

|                                                                                   |                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br/>DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b> | <b>Délibération</b> |
|                                                                                   | <b>Séance publique du 26 avril 2019</b>                                           | <b>N° 2019-252</b>  |

Convocation du 19 avril 2019

Aujourd'hui vendredi 26 avril 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT  
M. Michel VERNEJOUL à M. Alain ANZIANI  
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON  
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H  
Mme Cécile BARRIERE à M. Jacques BOUTEYRE  
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU  
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON  
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID  
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX  
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY  
Mme Martine JARDINE à M. Jean TOUZEAU  
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH  
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Chantal CHABBAT  
M. Thierry MILLET à Mme Zeineb LOUNICI  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Marc LAFOSSE  
Mme Christine PEYRE à Mme Gladys THIEBAULT  
M. Michel POIGNONEC à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF  
M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

**EXCUSE(S) :**

M. Patrick PUJOL.

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Philippe FRAILE-MARTIN à Mme Maribel BERNARD à partir de 10h15  
  
M. Alain TURBY à M. Max COLES à partir de 11h20  
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 11h30  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 11h45  
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Dominique IRIART à partir de 11h55  
M. Didier CAZABONNE à M. Guillaume GUARRIGUES à partir de 12h00  
M. Marik FETOUH à Mme Laetitia JARTY-ROY à partir de 12h15  
M. Alain CAZABONNE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 12h20  
M. Eric MARTIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h20  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA à partir de 12h25

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

|                                                                                   |                                                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>Conseil du 26 avril 2019</b>                                                                                   | <b>Délibération</b> |
|                                                                                   | Direction générale Valorisation du territoire<br><br><b>Direction de l'habitat et de la politique de la ville</b> | <b>N° 2019-252</b>  |

---

## Programmation prévisionnelle 2019 des logements agréés au titre de la délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat - Décision - Autorisation

---

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L.301-5-1 du Code de la construction et de l'habitat, la gestion des aides à la pierre concernant la création des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale à la propriété et du logement intermédiaire est une compétence déléguée par l'Etat à Bordeaux Métropole. Cette délégation de compétence a été renouvelée pour 6 ans sur la période 2016 - 2021 par délibération du 24 juin 2016, et par la signature d'une convention de délégation de gestion des aides à la pierre signée le 16 août 2016 entre Bordeaux Métropole et l'Etat.

A ce titre, Bordeaux Métropole élabore annuellement un état prévisionnel des programmes qui bénéficieront des agréments appelés des « décisions financières » qui déclencheront l'ensemble des avantages fiscaux, des prêts et des aides financières permettant la faisabilité économique de ces opérations.

Afin de recenser les programmes susceptibles d'obtenir ces agréments pour l'année 2019, les services de Bordeaux Métropole ont interrogé l'ensemble des organismes de logement social au mois de janvier 2019 pour connaître leurs capacités de production. Ensuite les services de Bordeaux Métropole ont présenté les opérations recensées, de février à avril 2019, à chaque commune de la métropole afin d'obtenir leurs avis sur l'opportunité, le calendrier et la volumétrie de ces programmes.

Le présent rapport vise :

- à présenter le volume prévisionnel de logements aidés à autoriser pour l'année 2019 qui ressort de ce recensement et à autoriser le Président à délivrer les décisions de financement nécessaires à l'atteinte de cet objectif,
- à fixer les règles générales de la programmation pour 2019,
- à indiquer les modalités de financement de l'année,
- à reconduire le barème de majorations des loyers sociaux et des loyers accessoires, adopté en 2017, tout en y apportant des ajustements liés au cadre réglementaire.

