si les conditions de confort et de salubrité sont satisfaisantes.

Les programmes animés (PIG, OPAH-RU, OPAH-CD), lancés depuis 2006 par la Métropole et les communes de Bordeaux, Mérignac et Lormont, ont permis d'engager sur le territoire métropolitain, à différentes échelles et sur différentes thématiques, une action particulière et ciblée permettant à la fois d'accompagner les propriétaires occupants dans leur projet de réhabilitation, d'amélioration ou d'adaptation de leur logement mais aussi d'inciter les propriétaires bailleurs investisseurs ou patrimoniaux dans la mise sur le marché de logements privés de qualité à des loyers maîtrisés voire conventionnés répondant aux besoins des ménages les plus fragiles socialement et financièrement. Ceci, dans un contexte de précarité

sociale grandissante et de fortes tensions du marché immobilier, concourt notamment à la mise en œuvre du droit au logement, réponse essentielle et incontournable au problème d'accès au logement des ménages et publics les plus en difficulté, dans les zones tendues mais aussi dans les zones peu tendues voire détendues, où les besoins en logement sont d'autant plus sensibles que seul le parc privé peut y répondre.

Les enjeux prioritaires au niveau du parc privé mis en œuvre au travers de ces démarches ont toujours répondu aux priorités nationales de l'Anah.

Ces enjeux sont les suivants :

- ▲ la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- ▲ l'accompagnement des copropriétés fragiles, la prévention et la lutte contre leur dégradation,
- ▲ la lutte contre la précarité énergétique des ménages et l'amélioration énergétique des logements dans un objectif de maîtrise des charges énergétiques,
- ▲ l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou à mobilité réduite,
- ▲ la production et la pérennisation d'une offre locative conventionnée en loyer très social, social, et plus globalement à loyer maîtrisé, notamment comme sur la métropole en zone tendue avec le loyer intermédiaire.

L'ensemble de ces priorités et enjeux doit faciliter les parcours des ménages modestes, très modestes et fragiles de l'hébergement vers le logement autonome de qualité dans le parc privé.

Le bilan de la précédente délégation concernant l'amélioration du parc privé, bien que s'inscrivant dans une dynamique de progrès, s'est avéré mitigé. La présente délégation devra résolument s'inscrire dans une perspective de montée en charge sur ce volet à condition que les crédits dédiés aux travaux et à l'ingénierie soient délégués en conséquence.

La lutte contre l'Habitat Indigne et très dégradé et le mal logement

Cet objectif est prioritaire pour l'Anah et l'État. Pour autant, il reste difficile à atteindre, notamment pour les ménages modestes et très modestes propriétaires de leur logement, cibles de l'Anah. Concernant les propriétaires bailleurs, les projets financés permettent de répondre quasiment systématiquement à cet objectif. Pour autant quantitativement, l'action de l'Anah reste limitée face à l'ampleur du parc privé indigne sur le territoire métropolitain.

L'action financière de l'Anah et de la Métropole s'inscrit dans un cadre plus large de repérage et de traitement de l'habitat indigne.

En effet, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement (PDLHIm) piloté à l'échelle départementale par l'État, permet grâce à la mobilisation des acteurs et partenaires du Pôle (SCHS, ARS, CAF, ADIL) de traiter plus largement le mal logement de la non décence à l'insalubrité lourde.

Une action coordonnée, homogène et territorialisée à l'échelle de la Métropole doit permettre d'améliorer cette action en la rendant plus lisible, plus proche du terrain et donc plus efficace. Ainsi, dans la continuité de la prise de compétence en janvier 2015 de « l'amélioration du parc immobilier bâti », Bordeaux Métropole s'engage, dans le cadre de la mise en œuvre du

plan d'actions triennal 2016-2018 du PDLHIml, à mettre en place une plate-forme locale de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement à l'échelle métropolitaine.

Ainsi, l'objectif de montée en charge en matière de lutte contre l'habitat indigne inscrit dans la précédente convention est réaffirmé au travers de ces différentes actions.

L'accompagnement des copropriétés fragiles, la prévention et la lutte contre leur dégradation

La problématique de la fragilité globale des copropriétés est fortement montée en puissance ces dernières années et notamment depuis la publication du rapport Braye réalisé par l'Anah en 2010. Depuis, en complément des actions curatives engagées en OPAH copropriété, l'Anah a mis en place différentes mesures graduelles dédiées à la spécificité de la copropriété : régime d'intervention pour financer les travaux, ingénierie d'accompagnement, outil de veille (VOC) et d'intervention opérationnel spécifique (POPAC). L'État, grâce notamment à la loi ALUR, a renforcé l'arsenal juridique, technique et financier dédié à la copropriété afin d'en améliorer le fonctionnement et la pérennité.

Bordeaux Métropole a commencé à intégrer ces outils dans son Plan d'Actions Copropriétés adopté en février 2015. Il vise à mettre en place un observatoire des copropriétés fragiles, développer des actions préventives, apporter des aides aux travaux et à la maîtrise d'œuvre pour la rénovation énergétique des copropriétés suivies par l'ALEC, et enfin programmer et assurer la maîtrise d'ouvrage d'OPAH pour les copropriétés qui le nécessitent.

Les dispositifs d'observation VOC et d'intervention POPAC seront mis en place pendant la durée de la présente convention.

Le dispositif d'observation VOC est estimé à 120 000 euros, financé à 50% par l'Anah, soit à hauteur de 60 000 euros. Ce dispositif doit démarrer à l'automne 2016, sous réserve de disponibilité de crédits ANAH dédiés.

Le dispositif d'intervention POPAC est estimé à 300 000 euros, financé à 50 % par l'Anah, soit à hauteur de 150 000 euros, sous réserve des crédits ANAH dédiés. Ce dispositif doit démarrer fin 2016.

La lutte contre la précarité énergétique des ménages et l'amélioration énergétique des logements dans un objectif de maîtrise des charges énergétiques

Le bilan de la précédente délégation s'est avéré mitigé concernant l'amélioration énergétique du parc privé au cours des 4 premières années. La présente délégation devra résolument s'inscrire dans une perspective de montée en charge sur ce volet, comme au cours des deux dernières années de la précédente délégation.

Des objectifs ambitieux sont fixés à l'article I-2-2, en matière d'amélioration énergétique des logements privés anciens allant bien au-delà des objectifs cumulés des programmes animés en cours. Cette ambition forte induit la nécessité, au-delà d'assurer la continuité de programmes animés, de revoir par avenant les objectifs d'amélioration énergétique inscrits dans ces programmes et notamment ceux du PIG métropolitain qui couvre l'ensemble du territoire métropolitain.

Déjà affirmée et enclenchée dans le cadre du plan climat mis en place par la Métropole qui touche tous les publics, dont ceux de l'Anah, cette ambition doit être confirmée lors de la révision de ce plan en 2016 afin de réajuster les objectifs globaux métropolitains et définir le volume cible de bénéficiaires Anah.

L'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou à mobilité réduite

Le bilan de la précédente délégation s'est avéré mitigé concernant cet objectif, impactée par la mise en place du nouveau régime des aides de l'Anah en 2011, plus contraignant, même si 2015 marque une progression significative.

La présente délégation devra résolument s'inscrire dans une perspective de poursuite de cette montée en charge sur ce volet.

Des objectifs plus ambitieux sont ainsi fixés à l'article I-2-2 en matière d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap pour accompagner l'évolution sociétale nationale, qui s'avère également sur le territoire métropolitain bien que celui-ci soit marqué par sa jeunesse.

Cette ambition nécessite d'assurer une continuité des programmes animés et d'asseoir une stratégie métropolitaine d'ensemble en accord avec les priorités de l'Anah. Il s'agit en effet de définir des priorités d'intervention sur la base d'une connaissance affinée du parc et d'articuler les différents dispositifs d'intervention pour une meilleure lisibilité de l'action publique envers les opérateurs et les propriétaires.

La production et la pérennisation d'une offre locative conventionnée en loyer très social, social, et plus globalement à loyer maîtrisé

La Métropole s'engage, à inciter et à mobiliser les propriétaires bailleurs investisseurs ou patrimoniaux à mettre sur le marché des logements privés de qualité à des loyers maîtrisés voire conventionnés répondant aux besoins des ménages les plus fragiles socialement et financièrement, souvent captifs de leur logement. La mobilisation du parc privé locatif à des fins sociales est également une des réponses à la mixité sociale, en complément de l'offre publique.

En effet, de plus en plus les propriétaires bailleurs préfèrent pratiquer des loyers libres, les subventions de l'Anah, de l'Etat et de la Métropole n'étant pas suffisantes pour compenser la perte de loyer, le différentiel entre les loyers maîtrisés et les loyers libres étant de plus en plus important. Seules des subventions importantes, des primes incitatives, associées à des obligations liées le plus souvent à la présence de règles d'urbanisme et d'aménagement, conduisent les propriétaires bailleurs à accepter de réhabiliter leurs logements et à les louer à des loyers inférieurs au prix de marché.

La Métropole engagera une réflexion sur la possibilité d'améliorer, sous réserve de disponibilité de crédits, ses aides pour les logements conventionnés en loyer très social ou social en commune déficitaire. Au vu de la tension du marché locatif privé, la Métropole réfléchit aussi à accompagner l'Anah et l'Etat dans le financement de logement privé à loyer intermédiaire (30% au-dessous du marché).

I-1.2. Les nouvelles compétences déléguées et les nouvelles orientations

a) La vente de logements locatifs sociaux au service d'une logique de rééquilibrage territorial et d'amélioration des parcours résidentiel

La présente convention prévoit la délégation à Bordeaux Métropole de la compétence pour la délivrance aux organismes HLM des agréments pour la mise en vente de logements sociaux, ainsi que d'autres éléments du patrimoine immobilier des organismes de logement social à l'exception des logements-foyers.

L'article I.4 de la présente convention définit des orientations relatives aux critères de délivrance des agréments qui devront tenir compte de l'état du bâti, de la consommation énergétique des logements, des travaux préalablement réalisés, de la situation sociale et financière des locataires, de la localisation des biens mis en ventes ainsi que des objectifs de reconstitution de l'offre (cas des communes SRU en particulier).

Dans le cadre de cette nouvelle compétence déléguée, Bordeaux Métropole s'engage à conduire une réflexion partenariale, associant les représentants des opérateurs HLM et l'État, sur le rôle de la vente HLM dans la stratégie de rééquilibrage de l'offre sur le territoire et de prévention de la dégradation du parc existant.

Cette réflexion permettra d'aboutir à la mise en place d'un règlement métropolitain qui fixera des orientations plus précises concernant les critères d'octroi des autorisations de mise en vente, dans le courant de l'année 2016.

L'article I-3 détaille plus précisément les orientations de Bordeaux Métropole dans ce domaine.

b) Le développement d'une offre de logements intermédiaires institutionnels

Le logement intermédiaire est une offre locative nouvelle dont le niveau de loyer se situe entre les loyers du parc locatif social et les loyers libres du parc locatif privé. Cette offre est un maillon indispensable notamment sur les secteurs géographiques les plus tendus de l'agglomération où le différentiel entre les loyers libres et les loyers sociaux est le plus important. Dans ce contexte très tendu, le logement intermédiaire peut favoriser les parcours résidentiels en proposant une offre à des ménages souhaitant quitter le parc social. Il permet en outre de désengorger la demande en logements sociaux émanant de ménages des classes moyennes.

En outre, le logement intermédiaire a pour autres avantages :

- d'éviter le morcellement de la propriété engendré par les dispositifs de défiscalisation « particuliers » et de lui substituer une vente en bloc à un opérateur qui garantira l'entretien et la maintenance de l'ensemble des logements.
- de créer un parc de logement en accession à la propriété en première main à l'issue des 20 ans de la période locative réglementée de ces logements.

Les logements intermédiaires ne rentrent pas dans le quota de 25 % de logements locatifs sociaux imposé par l'article L. 302-5 du CCH, toutefois, le développement de ce type de parc

ainsi que la maîtrise de l'octroi des agréments au titre de la délégation est opportun au regard des avantages suscités. La loi Macron a intégré automatiquement l'instruction de ces agréments dans la délégation de compétence des aides à la pierre.

Il conviendra toutefois de rester vigilant sur le segment de besoin auquel ce produit peut répondre, notamment en poursuivant le suivi de l'évolution des loyers privés dans le cadre de l'observatoire local des loyers privé.

Il est rappelé que ces logements doivent répondre aux conditions suivantes :

- Opération de construction neuve, en zone B1 du zonage relatif à l'investissement locatif.
- Chaque logement doit être loué à titre de résidence principale à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés dans le cadre du dispositif d'investissement locatif intermédiaire « Pinel ». Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds applicables dans le cadre de ce même dispositif, le cas échéant modulés par le préfet de région.
- L'engagement de location des logements est d'une durée minimale de 20 ans. Toutefois, ces logements peuvent être cédés, sans que l'acheteur ne soit contraint de louer les logements dans des conditions de location particulière, à partir de la 11^{ème} année pour la moitié des logements ayant bénéficié de l'agrément et à partir de la 16^{ème} année pour l'intégralité des logements ayant bénéficié de l'agrément.
- Les logements devront par ailleurs être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 %⁶ de surface habitable de logements locatifs sociaux neufs⁷.

c) L'encadrement des modes de production de logements publics locatifs sociaux

La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)

La production de logements en VEFA a progressé depuis le Plan de Relance de 2010 au détriment de la maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs HLM et a particulièrement crû ces dernières années. Dans le cadre de la présente convention de délégation, la part de VEFA devra être maîtrisée et ne pas excéder 45 % de la production globale de logements locatifs sociaux familiaux.

