

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°2024-634 du 06/12/2024

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 logement social 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) 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 portée par les bénéficiaires sur le PRU.

4. NATURE DE L'AIDE

L'aide **métropolitaine** est une aide forfaitaire sociale 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 cumulables.

Opération répond aux conditions

03_243300316-20250711-Imc1108786-DE-1-1

Date de télétransmission : 17/07/2025

Date de réception préfecture : 17/07/2025

Publié le : 17/07/2025

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

Une prime aux opérations en acquisition-amélioration.

Une prime aux PLAI Adaptés dans les opérations de logements familiaux.

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 conditionnée à la participation financière des communes déficitaires et tangentes SRU : **1500 € / logement**
- Prime aux opérations en acquisition-amélioration : **2000 € / logement du studio au T2, 5000€ / logement pour les T3 et plus**
- Prime aux PLAI Adaptés en opération de logements familiaux : **6000 €/logement**

8. PROCEDURE

Pièces exigées pour l'instruction du dossier

L'organisme de logement social devra fournir les pièces ou informations listées à l'annexe II de l'arrêté du 5 mai 2017 en vue de l'obtention d'une décision concernant les opérations PLUS, PLAI ou PLS. Ces pièces devront également reprendre le formalisme du « KIT Bordeaux Métropole ».

- **La géolocalisation de l'opération** dans le système national d'information ou, à défaut, un plan de situation de l'opération.
- **La fiche descriptive** de l'opération mentionnant :
 - L'identification de l'opération,
 - Ses caractéristiques techniques,
 - Le nombre et les types de logements, par produit de financement.
- **Un tableau des surfaces habitables et annexes, par logement**, permettant de déterminer la surface utile de l'opération.
- **Le prix de revient prévisionnel HT**, décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation.
- **Le plan de financement prévisionnel** de l'opération ainsi que les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement).
- **L'équilibre financier prévisionnel** comprenant les hypothèses économiques prises en compte.
- **L'échéancier prévisionnel.**
- **La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble**, pouvant être établie par un acte authentique (promesse ou acte de vente, délibération de la collectivité locale ou territoriale mettant à disposition le bien, contrat de réservation pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, bail ou promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou sous seing privé, y compris un courrier d'engagement du propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou du promoteur, pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 précité. Dans ce cas, le courrier d'engagement mentionne le prix de cession, ou de location, en cas de mise à bail, du terrain ou de l'immeuble. Dans le cas des opérations éligibles au PLS, et pour les bailleurs autres que ceux visés aux 1° et 2° de l'article D. 331-14 du code de la construction et de l'habitation le projet de convention APL accompagné de ses annexes.
- **Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration** intervenant dans le calcul des subventions et des loyers.
- **Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de subventions de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux** (voir Kit Bordeaux Métropole).

En application de l'article R. 331-3, la décision favorable intègre **les autorisations spécifiques** mentionnées au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2, au cinquième alinéa du III de l'article L. 441-2 et au deuxième alinéa de l'article L. 631-12, visant les opérations de logements construits ou aménagés spécifiquement pour l'usage :

- **Des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap,**
- **Des jeunes de moins de trente ans,**
- **Des étudiants**, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et, à titre exceptionnel, des enseignants et des chercheurs,

Les pièces et informations complémentaires à fournir sont listées à **l'annexe II de l'Arrêté du 5 mai 2017.**

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250711-lmc1108786-DE-1-1
Date de télétransmission : 17/07/2025
Date de réception préfecture : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

Pour les opérations faisant l'objet de la demande de subvention prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation, les pièces définies dans le document-cadre du programme de logement très sociaux à bas niveau de quittance, adopté par le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre, comportant notamment l'engagement prévu à l'article R. 331-25-1 du même code.

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 40% 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 (60%)** sera versé, lorsque l'opération sera réalisée et à l'appui des documents suivants :
 - L'acte notarié,
 - La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
 - Le prix de revient définitif,
 - Un état descriptif des factures selon le formalisme du « KIT Bordeaux Métropole »,
 - Le plan de financement définitif,
 - Les agréments des subventions obtenues,
 - Les certificats correspondants aux différents labels,
 - La convention APL en version publiable ou publiée,
 - Pour l'acquis-amélioré : le certificat de conformité délivré par les services de la Métropole.

