

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°2024-268 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,
- y compris les opérations en PNRQAD qui sont éligibles du fait des difficultés d'équilibre financier,
- y compris les opérations en reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux liées à un projet de renouvellement urbain financé par l'ANRU
- y compris 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) noncontractualisés 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 portée 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.