Par ailleurs, le recours à la VEFA sur la création de structures devra être exclu au bénéfice des cessions de charge foncières et de la maîtrise d'ouvrage directe HLM, sauf cas exceptionnel. Effectivement, la création de « structures » repose sur des équilibres financiers complexes que la VEFA peut encore plus dégrader.

⁶ Sauf disposition différente dans future communication, cf . flash DGALN n°36-2014 du 28/11/14. A titre d'exemple, si un ensemble immobilier comprend 2 500 m² de logements intermédiaires faisant l'objet de l'avantage fiscal, 1 000 m² de logements sociaux (au sens des logements pris en compte dans le quota de 25%) et 1 500 m² de logements dits « libres » (n'étant ni sociaux ni intermédiaires), le quota est égal à $1\,000 / (2\,500 + 1\,000)$, soit 29% (et non pas à $1\,000 / (2\,500 + 1\,000 + 1\,500) = 20\%$). L'avantage fiscal pourrait donc être octroyé sur cet aspect.

⁷ La loi de finances pour 2016 aménage le dispositif en supprimant la condition liée à un pourcentage minimal de logements sociaux dans les communes comptant déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU au titre du NPNRU.

Il s'agit de permettre aux opérateurs HLM de conserver leur compétence en maîtrise d'ouvrage, de permettre de réaliser des logements plus adaptés à la demande et d'être pour partie indépendant de l'évolution du marché immobilier libre.

Enfin, le recours aux VEFA destinées à produire 100 % de logements locatifs sociaux doit être strictement limité à des cas exceptionnels, indépendamment des opérations déjà prévues à la date de signature de la présente convention.

Plus globalement, même si la VEFA est un outil important pour développer le parc locatif social notamment en secteur diffus, sa limitation sur de plus grosses opérations permet d'éviter les péréquations de coûts sur le logement libre et le logement en accession à la propriété et d'éviter des prix élevés sur ces segments de logement et sur les charges foncières.

Le recours à l'usufruit locatif social (ULS)

L'ULS est une disposition permettant à un bailleur social de jouir, sur une durée déterminée (minimale de 15 ans et maximale de 30 ans), de l'usufruit temporaire de logements dont la nue-propriété est détenue ou acquise par un investisseur privé. Pendant la durée de l'acte notarial relatif à l'usufruit, les logements entrent dans le parc locatif social. Ces logements peuvent bénéficier d'un prêt PLUS, PLAI ou PLS et sont conventionnés à l'APL. Il permet de produire du logement locatif social sur des secteurs inaccessibles en maîtrise d'ouvrage directe pour les bailleurs, mais son caractère non pérenne nécessite d'en limiter la contribution.

En communes SRU, les propositions de montages en ULS sont à examiner avec attention et à comparer à des montages en LLS classique de façon à favoriser les opérations pérennes autant que possible. La proportion de logements réalisés en ULS dans les communes déficitaires sera donc limitée, et interdite dans les communes en carence.

Pour les communes qui dépassent le taux de 25 %, et éventuellement les communes déficitaires non carencées, le développement de la production en ULS devra être privilégié :

- sur les secteurs où le marché immobilier est le plus tendu en termes de loyers et de valeurs foncières,
- sur les programmes où la demande et les durées de location sont moins « pérennes » (petits logements, logements étudiants, etc.),
- sur les opérations mixtes comprenant du logement libre et/ou du logement en accession et/ou du logement social classique en PLUS/PLAI/PLS.

Dans tous les cas, l'ULS ne pourra pas être utilisé pour répondre à des obligations sociales issues du PLUI (Secteur de diversité sociale et servitudes de mixité sociale) ou issues des secteurs de projet (charte ou conventions d'opérations), sauf à ce que l'ULS permette la réalisation de logements sociaux venant s'ajouter à ces obligations.

Les obligations de relogement qui incombent au bailleur 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 avec un taux de rotation permettant potentiellement le relogement des locataires à l'issue de l'usufruit. L'ULS pourra être privilégié pour la réalisation de logements à vocation temporaire, caractérisés par une rotation plus importante (logement étudiant, etc.) dans le but de limiter les problématiques liées au relogement.

Aucune subvention publique directe ne sera accordée à ces logements.

d) La délégation de signature des conventionnements sans travaux dans le parc privé

Le conventionnement sans travaux subventionnés par l'Anah, ouvre droit à une déduction fiscale sur les revenus locatifs. Elle peut monter jusqu'à 70 % en cas de location à une association d'insertion sociale.

Depuis la loi MOLLE, la signature des conventions sans travaux subventionnés par l'Anah peut être déléguée à l'occasion d'un avenant annuel. Bordeaux Métropole n'avait pas souhaité prendre cette compétence. En revanche, cette délégation est obligatoire en cas de nouvelle délégation.

Le cahier des charges d'instruction des dossiers Anah, annexés à la convention de gestion des aides à l'habitat privé et à la convention de mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des dossiers, doit prévoir les modalités de signature, comme pour le conventionnement avec travaux subventionnés par l'Anah.

Ce type de conventionnement n'induit pas d'aide de la Métropole. Cela pourrait être intéressant de développer une démarche de ce type afin d'inciter les propriétaires privés à conventionner et ainsi offrir aux habitants modestes et très modestes des logements décentes à des loyers maîtrisés, légèrement supérieurs à ceux du conventionnement avec travaux subventionnés, mais pour autant en dessous des loyers libres.

e) Favoriser la mixité sociale dans l'habitat

Les données du système National d'Enregistrement (SNE) font état pour Bordeaux Métropole de près de 32 000 demandeurs de logements locatifs sociaux.

69 % des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI et 19 % ont des ressources comprises entre les plafonds PLUS et PLAI, ce qui démontre, dans la continuité du paragraphe précédent, la nécessité de proposer une offre à loyers très réduits.

Dans ce cadre, la métropole a lancé depuis 2015 une réflexion sur la mixité sociale, en mettant en place un groupe de travail avec les élus des 28 communes, un travail avec les bailleurs, le tout en lien avec l'État. Une étude a été lancée en commun avec l'AROSHA pour établir un diagnostic permettant une connaissance plus fine du parc et de son occupation. Cette étude a été rendue fin 2015 et présentée à l'ensemble des partenaires. La poursuite de cette réflexion a porté sur la mise en place des outils permettant de suivre et orienter cette politique, et plus particulièrement la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) dont la mise en place est prévue avec l'ensemble des partenaires pour mi-2016.

f) L'adaptation de l'offre de logements en réponse aux besoins

Le ministère du logement souligne le constat d'un grand déséquilibre existant dans toutes les régions entre l'offre de logement social, s'agissant tant du parc disponible (stock) que de l'offre nouvelle financée (flux), et la demande de petites typologies de logements sociaux (T1 et T2).

Partant de ce constat, le ministère du logement souhaite engager une dynamique permettant de mettre l'offre de logements sociaux plus en adéquation avec le profil, les caractéristiques et les ressources des ménages demandeurs, et de mobiliser à cette fin tous les acteurs locaux.

Au plan local, le diagnostic territorial partagé à 360° du sans abris au mal logement mené par l'État dans le cadre du plan de lutte contre la pauvreté (juillet 2014) et la révision en cours du PDALHPD mettent en lumière des besoins spécifiques nécessitant une adaptation de la taille des logements à produire.

L'analyse de l'occupation du parc et de la typologie des logements existants a notamment fait apparaître une carence de l'offre en petits logements abordables, à destination par exemple des jeunes actifs, des personnes seules, des personnes âgées. De plus, malgré les efforts récents de production de PLAI, il existe une problématique prégnante d'accessibilité financière du parc de logements pour certains de ces demandeurs.

Bordeaux Métropole associera l'État et les organismes HLM aux travaux qu'elle engagera pour approfondir cette réflexion, d'ici fin 2016. Celle-ci pourra envisager tous les leviers possibles pour une meilleure adéquation entre l'offre de logements et les ressources des demandeurs. Ces leviers pourront relever de la production nouvelle par les typologies, une modulation des surfaces des logements pour une typologie donnée, le développement d'une offre de logements à loyers minorés (cf. autre paragraphe), et aussi intégrer une réflexion sur la mobilité dans le parc existant et les réservations.

g) L'évaluation et la négociation des conventions d'utilité sociale

La part croissante de la Métropole dans les politiques de l'habitat et du logement l'a conduit à demander la délégation de compétence prévue à l'article L.445-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le législateur, conscient des difficultés juridiques posées par cette délégation, a prévu de l'abandonner au profit d'une modification des modalités d'élaboration des CUS. Cette modification est portée dans le cadre du projet de loi Égalité Citoyenneté. Ce projet prévoit également de reporter la signature de la prochaine génération de CUS au 1er juillet 2018.

Par conséquent, l'État et la Métropole conviennent de ré-étudier dans un délai de 2 ans cette délégation de compétence pour la seconde génération de CUS en tenant compte des modifications liées au projet de loi Égalité Citoyenneté. Une modification de la présente convention en vue de l'élaboration des nouvelles conventions d'utilité sociale pourra être réalisée sous forme d'avenant, sur demande du Président de Bordeaux Métropole.

L'État reste compétent pour réaliser l'évaluation finale des conventions d'utilité sociale en cours. Toutefois, il apparaît nécessaire d'articuler cette évaluation avec les politiques locales de l'habitat. Aussi, l'État s'engage à associer la Métropole à l'évaluation des conventions d'utilité sociale des organismes de logement social ayant plus de 20 % de leur patrimoine sur le territoire de la Métropole.

Article I-2 : Les objectifs quantitatifs et l'échéancier prévisionnel

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet la mise en œuvre du POA habitat du PLUI et notamment la réalisation des objectifs prévisionnels suivants :

I-2.1. Le développement et la diversification de l'offre de logements publics sociaux, intermédiaires, et en accession sociale

Il est prévu :

a) La réalisation d'un objectif global de 3 000 à 3 500 logements locatifs sociaux, structures comprises, conformément au volet Habitat du PLUI (cf. annexe 1), dont, à titre indicatif, 10% au titre de l'acquisition amélioration :

- **950 à 1 050 logements PLAI** au minimum (prêt locatif aidé d'intégration) dont 200 structures ;
- **1 850 à 1 950 logements PLUS** (prêt locatif à usage social) ;
- **500 logements PLS** (prêt locatif social) dont 250 structures.

Les objectifs de production par commune s'inscrivent dans une fourchette qui prend en compte les intentions du PLUI et les obligations réglementaires sur les communes déficitaires. Cette fourchette a la vertu de rendre plus souple la réalisation des objectifs de production de logements sociaux, notamment au regard de la dynamique immobilière globale qui sera enregistrée sur les communes concernées et qui influera sur le niveau réel de logement social à produire.

A titre indicatif, cette programmation comprend un objectif de création de :

- **30 PLAI adaptés** bénéficiant de la subvention visée à l'article R.331-25-1 du CCH (nécessitant une décision du comité de gestion du FNDOLLTS) ;
- **50 PLAI à loyers minorés** (avec des plafonds de loyers inférieurs d'au moins 10 % au PLAI) ;
- **200 logements en résidences sociales et maisons-relais** (dont Foyers de Jeunes Travailleurs).

Pour 2016, année de la signature de la présente convention, et compte tenu de la dotation disponible, ces objectifs sont de :

- **1 141 logements PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration), dont **992 PLAI** en tranche ferme ;
- **2 243 logements PLUS** (prêt locatif à usage social), dont **1 951 PLUS** en tranche ferme ;
- **753 logements PLS** (prêt locatif social).

L'annexe 2 à la convention précise les projets de structures collectives de logement et d'hébergement.

b) La démolition⁸ de 300 à 500 logements locatifs sociaux sur la durée de la délégation. Le programme de démolitions par QPV sera défini à l'issue des études prévues au protocole de préfiguration.

⁸ Les démolitions restent soumises à l'autorisation de l'Etat en application de l'article L.443-15-1 du CCH

c) **La réhabilitation de 4 000 logements par an.** Cet objectif sera réalisé par mobilisation de prêts HLM (dont PAM, éco-prêts , etc).

d) **La réalisation d'un objectif global de 300 à 500 logements PSLA (prêt social de location-accession) par an**

e) **La réalisation d'un objectif global de 400 à 500 logements intermédiaires institutionnels par an.**

Ces objectifs ne comprennent pas les logements prévus par les conventions de renouvellement urbain de l'ANRU.

Les opérations dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

I-2.2. La réhabilitation du parc privé ancien en individuel et en copropriété

Sur la base des objectifs figurant au I-1, il est prévu la réhabilitation d'environ **2 100 logements privés individuels (hors copropriétés)**, soit 350 logements par an.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés sans double compte :

- le traitement de 360 logements indignes (notamment en insalubrité et péril) ou très dégradés, soit 90 PO et 270 PB ;
- le traitement de 1 320 logements au titre de la lutte contre la précarité énergétique et de l'amélioration énergétique des logements, soit 1 140 PO et 180 PB ;
- le traitement de 330 logements occupés par leurs propriétaires au titre de l'aide pour l'autonomie de la personne ;
- le traitement de 90 logements locatifs moyennement dégradés ;

Soit un total de 1 560 logements rénovés par les propriétaires occupants (260 par an) et 540 par les propriétaires bailleurs (90 par an).

Sur la base des objectifs figurant au I-1, il est prévu la réhabilitation d'environ **900 logements privés en copropriété fragiles**, soit 150 logements par an. Cet objectif représente 6 à 10 copropriétés (dont 3 ont été lancées début 2016). Il porte sur les parties communes des copropriétés, voire les parties privatives d'intérêt collectif.

