	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 21 octobre 2016	N° 2016-651

Convocation du 14 octobre 2016

Aujourd'hui vendredi 21 octobre 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 :

Mme Emmanuelle AJON, 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, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, 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, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, 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, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Alain DAVID
Mme Anne BREZILLON à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Nathalie DELATTRE
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Thierry MILLET à M. Dominique ALCALA
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET


PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h15
M. Michel LABARDIN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h50
M. Patrick PUJOL à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h25
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne WALRYCK jusqu'à 10h30
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Christine BOST à partir de 12h20
M. Jean-Pierre TURON à M. Michel HERITIE jusqu'à 11h15
M. Erick AOUIZERATE à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h20
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Florence FORZY-RAFFARD jusqu'à 10h10
Mme Brigitte COLLET à Mme Chantal CHABBAT jusqu'à 10h15
M. Jean-Louis DAVID à Mme Emmanuelle CUNY jusqu'à 10h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h40
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Anne WALRYCK à partir de 11h45
M. Marik FETOUH à M. Yohan DAVID à partir de 11h50
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH jusqu'à 10h10
M. Jacques GUICHOUX à Mme Isabelle BOUDINEAU à partir de 11h50
Mme Martine JARDINE à M. DELLU jusqu'à 10h45 et à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 9h45
Mme Christine PEYRE à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h55
Mme Arielle PIAZZA à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h40
M. Fabien ROBERT à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 10h15
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h35
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 11h30 et M. Jacques PADIE à partir de 11h50

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 21 octobre 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2016-651

**Protocole de partenariat entre Bordeaux Métropole et le groupe Société nationale immobilière (SNI)
concernant le développement de l'offre de logement intermédiaire sur la métropole bordelaise -
Décisions - Autorisations**

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1- Le logement intermédiaire : une nouvelle gamme de logement sur le marché métropolitain

La loi de finances pour 2014, puis l'ordonnance n°2014-159 du 19 février 2014, ont mis en place une nouvelle catégorie de logements locatifs, dénommée logement intermédiaire.

Bien que non comptabilisés en tant que logements locatifs sociaux conformément à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, les logements intermédiaires constituent un nouveau maillon dans la chaîne du logement dont le niveau de loyer se situe entre les loyers du parc locatif social et les loyers libres du parc locatif privé.

Cette offre constitue un segment indispensable de l'offre de logement 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, 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 ou encore d'améliorer la rotation dans le parc social en créant une offre de sortie. L'offre de logement intermédiaire doit obligatoirement être créée dans des ensembles immobiliers comportant au moins 25% de logements sociaux, ce qui constitue une garantie en termes de mixité sociale à l'intérieur d'un même programme immobilier.

Par ailleurs, le logement intermédiaire a pour autres avantages d'éviter le morcellement de la propriété engendré par les dispositifs de défiscalisation « particuliers » et de leur substituer un programme réalisé par un seul opérateur, qui garantira l'entretien et la maintenance de l'ensemble des logements pendant toute leur durée d'exploitation locative soit 11 ans au minimum.

Enfin les logements intermédiaires ont une destination évolutive car ils peuvent être revendus à terme à leurs locataires ou à des ménages extérieurs ayant un projet d'acquisition immobilière. Ils peuvent ainsi être recyclés en logements en accession abordable à la propriété à moyen terme et contribuer à la réalisation de

parcours résidentiels ascendants tels que cela est préconisé dans le programme d'orientation et d'action habitat du Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1.

Le logement intermédiaire permet de développer des logements disposant d'un loyer de 10,07 €/m² en valeur 2016, soit un niveau intermédiaire entre la gamme haute des loyers du parc social (8,61 €/m² pour le Prêt locatif social (PLS) 2016) et les loyers de marché (11,2€/m² en zone centrale de la Métropole). Pour parvenir à ce niveau de loyer, la production en logements intermédiaires bénéficie d'avantages fiscaux : un taux de TVA réduit à 10% et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de détention des immeubles et dans la limite de 20 ans.

2- Des conditions de production à encadrer afin de garantir la mixité sociale et l'évolutivité de cette offre :

Compte tenu des enjeux de diversification de l'offre de logement et de mixité sociale qui sont liés au développement du logement intermédiaire, Bordeaux Métropole a choisi de prendre la délégation de compétence de l'Etat pour l'octroi des agréments autorisant la réalisation de ce type de produit, au même titre que les agréments relatifs à la création de logements locatifs sociaux (Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)/ Prêt locatif social (PLS) ou encore des logements en accession sociale (Prêt social location accession (PSLA)).

La Métropole pourra ainsi mieux maîtriser le développement du logement intermédiaire en la limitant aux secteurs les plus tendus, en garantissant la qualité des opérations proposées et en utilisant cette offre comme un vecteur de mixité sociale notamment dans les opérations d'aménagement ou encore dans les quartiers en renouvellement urbain.