### **1- PROGRAMMATION PREVISIONNELLE DES LOGEMENTS AIDES A AUTORISER POUR 2019 AU TITRE DE LA DÉLÉGATION DE GESTION DES AIDES À LA PIERRE**

#### **1.1 Les intentions de programmation pour 2019**

Après consultation des opérateurs de logements sociaux et en concertation avec les communes, il résulte les intentions de programmation suivantes :

| Nature du financement                                                                                                                                            | Nombre de logements |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>PLAI</b> (Prêt locatif aidé d'intégration)<br>dont financement des Résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) et du Produit spécifique hébergement (PSH) | 903                 |
| <b>PLUS</b> (Prêt locatif à usage social)                                                                                                                        | 1222                |
| <b>PLS</b> (Prêt locatif social)                                                                                                                                 | 524                 |
| <b>TOTAL LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX</b>                                                                                                                          | <b>2649</b>         |
| <b>PSLA</b> (Prêt social location accession)                                                                                                                     | 644                 |
| <b>LI</b> (Logement intermédiaire)                                                                                                                               | 188                 |
| <b>TOTAL LOGEMENTS</b>                                                                                                                                           | <b>3481</b>         |

Pour l'année 2019, le croisement entre la programmation demandée par les opérateurs et les projets validés par les communes font apparaître un prévisionnel d'agrément de 2649 logements locatifs sociaux en PLUS-PLAI-PLS, 644 logements en accession sociale à la propriété (PSLA), 188 logements intermédiaires pour un total de 3481 logements.

Une délibération complémentaire sera présentée après la fin de l'exercice afin de présenter la programmation réalisée pour 2019 opération par opération sur chaque commune de la Métropole.

Pour cette année 2019, les agréments prévisionnels liés à la production de logements locatifs sociaux sont, pour la première fois depuis 2010, en dessous des 3000 logements. Si la programmation moyenne de ces 8 dernières années (période 2011-2018) s'est établie à 3514 logements sociaux par an, l'année 2019 marque ainsi une rupture dans le rythme de programmation des bailleurs sociaux.

Cette situation est en grande partie liée aux impacts des deux dernières lois de finances sur le modèle économique des bailleurs sociaux. Ces derniers ont enregistré une baisse de produits liée à la réduction du loyer de solidarité ainsi qu'une hausse des coûts de leurs opérations liée à l'augmentation de la taxe sur la valeur ajoutée, qui affectent les niveaux de fonds propres mobilisables dans les nouveaux projets.

Dans ce contexte, les bailleurs sociaux traversent une période durant laquelle ils vont devoir reconstituer leurs capacités d'autofinancement via les ventes de logements sociaux, et la diversification de leurs activités, pour rétablir leur niveau de programmation antérieur.

Toutefois, le volume des livraisons de logements sociaux pour les quatre prochaines années (2019-2022) devrait être maintenu à un niveau proche de 3200 logements mis en service par an, grâce à la dynamique de programmation forte enregistrée avant l'année 2019. Par ailleurs, il est à noter une hausse de 38% de la programmation prévisionnelle en accession sociale à la propriété (PSLA) par rapport à l'année 2018.

## **1.2 Les moyens alloués par l'Etat**

Les objectifs pour 2019 établis par le Préfet en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 13 Février 2019 sont, sur le territoire de Bordeaux Métropole, de 3481 logements locatifs sociaux, répartis comme suit :

- 1041 logements PLAI,
- 1757 logements en PLUS,
- 683 logements PLS.

Ils sont très supérieurs aux capacités à faire exprimées par les acteurs locaux, toutefois le volume de PLAI proposé reste proche de ceux annoncés dans le prévisionnel. L'Etat délègue 8 640 300 euros d'autorisations d'engagement à Bordeaux Métropole pour l'atteinte de cet objectif (pour mémoire, l'Etat n'apporte d'aide à la pierre qu'aux seuls PLAI, aussi la baisse globale de production n'impacte pas l'enveloppe d'aides à la pierre nécessaire, dès lors que le niveau de PLAI reste élevé). Une enveloppe de 799 920 euros est également disponible en complément pour accompagner la réalisation de logements en PLAI adaptés selon les modalités

de l'appel à projet national de l'Etat.

### **1.3 Les règles générales de la programmation**

#### **a- Priorisation de la programmation :**

La programmation a pour but le développement de l'offre nouvelle et à ce titre elle ne doit pas financer la reconstruction de logements démolis, sauf dans les cas exceptionnels de nécessité avérée qui auront fait l'objet d'un débat préalable entre l'organisme de logement social, l'État délivrant les autorisations de démolition, Bordeaux Métropole, et les communes.