L'intégralité des logements des propriétaires bailleurs aidés est conventionnée (sauf exceptions précisées dans le régime des aides de l'Anah). Parmi ces logements, il est prévu de conventionner 230 logements à loyer social, 100 logements à loyer très social et 110 logements à loyer intermédiaire sur la durée de la convention.

Pour 2016, année de signature de la convention, les objectifs assignés en CRHH du 28 avril au titre de la première enveloppe sont les suivants :

- le traitement de 20 logements PO indignes et/ou très dégradés,
- le traitement de 125 logements PO au titre de la lutte contre la précarité énergétique et de l'amélioration énergétique,
- le traitement de 59 logements PO au titre de l'aide pour l'autonomie de la personne,
- le traitement de 42 logements PB au titre de l'habitat indigne et /ou très dégradés, de l'amélioration énergétique des logements ou de la dégradation moyenne.

Au delà de ces objectifs concernant les logements individuels, le CRHH n'a pas déterminé pour la Métropole d'objectif sur les travaux concernant les logements en copropriétés.

Pour autant, 3 OPAH copropriétés fragiles viennent d'être lancées sur la Métropole en 2016 :

- La Boétie à Lormont : 31 lots - 500 000 € de subvention Anah - 50 000 € de subvention Etat PHM, avec engagement fin 2016
- Les Eglantines à Mérignac : 205 lots - 2 000 000 € de subvention Anah - 310 000 € de subvention Etat PHM,
- Les Dahlias à Mérignac : 165 lots - 1 650 000 € de subvention Anah - 250 000 € de subvention Etat PHM.

Les objectifs et enveloppes complémentaires seront annoncés en cours d'année et feront l'objet d'avenant afin de valider les enveloppes définitives de droits à engagement. Le nombre de logements traités en copropriété fragile pourra être affiché lors de ces avenants. Il pourrait faire l'objet d'une enveloppe complémentaire issue de la réserve nationale copropriété.

La déclinaison annuelle de ces objectifs et le tableau de bord de suivi de la convention sont indiqués en annexe 1.

Les dispositifs opérationnels en cours ou en projet sur la Métropole dont la liste figure en annexe 1⁶, le Contrat local d'Engagement contre la précarité énergétique et pour l'amélioration énergétique des logements de la Gironde (mise en œuvre du Fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)) en cours, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

La convention de gestion des aides à l'habitat privé signée par l'Anah, de l'Etat au titre du Programme Habiter Mieux et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH, décline et précise les objectifs concernant le parc privé ancien.

I-2.3. Répartition géographique et échéancier prévisionnel

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés en annexe 1 par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, conformément au programme d'actions du POA Habitat du PLUI, avec leur échéancier prévisionnel de réalisation.

Deux tableaux sont insérés en annexe 1 de la présente convention.

Le premier, intitulé « *objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé et tableau de bord* » synthétise les objectifs de réalisation et les besoins en droits à engagement. Il fait office d'échéancier de réalisation. Il sera mis à jour annuellement et joint au bilan mentionné à l'article II.3.

Il permet d'adapter au mieux l'enveloppe des moyens mis à disposition du délégataire par l'Etat et l'Anah, précisée dans l'avenant annuel visé à l'article II.3. Ce tableau sera rempli sur la base de l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement pour la répartition infra régionale des objectifs logements dans le parc public et privé pour l'année suivante.

⁶ opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), OPAH de renouvellement urbain, OPAH copropriétés fragiles, OPAH de revitalisation rurale, programme d'intérêt général (PIG) au sens de l'article R. 327-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), plan de sauvegarde, programmes sociaux thématiques (PST)

Le second tableau, figurant à l'annexe 1, comportera les informations suivantes :

- pour le parc public, la déclinaison des objectifs par commune et par type de logements financés telle que figurant dans le programme d'actions du POA Habitat du PLUI.
- pour le parc privé, il n'y a pas de territorialisation des objectifs à la commune. Pour autant, l'Anah détermine des périmètres prioritaires d'intervention sur le parc ancien qui sont par ordre de priorité : les quartiers en PNRQAD, NPNRU, QPV, OPAH-RU, OPAH copropriété fragile et en programmes animés autres OPAH et FIG.

Bordeaux Métropole est désormais maître d'ouvrage des 6 programmes animés en cours :

- les quartiers NPNRU et QPV sont couverts par le FIG métropolitain,
- le PNRQAD est couvert par une OPAH-RU qui devrait être reconduite en 2017,
- l'OPAH -RU - HM de Bordeaux avec des quartiers en PRI en centre historique et l'OPAH-RU-ORI de Lormont en centre historique et sur les quais,
- les OPAH copropriétés fragiles de La Boétie à Lormont, des Eglantines et des Dahlias à Mérignac

Le nombre minimum de logements locatifs sociaux pour chaque commune concernée par les articles L. 302-5 et suivants du CCH (obligation d'avoir 25 % de logements sociaux dans les résidences principales à l'horizon 2025) sont rappelés ci-dessous.

Les objectifs de production par commune s'inscrivent dans une fourchette qui prend en compte les intentions du PLUI et les obligations réglementaires sur les communes déficitaires calculés en application de l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sur les 3 périodes triennales couvertes par la convention de délégation : 1 année de la période triennale 2014-2016, l'intégralité de la période triennale 2017-2019 et deux années de la période triennale 2020-2022.

Cette fourchette a la vertu de rendre plus souple la réalisation des objectifs de production de logements sociaux, notamment au regard de la dynamique immobilière globale qui sera enregistrée sur les communes concernées et qui influera sur le niveau réel de logement social à produire.

Communes SRU	Objectif PLUI
Ambarès-et-Lagrave	70
Artigues-près-Bordeaux	27
Bordeaux	1 000
Le Bouscat	60
Bruges	60
Carbon-Blanc	20
Gradignan	94
Le Haillan	33
Martignas-sur-Jalle	42
Mérignac	186
Parempuyre	69
Saint-Aubin-de-Médoc	32
Saint-Médard-en-Jalles	90
Le Taillan-Médoc	54
Villenave-d'Ornon	75
Total communes SRU Métropole	1912

Communes SRU	Objectif réglementaire au 1er janvier 2016
Ambarès-et-Lagrave	70
Artigues-près-Bordeaux	27
Bordeaux	1 335
Le Bouscat	60
Bruges	60
Carbon-Blanc	20
Gradignan	94
Le Haillan	33
Martignas-sur-Jalle	42
Mérignac	186
Parempuyre	69
Saint-Aubin-de-Médoc	43
Saint-Médard-en-Jalles	107
Le Taillan-Médoc	62
Villenave-d'Ornon	94
Total communes SRU Métropole	2302

Ainsi, 1 900 à 2 300 logements locatifs sociaux par an minimum devront être financés sur les communes déficitaires SRU durant les 6 années de validité de la présente convention.

Le Préfet de département peut inclure dans l'avenant annuel prévu à l'article III-1 un objectif annuel global de financement de l'offre de logements locatifs sociaux sur les communes disposant de moins de 25 % de logements locatifs sociaux.

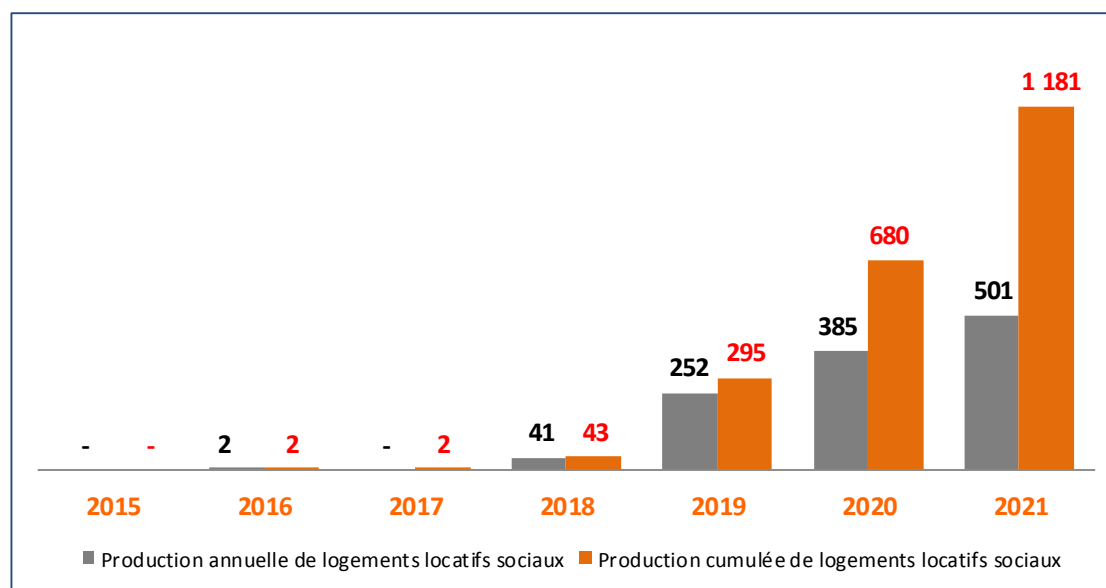
Le CCH fixe à la fin de l'année 2025 l'échéance pour atteindre le taux de 25 % de logements locatifs sociaux. Un objectif triennal est notifié à chaque commune concernée pour atteindre cet objectif. La répartition géographique des financements doit respecter cet objectif triennal.

Concernant les opérations se développant au sein du périmètre de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, le Projet Stratégique et Opérationnel 2015-2020 de l'établissement public d'aménagement décrit, entre autres, les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour les 5 années à venir et à termes :

Aux termes des opérations, Euratlantique comptera environ 20 000 logements (15 000 logements en 2030), dont 35 % de logements locatifs sociaux (ce qui équivaut à une moyenne de 350 logements locatifs sociaux par an), en réservant une très large part des financements pour les PLUS et PLAI, conformément aux orientations stratégiques de l'État transmises en septembre 2014. Ces orientations stratégiques ont été définies par le ministre en charge de l'urbanisme, et notifiées au directeur général ainsi qu'au préfet compétent. Les objectifs de mentionnés dans le PSO tiennent compte également des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

En outre, l'EPA souhaite décliner cet objectif à des échelles plus fines, que ce soit sur chacun des grands secteurs de projet (ZAC St Jean Belcier, ZAC Garonne Eiffel, Bègles Faisceau et Bègles Garonne) ou au sein de chaque quartier.

Le diagramme suivant met en exergue les objectifs de production annuelle et prévisionnelle de logements locatifs sociaux sur Euratlantique :



L'opération Euratlantique ayant basculé depuis 2015 en phase opérationnelle, les premiers programmes de constructions comprenant un nombre significatif de logements locatifs sociaux seront livrés au courant de l'année 2018.

Article I-3 : Autorisation d'aliénation

La vente de logements locatifs sociaux constitue aujourd'hui un enjeu qu'il convient d'inscrire dans une stratégie métropolitaine, partagée avec l'ensemble des communes.

Effectivement, si la vente HLM peut être appréhendée du premier abord comme une perte nette de logements locatifs sociaux sur un territoire en forte tension immobilière, et d'autant plus sur des communes déficitaires en logements locatifs sociaux, au regard du quota des 25 % imposé par la loi, les cessions peuvent avoir plusieurs avantages :

- en matière de parcours résidentiel : elles permettent aux locataires de s'inscrire dans un parcours ascendant en leur donnant la possibilité d'acheter un logement à un prix inférieur à ceux du marché libre, sous réserve que leur solvabilité soit compatible avec l'acquisition et l'entretien du bien ;
- en matière de mixité sociale, elles permettent aux communes et à la Métropole d'agir sur la mixité d'un quartier en privilégiant par exemple des ventes sur des quartiers très dotés en logement social, afin d'attirer de nouveaux habitants, ou à contrario, la possibilité de limiter les ventes dans des quartiers peu dotés en logement social ;
- en matière économique, elles permettent aux organismes de logement social de reconstituer les fonds propres à réinvestir dans le développement de leur parc

La maîtrise des mise en vente constitue donc un enjeu fort pour la Métropole au regard de ces différents postulats.

Dans ce contexte, la présente convention prévoit la délégation à Bordeaux Métropole de la compétence pour la délivrance des agréments pour la mise en vente de logements sociaux, ainsi que d'autres éléments du patrimoine immobilier des organismes de logement social à l'exception des logements-foyers (articles L.443-7 à L.443-15-5, R.443-10 à R.443-17 du CCH). Cette délégation prend effet deux mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Toute demande d'autorisation d'aliénation doit être soumise à l'avis du maire de la commune d'implantation du logement et, en cas de désaccord, la décision d'autorisation doit faire l'objet d'une concertation entre la métropole et la commune. En cas de désaccord entre la commune et le délégataire, la demande d'aliénation est transmise au ministre en charge du logement via le Préfet de Département.

Les autorisations d'aliénation doivent être délivrées au service d'une logique de rééquilibrage du parc de logement social et de mixité sociale à l'échelle de la métropole, avec également un enjeu de facilitation des parcours résidentiels des locataires et de reconstitution de fonds propres des organismes.

La présente convention reprend les critères inscrits au PLUI en matière de mise en vente du parc social, à savoir une vente mesurée et maîtrisée du patrimoine locatif social, sous réserve

du respect des principes visés précédemment Toutefois, Bordeaux Métropole prévoit de mettre en place un règlement métropolitain fixant des orientations plus précises concernant les critères d'octroi des autorisations de mise en vente, à l'issue d'une concertation avec l'état et les organismes de logement social, à initier dans le courant de l'année 2016.