La Métropole veillera à ce que les conditions de recyclage de cette offre en logements en accession abordable à la propriété puissent être réunies dès la conception des programmes.

L'objectif de la Métropole est de développer 400 à 500 nouveaux logements intermédiaires par an. Cet objectif a été inscrit dans la convention de délégation de compétences 2016-2021 pour la gestion du financement du logement parc public et parc privé entre l'Etat, l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) et Bordeaux Métropole, signée le 16 août 2016.

Le développement de cette offre de logement est toutefois sans incidence financière pour la Métropole et les communes, étant entendu que ce type de parc ne bénéficie d'aucune subvention publique.

3- Un partenariat avec le groupe SNI :

Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe Société nationale immobilière (SNI) est le premier bailleur de France avec près de 346 000 logements gérés et près de un million de personnes logées.

Présent à travers ses filiales sur l'ensemble du territoire français, le groupe agit en direction de tous les publics en développant une offre de logements en locatif social, en accession à la propriété, en structures spécifiques ou encore en logements à loyers intermédiaires : offre dans laquelle il s'est spécialisé historiquement pour loger des fonctionnaires du ministère de la défense.

Dans ce contexte, le groupe SNI a été identifié par l'Etat comme l'opérateur privilégié pour réaliser et gérer du logement intermédiaire à destination de tous publics.

Par le biais de trois canaux de financements différents en provenance de l'Etat, de la Caisse des Dépôts ou de fonds d'investissement, le groupe SNI est l'acteur principal dans le développement du logement intermédiaire en visant la production de 35.000 logements intermédiaires.

Compte tenu de l'attractivité et des besoins forts en logement sur la métropole bordelaise, le groupe SNI a souhaité se positionner au côté de Bordeaux Métropole pour développer cette offre de logement sur un volume prévisionnel de 300 à 350 logements par an, en faisant ainsi le principal acteur dans ce domaine sur l'agglomération.

Assurant déjà la gestion de plus de 5000 logements sur la métropole, le groupe SNI a par ailleurs la capacité et les ressources nécessaires à une gestion locative et une gestion technique de qualité.

Bordeaux Métropole souhaite également s'appuyer sur ce partenariat pour créer une offre qui corresponde à ses orientations politiques en matière de mixité sociale, de qualité résidentielle et d'évolutivité de l'offre en logement en accession abordable à la propriété.

Le présent protocole vise ainsi à présenter les spécificités et plus values du logement intermédiaire, à fixer les conditions de son développement sur le territoire de Bordeaux Métropole pour la période 2016-2021 et à fixer les modalités d'évaluation de ce dispositif.

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 Bordeaux Métropole,

VU la loi n° 2014-58 sur la modernisation de l'action publique et l'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014,

VU l'article L5217-2 du Code des collectivités territoriales définissant les compétences obligatoires des métropoles,

VU la délibération du Conseil métropolitain n° 2016/372 du 24 juin 2016 relative à la convention de délégation de compétences 2016-2021 pour la gestion du financement du logement parc public, parc privé,

VU la convention de délégation de compétences 2016-2021 pour la gestion du financement du logement parc public, parc privé, signée le 16 août 2016 entre l'Etat et Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE le dispositif du logement intermédiaire permet de créer un nouveau maillon de l'offre de logement, facilitateur du parcours résidentiel des ménages, que la gestion de ce parc offre la garantie d'un entretien de qualité sur toute sa durée d'exploitation, et que ce parc peut évoluer à moyen terme en logements destinés à l'accession abordable à la propriété,

CONSIDERANT QUE le dispositif du logement intermédiaire constitue un nouvel outil au service de la diversification de l'offre de logement et de la mixité sociale dont les objectifs entrent en pleine cohérence avec les orientations de la politique de l'habitat de la Métropole,

DECIDE

Article 1 : de promouvoir la création de logements intermédiaires sur la métropole selon les modalités précisées dans le protocole joint au présent rapport,

Article 2 : de s'appuyer sur un partenariat privilégié avec le groupe SNI, principal opérateur sur ce segment, pour développer l'offre en logement intermédiaire sur la métropole,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole ou son représentant à signer le protocole de partenariat avec le groupe SNI.

