

**FINANCEMENTS DE BORDEAUX METROPOLE**

**A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

**MOBILISATION DU NOUVEAU FONDS DE SOUTIEN EXCEPTIONNEL EN  
FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL FAMILIAL**

**FICHE SPECIFIQUE POUR UNE DEMANDE DE FINANCEMENT AU TITRE DES  
AGREMENTS 2024**

*Délibération n°xxx du 07/06/2024*

**1. CONTEXTE ET ENJEUX**

S'appuyer sur la dynamique du fonds de soutien exceptionnel initié en 2023 afin de mettre en oeuvre les objectifs du Programme Local de l'Habitat et de la délégation des aides à la pierre 2022-2027.

**2. OBJECTIFS**

Soutenir la production de logements sociaux familiaux.  
Rééquilibrer l'offre sur le territoire métropolitain, conformément au PLH, et aux obligations de la loi SRU.

**3. PERIMETRE D'INTERVENTION**

Le territoire de Bordeaux Métropole  
- y compris en opérations d'aménagement,  
- hors projets de renouvellement urbain financés par l'ANRU. à l'exception des opérations en PNRQAD qui sont éligibles du fait des difficultés d'équilibre financier

**4. NATURE DE L'AIDE**

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

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

## 6. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

### a) Les opérations ciblées et critères de recevabilité :

#### Conditions générales :

- Pour bénéficier du fonds de soutien exceptionnel, **les demandes de subventions doivent, satisfaire aux conditions d'éligibilité du règlement d'intervention en vigueur en faveur du logement social** de Bordeaux Métropole, et de la délibération sur la programmation prévisionnelle 2024 des logements agréés au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, en particulier la répartition des types de produits (PLUS/PLAI/PLS) par opération.
- **Application de l'article 9 de la Convention type bilatérale définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de Bordeaux Métropole sur son territoire, tel qu'adopté par le conseil de Bordeaux Métropole par délibération n°2023-610 du 01/12/2023**

Dans le cadre de ses différents règlements d'intervention ou aides financières exceptionnelles, Bordeaux Métropole soutient fortement les bailleurs dans la réalisation de logements locatifs sociaux.

La délivrance de ces différentes aides financières est conditionnée à la signature de la convention-type et éventuels avenants à compter de 2024. La convention devra être active chaque année pour rendre éligible le bailleur aux demandes de financement de cette même année.

#### Conditions particulières :

- Le fonds de soutien est destiné à financer **la production des logements familiaux en PLUS et PLAI** (hors structures, et hors reconstitution de l'offre locative sociale liée aux démolitions de ces mêmes logements situés en projets de rénovation urbaine des quartiers politique de la ville), qui dans le contexte économique actuel sont les plus difficiles à financer.
- La programmation de logements locatifs sociaux par opération doit être **supérieure ou égale à 40% de PLAI familial**.
- Les nouveaux dossiers déposés dans le cadre de la programmation 2024 (des opérations agréées antérieurement, annulées et redéposées en 2024 pour un projet similaire ne sont pas éligibles à ce dispositif).
- L'objectif étant une mise en chantier à court terme, les opérations doivent être bien engagées (acquisitions foncières réalisées, promesses signées, études de conception engagées, ...) et non soumises à des contraintes juridiques ou réglementaires fortes (recours sur permis de construire, procédures environnementales, ...)
- Pour les opérations n'ayant pas encore d'autorisation d'urbanisme, le dépôt du permis de construire (le cas échéant le permis de construire modificatif) devra être déposé au plus tard le **31/12/2025**, suivi d'un commencement des travaux au plus tard le **30/06/2027**.

### b) Le dispositif financier :

- Subventions exceptionnelles de Bordeaux Métropole : **+ 8000 euros par logement financé en PLUS et +10000 euros par logement financé en PLAI/PLAI adapté** (cf. opérations ciblées et critères de recevabilité énoncés ci-dessus)

## 7. PROCEDURE

Les demandes doivent être déposées avec l'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction par les services de Bordeaux Métropole, dans le respect du même calendrier.