Les critères existants du PLUI sont à titre indicatifs les suivants :

- le patrimoine vendu aura fait l'objet d'un diagnostic préalable portant sur l'état du bâti et des réseaux, la consommation énergétique des logements, les travaux préalablement réalisés ainsi que sur les caractéristiques sociales et financières des locataires présents. Il est rappelé que la vente de logement est conditionnée au respect d'une étiquette énergétique minimum. Le décret du 30 décembre 2015 fixe l'étiquette E au minimum. Ainsi, les logements classés en F ou G devront faire l'objet de travaux de rénovation énergétique avant leur mise en vente.
- conformément à la déclinaison communale du POA Habitat du PLUI, la stratégie de vente est modulée en fonction de la situation de la commune au regard de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : la reconstitution de l'offre doit se faire au minima sur la base d'un logement produit pour chaque logement vendu, et, dans les communes déficitaires ou tangentes au titre de cet article, une reconstitution de deux logements sur la commune pour un logement vendu est demandée aux organismes de logement social. Il est en revanche rappelé qu'aucune autorisation d'aliénation ne peut être autorisée sur des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre des articles L. 302-5 et suivants du CCH au moment de la demande de mise en vente.
- des mesures d'information et d'accompagnement des accédants devront être mises en place, afin de les sensibiliser aux futures responsabilités du propriétaire.

La Métropole établira un compte-rendu trimestriel - conforme au tableau en annexe 1 - spécifique sur les autorisations de mise en vente et un bilan annuel des ventes effectives de logements locatifs sociaux intervenues l'année précédente au regard notamment :

- de la géographie des ventes,
- des opérateurs vendeurs,
- de la typologie du parc vendu, etc.

TITRE II : Modalités financières

Article II-1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État pour le parc public locatif social et intermédiaire

Dans la limite des dotations disponibles et dans le respect des lois de finances, l'État allouera au délégataire, pour la durée de la convention et pour sa mise en œuvre, un montant prévisionnel de droits à engagement de **47 M€** pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2 sur la période de six ans.

Ces droits à engagement correspondant aux objectifs fixés au TITRE I sont estimés en fonction des conditions de financement en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Outre ces droits à engagement, l'État affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention un montant prévisionnel total de **490 M€** d'aides indirectes (TVA réduite, exonération de TFPB et aides de circuit) dont le détail apparaît en annexe 3.

Pour 2016, année de la signature de la présente convention, la dotation initiale correspondant à l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement délégués par l'État est fixée à **8 761 872 €**.

Pour 2016, l'enveloppe prévisionnelle est donc fixée à **8 005 440 €** permettant de financer **992 PLAI** situés en « zone tendue » avec un montant moyen de subvention de **8 070 €**.

L'enveloppe prévisionnelle des droits à engagement de l'État comprend par ailleurs un montant « bonus » de **756 432 €** destiné à bénéficier uniquement au financement de T1/T2 en PLAI et PLUS ordinaires (structures et logements étudiants exclus).

Conformément à la convention PNRQAD de janvier 2011, les logements financés dans le cadre de ce programme bénéficient d'une aide majorée, à hauteur de **10 000 € par PLUS** et **16 000 € par PLAI**.

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article II-5-1-3.

Article II-2 : Moyens mis à la disposition du délégataire pour le parc privé

La programmation pluriannuelle prévisionnelle de la réalisation des objectifs est rappelée dans l'annexe 1.

Pendant la durée de la convention, le délégataire établit le programme d'actions intéressant son ressort conformément au 1° de l'article R. 321-10-1 du CCH.

Le montant prévisionnel des droits à engagement alloué au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes au budget de l'Anah, incluant les aides de l'Anah aux propriétaires et les subventions éventuelles pour l'ingénierie de programme, est de **24 M€** au titre de l'Anah, pour la durée de la convention (décliné de manière prévisionnelle par année et par objectif dans l'annexe 1), soit **4 M€ par an**.

Ce montant permet de répondre aux engagements prévisionnels contractualisés dans le cadre des programmes nationaux prioritaires pour le territoire : programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, nouveau programme national de renouvellement urbain inscrit dans la géographie prioritaire de la politique de la ville (cf. détail par programme en annexe 1).

Pour 2016, la dotation initiale est de **2 173 305 €** (hors réserve régionale de 10 %) pour l'Anah. Ce montant pourra être complété par avenant en cours d'année lors de la redistribution d'enveloppes nationales et de la réserve régionale de 10 %.

Outre la dotation de l'Anah, les travaux sur le parc privé bénéficie d'aide de l'Etat.

Un contrat local d'engagement (CLE) ayant été conclu sur la Gironde et le territoire du délégataire, l'État dans le cadre du Programme Habiter Mieux et au titre du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) délègue une enveloppe au délégataire.

Le montant prévisionnel des droits à engagement alloué au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes au budget de l'État dans le cadre du Programme Habiter Mieux incluant les aides aux travaux (Aide de solidarité écologique dite ASE) et les aides au titre de l'accompagnement (AMO) et de l'ingénierie est de **3 M€**, pour la durée de la convention (décliné de manière prévisionnelle par année et par objectif dans l'annexe 1), soit **0,5M€ par an**, sachant que le Programme Habiter Mieux se termine le 31 décembre 2017.

Pour 2016, le montant prévisionnel des aides de l'État allouées dans le cadre du FART est de **348 260€** (hors réserve régionale de 12 %).

Pour les années ultérieures, un avenant annuel précisera la dotation allouée en fonction de la réalisation des objectifs et des niveaux de consommation de l'année précédente dans la limite de l'enveloppe pluriannuelle initiale.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article 1.1 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le délégué de l'Anah dans le département peut minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

La persistance d'un écart de réalisation au terme de 3 exercices consécutifs peut conduire les parties à réviser les objectifs et les droits à engagement de la présente convention et/ou leur déclinaison pluriannuelle. L'évaluation à mi-parcours décrite au titre VI de la convention conclue entre l'État, l'Anah et le délégataire sera l'élément essentiel pour dimensionner cet ajustement.

L'ensemble des dispositifs opérationnels, en cours ou projetés et dont la liste figure en annexe 1, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Anah sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG,...).

La convention de gestion des aides à l'habitat privé signée par l'Anah, de l'État au titre du Programme Habiter Mieux et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH, décline les engagements financiers de chacun.

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article II-5-1-3.

Article II-3 : Avenant annuel

Un avenant annuel définira l'enveloppe pour chacune des années postérieures à celle de la signature de la présente convention.

Chaque année, le délégataire fournit un bilan indiquant l'état des réalisations des engagements et des paiements, ainsi qu'une actualisation des engagements au titre de la convention. Ce bilan comprend un tableau complété sur le modèle de l'annexe 1 de la présente convention et précise, pour le parc public, les logements livrés.

Ce bilan annuel donne lieu à discussion entre les parties et permet de définir les droits à engagement à allouer pour l'année ultérieure.

Ce bilan annuel est transmis par le délégataire au Préfet de Région et présenté au bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

L'avenant annuel doit être rédigé et signé après discussion préalable sur le bilan annuel.

Le montant définitif annuel est arrêté dans les conditions définies à l'article II-5-1.

Le tableau de bord mis à jour, visé au I-2-3, est joint à cet avenant.

Article II-4 : Interventions propres du délégataire

II-4-1 Interventions financières du délégataire

Le délégataire, pendant la période de la convention, consacrera sur ses ressources propres un montant global de **142 M€** aux objectifs définis à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1.

Pour la première année, le montant des autorisations d'engagement que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à **24,7 M€** dont **24 M€** pour le logement locatif social et **0,7M €** pour l'habitat privé (copropriétés comprises).

Bordeaux Métropole perçoit en moyenne un montant annuel de **0,3 M€** au titre du prélèvement perçu par l'EPCI en application de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain qui doit être affecté à des opérations en faveur du logement locatif social.

Bordeaux Métropole s'engage à délibérer une fois par an sur l'utilisation des crédits issus des prélèvements SRU et à adresser au Préfet de département un bilan annuel de l'utilisation de ces crédits en même temps que le bilan annuel de la présente convention de délégation.

II-4-2 Actions foncières

Sur la base de stratégies foncières préalablement définies, le délégataire encouragera toutes les actions foncières permettant la réalisation des objectifs énoncés à l'article I-2 en intégrant les actions prévues dans le POA Habitat du PLUI, notamment :

- les études,
- la veille foncière, l'acquisition et le portage,
- les cessions gratuites ou avec décote,
- la subvention au foncier,
- la subvention ou le financement dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement,
- les outils d'urbanisme (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, périmètres de gel ...).

II-4-3 Actions en faveur du développement durable

L'intervention de Bordeaux Métropole en matière de développement durable s'inscrit dans le Plan Climat voté en février 2011.

Cette politique concerne aussi bien le parc public que le parc privé.

Le bâti résidentiel ancien constitue en effet le premier gisement d'économie d'énergie sur le territoire métropolitain (les 350 000 logements représentent près du tiers de l'énergie consommée sur notre territoire, devant les transports). Par son intervention, Bordeaux Métropole apporte une réponse aux enjeux sociaux et d'habitat, de lutte contre le mal logement tout en poursuivant des objectifs environnementaux de lutte contre le réchauffement climatique

Plusieurs actions ont déjà été posées pour contribuer à cet effort, d'autres sont en cours d'élaboration :

- Poursuite du financement des conseillers info énergie et financement d'une mission d'accompagnement technique auprès des copropriétés confiées à l'ALEC
- Participation de Bordeaux Métropole au projet européen « Infinite », au sein du consortium piloté par Energy Cities, visant à dupliquer les mécanismes de financements innovant de la rénovation énergétique déjà expérimentés par d'autres villes européennes
- Travaux de déploiement d'une plate-forme locale de la rénovation énergétique de l'habitat privé
- Financement d'un dispositif d'aides renforcées à la rénovation énergétique voté en juillet 2014 dans le cadre du plan climat. Ce dispositif traite en partie des copropriétés.
- Valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie dans le cadre d'un protocole avec EDF qui permettra de financer en 2016 un diagnostic de la précarité énergétique.
- Bordeaux Métropole est par ailleurs lauréate de l'appel à Projet Ecocité II du PIA Ville de Demain, pour son action intégrée en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés.

Article II-5 : Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

II-5-1 : Calcul et mise à disposition des droits à engagement

II-5-1-1 : Pour l'enveloppe logement public locatif social

Chaque année, l'État, dans les limites des dotations disponibles et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-1 de la convention pour l'année considérée, allouera au délégataire une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 60 % du montant des droits à engagement de l'année à la signature de la convention ou, à compter de la seconde année, à la signature de l'avenant annuel ;
- le solde des droits à engagement de l'année est notifié à une date prévisionnelle fixée au 15 octobre en fonction du rapport mentionné au II-5-1-3. La date de notification est susceptible d'être décalée en fonction de la notification des droits à engagement par le Préfet de Région. L'avenant de fin de gestion mentionné au § III-2 arrête l'enveloppe définitive des droits à engagement allouée pour l'année au délégataire.

La loi de finances pour 2016 prévoit la création du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), chargé de contribuer au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux.

Ce fonds, établissement public à caractère administratif, sera créé par décret en Conseil d'État au plus tard le 1^{er} juillet 2016.

Pour 2016, le solde de droits à engagements ne pourra pas être délégué avant la création du FNAP.

En conséquence, l'État allouera exceptionnellement au délégataire 40 % de l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement à la signature de la présente délégation.

Dans la limite des dotations disponibles, le délégant peut procéder au cours d'une même année à autant d'allocation d'enveloppes de droit à engagement qu'il l'estime nécessaire.

A partir de la seconde année, une avance maximale de 25 % du montant des droits à engagement initiaux de l'année N-1 pourra être allouée au délégataire avant la signature de l'avenant annuel (aucune avance n'est prévue pour la première année de la convention).

Ces décisions sont notifiées par l'État au délégataire.

Le délégataire prendra les arrêtés de subvention au nom de l'État en application de la présente convention dans la limite du montant des droits à engagement ainsi notifiés par l'État.

Les droits à engagement correspondants aux PLAI adaptés à financer sur le territoire délégué (délégation d'AE typés FNDOLLTS en complément de la programmation LLS classique) sont délégués selon les modalités spécifiques à ce fond.

II-5-1-2 : Pour l'enveloppe habitat privé

La convention de gestion des aides à l'habitat privé signée par l'Anah, l'État au titre du Programme Habiter Mieux et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH, définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'Anah ou, à sa demande, par le délégataire des aides destinées à l'habitat privé.

II-5-1-3 Modalités de mise à disposition

L'allocation du solde de l'enveloppe annuelle sera fonction de l'état des réalisations et des perspectives pour la fin de l'année qui seront communiqués dans les bilans fournis, au 30 juin (sous réserve du démarrage de l'instruction de l'année, lié à la date du CRHH et de la délibération métropolitaine qui s'ensuit) et au 1er septembre, au préfet, représentant de l'État et délégué de l'Anah dans le département.

Pour le parc public, ces bilans conduiront à la conclusion d'un avenant dit de « fin de gestion » tel que défini à l'article III-2 qui permettra d'effectuer les ajustements nécessaires en fin d'année. Pour le parc privé, ces bilans pourront également conduire à un avenant dit de « fin de gestion » en fin d'année.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet, représentant de l'État dans le département, peut pour le parc public, minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet, délégué de l'Anah dans le département, peut pour le parc privé, minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

La persistance d'un écart de réalisation au terme de 3 exercices consécutifs, peut conduire les parties à réviser les objectifs et les droits à engagement de la présente convention et/ou leur déclinaison pluriannuelle. L'évaluation à mi-parcours décrite à l'article VI-6-1 sera l'élément essentiel pour dimensionner cet ajustement à la hausse ou à la baisse.

Pour le parc public, le report éventuel de droits à engagement d'une année sur l'autre de la convention, comprenant les éventuels droits à engagements redevenus disponibles suite à des modifications d'opérations, peut être intégré dans le calcul de la dotation de l'année suivante.