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

Abstention : Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Madame MELLIER, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 octobre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 NOVEMBRE 2016	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 3 NOVEMBRE 2016	le Vice-président,
	Monsieur Jean TOUZEAU

**Protocole de partenariat
concernant le développement de l'offre de logement
intermédiaire sur la métropole bordelaise**

ENTRE

Bordeaux Métropole, représentée par son président, Monsieur Alain Juppé, agissant au nom et
pour le compte de Bordeaux Métropole en vertu de la délibération xxxxxxxx du conseil de
Métropole du xxxxxxxx

ET

La Société Nationale Immobilière
S.A. d'Economie Mixte à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 493 449 600 euros, dont le
siège social est sis à Paris (13^{ème}), 100-104 avenue de France, immatriculée au RCS de Paris sous le n°
470 801 168, représentée par Monsieur André Yché, président du directoire. La SNI, aux termes des
présentes, agissant en son propre compte et pour le celui de ses filiales, notamment l'Entreprise
Sociale pour l'Habitat COLIGNY ainsi que pour l'ensemble des sociétés, existantes ou à
constituer, intervenant dans le domaine du logement intermédiaire et l'ayant désignée comme
gestionnaire, *l'ensemble étant ci-après dénommé le groupe SNI* ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIVRAIT

PREAMBULE :

La loi de finances pour 2014, puis l'ordonnance n°2014-159 du 19 février 2014, ont mis en place une nouvelle catégorie de logements locatifs, dénommée logement intermédiaire. Bien que non comptabilisés en tant que logements locatifs sociaux conformément à l'article L. 302- 5 du Code de la construction et de l'habitation, les logements intermédiaires constituent un nouveau maillon dans la chaîne du logement 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 ou encore d'améliorer la rotation dans le parc social en créant une offre de « sortie ».

Par ailleurs, 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 seul opérateur : le groupe SNI, qui garantira l'entretien et la maintenance de l'ensemble des logements.

Il a également pour vertu de créer potentiellement un parc de logement en accession à la propriété en première main à l'issue de la période locative réglementée de ces logements.

Ce protocole vise à présenter les vertus du logement intermédiaire ainsi que les conditions de son développement sur le territoire de Bordeaux Métropole, en prenant en considération les objectifs croisés du groupe SNI et de Bordeaux Métropole.

Pour le groupe SNI :

Fort de son expérience dans le logement social et dans le logement intermédiaire, le groupe SNI est en mesure de contribuer significativement à la réalisation de ces objectifs.

Filiale immobilière d'intérêt général de la caisse des dépôts, le groupe SNI est le premier bailleur de France avec près de 346 000 logements gérés et près de un million de personnes logées. Présent à travers ses filiales sur l'ensemble du territoire français, il est à même d'agir en direction de tous les publics (ménages à ressources précaires ou à revenus intermédiaires, étudiants, personnes âgées, publics vulnérables) en développant une offre de logement adaptée en locatif social, en accession à la propriété, en structures spécifiques et depuis plus récemment en logements intermédiaires.

Par le biais de trois canaux de financements différents en provenance de l'Etat, de la Caisse des Dépôts ou de fonds d'investissement, le groupe SNI est l'acteur principal dans le développement de l'offre de logement intermédiaire en visant la production de 35.000 logements intermédiaires.

Le logement intermédiaire permet de développer des logements disposant d'un loyer de 10,07 € par m² de surface utile en valeur 2016, soit un niveau intermédiaire entre la gamme haute des loyers du parc social (8,61 €/m² pour le Prêt locatif social (PLS) 2016) et les loyers de marché (11,2€/m² en zone centrale de la Métropole¹). Pour parvenir à ce niveau de loyer, la production en logements intermédiaires dispose de certains avantages : un taux de TVA réduit à 10% et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de détention des immeubles et dans la limite de 20 ans.

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 »,

¹ Données 2016 de l'observatoire des loyers de l'A'Urba

- 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 (cf. ci-dessus),
- l'engagement de location des logements est d'une durée minimale de 10 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, ce qui peut le faire évoluer en produit d'accession à la propriété en première main à l'issue de ces échéances,
- les logements devront par ailleurs être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface habitable de logements locatifs sociaux neufs.

Dans ces conditions, la SNI souhaite pouvoir développer cette offre nouvelle sur Bordeaux Métropole selon les conditions définies ci-après. La SNI assure la direction d'investissement pour la réalisation de logements intermédiaires pour son propre compte mais également pour deux autres sociétés de financements que sont le Fonds de logement intermédiaire (FLI) et la Société pour le logement intermédiaire (SLI).

Assurant déjà la gestion de plus de 5000 logements sur la métropole, le groupe SNI a par ailleurs la capacité et les ressources nécessaires à une gestion locative et une gestion technique de qualité.

Pour Bordeaux Métropole :

La métropole bordelaise bénéficie actuellement d'une attractivité historique qui se traduit à la fois par un volume important de livraisons de logements qui a dépassé les 8000 unités en 2015 et par un accroissement de la population de plus 9000 nouveaux habitants soit 64% des nouveaux arrivants en Gironde, ce qui représente une inflexion par rapport à la situation antérieure à 2010 où le reste de la Gironde attirait plus de nouveaux habitants que l'agglomération centre.