Conformément aux termes de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat 2016-2021, une attention particulière devra être portée aux opérations suivantes :

- opérations de logement social situées sur les communes déficitaires au sens de l'article L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (communes disposant de moins de 25% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales),
- opérations relevant du PNRQAD (Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés) qui sont prioritaires dans la convention de délégation des aides à la pierre,
- opérations relevant de l'Opération d'intérêt national Bordeaux-Euratlantique,
- résidences sociales ou structures d'hébergement, dont 200 logements sont à réaliser chaque année selon la délégation des aides à la pierre.

#### **b- Règles de développement d'une offre nouvelle dans la géographie prioritaire de la politique de la ville :**

L'Etat a défini des règles prudentielles visant à diversifier l'offre de logement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les territoires de veille.

**A l'intérieur des périmètres des quartiers prioritaires politique de la ville (QPV) dont les quartiers ANRU, sont autorisés uniquement :**

- les logements familiaux en PLS,
- les logements étudiants et les foyers pour personnes âgées ou handicapées financés en PLS,
- 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,
- Sur le QPV (Quartier prioritaire de la politique de la ville) de Bordeaux Saint Michel : les financements ci-dessus, ainsi que les PLUS/PLAI.

**Sur les territoires de veille (ancienne zone urbaine sensible), sont autorisés :**

- l'ensemble des financements PLUS-PLAI-PLS : sur les territoires de veille de Carle Vernet Terres Neuves, Villenave-Sarcignan, Bordeaux Saint-Michel Bacalan-Claveau et Benauges, pour leurs parties non comprises dans le QPV,
- sur les autres territoires de veille, seuls les financements suivants sont possibles : logements familiaux en PLS, logements étudiants et foyers pour personnes âgées ou handicapées en PLS, résidences sociales liées au desserrement ou à la démolition de foyers de travailleurs migrants ou de foyers de jeunes travailleurs situés dans le quartier.

Les financements en PSLA et en logements intermédiaires sont possibles sur tous ces secteurs.

En dehors de ces règles, les financements de droit commun en PLUS – PLAII ne sont pas mobilisables sauf sur demande de dérogation exceptionnelle argumentée à solliciter et à obtenir auprès de l'Etat.

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

L'Etat a défini des règles prudentielles visant à favoriser le développement de l'offre de logement très sociale et de favoriser la mixité sociale.

En commune déficitaire au titre des articles L302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

un maximum de 30 % des logements locatifs sociaux programmés peut être réalisé en PLS (20 % pour les communes disposant de moins de 10 % de logements locatifs sociaux) et un minimum de 30 % doit être réalisé en PLAI.

Par ailleurs, 34 % du volume de la programmation globale en PLUS-PLAI sur la Métropole doit être réalisé en PLAI.

La programmation en PLS doit être priorisée pour répondre à des besoins en logements spécifiques, plutôt qu'à des besoins familiaux pour lesquels cet agrément n'est pas le plus adapté, avec par ordre de priorité décroissant :

- les PLS étudiants,
- les PLS en logements foyers et en résidences autonomie pour les personnes âgées ou les personnes handicapées,
- les PLS familiaux dans les communes fortement dotées en logements locatifs sociaux ou dans les quartiers de renouvellement urbain nécessitant une diversification,
- les PLS familiaux dans les communes déficitaires afin de leur permettre d'atteindre leurs objectifs de production de logements locatifs conventionnés, dans la limite des taux exposés ci-dessus.

Les PLS « investisseurs » ne seront acceptés qu'en dernier lieu.

Les logements-foyers pour personnes âgées ou les personnes handicapées ainsi que les résidences autonomie sont financées en PLS, sauf sur demande de dérogation exceptionnelle argumentée.

Dans ce cadre, Bordeaux Métropole propose que les logements-foyers et les résidences autonomie pour personnes âgées puissent être financées en PLUS dans le cas des opérations de reconstitution de l'offre de logements-foyers afin que les ménages à reloger puissent bénéficier des mêmes niveaux de redevances que dans l'établissement initial. Ce financement en PLUS se fera :

- à équivalence de logements avec la structure existante (les logements additionnels seront financés en PLS), et uniquement si ces logements additionnels en PLS se voient appliquer une redevance dégradée au niveau PLUS,
- sous réserve de justifier l'impossibilité de réhabiliter le bâti pour des raisons techniques et de coûts,
- sous réserve de justifier qu'une majorité des ménages à reloger rentrent bien dans les plafonds de ressources du PLUS.

