	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 17 février 2017	N° 2017-99

Convocation du 10 février 2017

Aujourd'hui vendredi 17 février 2017 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 Cécile BARRIERE, 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, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, 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. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, 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, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, 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 Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel DUCHENE
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Véronique FERREIRA
Mme Léna BEAULIEU à M. Max GUICHARD
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Chantal CHABBAT à M. Guillaume GARRIGUES
M. Jean-Louis DAVID à Mme Florence FORZY-RAFFARD
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Gladys THIEBAULT à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Philippe FRAILE-MARTIN à Mme Nathalie DELATTRE jusqu'à 10h30
M. Jacques GUICHOUX à Mme Andréa KISS à partir de 11h25
M. Michel HERITIE à M. TURON à partir de 11h30
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Cécile BARRIERE jusqu'à 10h10
Mme Arielle PIAZZA à M. Yohan DAVID à partir de 11h15
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 10h30
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 11h25
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h25
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUH jusqu'à 10h55

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 17 février 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2017-99

Politique métropolitaine de l'habitat - Aides à la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques - Modification du règlement d'intervention - Décision - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

I. Contexte

L'accueil des publics les plus vulnérables constitue un sujet à part entière de la politique métropolitaine de l'habitat. La complexité et la diversité des demandes, la précarisation des ménages, l'aggravation globale de la situation des différents publics ainsi que l'émergence de besoins particulièrement spécifiques (Roms, Sahraouis, réfugiés,...) interpellent de manière croissante les collectivités et notamment les communes.

Si la mise à l'abri et l'accompagnement social de ces publics relèvent en priorité des compétences de l'État et du Département, force est de constater que le développement d'offres nouvelles et les évolutions législatives récentes (loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) - et la loi Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)) impliquent désormais d'autres institutions publiques plus particulièrement les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Les questions de cohésion et de solidarité constituent donc un enjeu majeur pour le territoire de Bordeaux Métropole et amènent notre établissement à confirmer son rôle et à préciser ses modalités d'intervention, notamment financières, dans le développement des projets d'accueil des personnes en situation de vulnérabilité.

II. Constat

Aujourd'hui, on constate une situation d'engorgement des structures existantes par manque de places et une rotation des publics extrêmement faible, créant une « concurrence » entre les publics précaires.

En effet, en 2015 ce sont 7 300 personnes (soit 5 300 ménages) qui ont sollicité le dispositif du 115 pour une demande d'hébergement d'urgence. Cette demande est issue à 94% du territoire métropolitain (*source Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)*).

Parallèlement, on estime l'afflux de populations migrantes, chassées de leur pays ou le fuyant pour des raisons économiques ou de sécurité, sur le département de la Gironde, à plus de 700 personnes en deux ans (*source données chiffrées : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2021*).

Si depuis quelques années l'offre a globalement augmenté sur le territoire métropolitain notamment dans le cadre de l'exercice des aides à la pierre, et si la mobilisation de tous, induite par l'actualité, permet de faire émerger en plusieurs points du territoire des solutions temporaires pour les personnes en demande d'asile, on note cependant une concentration des structures d'hébergement sur la ville centre et les communes de la première couronne.

Il convient donc d'améliorer l'équilibre territorial, de manière à ce que toutes les communes contribuent à l'effort nécessaire en matière d'hébergement. Ce maillage a pour objectif de lutter contre la concentration qui induit une « concurrence » des publics précaires entre eux, en fonction de leurs origines et de leurs statuts, et de développer une offre diversifiée et adaptée aux différentes situations de vulnérabilité.

On compte actuellement 400 places d'hébergement d'urgence généraliste sur le territoire métropolitain. Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) prévoit pour la période 2016-2021 la création de 300 nouvelles places sur ce même territoire, notamment sur les communes qui ne respectent pas le seuil réglementaire (une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants).

Depuis plusieurs années, la Métropole mobilise et sensibilise les communes à la réalisation de ce type d'accueil dans le cadre d'un « Groupe Hébergement » : visite de structures, partages d'expériences, opportunités foncières...