Les prix de vente du marché se maintiennent à un niveau élevé de 3500 €/m² Surface habitable (SHAB) TTC mais stable depuis 3 ans, tandis que les loyers de marché sur la métropole ont connu une légère régression ces dernières années (11,2 €/m² en zone centrale et 10,7€/m² en moyenne métropolitaine), en raison notamment du volume important de nouveaux logements mis sur le marché.

Grâce au Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1 qui entrera en vigueur début 2017 et qui combinera à la fois le projet urbain, le programme local de l'habitat et le plan de déplacement urbain, Bordeaux Métropole ambitionne de produire 7500 nouveaux logements par an dont 40% de logements sociaux (3000 par an) et 20 à 30% de logements en accession abordable à la propriété (entre 1500 et 2250 logements par an). Ces objectifs visent à répondre au besoin de fluidification du parcours résidentiel des ménages dans un contexte où malgré la maîtrise de l'inflation, la location d'un T3 de 65 m² au prix de marché est rendu difficile pour la moitié des ménages, et l'achat d'un T3 au prix de marché n'est possible que pour 15% des ménages.

Dans ce contexte le développement d'un nouveau segment de marché tel que le logement intermédiaire a trois intérêts pour la Métropole :

- **mixité et fluidification des parcours résidentiels** : le logement intermédiaire est destiné aux classes moyennes actives. Il doit permettre de répondre aux besoins soit des ménages qui sont encore résidents en logement social, bien que leur situation financière ait évolué favorablement², soit des familles ayant des difficultés à accéder au parc privé. Dans ce sens, les logements intermédiaires seront privilégiés sur les typologies T2, T3 et T4 qui sont celles sur lesquelles le loyer intermédiaire sera le plus proche du loyer en PLS³. Dans ce sens, ce produit doit améliorer la rotation et les sorties du parc social. Par ailleurs, compte tenu du fait que le logement intermédiaire doit être créé dans des ensembles immobiliers comportant au moins 25% de logements sociaux, sa présence permettra de flécher les logements sociaux plus spécifiquement sur des agréments sociaux et très sociaux (Prêt locatif à usage social (PLUS)/Prêt locatif aidé d'intégration(PLAI), et de

² Les ménages payant le supplément de loyer solidarité – SLS

³ Pour calculer le loyer définitif en logement intermédiaire, il faut ajouter un coefficient multiplicateur au loyer réglementé (10,7€/m²) pour prendre en compte la surface du logement. Ainsi, pour un logement de 30 m², le plafond en LI sera supérieur à 13 €/m² soit très proche des loyers de marché, alors que pour un logement de 70 m², le plafond en LI sera de 9.7 €/m² soit un

niveau très proche du PLS.

rééquilibrer ainsi la mixité sociale grâce au logement intermédiaire. Ce modèle est donc en pleine cohérence avec la politique de mixité dans le logement initiée par la Métropole. Il conviendra toutefois de rester vigilant sur le segment de besoin auquel ce produit peut répondre, notamment en analysant l'évolution des loyers dans le cadre de l'observatoire local des loyers privé,

- **garantie de pérennité du parc sur le long terme** : le parc de logement intermédiaire sera géré et entretenu par un bailleur unique pendant a minima 11 ans, ce qui doit permettre la remise ultérieure sur le marché d'un bien en état correct. Ce parc ayant les mêmes caractéristiques que le logement défiscalisé de type Pinel (mêmes plafonds de ressources, mêmes plafonds de loyer), il y a donc grand intérêt à ce que cette offre se réalise, tant en zone d'aménagement qu'en secteur diffus, sur la partie dite libre des opérations, et se substituer pour partie à la défiscalisation « particuliers » des opérations immobilières qui tant à générer des copropriétés. Pour les promoteurs, ce système aura l'avantage de permettre une vente en bloc beaucoup plus rapide, notamment sur les T3-T4 sur lesquels les durées de commercialisation sont généralement longues en vente à la découpe,
 - **évolutivité en logements destinés à l'accession à la propriété** : ce modèle a également pour vertu de créer un parc de logement en accession à la propriété en première main à l'issue de la période locative de ces logements. Effectivement, la moitié des logements ayant bénéficié de l'agrément en logements intermédiaires peuvent être vendus dès la 11ème année et la totalité à partir de la 16ème année. Dans un contexte où l'accession abordable à la propriété constitue un enjeu compte tenu des prix de marché élevés et du report de la demande en périurbain, la vente du logement intermédiaire soit aux locataires en place, soit à des ménages extérieurs pourra constituer un outil du parcours résidentiel souhaité par Bordeaux Métropole. Car d'une part, ces ventes interviendront sur un parc plus récent que dans le cadre de vente HLM et sur un parc plus entretenu que le logement en défiscalisation « particuliers ». La localisation de cette offre dans les secteurs centraux et les plus tendus constituera un atout pour renforcer la part de propriétaires occupants à moyen terme, notamment dans les opérations d'aménagement d'envergure au sein desquels on constate une faible appétence pour l'accession à la propriété en début d'opération compte tenu du manque d'aménités et de services au démarrage de ces projets.
- 1- Afin de garantir ces trois objectifs et d'obtenir des effets corrélés, il sera nécessaire de privilégier le développement de cette offre sur les secteurs les plus tendus de la Métropole sur lesquels les différentiels entre les loyers de marché et les loyers intermédiaires sont les plus importants.