La demande de financement exceptionnel est incluse dans le dossier de demande de financement initial.

Les pièces exigées pour l'instruction du dossier sont identiques à celles à fournir pour l'aide socle forfaitaire

# REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

## FICHE N°2 : AIDES AUX OPERATIONS FINANCEES EN PLUS ET PLAI

Délibération n° 2014/0110

**Modifiée par Délibération n°xxx du 07/06/2024**

### 1. CONTEXTE ET ENJEUX

**Bordeaux Métropole** souhaite soutenir la création de logements locatifs sociaux (LLS) telle que définie dans le PLU 3.1 (volet POA habitat) valant programme local de l'habitat, à hauteur de 3000 LLS annuels.

Par ailleurs, la convention de gestion de délégation des aides à la pierre a été renouvelée avec l'Etat pour la période 2022-2027, portant la production de PLAI de 30% à 40% des objectifs.

D'autre part la politique de mixité sociale, déclinée au travers de la convention intercommunale d'attribution, met en évidence la tension sur la demande en logement social et particulièrement sur le logement adapté.

Pour ce faire, Bordeaux Métropole actualise son règlement d'intervention afin de rééquilibrer l'offre de logements sociaux sur le territoire communautaire.

### 2. OBJECTIFS

Soutenir une production neuve suffisante au regard des objectifs du PLH et permettre la réalisation du projet métropolitain,

Rééquilibrer l'offre sur le territoire métropolitain, conformément au PLH 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 de Bordeaux Métropole,

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,

- hors projets de renouvellement urbain financés par l'ANRU, à l'exception des opérations en PNRQAD qui sont éligibles du fait des difficultés d'équilibre financier

- les opérations en reconstitution de l'offre des démolitions de logements locatifs sociaux conventionnés initiées dans les projets de renouvellement urbain (en opération d'aménagement d'intérêt métropolitain) non contractualisés avec l'ANRU. Le financement des PLUS et PLAI en reconstitution de l'offre est cumulable avec la subvention de Bordeaux Métropole à la démolition au titre du Règlement d'Intervention Politique de la Ville, sous réserve de la signature de la convention partenariale de renouvellement urbain et de l'ambition porté par les bénéficiaires sur le PRU.

### 4. NATURE DE L'AIDE

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

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 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**

L'opérateur devra annexer à sa demande de financement une étude de faisabilité de l'opération envisagée au regard du droit des sols. Bordeaux Métropole prêtera une attention particulière à l'utilisation optimale des droits à construire inscrits dans le PLU communautaire 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 mis en évidence.

#### **2) Un prix plafond pour les VEFA, selon la grille de prix ci-annexée**

Pour les opérations en VEFA, l'aide métropolitaine sera octroyée si le prix d'acquisition inscrit dans le compromis de vente ou l'acte notarié fourni par l'opérateur est inférieur aux prix plafonds. Ces prix plafonds font l'objet d'une délibération spécifique de Bordeaux Métropole.

### Conditions d'attribution des primes (cumulables à l'aide socle sous certaines conditions)

**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, quelle que soit la situation de la commune au regard de la loi SRU.

**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).

**Une prime aux opérations en acquisition-amélioration.**

### Condition Générale d'attribution de l'aide forfaitaire socle et des primes : application de l'article 9 de la Convention type bilatérale définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de Bordeaux Métropole sur son territoire, tel qu'adopté par le conseil de Bordeaux Métropole par délibération n°2023-610 du 01/12/2023

Dans le cadre de ses différents règlements d'intervention ou aides financières exceptionnelles, Bordeaux Métropole soutient fortement les bailleurs dans la réalisation de logements locatifs sociaux. La délivrance de ces différentes aides financières est conditionnée à la signature de la convention-type et éventuels avenants à compter de 2024. La convention devra être active chaque année pour rendre éligible le bailleur aux demandes de financement de cette même année.