#### **d- La Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)**

Afin d'encourager les organismes de logement social à valoriser leurs capacités internes de maîtrise d'ouvrage, sans pour autant remettre en question les apports essentiels de la VEFA pour développer l'offre de logement social, la part de VEFA devra être maîtrisée et ne pas excéder 45% de la production globale de logements locatifs sociaux conformément aux termes de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre de l'Etat 2016-2021.

Par ailleurs, le recours à la VEFA pour la création de structures destinées aux publics spécifiques devra être exclu au bénéfice de la maîtrise d'ouvrage directe Habitation à loyer modéré (HLM), sauf cas exceptionnel. Cette orientation issue de la convention de délégation avec l'Etat vise à préserver les équilibres économiques de ce type d'opération et de permettre la réalisation de projets adaptés aux besoins.

Enfin, le recours aux VEFA destinées à produire 100 % de logements locatifs sociaux doit être strictement limité à des cas exceptionnels, afin de préserver la mixité sociale des projets.

#### **e- Recours encadré à l'Usufruit locatif social (ULS)**

Dans le cadre de la programmation, Bordeaux Métropole est sollicitée pour le financement d'opérations en ULS. Compte tenu de la durée limitée du conventionnement des logements financés dans ce cadre (15 ans minimum), ce dispositif n'est pas prioritaire et il se doit d'être encadré. L'ULS ne pourra pas être utilisé pour répondre à des obligations de production de logement social issues du PLU (Secteur de diversité sociale et servitudes de mixité sociale) ou issues des secteurs de projet (règlements, charte ou conventions), sauf à ce que l'ULS permette la réalisation de logements sociaux venant s'ajouter à ces obligations.

Par ailleurs, les obligations de relogement qui incombent au bailleur en fin d'usufruit 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. L'ULS sera également privilégié pour la réalisation de logements à vocation temporaire (logement étudiant, etc.) dans le but de limiter les problématiques liées au relogement. L'ULS sera également privilégié en agrément PLS. Des agréments en PLUS pourront être acceptés uniquement dans des cas particuliers (usufruitier public notamment). Aucune subvention publique directe ne sera accordée à ces logements, quel que soit l'agrément de l'opération.

#### **1.4 Le financement de la programmation 2019**

##### **a- Pour les aides déléguées par l'Etat :**

Compte tenu des moyens alloués par l'Etat suite au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 13 Février 2019 :

- l'aide au PLAI hors PNRQAD s'établit à 8 300 € par logement,
- aucune aide au PLUS hors PNRQAD ne sera délivrée,
- aucune aide au PLS ne sera délivrée.

Une prime de 2 000 € par PLAI pourra être attribuée pour les dossiers de demande d'agréments déposés complets avant le 31 juillet 2019. L'enveloppe régionale étant limitée à 10% des objectifs programmatiques, les opérations sollicitant cette prime seront intégrées dans l'enveloppe d'aide à solliciter auprès de l'Etat, sous réserve de la complétude des dossiers au regard des pièces demandées dans les kits Bordeaux Métropole, et en fonction de leur ordre de réception.

Les opérations situées sur le périmètre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et ayant fait l'objet d'une inscription dans la convention ANRU ou l'un de ses avenants, ainsi que d'une validation en Comité de Pilotage bénéficieront de subventions majorées de l'Etat (10 000 €/PLUS et 16 000 €/PLAI).

##### **b- Pour les aides de Bordeaux Métropole :**

Adopté par la délibération n°2014/0110 du 14 février 2014, le règlement d'intervention qui s'applique aux opérations PLUS / PLAI prévoit pour le logement familial :

- une aide socle de 8 000 € pour les PLUS / PLAI,
- une prime de 2 000 € pour les PLAI dès que l'opération en comporte plus de 30 %,
- une prime de 1 500 € pour les logements en commune déficitaire quand la commune apporte une aide au projet,
- une prime de 1 000 € aux logements en acquisition – amélioration, dont le coût est objectivement plus élevé (notamment pour les opérations en renouvellement urbain, nécessitant de lourds travaux),
- une prime de 800 € par logement pourra être étudiée pour des opérations expérimentales ou innovantes.