L'objectif de la Métropole est de développer 400 à 500 nouveaux logements intermédiaires par an. Cet objectif a été inscrit dans la convention de délégation de compétences 2016-2021 pour la gestion du financement du logement parc public et parc privé entre l'Etat, l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) et Bordeaux Métropole. Dans ce cadre, la Bordeaux Métropole est par délégation de l'Etat, compétente pour accorder les agréments autorisant la réalisation de logements intermédiaires sur le territoire métropolitain.

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Ce protocole vise à fixer les conditions de développement de l'offre de logement intermédiaire sur le territoire de Bordeaux Métropole en précisant les objectifs quantitatifs, qualitatifs et programmatiques.

ARTICLE 2 : UN PRODUIT LOCATIF A LOYER INTERMEDIAIRE A COURT TERME

1- Volume :

L'objectif de production de logement intermédiaire lié au présent protocole est de l'ordre de 300 à 350 logements intermédiaires par an à développer par la SNI sur le périmètre de Bordeaux métropole.

2- Placement de loyers:

Le développement du logement intermédiaire sera privilégié sur les secteurs les plus tendus sur lesquels les différentiels entre les loyers de marché libre et les loyers intermédiaires sont les plus importants. Un différentiel de 10% minimum sera visé pour confirmer l'opportunité d'une opération de logement intermédiaire sur un secteur. Ce différentiel sera calculé à partir des études de marché réalisées par la SNI pour chacune des opérations prévues. Ces études seront communiquées à la Métropole, pour information et à titre confidentiel, en complément des pièces d'instruction réglementaires. Par ailleurs, le logement intermédiaire constitue un outil intéressant pour diversifier le parc de logement dans les grands quartiers d'habitat social faisant l'objet d'un projet urbain. A ce titre, il pourra trouver à s'insérer dans les programmes prévus aux plans guide de ces opérations.

3- Typologies, surfaces minimales, qualité d'usage :

Le logement intermédiaire présente un placement de loyer intéressant surtout sur les typologies de logements T3 et T4. Ces typologies seront celles qui seront les plus plébiscitées par les ménages dans le cadre de projets d'accession à la propriété à moyen terme. Dans cette perspective, la SNI s'engage à respecter une programmation de 40% maximum de T1-T2, et 60% minimum de T3 et plus. Les surfaces habitables à respecter pour chaque logement seront les suivantes : 30 m² de Surface habitable (SHAB) pour un T1, 45 m² pour un T2, 65 m² pour un T3, 80 m² pour un T4, 90 m² pour un T5, avec un écart possible de 5% selon la complexité des projets.

Les logements devront présenter, outre le respect des normes en vigueur, des caractéristiques qualitatives visant à garantir leur recyclage en produits d'accession à la propriété à moyen terme. Ainsi, les logements traversants ou à double orientation, et disposant d'espaces extérieurs devront être privilégiés dans la programmation. Les espaces extérieurs devront être suffisamment généreux pour permettre l'installation d'éléments de convivialité (table et chaises). La conception des logements tendra à offrir des possibilités d'évolutivité qui permettront de remanier la distribution intérieure en phase d'accession à la propriété. Des zones de rangements pourront être prévues (celliers, annexes, box).

Le groupe SNI dispose d'un guide de performance technique et environnementale pour la réalisation des logements intermédiaires.

4- Inscription dans des opérations mixtes :

Les logements intermédiaires devront s'intégrer dans des programmes immobiliers comportant au moins 25% de logements locatifs sociaux. Cette condition n'est toutefois pas exigée dans les communes comptant plus de 50% de logements locatifs sociaux ou dans les quartiers faisant l'objet d'une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). La présence du logement intermédiaire au sein de l'opération permettra de flécher les logements sociaux plus spécifiquement sur des agréments sociaux à très sociaux (Prêt locatif à usage social(PLUS)/ Prêt locatif aidé à l'intégration(PLAI), et de rééquilibrer la mixité sociale grâce au logement intermédiaire. La SNI privilégiera l'intervention de ses filiales pour la réalisation, l'acquisition et la gestion de la partie sociale des opérations.