Ces justificatifs devront être transmis dans les douze mois maximums 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

FICHE N°3 : HABITAT ADAPTE / AIDES AUX STRUCTURES DE LOGEMENTS TEMPORAIRES ET D'HEBERGEMENT (OFFRE NOUVELLE ET RELOCALISATION)

Délibération n°2017/99

Modifiée par délibération n°2024-268 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, octroyée sous conditions. Elle s'applique aux structures pérennes et validées par la Métropole en sa qualité de délégataire des aides à la pierre de l'Etat au titre de l'article L633-1 du CCH.

- **Les résidences sociales** : Résidences sociales généralistes, Habitats Jeunes (Foyers de jeunes travailleurs), Pensions de famille (ou maisons-relais) et Résidences accueil.
- **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, ...

Ces projets doivent être réalisés en priorité en maîtrise d'ouvrage directe par les bénéficiaires décrits à l'article 5. Le montage des structures produites en ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) devra être justifié et sera examinés au cas par cas.

5. BENEFICIAIRES

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

6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

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.

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

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, le Pan local d'urbanisme (PLU) et le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La validation du projet se fera en articulation avec les appels à projets spécifiques et les commissions régionales de validation ainsi qu'avec la plateforme hébergement pilotée dans le cadre du PDALHPD et réunissant DDETS, CD33, Bordeaux métropole, Région, CAF, Action logement, ... et en lien avec les communes concernées.

Le niveau de l'aide sera également adapté 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 optimisée pour assurer un reste à charge acceptable. Cette redevance ne pourra dépasser les redevances plafonds issus de l'avis des loyers en cours à la date de l'agrément.
- Les prestations obligatoires ne pourront pas dépasser 5% de la redevance.
- Le projet social devra être élaboré en concertation avec les partenaires et validé par Bordeaux

métropole.

- Le loyer appelé au gestionnaire par le propriétaire du bâti devra être inférieur à 35 % des recettes locatives du gestionnaire (redevance + prestations obligatoires).
- Pour les constructions neuves, 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.

A minima pour tous types de résidences sociales (FJT, PF, RA et RS) :

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

Dans le cas de l'acquisition-amélioration ces surfaces minimales pourront être minorées de 10% au regard des spécificités du bâti et devront faire l'objet d'une validation lors d'un COTECH partenaires.

- En résidence sociale, la surface minimale des espaces de vie 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 15% de la surface totale utile de la structure.

On entend trois typologies d'espaces communs :

1 Les espaces collectifs intérieurs : cuisine, salon, salle à manger, buanderie...

2 Les espaces collectifs extérieurs : jardin exclusif à la résidence, patio, cour intérieure, terrasse

3 Les espaces collectifs intermédiaires reliant les différents espaces entre eux : couloirs, escaliers, coursives

Les espaces collectifs intermédiaires ne sont pas comptabilisés comme espaces communs.

- L'étude des budgets d'investissement précisant les partenariats financiers et du budget prévisionnel de fonctionnement sera réalisée 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 d'hébergement telles que CAU, CHU ou CHRS, l'aide pourra être ramenée à la place.

- **Une prime conditionnée à la participation financière des communes déficitaires et tangentes au regard de la loi SRU: 1500€/ logement.**

La participation communale pourra être directe ou indirecte (via la mise à disposition de foncier par exemple).

- **Une prime aux PLAI Adaptés en structures : 3 000€ /logement**

Les T1 (<24m²) ne pourront pas appeler la prime PLAI A.

- **Une prime aux logements structures en acquis/ amélioré : 2 000€ par T1-T2 - 5 000€ pour les T3 et plus**

Ces aides seront plafonnées à **900 000 €** par opération (aide socle + primes cumulables).

8. PROCEDURE

- Un **Comité technique (COTECH)** de présentation du projet avec l'ensemble des partenaires est nécessaire avant tout dépôt de dossier.
- Pour les **Résidences sociales (dont pensions de famille et résidences accueil)**, le projet doit être validé en **Comité Régional de Validation (CRV)** piloté par la DREETS qui se réunit semestriellement. Les dossiers complets seront déposés auprès de la DDETS au minimum 1 mois avant la date du CRV.
- Pour les **Foyers de Jeunes Travailleurs**, le projet est soumis à autorisation de la commission de sélection des projets dans le cadre d'un appel à projet pluriannuel annexé à un cahier des charges spécifique auprès de la DDETS.

Les décisions d'autorisations de ces comités de sélection des projets sont obligatoires pour la demande d'agrément.