Les opérations disposant de moins d'une place de stationnement automobile par logement ne pourront pas émarger à ces financements de Bordeaux Métropole, sauf dans les cas particuliers où la réalisation de places de stationnement est contrainte et pourra être justifiée, notamment pour les projets en acquis-amélioré ou les structures de logement spécifique.

Les opérations relevant de la convention PNRQAD ou de ses avenants, étant éligibles à une aide au recyclage foncier, ne bénéficient pas d'aides à la pierre de Bordeaux Métropole, de même que les opérations situées dans des ZAC dont la charge foncière des terrains destinés au logement social a été établie à moins de 180 €/m<sup>2</sup> HT de Surface de plancher (SDP).

Concernant le financement des structures spécifiques, Bordeaux Métropole accompagnera les projets agréés en 2017 sur la base du règlement d'intervention relatif aux aides à la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques adopté en conseil de Métropole le 17 février 2017.

#### **1.5 Modalités de dépôt des demandes d'agrément :**

**La date butoir de dépôt de demandes d'agréments par les opérateurs est maintenue cette année au 15 octobre 2019.**

Seuls les dossiers complets au regard des exigences réglementaires et des kits d'instruction de Bordeaux Métropole seront acceptés en instruction. Chaque dossier de demande de financement devra être accompagné systématiquement d'un accord de principe de la commune validant la volumétrie et la répartition par produits.

En cas de non atteinte des objectifs à cette date, les autorisations d'engagement non mobilisées pourront être retransférées à l'État aux fins de redistribution sur d'autres territoires de gestion.

En cas d'atteinte des objectifs à cette date, une priorisation des opérations à agréer pourra être effectuée au regard du respect de la date butoir et des règles de priorité mentionnées au paragraphe 1.3 du rapport.

Enfin, les services de l'Etat réalisent en juin et septembre des bilans d'engagement des crédits sur la base desquels il examinera les possibilités d'une nouvelle répartition des crédits et agréments entre territoires de gestion.

Les décisions d'agrément relatives aux opérations de logement social pourront être délivrées par Bordeaux Métropole dès que la présente délibération sera exécutoire.

## **2- BARÈME LOCAL DE MAJORATIONS DES LOYERS ET DE LA GRILLE DES LOYERS ACCESSOIRES :**

Suite à un travail de concertation avec les organismes de logement social un nouveau barème local de majoration de loyer et une nouvelle grille de loyers accessoires, visant à mieux valoriser la qualité résidentielle, l'insertion urbaine et les performances environnementales des logements ont été mis en œuvre pour 2017. Après deux années d'expérimentation, il apparaît que ces nouvelles règles ont permis de tirer la qualité des programmes vers le haut, notamment en permettant aux bailleurs de négocier des prestations plus qualitatives dans le cadre des VEFA. Il est donc proposé de les reconduire pour 2019.

**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 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

**VU** l'article L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales,

**VU** la délibération n° 2014/0110 du 14 février 2014 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole en faveur du logement social,

**VU** la délibération n° 2016/372 du 24 juin 2016 décidant le renouvellement de la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public/parc privé sur la période 2016-2021,

**VU** la délibération n° 2017/99 du 17 février 2017 adoptant un nouveau régime d'aides de Bordeaux Métropole pour la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques,

**VU** la convention de délégation de compétences pour la gestion du financement du logement parc public/parc privé sur la période 2016-2021 signée le 16 août 2016,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** les engagements pris dans la convention de délégation de gestion des aides à la pierre conclue entre Bordeaux Métropole et l'Etat,

### **DECIDE**

**Article 1** : d'approuver le volume prévisionnel de logements aidés à autoriser pour l'année 2019,

**Article 2** : d'autoriser Monsieur le Président à délivrer les décisions de financement nécessaires à l'atteinte de cet objectif, sous réserve que chaque dossier de demande d'agrément soit accompagné d'un accord de principe de la commune validant la volumétrie et la répartition par produits de l'opération,

**Article 3 :** d'autoriser Monsieur le Président à solliciter des agréments supplémentaires, accompagnés des financements correspondants, auprès de l'Etat si nécessaire,