5- Segment de marché:

Le logement intermédiaire est la variante « institutionnelle » de la défiscalisation « particuliers » étant entendu que ce produit se caractérise par les mêmes plafonds de loyers et de ressources que ceux du dispositif « Pinel », actuellement en vigueur. Le logement intermédiaire constitue un substitut vertueux à la défiscalisation « particuliers » car il évite d'une part le morcellement de la propriété entre de nombreux copropriétaires et il garantit l'entretien et la maintenance du bâtiment, communs, extérieurs et logements eux même, en raison de l'unité de gestion qui sera assurée par le groupe SNI sur ce parc.

Dans ce contexte, le logement intermédiaire doit se développer prioritairement sur la partie libre des opérations, sans empiéter sur la partie sociale des projets lorsqu'un quota réglementaire y est imposé tant en locatif social, qu'en accession abordable à la propriété qu'il s'agisse d'accession sociale ou d'accession maîtrisée (notamment au sein des opérations d'aménagement).

Toutefois, étant entendu que le lancement des opérations d'aménagement est marqué, par la nécessité de commercialiser rapidement les logements, et par une difficulté de commercialisation des logements à des propriétaires occupants au démarrage des projets, le logement intermédiaire pourra se réaliser sur la part d'accession abordable des opérations dans la limite de la moitié de l'objectif prévu sur macro-lot, sous réserve que la part restante d'accession abordable soit au moins de 15% et qu'une partie du logement intermédiaire soit réalisée également sur la partie libre du macro-lot.

Afin de conserver la vocation initiale du parc, cette substitution ne pourra se faire qu'à la condition que la SNI et les sociétés propriétaires des biens s'engagent à vendre les logements, au terme de leur période locative, à des ménages ayant un projet d'accession à la propriété, et en priorité aux locataires en place si ils sont intéressés. Dans tous les cas, le logement intermédiaire ne pourra pas se substituer à plus de 30% du nombre total de logements en accession abordable prévus sur les macros lots opérationnels. Cette dérogation n'est valable que pour les opérations d'aménagement déjà opérationnelles et dans lesquelles aucun quota de logement intermédiaire n'était prévu à la programmation.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, n'ayant pas encore fait l'objet d'une délibération de définition de la programmation, il pourra être étudié l'intégration d'un quota de logements intermédiaires à réaliser en complément de la part de logement social et de la part de logements en accession maîtrisée à la propriété.

6- Les modalités d'agrément:

La loi Macron a donné la possibilité aux établissements délégataires des aides à la pierre pour le compte de l'Etat, d'assurer l'instruction des agréments de logement intermédiaire.

Bordeaux Métropole a pris cette nouvelle compétence dans le cadre de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre sur la période 2016-2021.

La composition des dossiers de demande d'agrément est précisée en annexe 1.

Le mécanisme de validation et d'instruction des opérations de logement intermédiaire se fera selon des conditions similaires à celles prévues pour les agréments du logement locatif social.

L'avis d'opportunité des communes sur les opérations de logement intermédiaire constituera un préalable à l'instruction des dossiers.

Toutefois, n'ayant pas d'incidences financières particulières, les agréments pour le logement intermédiaire pourront être instruits dès l'ouverture du logiciel de gestion des aides déléguées de l'Etat (Galion), à savoir dès le mois d'avril (date susceptible de modification selon les années).

La liste prévisionnelle des opérations recensées pour une demande d'agrément en 2016-2017 est présentée en annexe 2.

ARTICLE 3 : UN PRODUIT D'ACCESSION A LA PROPRIETE A MOYEN TERME

1- Modalités de vente et leviers d'accompagnement :

Le logement intermédiaire est un produit qui peut évoluer vers un produit destiné à l'accession à la propriété puisque la moitié des logements ayant bénéficié de l'agrément peuvent être vendus dès la 11ème année et la totalité à partir de la 16ème année.

Bordeaux Métropole et le groupe SNI recherchent à ce que ces ventes puissent se faire majoritairement au profit de ménages ayant un projet d'accession à la propriété, et en priorité aux locataires en place si ils sont intéressés afin de générer à la fois des parcours résidentiels ascendants, mais également de favoriser l'encrage des ménages dans les nouveaux quartiers.

Dans cette perspective, Bordeaux Métropole s'engage à étudier à moyen terme l'ouverture de ses aides à l'accession à la propriété (actuellement le prêt 0%) au profit des acquéreurs des logements intermédiaires sous réserve que l'achat soit destiné à la résidence principale et selon des conditions de prix de vente et de ressources dont il faudra convenir en fonction des caractéristiques du marché à ces échéances.