Cette action s'inscrit dans le cadre de son Programme local de l'habitat (PLH), en cohérence avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La Métropole n'est pas directement compétente en matière d'hébergement. Jusqu'à présent, elle a accompagné les projets de développement de l'offre dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, en abondant les plans de financement des projets sur ses aides propres, et en appliquant le règlement « de droit commun » en vigueur sur le logement social. Toutefois, ces dispositions ne sont pas adaptées à la réalisation de certains projets sur lesquels Bordeaux Métropole est d'ores et déjà engagée, tels que la réhabilitation ou la consolidation de structures existantes (centre d'accueil d'urgence Trégey à relocaliser dans le cadre d'Euratlantique par exemple) ou la création d'hébergement d'urgence (structure modulaire type chalet bois par exemple).

Enfin, des outils fonciers métropolitains (décote, bail emphytéotique) sont également mobilisables depuis 2014 pour favoriser l'émergence de projets, ce qui a pu aider notamment à la mise en place du pôle social Alfred Daney (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), Restos du cœur – Halte de nuit).

III. Propositions

Conformément au PLH, cette intervention devrait s'inscrire dans le principe de respect des compétences, de recherche de solidarité territoriale à l'échelle de la Métropole et de traitement égalitaire et indifférencié des publics présents sur notre territoire.

La Métropole propose donc de poursuivre son investissement en adaptant les règles de son intervention classique en faveur du logement social, aux spécificités des projets d'hébergement et de logements temporaires, et en proposant un nouveau volet à son règlement d'intervention en faveur de l'habitat.

Cette intervention, réorientée spécifiquement pour davantage d'efficience et de simplicité, **continuera de s'inscrire dans l'enveloppe globale budgétaire actuelle** autorisée pour ces aides (soit 13M€, dans le cadre des aides à la Pierre), car le volume de production lié à l'hébergement et l'habitat spécifique est faible. Les niveaux d'aides forfaitaires proposés se veulent en cohérence avec ceux du logement social classique ; ils sont cependant majorés pour produire un effet incitatif et permettre la réalisation de projets, qui sans cet effet levier, ne pourraient être menés à bien.

Par son contenu, ses conditions de mise en œuvre et ses critères d'éligibilité, le règlement d'intervention « Création de structures d'hébergement et habitats spécifiques » permet de répondre aux enjeux propres au développement de ce type d'offre, tels que :

- une répartition territoriale équilibrée et solidaire de l'offre, en lien avec les besoins repérés dans les différents documents cadres partagés et reposant sur les volontés locales,

- des structures de taille optimale, à échelle humaine, favorisant un accompagnement social efficient et une bonne gestion locative et facilitant l'équilibre d'opération,
- la réponse aux besoins des publics cibles pour chaque structure proposée,
- un niveau de redevances adapté aux ressources des résidents,
- un bon rapport « qualité/prix » des logements en terme d'habitabilité, de confort d'usage et de loyer pratiqué.

Le « Groupe Hébergement » réunissant les communes volontaires a permis de construire une culture commune, d'affiner la connaissance des besoins et de faire émerger de nouveaux projets qu'il convient de concrétiser au plus vite. Par ailleurs, des groupes de travail internes et diverses concertations avec les opérateurs, associations gestionnaires et partenaires institutionnels ont permis, en adéquation avec les prescriptions du PDALHPD, de préciser le contenu du soutien financier de Bordeaux Métropole concernant :

- **le développement et la pérennisation de l'offre en matière d'hébergement et de logements temporaires (Centres d'hébergement de réinsertion sociale (CHRS), Centres d'accueil d'urgence (CAU), Centres d'hébergement d'urgence (CHU), Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), résidences sociales, pensions de famille, habitats jeunes, hébergements d'urgence...)**

Le niveau d'intervention financière proposé est de 15 000 € par logement, plafonné à 700 000 €, sera attribué après validation de l'ensemble des partenaires institutionnels et sous conditions.

En complément, Bordeaux Métropole poursuit la mise à disposition de biens métropolitains pour l'urgence hivernale par convention avec des associations gestionnaires.

