

**REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT  
FICHE N°2 : AIDES AUX OPERATIONS FINANCEES EN PLUS ET PLAI**

*Délibération n° 2023/XXX*

### 1. CONTEXTE ET ENJEUX

Bordeaux Métropole souhaite soutenir un projet de développement d'envergure avec la volonté d'offrir une palette de logements accessibles au plus grand nombre. Un objectif de production de 7500 logements par an dont à terme 3 000 à 3 500 logements sociaux a été inscrit dans le Plan local d'urbanisme (PLU). Depuis quelques années l'état se resserre sur la production, entre la hausse des prix de revient et un durcissement des conditions économiques des organismes de logement social, ainsi que des potentiels fonciers en raréfaction. Dans le même temps, 70% à 80% des ménages de la métropole sont éligibles au logement social, avec une pression constante de la demande, du fait de la paupérisation, la décohabitation des jeunes et des évolutions sociétales (séparations, vieillissement). Proposer des logements à loyer abordable et adaptés aux besoins est ainsi un enjeu fort pour Bordeaux Métropole. La production doit favoriser une proportion suffisante de logements en Prêts locatifs aidés à l'intégration (PLAI) pour répondre aux besoins et le territoire se doit d'être solidaire, pour répondre équitablement, en tous lieux et dans un souci de mixité sociale, à l'ensemble des situations. La programmation de logements locatifs sociaux doit donc pouvoir se rééquilibrer sur le territoire. Dans ce contexte également, l'accompagnement des ménages les plus fragiles, exposés à la crise et défavorisés dans l'accès au logement, est une priorité.

### 2. OBJECTIFS

- Soutenir une production neuve suffisante au regard des objectifs du PLU et permettre la réalisation du projet métropolitain,
- Rééquilibrer l'offre sur le territoire, conformément au PLU et aux obligations de la loi SRU,
- Favoriser la production de PLAI à un taux suffisant, en réponse au besoin majeur des ménages qui s'exprime sur le territoire,
- Optimiser les coûts, notamment fonciers et assurer un meilleur équilibre des opérations,
- Inciter à maîtriser tous les postes de dépense.

### 3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de Bordeaux Métropole  
-y compris en opérations d'aménagement,  
-y compris les opérations de logements locatifs sociaux liées à un projet de renouvellement urbain financé par l'ANRU

### 4. NATURE DE L'AIDE

- L'aide est une aide forfaitaire soe aux opérations financées en PLUS et en PLAI, conduites sous maîtrise d'ouvrage directe (construction neuve ou acquisition-amélioration) ou en VEFA.
- Cette aide peut être majorée si l'opération répond aux conditions inscrites dans le chapitre 6 ci-dessous. Les primes peuvent être cumulatives.

### 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'Economie Mixte,
- Les services communaux maîtres d'ouvrage d'opérations de logement social.

## 6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

### ➤ Conditions d'attribution de l'aide forfaitaire socle

1) Le respect du droit des sols et l'optimisation des droits à construire, sauf contraintes techniques ou environnementales spécifiques à démontrer par l'opérateur. Bordeaux Métropole prêter une attention particulière à l'utilisation optimisée des droits à construire inscrits dans le PLU et à la qualité architecturale et urbaine proposée par l'opérateur. Dans son analyse, le cas échéant, elle prendra en considération les contraintes techniques ou environnementales spécifiques, que l'opérateur aura mises en évidence.

2) Un prix plafond pour les Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), selon la grille de prix ci-annexée. Pour les opérations en VEFA, l'aide sera octroyée si le prix d'acquisition inscrit dans le compromis de vente ou l'acte notarié fourni par l'opérateur est inférieur ou égal aux prix mentionnés dans la grille de prix ci-jointe.

Le prix plafond sera apprécié en fonction des secteurs géographiques de réalisation de l'opération et en fonction du type de stationnement associé à chaque logement du programme financé. Le prix d'acquisition global de l'opération ne pourra pas être supérieur à ces plafonds, quel que soit le nombre de stationnement du projet.

Toutefois, pour les opérations à forte valeur patrimoniale et/ou à contraintes techniques avérées, les dossiers seront analysés plus finement et pourront bénéficier, le cas échéant, d'une dérogation au prix de revient défini.

### ➤ Conditions d'attribution des primes

1. Une prime à l'ensemble des PLAI lorsque l'opération en comporte au moins 40%, à l'exception des quartiers déjà fortement dotés en logement locatif social, sauf dérogation, quelle que soit la situation de la commune au regard de la loi SRU.

2. Une prime en communes déficitaires et tangentes au regard de la loi SRU, conditionnée à la participation financière des communes. La participation communale pourra être directe ou indirecte (via la mise à disposition de foncier par exemple).

3. Une prime aux opérations en acquisition-amélioration.

4. Une prime à l'expérimentation ou liée au niveau de la qualité d'usage des logements pour les opérations qui conservent un prix de revient moyen limité.

## 7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

- Aide forfaitaire socle pour un PLUS ou un PLAI : 8000 €/logement

- Prime aux PLAI lorsque l'opération en comporte au moins 40% : 2000 € / PLAI

- Prime en communes déficitaires et tangentes conditionnée à la participation financière des communes : 1500 € / logement

- Prime aux opérations en acquisition-amélioration : 1000 € / logement

- Prime à l'expérimentation ou liée au niveau de la qualité d'usage des logements pour les opérations au prix de revient moyen limité : 800 € / logement

## 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, 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 où la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par une collectivité locale, une délibération de ladite collectivité locale mettant à disposition le bien ; dans le cas de la réalisation de logements sur des terrains en cours de cession par l'Etat, une lettre établie par le service immobilier de l'Etat attestant qu'à l'issue de la procédure de mise en vente le candidat

## Annexe 1

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,
- Accord écrit de la commune avec mention du nombre de logements par type de financement

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 Bordeaux 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 :

- 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 et de l'acte de vente dans le cas de l'acquis-amélioré.

-La demande de solde sera instruite, 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 justificatifs des subventions obtenues,
- les attestations du ou des certificateurs à la livraison correspondant aux différents labels,
- la convention APL en version publiable ou publiée,
- pour l'acquis-amélioré : le certificat de conformité délivré par les services de Bordeaux Métropole

Le solde sera versé à l'appui de la décision de financement de clôture d'opération dûment signée par le représentant de l'autorité compétente en matière de gestion des agréments d'aide à la pierre.

Ces justificatifs devront être transmis dans les délais réglementaires.

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 définitif certifié 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.