Dans le cas où le logement intermédiaire serait réalisé sur du foncier propriété de Bordeaux Métropole, dans le cadre d'opérations mixtes incluant également du logement social et des logements en accession abordable à la propriété, il pourra être étudié un mécanisme de décote foncière sur la quote-part destinée au logement intermédiaire suivant un taux de décote qui pourra être celui de l'accession à prix maîtrisé (-20% par rapport à l'estimation de France Domaine). La décote ne pourra être réalisée qu'en contrepartie d'un engagement de la SNI à mettre en place un processus de vente de ces logements à des propriétaires occupants à l'horizon des 11, 16 ou 20 ans suivant la livraison. Cette proposition tiendra compte de l'évaluation du dispositif.

Dans tous les cas, la vente des logements en résidence principale aux locataires en place ou à des ménages extérieurs, devra être privilégiée par rapport à la vente en bloc à des investisseurs ou des marchands de biens.

2- Garanties des locataires:

Le groupe SNI s'engage, pour son compte et celui des fonds pour lesquels il intervient, à ne pas pratiquer de congé pour vente. Les locataires en place seront destinataires en priorité d'une proposition de vente, et en cas de refus, pourront demeurer dans le bien occupé, sans modifications de leur bail d'habitation.

Si la vente est proposée à un ménage locataire qui ne souhaite pas acquérir le logement mais qui souhaite déménager, le groupe SNI s'engage à proposer des solutions de relogement à la fin du contrat de location dans le parc du groupe, et dans des conditions de loyers se rapprochant du loyer intermédiaire acquitté par le locataire en place au moment de la mise en vente.

ARTICLE 4 : EVALUATION

Suivi des projets pilotes :

La réussite du dispositif sera appréciée au regard des réponses qu'il apporte en matière de placement de loyer par rapport au marché libre et au regard du potentiel de recyclage de cette offre en produit d'accession à la propriété.

Les critères suivants seront examinés pour chaque opération de logement intermédiaire et la SNI s'engage à fournir les éléments nécessaires à l'évaluation.

Ces critères sont donnés à titre indicatif et ils pourront évoluer au fur et à mesure de la mise en œuvre des programmes et de leur évaluation.

Programmation et marché:

- nombre de logements intermédiaires réalisés, nombre total de logement de l'opération, nombre de logements réalisés dans d'autres produits (locatif social PLUS/PLAI/PLS, accession abordable, libre),
- répartition typologique des logements intermédiaires réalisés et surfaces,
- tableau de surfaces des annexes : balcons, terrasses, jardins, caves, celliers,
- nombre de logements traversants et à double orientation,
- niveau de loyer du logement intermédiaire par rapport au loyer du marché, et comparé au niveau de loyer de biens en défiscalisation particulier et des loyers sociaux du programme,
- substitution à la partie libre des opérations (nombre de m² substitués),
- substitution à la partie accession abordable des opérations (nombre de m² substitués).

Profil des ménages:

- niveau de ressources par taille des ménages locataires,
- provenance des ménages locataires : ville, métropole, département, région, national, autres (si disponibilité de l'information),
- tranche d'âge des ménages,
- catégories socioprofessionnelles des ménages,
- taux de remplissage, comparé aux opérations de logement social, et aux opérations en défiscalisation particuliers (si disponibilité de l'information),
- taux de rotation annuel et à 5 ans.

Instance de suivi :

Un comité de suivi se réunira tous les ans pour évaluer le dispositif.

Il permettra:

- de ré orienter les principes de développement de l'offre intermédiaire,
- de procéder à l'examen des caractéristiques des opérations agréées et/ou livrées,
- d'identifier les secteurs prioritaires de développement à privilégier et de recenser les opérations d'aménagement et les fonciers qui pourraient être mobilisés pour la production.

Il sera composé des membres suivants ou de leurs représentants :

- vice président de Bordeaux Métropole en charge de l'habitat, du logement et de la politique de la ville,
- vice-président de Bordeaux Métropole en charge de l'urbanisme réglementaire et de la stratégie foncière,
- directeur général adjoint à l'aménagement de Bordeaux Métropole,
- directeur de l'urbanisme de Bordeaux Métropole,
- directeur de l'habitat et de la politique de la ville de Bordeaux Métropole,
- maires, adjoints et services compétents dans les communes concernées par des opérations de logement intermédiaire,
- directeur territorial du groupe SNI,
- autres représentants du groupe SNI et de ses filiales.

ARTICLE 5 : DUREE ET MODIFICATION DU PROTOCOLE

Le présent protocole est établi pour une durée de 6 ans, correspondant à la durée de la convention de délégation de compétences 2016-2021 pour la gestion du financement du logement parc public et parc privé entre l'Etat, l'Anah et Bordeaux Métropole.