- **les opérations financées en Prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) adapté**
L'aide se situe entre 11 500 € par logement (lorsque le foncier est métropolitain ou apporté gratuitement par une collectivité) et 16 500 € par logement (foncier acquis à titre onéreux),
- **l'habitat spécifique**
Ce type d'habitat permet de faire face à des besoins en matière d'accueil soudain ou saisonnier par l'installation de structures modulaires (chalets, containers, etc). Sont ici également concernées les opérations liées à la sédentarisation des gens du voyage (terrains familiaux) dont les besoins devraient être précisés dans le cadre de la révision du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV).
Il est proposé une participation de 20% de l'investissement plafonnée à 300 000 € par opération (équipement, installation, viabilisation).

Les fiches règlement annexées détaillent les modalités techniques de chaque dispositif.

Ceci étant exposé, il est 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 MAPTAM (loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles) du 27 janvier 2014,

VU la loi ALUR (loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014,

VU la délibération n°2003/0674 du 19 septembre 2003 relative au règlement d'intervention habitat et politique de la ville, modifiée par la délibération n°2007/122 du 23 février 2007 portant sur son actualisation, la délibération n°2014/0110 du 14 février 2014 relative au règlement d'intervention en faveur du logement social,

VU la délibération n°2015/0455 relative au bilan 2007-2014 du Programme local de l'habitat (PLH),

VU la délibération n°2016/777 du 16 décembre 2016 relative à la première révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la nécessité pour la métropole d'adapter son règlement d'intervention à un nouveau contexte national et local, ceci afin de permettre de développer et de favoriser l'offre en matière d'hébergement et d'habitat spécifique sur le territoire métropolitain, et ainsi apporter de meilleures réponses aux situations des publics les plus précaires et vulnérables,

DECIDE

Article 1 : d'approuver les principes d'aide au développement des projets d'accueil des publics vulnérables,

Article 2 : d'approuver les 3 fiches annexées à la présente délibération constituant le nouveau règlement d'intervention relatif à la production nouvelle de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques,

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer les décisions prises en application du présent règlement,

Article 4 : d'imputer les dépenses correspondantes au développement de ces projets, prévues au budget principal de l'exercice 2017 au chapitre 204, articles 20422, 204182 et 2041412, sous-fonction 552.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur COLOMBIER

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 17 février 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 28 FÉVRIER 2017	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 28 FÉVRIER 2017	le Vice-président,
	Monsieur Jean TOUZEAU

REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT
AIDES AUX STRUCTURES D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT TEMPORAIRE
(OFFRE NOUVELLE ET RELOCALISATIONS)

Délibération n° xxx

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le diagnostic sur le logement temporaire et l'hébergement fait état d'une situation d'engorgement ayant un impact sur toute la chaîne du logement. Les structures sont pleines, la rotation y est extrêmement faible et l'accès à de nouveaux publics très difficile alors que la demande est croissante et soutenue. Les occupants de cette offre en sont captifs, alors qu'ils devraient pouvoir évoluer vers d'autres offres dans le cadre d'un véritable parcours résidentiel. Depuis plusieurs mois déjà, les travaux du « Groupe Hébergement » métropolitain ont mis en évidence l'insuffisance de l'offre sur le territoire. Ce constat était déjà fait plus largement dans le bilan hébergement 2014 de la Région Aquitaine réalisé par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) qui démontrait que la Gironde était sous-équipée sur toutes les catégories d'offre.

Les besoins s'expriment en tous lieux du territoire métropolitain et les réponses doivent être apportées localement. Or, l'offre est aujourd'hui mal répartie.

Depuis quelques années, l'offre a toutefois globalement augmenté dans le cadre de l'exercice de la délégation des aides à la pierre. De nombreuses réalisations sont à mettre au crédit des communes, avec le soutien en ingénierie et financier de la Métropole.

Cela étant, la précarisation des ménages, l'embolie des structures conjuguées à une répartition inégale de l'offre, l'émergence de nouvelles demandes imposent de réagir ; les besoins sont très importants et vont croître encore. La question de la « concurrence » des publics est plus que jamais d'actualité, dans un contexte d'arrivée de populations migrantes chassées de leur pays ou les fuyant pour des raisons économiques ou de sécurité. Par ailleurs, l'offre la plus sociale doit encore être renforcée (maisons relais, hébergement d'urgence) ; mais reste la plus difficile à faire émerger compte tenu du besoin important de financement d'investissement mais également de fonctionnement.