**Article 4:** d'autoriser Monsieur le Président à engager et à verser les subventions de l'Etat aux opérateurs concernés pour les projets agréés, selon les règles définies dans la convention de délégation de gestion des aides à la pierre du 16 août 2016,

**Article 5 :** d'autoriser Monsieur le Président à présenter après la fin de l'exercice de gestion 2019 une délibération qui présentera la programmation réalisée pour 2019 opération par opération et autorisera sur cette base la signature des conventions de financement de ces projets par Bordeaux Métropole pour les opérations éligibles au règlement d'intervention en faveur du logement social et en faveur de la création de structures d'hébergement et d'habitats spécifiques,

**Article 6 :** de reconduire pour l'année 2019 le barème local de majoration des loyers et la grille de loyers accessoires présentés en annexes pour les opérations agréées en 2019,

**Article 7 :** d'imputer les dépenses correspondantes:  
Chapitre 204 fonction 552 compte 20422 (organismes privés),  
Chapitre 204 fonction 552 compte 204182 (organismes publics).

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.  
Abstention : Madame MELLIER, Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 avril 2019

|                                                  |                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :<br/>30 AVRIL 2019</b> | Pour expédition conforme, |
| <b>PUBLIÉ LE :<br/>30 AVRIL 2019</b>             | le Vice-président,        |
|                                                  | Monsieur Jean TOUZEAU     |

## BAREME LOCAL DE MAJORATIONS DE LOYERS - BORDEAUX METROPOLE

### 1- Construction neuve (énergie et environnement)

Cumul possible 1-a et 1-b

#### 1-a Performance énergétique avec délivrance d'un label par organisme certificateur accrédité par le COFRAC

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| soit                                                          |      |
| RT - 10%                                                      | 2,0% |
| RT - 20%                                                      | 4,0% |
| BEPOS Effinergie ou Energie positive-réduction carbone (E+C-) | 6,0% |

#### 1-b Performance environnementale multicritères avec délivrance d'un label par organisme certificateur accrédité par le COFRAC

|                                                                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|
| soit                                                                                  |      |
| - Cerqual NF habitat (anciennement NF logement, Qualitel)                             |      |
| - Promotelec Habitat neuf                                                             | 3,0% |
| - Prestaterre (Minergie standard)                                                     |      |
| ou équivalent                                                                         |      |
| Soit                                                                                  |      |
| - Cerqual NF habitat HQE (anciennement NF logement HQE ou Habitat et Environnement)   |      |
| - Promotelec Habitat neuf "respectueux environnement" et/ou "Habitat adapté à chacun" | 5,0% |
| - Prestaterre (Minergie P)                                                            |      |
| ou équivalent                                                                         |      |

### 2- Acquis - Amélioré (AA) ou Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) :

- Application des marges énergétiques et environnementales de la construction neuve si l'opération est une remise à neuf  
- Cumul possible 2-a et 2-b, cumul possible 2-a et 1-a/1-b si remise à neuf

#### 2-a Opération en acquis-amélioré (AA) ou Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)

6,0%

#### 2-b Performance énergétique

|                                                                                                                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| soit                                                                                                                                                              |      |
| - 25% de gain en kwhep/m² /an après travaux avec étiquette énergétique D minimale : sur la base d'un DPE avant et après travaux réalisé par un organisme habilité | 2,0% |
| - HPE rénovation ou Rénov 150                                                                                                                                     | 4,0% |
| - BBC rénovation ou Effinergie rénovation                                                                                                                         | 5,0% |

### 3- Ascenseurs

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Ascenseur non obligatoire | 5,0% |
|---------------------------|------|

### 4- Qualité résidentielle / valeur d'usage

Cumul possible des items

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>4a- Orientations qualitatives</b> au moins 50% de logements traversants ou à double orientation                                                                                                                                                                                                           | 2,0% |
| <b>4b- Surfaces qualitatives</b> tous les logements doivent respecter les fourchettes de surfaces suivantes (en SHAB) : T1* : 25 m²- 35 m², T2* : 40 m²-55 m², T3* : 60-75 m², T4* : 75-95 m², T5* : 90 - 110 m² (10% peuvent déroger)<br>* hors logements pour publics spécifiques soumis à d'autres normes | 2,0% |
| <b>4c- Rangements</b> : tous les logements disposent d'un meuble sous évier + un meuble sous lavabo salle de bain + des placards de 1,5m linéaire minimum dans chaque chambre ou à défaut dans les circulations selon la même équivalence (10% peuvent déroger)                                              | 2,0% |
| <b>4d- Confort des pièces d'eau</b> tous les logements disposent d'un éclairage naturel dans la salle d'eau (10% peuvent déroger)                                                                                                                                                                            | 2,0% |
| <b>4e- Evolutivité</b> : modification possible de la distribution des logements grâce au décroisement d'au moins 2 pièces dont la pièce de vie                                                                                                                                                               | 2,0% |