Son montant est identifié dans l'avenant annuel tel que défini à l'article III-1 et doit être compatible avec la dotation régionale ouverte pour l'année suivante.

II-5-2 : Calcul et mise à disposition des crédits de paiement

- Pour l'enveloppe logement public locatif social

Chaque année, l'État mettra à la disposition du délégataire un montant de crédits de paiement calculé par application d'une clé pré-définie au montant des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée.

Ainsi, pour le calibrage des CP dans l'avenant annuel (et dans la convention pour la première année), la clé à appliquer doit se fonder sur le rythme d'exécution des opérations.

Les crédits de paiement correspondants au versement des subventions prévues au R.331-25-1 du CCH sont compris dans l'enveloppe de CP versée au délégataire.

Les crédits de paiement feront l'objet de la part de l'État des versements suivants :

- le premier versement porte au maximum sur 25 % du montant des CP versés l'année n-1 (y compris en cas de renouvellement de la convention).
- le deuxième versement est effectué dans les deux mois suivant la date de signature de la convention ou, à compter de la seconde année, de l'avenant annuel. Il porte au maximum sur 75 % du montant total prévu par l'avenant annuel (ou pour la première année, le montant inscrit dans la convention) duquel il est déduit le premier versement effectué ; ce taux peut être ajusté en fonction du rythme de paiement du délégataire aux opérateurs.
- le solde est versé au délégataire en novembre ; il peut être ajusté en fonction de la différence entre les crédits de paiement versés par l'État au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs l'année n, en cohérence avec le compte-rendu d'octobre mentionné au troisième alinéa de l'article II-6, et ce dans la limite des crédits ouverts et disponibles.

Dans la limite des dotations disponibles, le délégant peut procéder au cours d'une même année à autant d'allocation d'enveloppes de crédits de paiement qu'il l'estime nécessaire.

Il est précisé que la Métropole ne procède en aucun cas à l'avance des crédits de paiements de l'État lorsque ceux-ci sont insuffisants. Les crédits de paiement devront être délégués de manière à éviter toute rupture dans les paiements pour ne pas générer de dettes auprès des organismes de logement social

Pour chaque opération soldée, sur la base du compte-rendu mentionné au troisième alinéa de l'article II-6, il est procédé à l'ajustement des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'État au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs.

- Pour l'enveloppe parc privé ancien

La convention de gestion des aides à l'habitat privé signée par l'Anah, l'État au titre du Programme Habiter Mieux et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH, définit

les modalités de financement et les conditions de gestion par l'Anah ou, à sa demande, par le délégataire des aides destinées à l'habitat privé.

Article II-6 : Compte-rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire

Le délégataire remet chaque année au représentant de l'État dans le département, deux compte-rendus détaillés de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, concernant les crédits reçus de l'État pour le parc public, conformément à l'annexe 1bis (cf. circulaire n° 2005-49 UHC/FB2 du 14 octobre 2005 relative à l'imputation comptable et au compte rendu d'utilisation des crédits de l'État mis à la disposition des collectivités délégataires dans le cadre des conventions de délégation de compétences en matière d'aides au logement).

Pour les délégations de compétence dont le montant d'engagement annuel prévu pour le parc public est supérieur à 5 M€, le délégataire remet en outre en octobre un compte rendu détaillé de l'exécution des crédits sur le parc public sur le 1^{er} semestre.

Ces états annexes retracent, d'une part, le détail des crédits reçus de l'État et de l'Anah par le délégataire et, d'autre part, le détail des crédits effectivement versés par le délégataire pour la réalisation des opérations financées conformément à l'annexe 1 de la présente convention.

Ces états annexes seront accompagnés, en outre, d'une annexe 1ter détaillant les crédits versés par le délégataire sur les aides propres visés à l'article II-4-1 de la présente convention.

Pour le parc public, le versement des crédits est conditionné au renseignement régulier par le délégataire de l'infocentre national Sisal pour permettre aux services de l'État de disposer en temps réel de l'état de la consommation des crédits. Une attention particulière est apportée à la saisie dans un délai de 15 jours maximum des données relatives au suivi des paiements.

Article II-7 : Gestion financière de la fin de convention

Pour ce qui concerne le parc privé, les éléments précisés dans cet article ne concernent que les conventions pour lesquelles la convention de gestion prévoit l'instruction et le paiement des aides par le délégataire.

- **En cas de renouvellement de la convention de délégation de compétences**

Le versement des crédits de paiement correspondants aux crédits engagés les années précédentes perdure selon la règle mentionnée au II-5-2 pour le parc social et dans la convention de gestion entre le délégataire et l'Anah pour le parc privé.

Pour le parc privé, si, au terme de l'effet de la présente convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu au II-5-2, le délégataire dispose de crédits de paiement non utilisés, ces crédits seront déduits du versement au titre de la nouvelle convention pour l'année en cours.

- **En cas de non-renouvellement de la convention de délégation de compétences**

Le versement des crédits, tel que prévu à l'article II-5-2, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à disposition du délégataire sont remis par le délégataire au préfet, représentant de l'État et au délégué de l'Anah dans le département.

Le délégataire peut continuer à assumer le paiement des engagements qu'il a pris auprès des bénéficiaires des aides. A cet effet, l'État et l'Anah concluent avec le délégataire une

convention de clôture de délégation qui définit les modalités de mise à disposition des crédits correspondants et de paiement restant à effectuer.

Dans le cas contraire, ces engagements sont directement assumés par l'État pour le parc public et par l'Anah pour le parc privé. Le représentant de l'État ou le délégué de l'Anah émettent alors un ordre de reversement à hauteur des crédits non utilisés et un accord relatif à la clôture de la convention est établi avec le délégataire.

- En cas de modification du périmètre géographique

Le périmètre géographique d'exercice de la délégation peut être modifié par voie d'avenant (voir article III), dans le cas de modification de la carte intercommunale. Si cette modification du périmètre conduisait à ce que des communes ne soient plus membre de l'intercommunalité délégataire, le versement des droits à engagement, tel que prévu à l'article II-5-1 pour réaliser les objectifs relatifs à ces communes, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des droits à engagement mis à disposition du délégataire sont remis par le délégataire au préfet, représentant de l'État et au délégué de l'Anah dans le département.

TITRE III : Avenants

Sept types d'avenants peuvent être signés en cours d'année. Plusieurs types d'avenants peuvent être regroupés dans le même document.

Article III-1 : avenant annuel

L'avenant annuel est obligatoire. Il est signé pour toute convention en cours. Cette signature doit intervenir le plus rapidement possible (mais n'est possible qu'après le CRHH de notification des moyens et objectifs de l'année) afin de ne pas pénaliser le démarrage de la gestion. Dans l'attente de la signature de l'avenant annuel, des autorisations d'engagement peuvent être mises à disposition du délégataire qui peut prendre des décisions d'engagement dans la limite de ces crédits. Cette mise à disposition s'effectue selon les modalités définies à l'article II-5-1.

Il indique les objectifs quantitatifs prévisionnels pour l'année en adoptant la présentation de la convention au I-2 (et annexe 1). Le Préfet de département peut inclure dans l'avenant annuel un objectif annuel global de financement de l'offre de logements locatifs sociaux sur les communes SRU.

Il précise ensuite les modalités financières pour l'année en distinguant l'enveloppe déléguée par l'État pour le parc public et par l'Anah pour le parc privé et les interventions financières du délégataire lui-même. Le montant annuel des droits à engagement est établi après la prise en compte du niveau réel de consommation de N-1 et des perspectives pluriannuelles.

Le cas échéant, il intègre la révision des objectifs et des droits à engagement lié à la persistance d'un écart de réalisation conformément aux dispositions prévues à l'article II-5-1-3.

Tout autre point ponctuel concernant une partie de la convention peut figurer dans cet avenant.

Article III-2 : avenant de fin de gestion (cf. II-5-1-3)

Cet avenant précise au délégataire l'enveloppe définitive des droits à engagement ainsi que les objectifs quantitatifs inhérents. Il prend en compte les réalisations du délégataire et les perspectives à fin d'année conformément au bilan prévu à l'article II-5.1.3. Il est obligatoire pour le parc public.

Article III-3 : avenant modifiant le périmètre de la délégation de compétence

La convention de délégation de compétences porte obligatoirement et de manière immédiate sur l'intégralité du nouveau territoire de l'EPCI.

En cas de modification du périmètre géographique d'intervention du délégataire, l'avenant met à jour les dispositions de la convention : identification de la nouvelle personne morale / nouveau délégataire pour les communes qui le cas échéant ne seraient plus couvertes par la convention, modalités de gestion des opérations engagées sur le territoire de ces communes, actualisation des objectifs et des dotations des crédits correspondants, modalités de gestion et de suivi.

L'avenant ne constitue pas un préalable nécessaire à l'octroi des crédits attribués au délégataire pour l'exercice de ses fonctions (crédits Etat + Anah). Si le délégataire refusait d'adapter la convention pour tenir compte de son nouveau périmètre d'intervention, méconnaissant ainsi les dispositions de l'article I, cela constituerait alors pour l'État un motif de dénonciation de la délégation existante, et de fait, la suspension de la délégation des crédits.

Article III-4 : avenant de prorogation

Au terme des six ans, la convention peut être prorogée pour une durée d'un an, par avenant, si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire ou, dans le cas contraire, s'il a pris une délibération engageant l'élaboration d'un PLH. Cette prorogation est renouvelable une fois dans les mêmes conditions.

Article III-5 : avenant de fin de convention

Au terme de la convention, un avenant prévoit les modalités relatives au paiement des aides accordées pendant la période de la convention (cf. article II-7) et au conventionnement APL (cf. titre V).

Article III-6 : avenant consécutif à de nouvelles orientations de la politique en faveur du logement

Cet avenant doit permettre de traduire les nouveaux objectifs de la politique du logement, fonction des évolutions du contexte financier, économique et social. Ces nouveaux objectifs peuvent faire évoluer les objectifs fixés au délégataire et les moyens financiers qui lui sont délégués.

Article III-7 : avenant modifiant une disposition de la convention

Cet avenant appelé « avenant modificatif » sur l'initiative du délégataire ou de l'État a vocation à modifier toute disposition de la convention, notamment celles des titres IV, V ou VI.

Il peut être adopté en cours d'année et sa signature n'est pas soumise à une contrainte de date.

TITRE IV – Conditions d’octroi des aides et d’adaptation des plafonds de ressources

Les dispositions du code de la construction et de l’habitation et notamment de son livre III, ainsi que les textes listés dans le document A annexé, sont applicables sous réserve des adaptations prévues aux articles III-1 et III-2

Article IV-1 : Adaptation des conditions d’octroi des aides

IV-1-1 Parc public locatif social

Le niveau des aides accordées pourra être modulé par le délégataire en fonction des priorités inscrites à l’article I.1 et au regard des critères définis dans le cadre du PLUI.

IV-1-2 Parc privé

La convention de gestion des aides à l’habitat privé signée par l’Anah, l’Etat au titre du Programme Habiter Mieux et le délégataire en vertu de l’article L. 321-1-1 du CCH détermine les règles particulières d’octroi des aides qui peuvent être fixées par le délégataire en application de l’article R. 321-21-1 du CCH, ainsi que les conditions de leur intervention.

Article IV-2 : Plafonds de ressources

IV-2-1 Parc public locatif social

En application de l’article R. 441-1-2 du CCH, les plafonds de ressources peuvent être majorés dans la limite de 30% de ceux applicables pour l’accès des ménages aux logements locatifs sociaux dans les cas ci-après :

- logements d’un même immeuble situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins trois mois ;
- logements situés dans des quartiers classés en quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV);
- logements d’un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu’ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l’APL

IV-2-2 Parc privé

- Propriétaires occupants

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa du I de l’article R.321-12 du CCH sont applicables.

- Propriétaires bailleurs

Lorsque le bailleur conclut une convention en application de l’article L. 351-2 (4°) du CCH, les plafonds de ressources des locataires fixés par l’arrêté mentionné à l’article R. 331-12 du code de la construction et de l’habitation sont applicables.

Si cette convention est conclue applique des loyers très sociaux dans le cadre d'un PIG - Programme Social Thématique (PST) ou d'un volet très social d'un programme animé (OPAH ou PIG) les plafonds de ressources sont ceux prévus à la seconde phrase de cet article (PLAI).

Les conventions visées aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH et signées dans les conditions de l'article L. 321-1-1 II du CCH devront respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables (voir notamment les articles R. 321-23 à R. 321-36 du CCH).

Article IV-3 : Modalités d'attribution des aides et d'instruction des dossiers

IV-3-1 Parc public locatif social

Pour les opérations visées au I-2-1, le président de Bordeaux Métropole ou son représentant signe les décisions de subvention qui sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'État. L'instruction des dossiers est assurée par la direction Habitat de la Métropole.

IV-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-2-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet, retrait ou prorogation sont prises par le président de l'autorité délégataire au nom de l'Anah.

La convention de gestion des aides à l'habitat privé signée par l'Anah, de l'Etat au titre du Programme Habiter Mieux et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH, détermine les conditions d'instruction et de paiement.

L'instruction des dossiers est assurée par la direction départementale des territoires et de la mer de Gironde dans le cadre de la convention de mise à disposition des services de l'État.

IV-3-3 Mise à disposition des services

Une convention spécifique de mise à disposition des services est conclue en application de l'article 112 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (parc privé).

TITRE V – Loyers et réservations de logements

Article V-1

V-1-1 Parc privé

Les dispositions relatives aux loyers et aux réservations de logements sont prévues par la convention de gestion signée avec l'Anah.