La Métropole propose ainsi, dans le respect de sa compétence actuelle de poursuivre son accompagnement des projets de développement d'offre, qu'elle autorise pour le compte de l'État dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, en abondant, sous conditions, les plans de financement des projets sur ses aides propres.

Par ailleurs la question de la mobilisation foncière et/ou immobilière est fondamentale pour permettre de trouver des solutions. Les opérations d'hébergement et de logements temporaires sont ainsi éligibles aux aides au foncier (délibération n°2014/0110).

2. OBJECTIFS

- Développer et favoriser une répartition territoriale équilibrée et solidaire de l'offre, en lien avec les besoins identifiés,
- Produire des structures de taille optimale, à échelle humaine, traduction du projet social, favorisant une bonne gestion locative et l'accompagnement social d'une part et conciliant l'équilibre d'opération et des niveaux de redevances acceptables d'autre part,
- Proposer une offre d'hébergement d'urgence pérenne sur le territoire de la métropole
- Apporter une réponse aux besoins des publics cibles pour chaque structure proposée,
- Préserver les ressources des résidents et donc le niveau des redevances, qui dépendent de l'économie globale du projet et donc du coût en investissement et en fonctionnement,
- Garantir un bon rapport « qualité/prix » des logements, en termes d'habitabilité, de confort d'usage et de surface par rapport à la redevance pratiquée.

3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de Bordeaux Métropole

4. NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine est une aide forfaitaire au logement et plafonnée par structure, octroyée sous conditions. Elle s'applique aux structures produites sous maîtrise d'ouvrage directe et validées par la Métropole en sa qualité de délégataire des aides à la pierre de l'Etat :

- les structures d'hébergement : Centre d'accueil d'urgence (CAU), Centre d'hébergement d'urgence (CHU), Centre d'hébergement de réhabilitation sociale (CHRS), Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS), centres maternels,
- les structures de logement temporaire : résidences sociales, habitats jeunes (Foyers de jeunes travailleurs) et pensions de famille (ou maisons-relais).
- les logements bois (type chalet Emmaüs)

Les structures produites en ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ne sont pas éligibles à l'aide de Bordeaux Métropole, sauf obligation liée à la construction. Ces cas particuliers seront à justifier et examinés au cas par cas.

5. BENEFICIAIRES

- ☐ Les organismes de logement social, au sens de l'art. L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
- ☐ Les associations titulaires d'un agrément, au sens des art. L. 365-1 et suivants du CCH,
- ☐ Les Sociétés d'économie mixte (SEM)
- ☐ Les communes

6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Une étude d'opportunité sera réalisée pour chaque projet, au regard des besoins identifiés dans les différents documents cadres tels que :

- Le Programme d'orientation et d'actions (POA) Habitat et ses déclinaisons communales (type de structure, localisation, aménités, tissu de travailleurs sociaux, etc), le Plan local d'urbanisme (PLU) et le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La validation de l'opportunité du projet se fera en articulation avec la plateforme hébergement pilotée dans le cadre du PDALHPD et réunissant la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), le Conseil départemental de la Gironde (CD33), Bordeaux Métropole, Région, Caisse d'allocations familiales (CAF),... et en lien avec les communes concernées et les appels à projets spécifiques (habitats jeunes, pensions de famille,...).

Le niveau de l'aide sera également étudié en fonction de la capacité d'accueil réservée au public en difficulté (public cible), notamment pour le produit RHVS.

L'aide au logement sera attribuée si l'opération respecte les conditions suivantes :

- la gestion de ces structures, très différente de celle des logements ordinaires, devra être assurée par une association agréée. La gestion directe par un bailleur public sera donc à justifier.
- la redevance demandée à l'occupant devra être limitée pour assurer un reste à charge acceptable :

- . la redevance sera capée à 95 % des redevances plafonds,
- . les prestations obligatoires seront inférieures à 5 % de la redevance.

- le loyer appelé au gestionnaire par le propriétaire du bâti devra être inférieur à 30 % des recettes locatives du gestionnaire.