Pièces exigées pour l'instruction du dossier

L'organisme de logement social devra fournir les pièces et les informations listées à l'annexe II de l'arrêté du 5 mai 2017 en vue de l'obtention d'un subventionnement concernant les opérations PLUS, PLAI ou PLS. Ces pièces

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250711-Imc1108786-DE-1-1
Date de mise en ligne : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

devront également reprendre le formalisme du « KIT Bordeaux Métropole ».

- **La géolocalisation de l'opération** dans le système national d'information ou, à défaut, un plan de situation de l'opération.
- **La fiche descriptive** de l'opération mentionnant :
 - L'identification de l'opération,
 - Ses caractéristiques techniques,
 - Le nombre et les types de logements, par produit de financement
- **Un tableau des surfaces habitables et annexes, par logement**, permettant de déterminer la surface utile de l'opération.
- **Le prix de revient prévisionnel HT**, décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation.
- **Le plan de financement prévisionnel** de l'opération ainsi que les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement).
- **L'équilibre financier prévisionnel**, comprenant les hypothèses économiques prises en compte.
- **Le cout prévisionnel d'exploitation pour la gestion.**
- **L'échéancier prévisionnel.**
- **La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble**, pouvant être établie par un acte authentique (promesse ou acte de vente, délibération de la collectivité locale ou territoriale mettant à disposition le bien, contrat de réservation pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, bail ou promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou sous seing privé, y compris un courrier d'engagement du propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou du promoteur, pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 précité. Dans ce cas, le courrier d'engagement mentionne le prix de cession, ou de location, en cas de mise à bail, du terrain ou de l'immeuble. Dans le cas des opérations éligibles au PLS, et pour les bailleurs autres que ceux visés aux 1° et 2° de l'article D. 331-14 du code de la construction et de l'habitation le projet de convention APL accompagné de ses annexes.
- **Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration** intervenant dans le calcul des subventions et des loyers.
- **Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de subventions de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux** (voir Kit Bordeaux Métropole).

Dans le cas des opérations relatives à des logements-foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées, des personnes âgées ou de jeunes travailleurs, **l'autorisation de la structure au titre du code de l'action sociale et des familles et un projet social.**

• **Subventions complémentaires PLAI Adapté**

Pour les opérations faisant l'objet de la demande de subvention prévue à **l'article R. 331-25-1** du code de la construction et de l'habitation, les pièces définies dans le document-cadre du programme de logement très sociaux à bas niveau de quittance, adopté par le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre, comportant notamment l'engagement prévu à l'article R. 331-25-1 du même code.

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 40% 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 (60%)** 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 de conformité aux différents labels,
 - La convention APL en version finalisée.

- Pour l'acquis-amélioré : le certificat de conformité délivré par les services de la Métropole.

Ces justificatifs devront être transmis dans les douze mois maximums 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

FICHE N°4 : LOGEMENT ETUDIANT

Délibération n°2021-683

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Avec une croissance de plus de 30 000 étudiants depuis 2000 et un passage du cap des 100 000 étudiants dans la Métropole bordelaise, la question du logement étudiant s'inscrit comme un défi majeur des politiques publiques de Bordeaux Métropole pour garantir une qualité d'étude et de vie aux étudiants métropolitains.

Ces dernières années, l'offre sociale publique sur la Métropole bordelaise progressivement son retard, avec un rythme de construction annuel de 300 logements par an, portant le nombre de logements sociaux étudiants à 9 586 pour la rentrée 2021, soit 428 logements supplémentaires livrés. Elle s'avère encore insuffisante avec un ratio de 9 logements sociaux pour 100 étudiants (contre 10% au niveau national). Du fait du niveau de pression élevé de la demande (115 000 étudiants à horizon 2027), les étudiants rencontrent des difficultés à trouver un logement à proximité des campus et voient une part de leur budget consacrée au logement augmenter.

A partir d'une démarche collective avec l'ensemble des acteurs locaux, un contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la Métropole bordelaise entre 2020 et 2030, a été signé entre l'Etat, le Centre régional des œuvres universitaires et solidaires (CROUS), la Région Nouvelle-Aquitaine, la Conférence départementale des habitations à loyer modéré de Gironde (CD HLM 33) et Bordeaux Métropole. L'une des orientations majeures de ce contrat est l'ambition de créer 600 logements conventionnés en moyenne par an, pour un objectif global de 6 000 logements conventionnés sur 10 ans.