V-1-2 Parc public locatif social

Le président de Bordeaux Métropole signe, au nom de l'Etat, les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 du CCH conclues en contrepartie d'un agrément qu'il accorde. Il en adresse obligatoirement copie au préfet de département dans un délai raisonnable.

Pendant la période de délégation, le délégataire est compétent pour signer les conventions APL relatives aux logements pour lesquels il a octroyé une aide à la pierre ouvrant droit au conventionnement APL, ainsi que les avenants relatifs à ces conventions, notamment ceux ayant pour objet la modification des surfaces établis à l'occasion de la mise en service d'un immeuble ou ensemble immobilier.

Les services de l'État demeurent en revanche compétents pour conclure les avenants aux conventions APL existantes avant la prise de délégation.

Pendant la période de délégation, le délégataire est compétent pour signer les avenants conclus consécutivement à une vente de patrimoine HLM (cf article L.443-7 CCH).

En application de l'article L. 342-2 et de l'article L.353-11 du CCH, le respect des engagements figurant dans les conventions APL signées par le délégataire et le bailleur relève de l'État et de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), à l'exception des conventions mentionnées à l'article L. 321-8 du CCH (conventions ANAH).

L'État s'engage à transmettre, au délégataire qui en fait la demande, toute convention APL initiale et ses avenants.

Dans la mesure du possible, les transmissions de documents échangés entre l'État et le délégataire se font sous forme dématérialisée.

La compétence du délégataire en matière de convention APL s'exerce jusqu'à la résiliation de la convention de délégation ou jusqu'à son terme en cas de non renouvellement.

Le délégataire n'est pas compétent pour résilier les conventions APL.

Le tableau de suivi des conventions APL est adressé mensuellement au service Habitat/LSP de la DDTM avant le 5 du mois suivant.

Article V-2 : Modalités de fixation des loyers et redevances maximum

V-2-1 Parc public locatif social

Le loyer maximal au m² est fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement dans la limite des valeurs indiquées par l'avis relatif aux loyers et redevances publié pour chaque 1er janvier.

Les valeurs indiquées dans cet avis constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique.

Les loyers plafonds sont fixés en tenant compte de l'équilibre de l'opération, de sa qualité, de la taille des logements mais aussi de la solvabilité des locataires et du secteur géographique d'implantation du projet.

En effet, pour garantir le caractère social des logements, il convient de maintenir un écart d'environ 20% entre les loyers du parc privé environnant et les loyers plafonds des conventions APL.

Les modalités de calcul de ce loyer plafond suivent les règles explicitées dans l'avis relatif aux loyers et redevances. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers à l'exception des adaptations suivantes possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration.

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en document annexé D.

Bordeaux Métropole s'engage en 2016 à revoir ces marges locales et loyers accessoires en associant la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et l'Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine. Cette révision serait applicable sur l'année d'instruction 2017, de manière à ne pas modifier les règles de fonctionnement en cours d'année.

L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m² de surface utile dépassant, le loyer maximal de zone correspondant au produit de financement mobilisé tel que fixé dans l'avis loyers auquel s'ajoute les majorations locales de loyers, pour les logements PLUS et PLAI, dans le respect des plafonds définis par l'avis loyer.

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

V-2-2 Parc privé

Les niveaux maximums des loyers maîtrisés du parc privé sont fixés, dans le respect de l'avis annuel des loyers publié par la DHUP et des dispositions adoptées par le conseil d'administration de l'Anah, dans le cadre du programme d'actions mentionné aux articles R. 321-10 et R. 321-10-1 du CCH.

Article V-3 : Réservations de logements au profit des personnes prioritaires

Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM fixent le pourcentage de logements de l'opération alloué au droit de réservation reconnu au Préfet par l'alinéa 3 de l'article L.441-1 du CCH.

Le chiffre à inscrire s'il y a lieu dans les conventions APL est de 30% pour les opérations financées en PLUS, PLAI et PLS dont au plus 5 % pour les agents civils et militaires de l'État. Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec des personnes autres que les organismes HLM et les SEM doivent fixer un droit de réservation préfectoral, dont le pourcentage sera négocié en fonction des besoins locaux.

Pour le parc privé, le mode d'attribution éventuelle des logements ayant bénéficié de subventions de l'Anah est fixé conformément à la réglementation de l'Agence et précisé dans la convention ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Pour les logements à loyer conventionné très social, ils sont prioritairement proposés au public du PDALHPD sur la base d'une évaluation sociale.

Obligation doit être notifiée à l'organisme d'informer le préfet (DDCS et DDTM) lors de la mise en service des logements.

TITRE VI – Suivi, évaluation et observation

Article VI-1 : Modalités de suivi des décisions de financement

Le délégataire informe le préfet de l'ensemble des décisions signées qu'il prend en application de la présente convention et pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après, sont transmises à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement, auquel le délégataire a accès.

Pour le parc locatif social, copies des décisions et des conventions signées sont transmises au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer pour le Préfet.

De plus, les données de suivi liées aux décisions de financement doivent être transmises en continu à l'infocentre et au minimum une fois par semaine.

Le tableau de suivi des décisions de financement est adressé mensuellement au service Habitat de la DDTM et au service Hébergement de la DRDJSCS avant le 5 du mois suivant.

Le délégataire s'engage à renseigner également le système d'information sur les mises en chantier (numéro du permis de construire), les mises en service (numéro de la convention APL) et les crédits de paiement versés pour chaque opération (date et montant) comme cela est prévu au 7 du b) du document annexé C.

Le délégataire s'engage à saisir en continu les données relatives au paiement dans le système d'information (Galion), pour que l'État suive les paiements réalisés par le délégataire. Le délai entre le paiement et la saisie ne devra pas excéder plus de 15 jours. Le dispositif de transmission obligatoire par voie électronique est décrit dans le document annexé C.

De plus, l'Etat met également à disposition des partenaires locaux le portail SPLS (Suivi de la Production de Logements sociaux) qui est un télé-service (portail internet) permettant aux maîtres d'ouvrages de déposer une demande d'agrément et/ou d'aide à la pierre directement auprès des services responsables de la programmation. Le dispositif SPLS est déployé dans la région Aquitaine Limousin Poitou Charentes.

Il permet également de disposer de l'information la plus complète sur la vie d'une opération depuis sa conception jusqu'à la livraison, d'assurer un suivi des dossiers optimisé, de simplifier et uniformiser le partage des informations entre acteurs locaux, d'enrichir et permettre une meilleure connaissance des besoins en financements et enfin de constituer le socle de dématérialisation de l'instruction des dossiers de financement à horizon 2016.

Le dispositif de suivi obligatoire est décrit dans le document annexé C.

Pour le parc privé les modalités d'information du Préfet sur les décisions prises et de transmission des données sont définies par la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire, l'Anah et l'Etat.

Article VI-2 : Suivi annuel de la convention

Article VI-2-1 : Les modalités de compte-rendu

Les enveloppes du délégataire seront fixées en fonction des bilans produits au 30 juin et au 1er septembre. Ces bilans feront obligatoirement état des réalisations et des perspectives de réalisation pour le reste de l'année.

Accompagnés du bilan annuel mentionné à l'article II-3, ces deux bilans serviront de socle à l'avenant annuel défini à l'article III-1

Article VI-2-2 L'instance de suivi de la convention

Il est créé sous la coprésidence du Président de la Métropole et du Préfet une instance de suivi de la convention.

Cette instance se réunit au minimum deux fois par an pour faire le bilan des décisions prises et des moyens consommés au cours de l'exercice écoulé et prévoir, si nécessaire, des ajustements ou des avenants à la convention.

A cet effet, le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'État et l'Anah de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

Par ailleurs, il s'engage également à informer l'État et l'Anah des réalisations et des moyens engagés via le compte-rendu mentionné à l'article II-6 et à la mise à jour du tableau de bord en annexe 1.

La réunion de cette instance doit être l'occasion d'échanger sur la mise en œuvre de la délégation et peut également donner lieu à des restitutions sur des thématiques ou des publics précis (cf. VI-3 dispositif d'observation).

Le suivi de la convention doit permettre d'assurer la consolidation au niveau national et le rendu-compte au Parlement sur la mise en œuvre de la politique nationale du logement.

Il convient également de permettre aux services de l'État d'être en mesure d'assurer un suivi de l'utilisation des crédits de l'État délégués par un dialogue permanent, tant technique que politique entre l'État et Bordeaux Métropole. Bordeaux Métropole s'engage à fournir toute information ou document nécessaire au suivi du bon déroulement de la délégation par les services de l'État.

Par ailleurs, un pilotage de la délégation est mis en place aux différents niveaux suivants :

- organisation de réunions semestrielles de pilotage technique entre les services en charge de l'habitat de Bordeaux Métropole, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale,
- pérennisation du comité directeur de la délégation présidé au moins deux fois par an par le Directeur Général Valorisation du Territoire de Bordeaux Métropole et le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, en associant la Directrice Départementale de la Cohésion Sociale et, en tant que de besoin, le

Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement. Depuis sa mise en place, le Comité directeur s'est progressivement imposé comme une véritable instance de régulation qu'il convient de pérenniser. Il permet de faire le point sur l'avancement des objectifs, les moyens mis à disposition, l'interprétation de nouvelles circulaires. Le Comité directeur est une instance jugée très utile, en particulier lorsque surgissent des divergences.

D'autre part, une instance de gouvernance de la politique de l'habitat à l'échelle départementale sera mise en place. Cette instance a vocation à suivre les objectifs stratégiques des délégations de compétence des aides à la pierre de l'Etat à Bordeaux Métropole et au Conseil Départemental.

Article VI-3 : Dispositif d'observation

Bordeaux Métropole et l'État ont mis en place un observatoire de l'habitat, outil partenarial animé par l'A'urba, qui poursuit un objectif de connaissance et d'analyse des marchés et des dynamiques de l'habitat en Gironde, ainsi que du suivi de la demande de logement locatif social.

La mission de cet observatoire sera étendue aux évaluations à mi-parcours et finale de la présente délégation de gestion des aides à la pierre. La référence de ces évaluations est le guide méthodologique sur « L'évaluation de la délégation de compétence des aides à la pierre – Vade mecum » (Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, décembre 2011).

L'observation s'accompagne de bilans annuels et cartographies qui sont réalisés en régie par la Métropole. Ils doivent être rendus au plus tard fin février de l'année n+1.

Le dispositif d'observation se décompose de la façon suivante :

- 2017 : bilan annuel
- 2018 : bilan annuel ; lancement de l'évaluation à mi-parcours et rapport d'étape
- 2019 : bilan annuel ; rapport définitif de l'évaluation à mi-parcours
- 2020 : bilan annuel
- 2021 : bilan annuel ; lancement de l'évaluation finale et rapport définitif 3 mois avant la fin de la DCAP
- 2022 : bilan annuel

Le dispositif d'observation est piloté par la Métropole. La DDTM participe à l'analyse des résultats et est consulté avant diffusion des rapports définitifs d'évaluation.

Article VI-4 : Conditions de résiliation de la convention

VI-4-1 Cas de résiliation

La convention peut être résiliée chaque année, sur l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie.

La convention peut en particulier être dénoncée par le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, s'il estime que les objectifs et engagements définis dans la convention et mentionnés au III de l'article L301-5-1

du CCH sont insuffisamment atteints ou respectés, et en particulier lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du PLUIH sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

La résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'État entraîne de facto la résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

En cas de non-respect dans des proportions importantes des engagements contractés quant à l'échéancier de réalisation des objectifs de production mentionné en annexe 1 constaté sur deux exercices consécutifs dans le cadre du suivi annuel, chacune des parties peut décider de résilier la convention, à compter de l'année civile suivante.

VI-4-2 Effets de la résiliation

En cas de résiliation, l'accord relatif à la clôture de la convention est formalisé par l'avenant de fin de convention défini à l'article III-5.

Les droits à engagement alloués au délégataire mais non encore engagés font l'objet d'un retrait de la part de l'Etat et de l'Anah⁹. Les crédits de paiement mis à la disposition du délégataire mais non consommés et dont elle n'a plus l'utilité font l'objet d'un ordre de reversement de la part de l'État et de l'Anah. En cas de résiliation, la gestion financière de la fin de convention est celle définie à l'article II-7 (cas de non-renouvellement de la délégation de compétences).

En cas d'utilisation des crédits de paiement à d'autres fins que celles précisées dans les conventions qui la lie à l'État ou à l'Anah, un prélèvement du même montant sera opéré sur les ressources du délégataire.

VI-4-3 Cas des ventes

La délégation des autorisations de vente peut être dénoncée par le représentant de l'État dans le département au terme d'un délai de trois ans lorsque les résultats de son exécution sont insuffisants au regard des objectifs définis par la convention.

Elle peut également être dénoncée par la Métropole dans les mêmes délais en cas de non-respect des engagements de l'État.

Article VI-5 : Contrôle exercé par le délégant sur le délégataire

VI-5-1 Contrôle exercé par le délégant sur le délégataire pour le parc privé

Les dispositions relatives au contrôle sur le parc privé sont fixées dans l'instruction de l'Anah sur les contrôles du 29 février 2012, révisée.

La Délégation locale de l'Anah et la DDTM définissent ensemble un plan de contrôle triennal.

Le plan actuel se déroule de 2016 à 2018.

Chaque année le bilan annuel est présenté en CLAH.

⁹ dans le cas d'une convention de gestion avec instruction et paiement par le délégataire

VI-5-2 Contrôle exercé par le délégant sur le délégataire pour le parc public

Le contrôle de la programmation et du respect des objectifs de programmation et des priorités d'intervention (type de produits financé, conformité aux orientations nationales) est annuel et doit accompagner le bilan annuel. Ce contrôle est directement effectué à partir de l'infocentre SISAL.