- les surfaces habitables minimales des T1, T1 ' et T1 bis devront être acceptables pour assurer un confort d'usage optimal tout en évitant les effets de seuils défavorables en termes de loyers.

Au minima pour les structures de logement temporaire (Résidence sociale (RS), Habitats jeune et pensions de famille) :

- T1 > à 15 m²
- T1' > à 24 m²
- T1 bis > 30 m²

- la surface minimale des espaces communs sera considérée au regard de l'environnement du projet (proximité des services et équipements), du projet social et/ou du public accueilli. A défaut de démontrer une particularité, ils devront représenter à minima 20 % de la surface totale de la structure.

- la recherche de partenariats financiers en investissement comme en fonctionnement sera également regardée, afin de s'assurer de la viabilité de l'opération.

7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

- **15 000 €/logement**

En fonction du projet, et notamment dans le cas de structures telles que CAU, CHU ou CHR, l'aide pourra être ramenée à la place.

Ces aides seront plafonnées à **700 000 €** par opération.

8. PROCEDURE

Un Comité technique (COTECH) de présentation du projet avec l'ensemble des partenaires est nécessaire avant tout dépôt de dossier.

Pièces exigées pour l'instruction du dossier

Le porteur de projet devra fournir, selon le formalisme du « Kit Bordeaux Métropole » :

- ☐ la fiche descriptive de l'opération ou du programme mentionnant :
- ☐ son identification,

- ☐ ses caractéristiques techniques,
- ☐ le nombre et les types de logements,
- ☐ un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile,
- ☐ le coût prévisionnel HT, décomposé en charge foncière totale (construction neuve) ou en charge immobilière totale (acquisition-amélioration), en coût des travaux hors Voiries et réseaux divers (VRD) et en montant des prestations intellectuelles et frais divers,
- ☐ le coût prévisionnel d'exploitation pour la gestion,
- ☐ Une note de faisabilité de l'opération au regard des droits à construire inscrits dans le PLU métropolitain, mettant en évidence les éventuelles contraintes techniques ou environnementales et explicitant le cas échéant les motifs pour lesquels les droits à construire n'auraient pas été optimisés,
- ☐ l'échéancier prévisionnel,
- ☐ le plan de financement prévisionnel,
- ☐ l'équilibre financier prévisionnel,
- ☐ la justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un acte de vente ou de VEFA (cas particulier), un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction ; dans le cas de la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par l'Etat, une lettre établie par le service des domaines attestant qu'à l'issue de la procédure de mise en vente le candidat ayant déposé la demande de prêt ou de subvention a été retenu,
- ☐ la délibération du conseil d'administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt.
- ☐ Le projet social validé par la DDCS

La signature d'une convention d'attribution de subvention

Une convention d'attribution de l'aide métropolitaine sera établie entre Bordeaux Métropole et l'organisme bénéficiaire.

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

Le paiement de la Métropole interviendra en deux versements :

- ☐ Le premier versement, correspondant à 60% du montant de la subvention, est conditionné, d'une part, à la signature de la convention Bordeaux Métropole/organisme et, d'autre part, à la transmission à la Direction de l'habitat de Bordeaux Métropole de :
 - ☐ l'ordre de service de commencement des travaux, l'arrêté de permis de construire, les plans et le projet de convention d'Aide personnalisée au logement (APL) signé,
 - ☐ à la place de l'ordre de service, le compromis de vente dans le cas de VEFA.

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

- ☐ l'acte notarié,
- ☐ la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
- ☐ le prix de revient définitif,
- ☐ un état descriptif des factures selon le formalisme du « Kit Bordeaux Métropole »,
- ☐ le plan de financement définitif,
- ☐ les agréments des subventions obtenues,
- ☐ les certificats correspondants aux différents labels,
- ☐ la convention spécifique liée aux produits hébergement en version publiable ou publiée.