### 5- Locaux collectifs résidentiels

Selon formule réglementaire de l'avis de loyer en vigueur

Formule  
réglementaire

### 6- Mixité, insertion et forme urbaine

Cumul possible des items

|                                                                                                                                                                                                                                        |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>6a- Accès au réseau de transport en commun</b> opération située à moins de 500m d'une ligne de tramway, d'une ligne du réseau TBM, d'un arrêt de gare SNCF                                                                          | 3,0% |
| <b>6b- Mixité</b> : Opération de taille inférieure ou égale à 15 logements (VEFA / MOD)                                                                                                                                                | 2,0% |
| <b>6c- Majoration de localisation du projet :</b>                                                                                                                                                                                      |      |
| - <b>Z1 Zone centrale</b> (Bordeaux et intra rocade rive gauche)                                                                                                                                                                       | 3,0% |
| - <b>Z2 Première couronne</b> extra rocade : Artigues-près-Bordeaux, Bassens, Bègles, Bouliac, Bruges, Cenon, Carbon-Blanc, Eysines, Floirac, Gradignan, Le Bouscat, Lormont, Mérignac, Pessac, Villenave-d'Ornon)                     | 2,5% |
| - <b>Z3 Deuxième couronne extra rocade</b> Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Blanquefort, Le Haillan, Le Taillan-Médoc, Martignas-sur-Jalle, Parempuyre, St-Aubin-de-Médoc, St-Louis-de-Montferrand, St-Médard-en-Jalles, St-Vincent-de-Paul) | 2,0% |
| <b>6d- Opération en logement individuel</b>                                                                                                                                                                                            | 4,0% |
| <b>6e- Opération localisée en secteur sauvegardé ou AVAP</b>                                                                                                                                                                           | 3,0% |

Cumul possible des marges liées aux thématiques 1, 2, 3, 4, 5 et 6

LOYERS ACCESSOIRES – BORDEAUX METROPOLE

|                       | Plafond total<br>(€/mois) | dont plafond pour jardin -<br>terrasse ou autre annexe<br>(€/mois)<br>- pour terrasse et jardin : uniquement<br>applicable si leur surface dépasse 20<br>m², si la surface est non comprise<br>dans le calcul de SU, et dans la limite<br>d'1 jardin ou 1 terrasse par logement | dont plafond pour<br>stationnement<br>automobile, si il y a une<br>terrasse, jardin ou autre<br>annexe facturés<br>(€/mois) | dont plafond pour<br>stationnement<br>automobile seul<br>(€/mois) |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Plafond zone 2</b> |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                   |
| PLUS                  | 49,0 €                    | 15,0 €                                                                                                                                                                                                                                                                          | 34,0 €                                                                                                                      | 49,0 €                                                            |
| PLAI                  | 24,5 €                    | 10,0 €                                                                                                                                                                                                                                                                          | 14,5 €                                                                                                                      | 24,5 €                                                            |
| PLS                   | 73,5 €                    | 25,0 €                                                                                                                                                                                                                                                                          | 48,5 €                                                                                                                      | 73,5 €                                                            |
| <b>Plafond zone 3</b> |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                                                                   |
| PLUS                  | 34,0 €                    | 10,0 €                                                                                                                                                                                                                                                                          | 24,0 €                                                                                                                      | 34,0 €                                                            |
| PLAI                  | 17,0 €                    | 7,0 €                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10,0 €                                                                                                                      | 17,0 €                                                            |
| PLS                   | 51,0 €                    | 15,0 €                                                                                                                                                                                                                                                                          | 36,0 €                                                                                                                      | 51,0 €                                                            |