## 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 tangents SRU conditionnée à la participation financière des communes : **1500 € / logement**

-Prime aux opérations en acquisition-amélioration : **2000 € / logement du studio au T2, 5000€ / logement pour les T3 et plus**

## 8. PROCEDURE

### Pièces exigées pour l'instruction du dossier

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

- 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 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, 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 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 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 Cub »,
  - 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, la Métropole ajustera l'aide métropolitaine à la baisse proportionnellement à la diminution constatée et au coût réel des travaux.

**FICHE N°1 : HABITAT ADAPTE / AIDES AUX STRUCTURES D'HEBERGEMENT  
ET DE LOGEMENT TEMPORAIRE (OFFRE NOUVELLE ET RELOCALISATION)**

*Délibération n° 2017/99*

**Modifiée par Délibération n°xxx du 07/06/2024**

## **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 saturées, 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.

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 renforcer 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.

## **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, octroyées 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)

Ces projets doivent être réalisés en priorité en maîtrise d'ouvrage directe par les bénéficiaires décrits à l'article 5. Les structures produites en ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ne sont pas éligibles à l'aide de Bordeaux Métropole, sauf dérogation examinée au cas par cas justifiant des difficultés à une réalisation en maîtrise d'ouvrage directe.

### 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

**Condition Générale d'attribution de l'aide forfaitaire sociale et des primes : application de l'article 9 de la Convention type bilatérale définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de Bordeaux Métropole sur son territoire, tel qu'adopté par le conseil de Bordeaux Métropole par délibération n°2023-610 du 01/12/2023**

Dans le cadre de ses différents règlements d'intervention ou aides financières exceptionnelles, Bordeaux Métropole soutient fortement les bailleurs dans la réalisation de logements locatifs sociaux.

La délivrance de ces différentes aides financières est conditionnée à la signature de la convention-type et éventuels avenants à compter de 2024. La convention devra être active chaque année pour rendre éligible le bailleur aux demandes de financement de cette même année.

Cette condition pourra être adaptée au regard de la nature du projet.

#### **Conditions particulières**

Dans le cadre de ses différents règlements d'intervention ou aides financières exceptionnelles, Bordeaux Métropole soutient fortement les bailleurs dans la réalisation de logements locatifs sociaux.

La délivrance de ces différentes aides financières est conditionnée à la signature de la convention-type et éventuels avenants à compter de 2024. La convention devra être active chaque année pour rendre éligible le bailleur aux demandes de financement de cette même année.

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 jeunes et pensions de famille) :

- T1 > à 15 m<sup>2</sup>
- T1' > à 24 m<sup>2</sup>
- T1 bis > 30 m<sup>2</sup>

- 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

### - Aide socle : 20 000 €/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 900 000 € par opération.

### -Prime en communes déficitaires et tangents SRU

conditionnée à la participation financière des communes : 1500 € / logement

Cette prime est cumulable avec l'aide socle.

## 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 :

1. 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.
2. 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 PROJETS EXPERIMENTAUX**

**FICHE N°1 : CONSTRUCTION DE LOGEMENT DANS UN OBJECTIF DE SOBRIETE FONCIERE**

*Délibération n°xxx du 07/06/2024*

**1. CONTEXTE ET ENJEUX**

Bordeaux Métropole s'est engagée dans une politique de sobriété foncière, notamment avec l'adoption de la 11<sup>e</sup> modification de son PLU3.1. Ainsi, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affiche de nombreux objectifs visant notamment à réduire la consommation des sols et à l'optimisation foncière notamment. Ces objectifs se traduisent par la préservation des espaces naturels ou encore l'identification des sites de projets pour accroître l'offre logements, notamment ceux du parc social.

En continuité de cette politique, la densification devient alors un enjeu majeur pour poursuivre le développement de l'offre de logements au sein du territoire métropolitain.