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

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

REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

AIDES AUX OPERATIONS FINANCEES EN PLAI ADAPTE

Délibération n° xxx

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le logement adapté permet de répondre à des situations souvent déjà connues et identifiées sur le territoire, notamment par l'utilisation d'un bien existant spécifiquement réhabilité pour des usages particuliers (grandes familles, présence d'animaux, etc) ou l'accueil de ménages en cumul de difficultés, en sortie d'une place d'hébergement ou en volonté de sédentarisation pour les gens du voyage. Le POA Habitat affiche ainsi un objectif repris dans la délégation des aides à la pierre de 30 Prêts locatifs aidés d'intégration adaptés (PLAI) par an pour satisfaire des besoins très spécifiques, avec une répartition égalitaire de l'effort de production entre toutes les communes de la Métropole.

Ce produit est particulièrement difficile à développer et à équilibrer financièrement pour les organismes de logement social et suppose des aides publiques plus importantes.

Bordeaux Métropole propose ainsi une aide au PLAI adapté, d'un montant supérieur à un PLAI classique. Les projets peuvent également bénéficier des aides au foncier décrites dans la fiche n°1 du Règlement d'intervention (RI) (délibération n°2014/0110).

2. OBJECTIFS

Favoriser la production de PLAI adapté suffisante au regard des objectifs du POA, du programme local de l'habitat (PLH), du PDALHPD et de la Délégation des aides à la pierre (DAP), sur l'ensemble du territoire métropolitain.

3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de Bordeaux Métropole

4. NATURE DE L'AIDE

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

Elle est cependant variable en fonction de l'origine du foncier : fonciers publics ou apportés gratuitement et fonciers acquis à titre onéreux.

☐ Cette aide est majorée si les logements produits sont acquis-améliorés.

5. BENEFICIAIRES

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

6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

- Validation par la commune
- Le loyer appelé devra être maîtrisé : sans majoration et sans annexe. Il devra également figurer en tant que loyer plafond dans la convention APL.

7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

Le principe de différenciation des aides selon le niveau de charge foncière à supporter par l'opérateur est appliqué :

- Sur un foncier métropolitain ou apporté gratuitement par une collectivité : aide de **11 500 € / logement**
- Sur foncier acquis à titre onéreux : aide de **16 500 €/logement**

Tout PLAI adapté acquis-amélioré bénéficiera d'une prime de **1 000 €**.

8. PROCEDURE

Pièces exigées pour l'instruction du dossier

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

- ☐ la fiche descriptive de l'opération ou du programme mentionnant :
- ☐ son identification,
- ☐ ses caractéristiques techniques,
- ☐ le nombre et les types de logements,
- ☐ un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile,
- ☐ le coût prévisionnel HT, décomposé en charge foncière totale (construction neuve) ou en charge immobilière totale (acquisition-amélioration), en coût des travaux hors VRD et en montant des prestations intellectuelles et frais divers,
- ☐ Une note de faisabilité de l'opération au regard des droits à construire inscrits dans le PLU communautaire, mettant en évidence les éventuelles contraintes techniques ou environnementales et explicitant le cas échéant les motifs pour lesquels les droits à construire n'auraient pas été optimisés,
- ☐ l'échéancier prévisionnel,
- ☐ le plan de financement prévisionnel,
- ☐ l'équilibre financier prévisionnel,
- ☐ la justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par une promesse de vente, un acte de vente ou de VEFA, un bail ou une promesse de bail emphytéotique ou à construction ; dans le cas de la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par l'Etat, une lettre établie par le service des domaines attestant qu'à l'issue de la procédure de mise en vente le candidat ayant déposé la demande de prêt ou de subvention a été retenu,
- ☐ la délibération du conseil d'administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt.

La signature d'une convention d'attribution de subvention

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

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

Le paiement de la Métropole interviendra en deux versements :

- ☐ Le premier versement, correspondant à 60% du montant de la subvention, est conditionné, d'une part, à la signature de la convention Bordeaux Métropole/organisme et, d'autre part, à la transmission à la Direction de l'habitat de la Métropole de :
- ☐ l'ordre de service de commencement des travaux, l'arrêté de permis de construire, les plans et le projet de convention APL signé,
- ☐ à la place de l'ordre de service, le compromis de vente dans le cas de VEFA et de l'acte de vente dans le cas de l'acquis-amélioré.