Le contrôle effectué porte également sur l'instruction des dossiers de financement (demandes de subvention ou d'agrément, dossiers de paiement) et sur le conventionnement APL: respect du CCH et des circulaires d'application (ou avis et instructions). Le non-respect de la réglementation doit se traduire par la mise en œuvre immédiate d'actions correctives par le délégant (lorsqu'il est mis à disposition) et le délégataire (lorsqu'il n'y a pas mise à disposition).

Le plan de contrôle prévu pour le parc public dans le cadre de la délégation de compétences est annexé à la présente convention. Ce plan définit les modes de contrôles qui sont employés et comporte des objectifs chiffrés en matière de contrôle.

Le plan de contrôle prévoit la formalisation d'un contrôle interne par le délégant pour l'instruction des dossiers pour le compte du délégataire qui comporte des contrôles réguliers du travail de l'instruction (des dossiers de subvention et d'agrément, des paiements et des conventions APL) par les responsables (contrôle de premier niveau effectué au fil de l'eau par le responsable direct des instructeurs, contrôle hiérarchique exercé par le chef de service) ainsi que des dispositions d'organisation permettant de lutter contre les risques.

Le plan prévoit la formalisation d'un contrôle s'appuyant sur le système d'information (SISAL) qui permet une première vérification globale et par échantillonnage, avec un contrôle sur pièces, (2^{ème} temps) en définissant le pourcentage de dossiers contrôlés (au minimum ...%). Un focus sur les dossiers sensibles (dépassant un certain montant de subvention, opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage d'insertion, logements-foyers ...) peut être envisagé.

Le bilan de ce plan de contrôle est intégré au bilan annuel de la délégation de compétence. Ce bilan explique les écarts entre le plan et le réalisé de l'année précédente et fait la synthèse des leçons tirées de l'exercice, pour adapter le plan de l'année qui commence à la meilleure connaissance des risques locaux et à leur évolution éventuelle.

VI-5-3 Contrôle exercé par le délégant sur le délégataire pour les ventes HLM

Le contrôle des ventes HLM porte sur les procédures prévues au CCH en terme de délai, d'avis du Maire, de forme de la décision, et sur la définition du prix de vente.

Article VI-6 : Évaluation de la mise en œuvre de la convention

Les trois types d'évaluation décrits ci-après sont applicables tant au parc public qu'au parc privé. L'évaluation à mi-parcours et l'évaluation finale sont transmises par le délégataire au Préfet de région et présentées au bureau du CRHH.

Article VI-6-1 Evaluation à mi-parcours

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le Préfet et le Président de la Métropole procéderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

Cette évaluation devra être élaborée dès le dernier trimestre de la troisième année.

Elle aura pour objectif d'analyser l'atteinte des objectifs et de les ajuster, le cas échéant, en fonction des résultats pour les trois dernières années de la convention.

L'échéancier de réalisation prévu à l'article I-2-3 sera le cas échéant révisé en conséquence. Une modification de la présente convention peut être envisagée dans le cas où des changements importants seraient susceptibles d'intervenir du fait notamment d'une surconsommation ou d'une sous-consommation des crédits délégués en fonction de l'analyse menée au II-5-1-3.

L'évaluation à mi-parcours sera établie en cohérence avec le bilan triennal d'exécution défini à l'article L. 302-3 du CCH.

Article VI-6-2 Evaluation finale

Au plus tard à partir du mois de juillet de l'année de la fin de la convention, une évaluation finale sera effectuée afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du CCH.

Cette évaluation permettra également d'examiner le respect des orientations et des actions inscrites dans le POA Habitat du PLUI, support de la délégation de compétence. Elle s'attachera notamment à apprécier les éléments qualitatifs de la délégation de compétence. Une attention particulière sera apportée à la valeur ajoutée pour le territoire de la délégation de compétence et notamment ses conséquences en terme d'effet de levier, de mobilisation de la collectivité délégataire et de cohérence de la politique du logement et plus particulièrement avec le POA Habitat du PLUI, le PDALHPD et les autres schémas existants.

Le bilan de réalisation du POA Habitat du PLUI pourra représenter un élément de support à cette évaluation.

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue. A cette fin, le délégataire s'engage à informer le Préfet, trois mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté de la renouveler ou non.

Article VI-6-3 Bilan financier et comptable

Dans les six mois suivant la fin de la convention, un bilan sera produit à partir des données de l'infocentre SISAL. Ce bilan s'attachera à comparer les résultats obtenus au regard des objectifs prévus dans la convention et dans le PLH. Ce bilan (parc public et parc privé) devra également présenter la consommation des crédits qui auront été délégués.

Une étude comparative avec l'ensemble des aides de l'Etat telles qu'indiquées à l'article V-6 pourra également être intégrée.

Le bilan fait également état des opérations clôturées et pour lesquelles le montant des CP est inférieur au montant des AE engagées afin de revoir les « restes à payer ».

Article VI-7 Information du public

Pour le parc locatif social, le délégataire doit prendre les dispositions nécessaires pour que soit rendue publique l'intégralité de la part financière que l'État affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention et figurant à l'article II-1 de la présente convention.

Pour le parc privé, le délégataire s'engage, dans toute action de communication relative au parc privé, à retracer l'origine des financements. Les modalités d'information du public sont définies dans la convention de gestion conclue entre le délégataire et l'Anah.

Article VI-8 Publication

La présente convention ainsi que ses avenants font l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et du délégataire.

Ils sont transmis, dès leur signature, à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (Ministère du Logement et de l'Habitat Durable) et à la direction générale de l'Anah

Bordeaux, le

Le Préfet de la Gironde

Le Président de Bordeaux Métropole

Délégué de l'Agence dans le département

Maire de Bordeaux

Pierre DARTOUT

Alain JUPPE

ANNEXES

- **Annexe 1** : Tableau de bord et déclinaison par secteur géographique des objectifs d'intervention définis par la convention assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation (en cohérence avec la déclinaison territoriale du POA Habitat du PLUI de Bordeaux Métropole)
- **Annexe 1bis** : Tableau de compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire (ou état annexe au compte administratif)
- **Annexe 1ter** : Tableau de compte rendu de l'utilisation des aides propres du délégataire
- **Annexe 2** : Structures collectives de logement et d'hébergement
- **Annexe 3** : Aides publiques en faveur du parc de logements
- **Documents Annexés :**
 - A – Liste des textes applicables
 - B – Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables
 - C – Dispositif de suivi statistique imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement
 - D – Tableau de majoration des loyers

ANNEXE 1

Tableau de déclinaison locale

Pour le parc public, ce tableau reprend déclinaison des objectifs par commune ou secteur géographique et par type de logements financés figurant dans le programme d'actions du volet Habitat du PLUI.

Communes SRU	Objectif annuel	PLAI	PLUS	PLS
Ambares -et-Lagrave	70	21	28	21
Ambès	1	1	0	0
Artigues-près-Bordeaux	27	8	11	8
Bassens	18	5	11	2
Bègles	96	14	48	34
Blanquefort	60	15	42	3
Bordeaux	1000 à 1335	400	535	401
Bouliac	13	4	5	4
Le Bouscat	60	18	24	18
Bruges	60	18	24	18
Carbon-Blanc	20	6	8	6
Cenon	70	0	63	7
Eysines	54	19	30	5
Floirac	53	5	37	11
Gradignan	94	28	38	28
Le Haillan	33	10	13	10
Lormont	40	8	28	4
Martignas-sur-jalle	42	17	17	8
Mérignac	186	56	74	56
Parempuyre	69	21	28	21
Pessac	195	39	117	39
Saint-Aubin-du-Médoc	32 à 43	13	30	0
Saint-Louis-de-Montferrand	2	1	1	0
Saint-Médard-en-Jalles	90 à 107	32	70	5
Saint-Vincent-de-Paul	8	0	8	0
Le Taillan-Médoc	54 à 62	19	31	12
Talence	60	9	30	21
Villenave-d'Ornon	75 à 94	28	38	28
Total communes SRU Métropole	2972	815	1387	770

ANNEXE 1

Tableau de déclinaison locale

Pour le parc privé, le tableau reprend les objectifs assignés par les programmes animés sur les périmètres prioritaires sont :

périmètres prioritaires / programmes animés en cours ou à venir	Objectifs annuels		
	PO	PB	globaux
PNRQAD ; - OPAH-RU-HM de Bordeaux fin 22 octobre 2016 - OPAH-RU à venir - début 1er janvier 2017	30 nd	60 nd	90 nd
NPNRU : - PIG métropolitain fin 03 / 12 / 18 - OPAH copropriété fragile Palmer à Cenon à venir*	100 257	100 109	200 366 lots
QPV : cf PIG Métropolitain			
OPAH- RU : - Bordeaux cf PNRQAD - Lormont	30	15	45
OPAH copropriétés fragiles :* - La Boétie à Lormont début 26 janvier 2016 - Les Eglantines à Mérignac début 18 avril 2016 - Les Dahlias à Mérignac début 18 avril 2016 - Les Fougères à Mérignac à venir - Palmer à Cenon cf NPNRU - Les Géraniums à Mérignac à venir - Les Iris à Mérignac à venir - Les Héliotropes à Mérignac à venir	23 40 37 39 47 48 43	8 165 123 81 113 117 122	31 205 160 120 160 165 165
Programmes animés : - PIG cf NPNRU - OPAH-RU : cf PNRQAD et OPAH-RU			
sous-total PIG et OPAH hors copropriétés	160	175	335
Total général	694	1013	1707

* Pour les copropriétés, les objectifs sont globaux et non annuels (intervention sur l'ensemble des logements en une phase).

(objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé – Tableau de bord)

[illegible]

[illegible]

ANNEXE 1

Tableau de bord mensuel de suivi des autorisations de vente HLM

[illegible]

ANNEXE 1bis

**Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire (ou état annexe au compte administratif) visés
par le comptable public du délégataire**

**Convention de délégation de compétence conclue avec Le jj/mm/aaaa en application des articles L301-3, L 301-5-1, L301-5-2, L 321-1-1 du
CCH**

ÉTAT ANNEXE DES FONDs RECUS ET REVERSES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

RECETTES (fonds versés par l'Etat OU l'Anah)

Organismes délégants	Reliquats des CP antérieurs	Montant versé lors de l'exercice	Compte nature (a)	Montant total
Etat				
ANAH				

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de logements con- cernés	Localisation de l'opération (commune)	Montant total de la subvention accordée (1)	Compte nature (a)	Dépenses des exercices antérieurs (2)	Dépenses de l'exercice (3)	Dépenses cumulées (4= 2+3)	Restes à payer (5=1- 4)
Total									

(a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14)

(b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie

(c) codification des opérations (cf. annexe 1 – circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) : code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière, code 2 réhabilitation et qualité de service, code 3 démolition et changement d’usage, code 5 études et prestations d’ingénierie

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU PARC PRIVE

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

	Dépenses de l'exercice
Aides aux propriétaires bailleurs et occupants	
Prestations d'ingénierie	
TOTAL	

ANNEXE 1ter

Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement versés par le délégataire sur ses aides propres

Convention de délégation de compétence conclue avec Le jj/mm/aaaa en application des articles L301-3, L 301-5-1, L301-5-2, L 321-1-1 du CCH

ÉTAT ANNEXE DES AIDES PROPRES VERSEES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

Bénéficiaire (b)	Nature de l'opération (c)	Nombre de lo- gements concer- nés	Localisation de l'opération (commune)	Montant total de la subvention accordée (1)	Compte nature (a)	Dépenses des exercices antérieurs (2)	Dépenses de l'exercice (3)	Dépenses cumulées (4= 2+3)	Restes à payer (5=1- 4)
Total									

(a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14)

(b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie

(c) codification des opérations (cf. annexe 1 – circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) : code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière , code 2 réhabilitation et qualité de service, code 3 démolition et changement d'usage, code 5 études et prestations d'ingénierie

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU PARC PRIVE

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

	Dépenses de l'exercice
Aides aux propriétaires bailleurs et occupants	
Prestations d'ingénierie	
TOTAL	

ANNEXE 2

Structures collectives de logement et d'hébergement

✓ Création de résidences sociales classiques, de pensions de famille ou de résidences accueil

Préciser pour chaque opération l'état d'avancement de la définition du projet, son échéancier prévisionnel de programmation, et les éléments de programme connus : maître d'ouvrage, gestionnaire, localisation, capacité, cible du projet social, coût et plan de financement prévisionnel...

✓ Création de centres d'hébergement

Préciser pour chaque opération l'état d'avancement de la définition du projet, son échéancier prévisionnel de programmation, et les éléments de programme connus : maître d'ouvrage, gestionnaire, localisation, capacité, cible du projet social, coût et plan de financement prévisionnel...

✓

ANNEXE 3

	AIDES ETAT		
SUB Etat (yc surch. foncière)	6 500 €		
réduction TVA	18 793 €	19 889 €	11 216 €
Exonération de TFPB compensée (de la 1er à la 15ème année)	2 958 €	2 958 €	0 €
Exonération de TFPB compensée (de la 15ème à la 25ème année)	3 208 €	3 208 €	3 208 €
Aide de circuit pret logement	0 €	0 €	0 €
Aide de circuit pret foncier	0 €	0 €	0 €
Total des aides de l'Etat	31 458 €	26 054 €	14 424 €
En % de l'opération	23 €	18 €	18 €

	AIDES HORS ETAT		
SUBCL et autres	12 690 €	9 073 €	81 €
Aide de circuit pret1%	193 €	347 €	88 €
subv 1%	309 €	731 €	
Garantie collectivité	2 736 €	2 895 €	1 633 €
Exonération de TFPB non compensée (de la 1er à la 15ème année)	4 315 €	4 315 €	7 346 €
Exonération de TFPB non compensée (de la 15ème à la 25ème année)	2 051 €	2 051 €	2 051 €
Total des aides Hors Etat	22 294 €	19 412 €	11 199 €
En % de l'opération	16 €	13 €	14 €

	ENSEMBLE DES AIDES		
TOTAL	53 752 €	45 467 €	25 622 €
En % de l'opération	39 €	31 €	31 €
En % part des aides d'Etat	59 €	57 €	56 €
En % part des aides hors Etat	41 €	43 €	44 €

	FONDS PROPRES HLM		
Fonds propres	9 406 €	18 377 €	6 076 €
En % de l'opération	7 €	13 €	7 €

Outre les droits à engagement, l'Etat affecte, aux différentes opérations de développement de l'offre de logements locatifs sociaux financées en 2016 dans le cadre de la convention, des aides indirectes (TVA réduite, exonération de TFPB et aides de circuit).