A l'instar de l'investigation (densification sur parcelle, surélévation du bâti existant) menée par Aquitanis sur son patrimoine, dans le cadre de la convention de partenariat 2023-2026, il s'agit de proposer aux bailleurs présents sur le territoire métropolitain, de réaliser une étude prospective visant à coordonner pour chacun d'entre eux, le potentiel de constructibilité sur l'ensemble de leur parc métropolitain.

**2. OBJECTIFS**

- Développer et favoriser une répartition territoriale équilibrée et solidaire de l'offre, en lien avec les besoins identifiés,
- Préserver les ressources agricoles, naturels et forestières
- Produire un atlas du potentiel de constructibilité en densification sur le patrimoine des bailleurs

**- 3. PERIMETRE D'INTERVENTION**

- Le territoire de Bordeaux Métropole

**- 4. NATURE DE L'AIDE**

L'aide métropolitaine est une aide d'ingénierie, octroyée sous conditions. Elle s'applique aux études produites sous maîtrise d'ouvrage bailleur sur l'intégralité de leur patrimoine.

**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)

**6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION**

L'étude prospective devra concerner l'intégralité du patrimoine collectif du bailleur, le patrimoine individuel pouvant être intégré.

Bordeaux Métropole, en sa qualité de financeur, sera associé à l'ensemble de la démarche (comité technique, comité de pilotage, restitution complète de l'étude dans des fichiers numériques au format ouvert afin d'être agrégés dans un atlas métropolitain).

Les résultats de l'étude devront être fournis avant le 30 mars 2025

## **7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE**

40% du montant HT de l'étude

Bordeaux Métropole s'engage à rechercher des co-financements pour limiter le reste à charge pour les bailleurs. Si ces cofinancements sont attribués et versés à Bordeaux Métropole, cette dernière reversera l'entièreté de la somme perçue sous forme de subvention complémentaire à chaque bénéficiaire, au prorata des dépenses engagées par ces derniers (par avenant à la convention financière)

## **8. PROCEDURE**

### **Pièces exigées pour l'instruction du dossier**

Les porteurs de projets devront préalablement manifester leur intention de réaliser l'étude et de solliciter la subvention de Bordeaux Métropole par simple courrier au plus tard le 30/09/2024.

Le porteur de projet devra ensuite fournir les pièces suivantes :

- Le cahier des charges de la commande à passer au prestataire
- La proposition technique et financière détaillés du prestataire retenu
- le plan de financement prévisionnel

### **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 un seul versement du montant de la subvention à la clôture de la prestation, 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 des documents suivants :

- la copie de la facture acquittée de la prestation
- les supports et comptes-rendus des réunions de restitution (comité technique, comité de pilotage, restitution complète de l'étude)
- la transmission des fichiers numériques au format ouvert afin d'être agrégés dans un atlas métropolitain) : les formats seront précisés dans la convention d'attribution.

Ces justificatifs devront être transmis dans les 3 mois maximum à compter de la validation.

Le montant définitif de la subvention sera calculé au regard de la facturation de la prestation acquittée. Si le montant de la facture est inférieur au prévisionnel, Bordeaux Métropole ajustera l'aide communautaire à la baisse proportionnellement à la diminution constatée et au coût réel de la prestation.

## REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

### AIDES AUX PROJETS EXPERIMENTAUX

#### FICHE N°2 : HABITAT INCLUSIF

**Délibération n°xxx du 07/06/2024**

#### 1. CONTEXTE ET ENJEUX

L'habitat inclusif est une solution adaptée pour les personnes en situation de handicap ou les personnes âgées, qui souhaitent vivre elles sans être seules. Il constitue une alternative à la vie à domicile et à la vie en établissement. Les habitants y vivent dans des espaces privatifs, tout en partageant des espaces communes et un projet de vie sociale. Le projet de vie sociale et partagée est construit avec l'ensemble des habitants et a pour objectifs de favoriser le « vivre ensemble », de développer la vie collective au sein de l'habitat et de permettre aux habitants de participer à la vie du quartier et de la commune.