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

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

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

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

REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

AIDES POUR L'HABITAT SPECIFIQUE

Délibération n° xxx

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Il persiste, voire il se développe sur le territoire de la Métropole un certain nombre de situations d'habitats précaires qu'il convient de traiter dans une approche globale conjuguant un projet d'habitat et une démarche d'insertion sociale. Ces situations peuvent être très diverses : habitat de fortune ou habitat précaire, squats, ces derniers pouvant faire l'objet d'occupations très diverses (jeunes errants, roms ou autres communautés marginalisées et désormais afflux de réfugiés politiques ou climatiques...) et nécessitent des prises en charge adaptées.

Le traitement de ces situations, qui sont disséminées sur le territoire métropolitain passe par le partenariat avec les communes concernées, les travailleurs sociaux, le Conseil départemental, l'Etat, les associations, en lien avec le PDALHPD. Le cas échéant, l'équipe de médiateurs roms, soutenue financièrement par la Métropole, peut également être sollicitée. La recherche de solutions s'appuie notamment sur la recherche de fonciers ou de biens appropriés.

Afin de faire face à des besoins de plus en plus importants en matière d'accueil soudain ou saisonnier, Bordeaux Métropole propose ici des aides financières pour l'installation de structures spécifiques, plus ou moins durables, et peut mettre à disposition des biens métropolitains pour le relogement temporaire de familles, à l'instar de ce qui est déjà développé pour les populations roms suivies par la Maîtrise d'œuvre urbaine sociale (MOUS) pilotée par l'Etat.

Pour accompagner les projets de sédentarisation des gens du voyage en lien avec les communes et dans l'attente du nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et de ses prescriptions en matière de sédentarisation, il est possible de mobiliser les aides pour l'habitat spécifique, notamment sur des projets de terrains familiaux ou d'installation de structures modulaires (chalets bois, containers, etc).

Les aides au foncier décrites dans la fiche n°1 du RI (délibération n°2014/0110) peuvent également être mobilisées.

2. OBJECTIFS

- Proposer des réponses adaptées à des publics spécifiques
- Améliorer les conditions d'habitat et favoriser l'insertion

3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de Bordeaux Métropole

4. NATURE DE L'AIDE

Une aide plafonnée sur la base de l'investissement global du projet, intégrant l'équipement,

l'installation, la viabilisation.

5. BENEFICIAIRES

- ☐ Les organismes de logement social, au sens de l'art. L. 411-2 du CCH,
- ☐ Les Sociétés d'économie mixte
- ☐ Les associations titulaires d'un agrément, au sens des art. L. 365-1 et suivants du CCH,
- ☐ Les communes,
- ☐ Les Centres communaux d'action sociale (CCAS).

6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

- Validation par la commune
- Lorsque le maître d'ouvrage est un opérateur, l'aide est conditionnée à une participation financière de la commune qui accueille le projet
- Le public, fragilisé et cumulant des difficultés, doit être identifié, accompagné et suivi par une association, un bailleur, un CCAS, une maison départementale de la solidarité et de l'insertion (MDSI) ou dans le cadre d'une MOUS.

7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

Participation à hauteur de 20% du coût de l'opération, plafonnée à 300 000€.

8. PROCEDURE

Un COTECH de présentation du projet avec l'ensemble des partenaires est nécessaire avant tout dépôt de dossier.

Le porteur de projet devra fournir une fiche descriptive détaillée de l'opération.

La signature d'une convention d'attribution de subvention

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

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

Le paiement de la Métropole interviendra en deux versements :

- ☐ Le premier versement, correspondant à 60% du montant de la subvention, est conditionné, d'une part, à la signature de la convention Bordeaux Métropole/organisme et, d'autre part, à la transmission à la Direction de l'habitat de la Métropole de :
- ☐ l'ordre de service de commencement des travaux, l'arrêté de permis de construire et les plans,
- ☐ à la place de l'ordre de service, le compromis de vente dans le cas de VEFA et de l'acte de vente dans le cas de l'acquis-amélioré.

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

- ☐ la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
- ☐ le prix de revient définitif,
- ☐ un état descriptif des factures
- ☐ le plan de financement définitif,
- ☐ les agréments des subventions obtenues,
- ☐ les certificats correspondants aux différents labels,

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

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