Ainsi, si toutes les opérations aidées en PLAI, PLUS et PLS dans le cadre de la convention sont des logements ordinaires neufs, au regard du bilan 2015 des aides de l'État disponible sur l'infocentre SISAL (cf. vademecum – bilan des aides moyennes), l'Etat affecterait aux différentes opérations, financées en 2016, les aides indirectes suivantes dans les conditions réglementaires et financières en vigueur au 31 décembre 2015.

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l'Etat et de l'Anah régies par le CCH

PLUS – PLA-I

- Articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH
- arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.
- 2ème arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeuble en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
- circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLA ou PLUS et par la note DGUHC du 11 décembre 2006 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLUS et en PLA-I.
- circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
- circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».
- circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l'attribution de subventions pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France

PSLA

- circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession (PSLA)
- circulaire n° 2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire n° 2004-11

PALULOS

- Article R. 323-1 à R. 323-12 du CCH
- Arrêté du 30 décembre 1987 relatif à la nature des travaux pouvant être financés par la subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux (PALULOS)
- Arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

Anah

- articles L 321-1 et suivants du CCH
- articles R 321-1 à R 321-36 et R 327-1
- Règlement général de l'Agence nationale de l'habitat
- Pour les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants qui sollicitent une aide de l'Anah, il convient de se reporter au site www.anah.fr, rubrique aides; ou au site intranet ... (futur)
- Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah
- Les instructions émises par l'Anah et communiquées conformément à l'article R. 321-7 aux présidents des EPCI et des Départements délégués.

II - Aides de l'Etat non régies par le CCH

Parc public

- Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.
- Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.
- Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002, en ce qui concerne les démolitions
- Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1% logement au titre du renouvellement urbain.
- Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

III - Loyers

- Annexes 1, 5, 9 et 10 de la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions.

Document annexé B - Tableau récapitulatif du régime d'aides applicables

Régime d'aides applicables

opérations		Taux de subvention plafond	Majorations maximales possibles des taux de subventions
Construction neuve	PLUS	5%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20%	5 points
Réhabilitation	PALULOS	10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000€ par logement	5 points
Acquisition amélioration	PLUS	10%	5 points
	PLUS CD	12%	5 points
	PLAI	20% et 25% avec dérogation	5 points
Surcharge foncière		50%	25 points
Démolition		35%/50%	20 points (1)
Changement d'usage		35%	0 point
Amélioration de la qualité de service		50%	0 point
Résidentialisation		50%	0 point

(1) En application de la circulaire du 23 décembre 2004 qui a introduit cette mesure dans les conventions de délégation pour l'attribution des aides au logement.

Tableau indicatif et non exhaustif des aides Anah à la signature de la présente convention

Interventions de l'Anah – étude et animation des programmes

Etudes préalables (repérage, évaluation, AMO d'opérations complexes) et diagnostic	50% avec un montant d'étude plafonné à 100 000€
Etudes pré-opérationnelles ou étude de faisabilité RHI/THIRORI	50 % avec un montant d'étude plafonné à 200 000 €
Suivi-animation 1. OPAH, OPAH-RR, PIG 2. OPAH-RU 3. Plan de sauvegarde ou OPAH Copro	35% à 50 % avec un montant annuel plafonné à 250 000 € ou 150 000 € par bâtiment ou sans plafonds en copro + primes PO (317 €/lgt ou 418€/logt) pour HI, et handicap ou énergie et primes MOUS(1 372 €/ménage) + primes PB (317 €/lgt ou 418€/logt pour HI, et handicap ou énergie + primes complémentaires 317 €/lgt ou 634€/logt si LCS ou LCTS)

Interventions de l'Anah – aides aux travaux

Assistance à maîtrise d'ouvrage aux propriétaires occupants modestes, aux propriétaires bailleurs et aux locataires en diffus en l'absence de complément FART	137 à 810 € HT maximum selon la nature du projet
Propriétaires occupants modestes : 4. travaux lourds habitat indigne et très dégradé, 5. travaux pour la sécurité et la salubrité des personnes, 6. travaux pour l'autonomie de la personne, 7. travaux amélioration énergétique 25% 8. autres travaux 9.	50% plafond de 50 000€ HT 50 % plafond de 20 000 €HT 35 % à 50 % plafond de 20 000 €HT selon les revenus 35 % à 50 % plafond de 20 000 €HT selon les revenus + prime ASE de 3000€/3500€ 20 à 35 % selon plafond de 20 000 €HT selon les revenus

Propriétaires bailleurs en contrepartie, sauf exception, d'un loyer maîtrisé et d'une étiquette D : 10. travaux lourds habitat indigne et très dégradé, 11. travaux pour la sécurité et la salubrité des personnes, 12. travaux pour l'autonomie de la personne, 13. travaux amélioration énergétique 35% 14. travaux pour réhabiliter un logement dégradé, travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence, travaux de transformation d'usage 15. Prime de réduction de loyer 16. Prime liée au dispositif de réservation	35 % plafond de 1000€/ m² dans la limite de 80 000 € 35 % plafond de 650€/ m² dans la limite de 60 000 € 35 % plafond de 650€/ m² dans la limite de 60 000 € 25 % plafond de 650€/ m² dans la limite de 60 000 € 25 % plafond de 650€/ m² dans la limite de 60 000 € montant maximum de 150€ / m² dans la limite de 12 000€ montant maximum de 2000 € ou de 4000€
--	---

Interventions de l'Anah – aides aux travaux bénéficiaires spécifiques	
Organisme agréé au titre de l'article L 365-2 du CCH tous travaux en contrepartie d'un niveau de loyer PLAI, d'une durée d'engagement et d'une étiquette E	50 % plafond de 1000€/ m² dans la limite de 120 000 €
Locataires sous plafond de ressources PO 17. travaux de mise en décence 18. travaux pour l'autonomie de la personne,	20 à 35 % selon plafond de 20 000 €HT selon les revenus 35 % à 50 % plafond de 20 000 €HT selon les revenus
Copropriétés 19. En OPAH copropriété fragile, 20. En plan de sauvegarde ou OPAH copropriété en difficulté présentant des pathologies lourdes (sous réserve que la collectivité apporte au minimum 10 %)	35 % ou 50 % d'un plafond de 15 000 € par lot d'habitation + 150 000 € par bâtiment ou sans plafonds 50 % hors plafond

Communes :

Travaux d'office en sortie d'insalubrité ou de péril ou de mise en sécurité	50 % hors plafond
---	-------------------

Le détail des éventuelles modulations prises en application du R321-21-1, par secteur géographique, doit être précisé dans la convention de gestion Anah

Document annexé C : Dispositif de suivi statistique imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

Le parc public

Le pilotage de la politique du logement s'effectue au niveau régional, par la négociation et le suivi des conventions, et au niveau ministériel par la fixation des grands objectifs nationaux et le rendu compte au Parlement (à travers les projets et les rapports annuels de performance au sens de la LOLF). Pour assurer cette mission, le ministère chargé du logement a mis en place un infocentre national sur le suivi des aides au logement permettant de collecter les informations statistiques sur les aides qui seront attribuées par ses services ainsi que par les collectivités qui gèreront ces aides par délégation.

Les données sont transmises à l'infocentre uniquement par voie électronique par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet consacré à la délégation des compétences des aides à la pierre mis à disposition des services de l'Etat en charge du logement ou transmis sur simple demande auprès des mêmes services. Ce schéma de description des données à transmettre peut être amendé en fonction des nouveaux besoins de connaissances d'ordre technique ou financier.

Cette transmission automatisée par voie électronique doit être réalisée à minima tous les vendredis.

a) le dispositif de transmission des données

L'Etat met à disposition du délégataire le logiciel d'aide à l'instruction des dossiers (Galion), qui assure dans ce cas la transmission automatique des données pour les dossiers instruits par ce moyen.

Le délégataire peut néanmoins choisir de s'équiper de son propre logiciel d'instruction. Il s'engage alors à ce que son logiciel prenne en charge la transmission automatique et à répercuter toutes les modifications que l'Etat aura jugé utile d'effectuer sur le schéma de transmission des données évoqué précédemment. Dans ce cas, l'Etat s'engage à prévenir le délégataire dans des délais raisonnables et, si besoin, d'instaurer une période transitoire pour la mise au norme de la transmission.

L'Etat met à disposition du délégataire un accès à l'infocentre national de suivi des aides au logement (Sisal) permettant la consultation des données transmises par les logiciels d'instruction des aides ainsi que d'autres données complémentaires. Une convention d'utilisation et de rediffusion des données de l'infocentre est annexée à la présente convention.

Dans le cadre de l'analyse des opérations de logement, les délégataires peuvent également utiliser le logiciel de simulation du loyer d'équilibre d'une opération locative (LOLA) diffusé par la DHUP.

b) information sur le contenu général des informations à transmettre

A titre d'information, ces données sont structurées selon les rubriques suivantes:

1/ Identification du délégataire (ce code sur 5 caractères alphanumériques est communiqué à chaque délégataire par le ministère chargé du logement)

2/ Identification du maître d'ouvrage (son numéro SIREN)

3/ Année de gestion

4/ Identification de l'opération. Seront notamment indiqués:

-  numéro d'opération (unique pour un délégataire donné, sur 20 caractères alphanumériques)
-  code INSEE de la commune où se situe l'opération.
-  localisation de l'opération (hors ZUS, en ZUS, dans une extension au sens de l'article 6 de la loi du 01-08-2003)
-  nature de l'opération (ex: PLUS , PLAI ,PLS, logements pour étudiants...)

5/ Plan de financement de l'opération

-  La structure de ce plan est la même quel que soit le produit financé
-  Les différentes sources de subventions
-  Les différents types de prêts
-  Les fonds propres
-  Pour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué.

6/ Renseignements spécifiques suivant le produit financé

- caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social
- caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
- répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste
- répartition du coût des opérations de démolition par poste

7/ Informations de suivi des opérations après le financement:

-  montant et date pour chaque paiement effectué
-  nombre de logements ayant fait l'objet d'un agrément définitif en PSLA (Article R331-76-5-1 - II)

 données pour le suivi statistique de lancement et de livraison des opérations notamment le numéro de permis de construire et de la convention

c) Les sources d'informations mise à disposition par l'État

Le site dédié à la délégation de compétence des aides à la pierre :

<http://www.dguhc-logement.fr/>

Ce site comporte les rubriques suivantes :

- ✓ la réglementation applicable aux délégations de compétence;
- ✓ des documents d'information sur le dispositif de recueil et de traitement des données ;
- ✓ le schéma XML relatif aux données sur les opérations financées;
- ✓ les adresses de connexion et les modalités d'utilisation pour l'une des méthodes suivantes ;
- ✓ des synthèses mensuelles sur la production de logement.

Le site traitant plus spécifiquement des applications GALION et SISAL est disponible à cette adresse :

<http://galion-sisal.info.application.logement.gouv.fr/index.php3>

Ce site apporte de l'assistance à l'utilisation des applications à travers des fiches techniques et des FAQ. Il permet également de s'informer de l'ensemble des évolutions concernant les applications.

Contact : ph4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Document annexé D : Tableau de majoration des loyers

Critères applicables	Majoration de loyers	
CRITERES TECHNIQUES		
Label « HPE rénovation 2009 »	4%	
Label « BBC rénovation 2009 »	6%	
Label « BBC 2005 »	6%	
Label « BBC 2005 » avec certification selon méthode Qualitel	6%	
Accessibilité handicapés	0%	
Economie	0%	
Taille opération	0%	
Ascenseur	4 à 6%	
En cas d'installation non obligatoire au titre de l'article L111-5 du CCH. L'ascenseur doit desservir tous les étages y compris les niveaux en sous-sol	Ces chiffres sont réduits au prorata du % de logements situés dans des cages d'escalier dépourvues d'ascenseur	
LCR (exclusivement utilisés par les résidents)	(0,77 x Slcr)/(CS x SU)	
CRITERES LOCAUX		
qualité environnementale/développement durable (certification Habitat & Environnement de Cerqual)	3,5%	
Loyers pratiqués : inférieurs d'au moins 5% au loyer plafond	0%	
Incitation à l'acquisition-amélioration Individuel	3%	
Contraintes architecturales :	Zone 2 : 4% Zone 3 : 3%	
secteurs sauvegardés (Bx. St Emilion)	3%	
autres secteurs d'intervention ABF	0%	
Localisation : Métropole	3%	
	Critères Techniques + C. Locaux < 12% < 18% si ascenseur	
	PLUS	PLAI banalisé
Annexes (parkings privés, abris, garages, jardins)	zone 2 = 49 €	Zone 2 =24,5 €
	zone 2 bis = 42 €	zone 2 bis = 21 €
	zone 3 = 34 €	Zone 3 = 17 €