Il pourra être modifié par avenant au regard de l'évaluation annuelle du dispositif, sous réserve d'une validation par les instances décisionnelles de chacune des parties.

Il peut être résilié par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de l'un de ses engagements, moyennant un préavis de trois mois.

Bordeaux Métropole conservent la faculté de résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général.

ARTICLE 6 : LITIGES

Tout litige entre les Parties relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la convention sera soumis aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

Fait à Bordeaux, en deux exemplaires, le

Le groupe SNI
représenté par le président du directoire

Bordeaux Métropole
représentée par son président
Le Vice-président et par délégation

André YCHÉ

Jean TOUZEAU

ANNEXE 1

Liste des pièces constitutives d'un dossier de demande d'agrément de logements intermédiaires auprès de Bordeaux Métropole

Pour bénéficier du régime fiscal du logement intermédiaire, le maître d'ouvrage doit déposer un dossier de demande d'agrément auprès de Bordeaux Métropole, avant le début des travaux. Son dossier doit comporter a minima les éléments suivants:

- note de présentation de l'opération indiquant notamment la localisation et l'échéancier prévisionnel de l'opération,
- pour l'opération, le permis de construire ou la demande de permis de construire ou le plan détaillé de l'opération,
- pour l'ensemble immobilier, les permis de construire ou les demandes de permis de construire ou le plan détaillé des opérations, indiquant, par catégorie de logements (logement intermédiaire, logement locatif social, autres logements) : le nombre de LI réalisés, le nombre total de logement de l'opération, le nombre de logements réalisés dans d'autres produits (locatif social PLUS/PLAI/PLS, accession abordable, libre), ainsi que la surface habitable et la typologie pour chaque logement,
- engagement de location du demandeur,
- statuts du maître d'ouvrage,
- prix de revient prévisionnel de l'opération hors taxe (détail de ce prix optionnel),
- l'accord du futur propriétaire (ou titulaire d'un droit réel sur le bien) des logements sociaux, ainsi que la copie de la demande ou de la décision de subvention ou d'agrément des logements sociaux de l'opération pour les logements sociaux (PLAI / PLUS / PLS, PSLA) ou la copie la convention ou de la demande de convention entre le gestionnaire et le représentant de l'État pour les structures d'hébergement ou les structures pour personnes âgées ou handicapées.

En complément, le groupe SNI s'engage à communiquer les pièces suivantes :

- avis d'opportunité de la commune ou autre justificatif,
- niveau de loyer du programme LI comparé au niveau de loyer du marché, et comparé au niveau de loyer de biens en défiscalisation particulier et des loyers en social du programme : transmission de l'étude de marché réalisée,
- en opérations d'aménagement : tableau de répartition des m² de SDP prévus au macro lot entre logement libre, logement social et accession abordable à la propriété ; et selon les cas précision du nombre de m² substitués à la part destinée au logement libre des opérations (défiscalisation particulier et autres) et du nombre de m² substitués à la part destinée accession abordable des opérations.

- ordonnance 2014.159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire

- loi 2014-1655 du 29 décembre 2014, art 53 (V)

- arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R 304.1 du CCH

- décret 2014-102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire

- BOI - TVA - IMM - 30 - 2014 1008 - BO des finances publiques - impôts du 8/10/2014 relatif aux opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement intermédiaire

- décret 2015-16 du 8 janvier 2015 relatif aux conditions d'attribution des prêts pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs intermédiaires

- décret 2015-608 du 3 juin 2015, article 3

- loi de finances 2016

ANNEXE 2

Liste prévisionnelle des opérations de logements intermédiaires portées par le groupe SNI recensées en demande d'agrément en 2016-2017

Fonds	Commune	Opération	Adresse précise	Année	Nombre de LI
FLI - Direction d'investissement SNI	Blanquefort	VEFA Altaréa Cogedim	75-79 Avenue du 11 novembre	2016	42
FLI - Direction d'investissement SNI	Bordeaux	BAF		2016	29
FLI - Direction d'investissement SNI	Bordeaux	Quai de Queyries		2016	86
FLI - Direction d'investissement SNI	Bruges	Ausone ilot 2.2 VEFA Fayat immobilier		2016	30
FLI - Direction d'investissement SNI	Le Haillan	VEFA Kauffman & Broad	Lieu dit Bordes	2016	25
FLI - Direction d'investissement SNI	Talence	ZAC Peybouquet		2016	42
FLI - Direction d'investissement SNI	Bègles	Terres Sud		2016	75
FLI - Direction d'investissement SNI	Mérignac	Karma		2016	30
FLI - Direction d'investissement SNI	Bordeaux	Brazza îlot 4		2017	40
FLI - Direction d'investissement SNI	Bordeaux	Rue Carle Vernet 2		2017	46