L'habitat inclusif permet la production de logements adaptés et accessibles aux personnes handicapées et aux personnes âgées, tout en bénéficiant d'un logement conventionné.

Au regard des enjeux liés au vieillissement et à l'accessibilité des logements, Bordeaux Métropole propose ainsi d'accompagner les projets d'habitat inclusif et la production de logements accessibles, dans le cadre des autorisations qu'elle octroie pour le compte de l'Etat dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, en abondant sous conditions, les plans de financements des projets sur ces aides propres.

#### 2. OBJECTIFS

- Développer et favoriser une répartition territoriale équilibrée et solidaire de l'offre, en lien avec les besoins identifiés,
- Produire de l'habitat inclusif destiné aux personnes âgées et aux personnes handicapées
- Proposer une offre de logements adaptés et accessibles
- Apporter une réponse aux besoins des publics cibles
- Garantir un bon rapport « qualité/prix » des logements, en termes d'habitabilité, de confort d'usage et de surface

#### 3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de Bordeaux Métropole

#### 4. NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine comprend une aide forfaitaire aux logements ou aux places (en projet de colocation) pour les PLUS et PLAI, octroyée sous conditions et une aide forfaitaire aux espaces collectifs. Elle s'applique aux opérations d'habitat inclusif conduites sous maîtrise d'ouvrage directe (construction neuve ou acquisition-amélioration) ou en VEFA et validées par la Commission du plan départemental d'action pour l'habitat inclusif et par Bordeaux Métropole en sa qualité de délégataire des aides à la pierre de l'Etat.

#### 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)

#### 6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

**Condition Générale d'attribution de l'aide forfaitaire sociale et des primes : application de l'article 9 de la Convention type bilatérale définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de Bordeaux Métropole sur son territoire, tel qu'adopté par le conseil de Bordeaux Métropole par délibération n°2023-610 du 01/12/2023**

Dans le cadre de ses différents règlements d'intervention ou aides financières exceptionnelles, Bordeaux Métropole soutient fortement les bailleurs dans la réalisation de logements locatifs sociaux.

La délivrance de ces différentes aides financières est conditionnée à la signature de la convention-type et éventuels avenants à compter de 2024. La convention devra être active chaque année pour rendre éligible le bailleur aux demandes de financement de cette même année.

### **Conditions particulières**

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)

L'aide aux espaces communs sera considérée au regard de la surface de ces espaces, de l'environnement du projet (proximité des services et équipements), du projet social. Ils devront respecter une surface minimale de 40 m<sup>2</sup>.

La validation de l'opportunité du projet se fera en articulation avec la Commission du plan départemental d'action pour l'habitat inclusif du Département de la Gironde.

## **7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE**

Les subventions ci-dessous sont complémentaires aux subventions de base PLUS et PLAI, y compris les bonus, telles que décrites dans la fiche 2 « aides aux opérations PLUS et PLAI ».

- Aide complémentaire au logement PLUS ou PLAI bénéficiant d'aménagements spécifiques dans les logements : 5 000€
- Aide complémentaire à la place (pour les projets de colocation) PLUS ou PLAI bénéficiant d'aménagements spécifiques dans les logements : 2 000€
- Aide exceptionnelle pour les logements des accompagnants financés en PLS, dans les opérations d'habitat inclusif mixte comprenant à minima 60% de PLAI : 3000€ par logement PLS
- Aide forfaitaire aux espaces collectifs (pièces de vie collective) par unité de vie :
  - Supérieur ou égal 40 m<sup>2</sup> et inférieur à 60 m<sup>2</sup> : 10 000 €
  - Supérieur ou égal 60 m<sup>2</sup> et inférieur à 80 m<sup>2</sup> : 15 000 €
  - Supérieur ou égal à 80 m<sup>2</sup> : 20 000 €

## **8. PROCEDURE**

### **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 validé par la Commission du plan départemental d'action pour l'habitat inclusif

### **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,

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.