2. OBJECTIFS

- Soutenir le développement d'une offre à caractère sociale favorisant l'accueil des étudiants sur la Métropole ;
- Assurer la réussite et le bien-être des étudiants en leur offrant la possibilité, notamment aux plus précaires, de vivre dans les meilleures conditions ;
- Participer à améliorer l'attractivité nationale et internationale des établissements d'enseignement supérieur et de recherche ;
- Contribuer à la qualité d'accueil sur la Métropole en inscrivant le logement étudiant en complémentarité des politiques d'accueil et de mixité des populations, mais aussi en adéquation avec l'offre urbaine de services, d'emplois et de mobilité.

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 opération, octroyée sous conditions. Elle s'applique aux opérations pérennes et validées par la Métropole en sa qualité de délégataire des aides à la pierre de l'Etat au titre de l'article L633-1 du CCH.

Les opérations éligibles à l'aide métropolitaine sont les opérations :

- En construction neuve ou acquisition-amélioration ;
- Faisant l'objet du double agrément Prêt locatif social (PLS) et résidence universitaire au sens de l'article L631-12 du CCH ;
- Avec un gestionnaire identifié et pérenne : organisme HLM, CROUS ou association d'intermédiation locative ;
- Dont le public accueilli représente à minima 50% d'étudiants boursiers ;
- Maîtrise des loyers et des charges, avec un loyer en dessous de 95% du plafond PLS applicable ;
- **Afin de garantir une pérennité à long terme pour l'accueil des étudiants :**

038 043 300 316 2025 0711 1087 96 DE 13
Date de télétransmission : 17/07/2025
Date de réception préfecture : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

- Exclusion des opérations en Usufruit locatif social (ULS) ;
- Eligibilité des opérations en VEFA uniquement dans le cadre d'une Servitude de diversité sociale (SDS) applicable à un projet d'ensemble (pas de VEFA dans le cadre d'une Servitude de mixité sociale (SMS) ou d'un projet sur un foncier métropolitain).

Le règlement d'intervention qui prévoit une décote à la revente du foncier métropolitain de l'ordre de 20% par rapport à l'estimation de la Direction Immobilière de l'Etat (DIE), est étendu aux opérations de logement étudiant conventionné. La possibilité d'un bail emphytéotique à loyer minoré ou à l'euro symbolique peut être également envisagée sur délibération spécifique.

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),
- Le CROUS

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.

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

- Avec un gestionnaire identifié et pérenne : organisme HLM, CROUS ou association d'intermédiation locative
- Maîtrise des loyers et des charges, avec un loyer en dessous de 95% du plafond PLS applicable
- La surface des espaces de vie communs destinés aux étudiants doit être à minima de 0,5m²/logement

On entend trois typologies d'espaces de vie communs :

- *Les espaces intérieurs : cuisine, salon, salle à manger, buanderie, espace de coworking, espace de convivialité...*
- *Les espaces extérieurs : jardin exclusif à la résidence, patio, cour intérieure, terrasse*
- *Les espaces intermédiaires reliant les différents espaces entre eux ; couloirs, escaliers, hall, coursives*

Les espaces intermédiaires reliant les différents espaces entre eux, préalablement cités ne sont pas comptabilisés comme espaces de vie communs

- Dont le public accueilli représente à minima 50% d'étudiants boursiers

7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

Une aide de 3 000 € par logement.

Le montant total de la subvention est plafonné par opération dès l'atteinte de l'un des plafonds suivants :

- 300 000€ par opération, soit 100 logements
- 20% du prix de revient de l'opération

8. PROCEDURE

Pièces exigées pour l'instruction du dossier :

L'organisme de logement social devra fournir les pièces ou informations listées à l'annexe II de l'arrêté du 5 mai 2017 en vue de l'obtention d'une décision concernant les opérations PLUS, PLAI ou PLS. Ces pièces devront également reprendre le formalisme du « KIT Bordeaux Métropole ».

- **La géolocalisation de l'opération** dans le système national d'information ou, à défaut, un plan de situation de l'opération.
- **La fiche descriptive** de l'opération mentionnant :
 - L'identification de l'opération, en préfecture
 - Ses caractéristiques techniques
 - Le nombre et les types de logements, par produit de financement.

033743300216-20250711-lmc1108786-DE-1-1
Date de télétransmission : 17/07/2025
Date de réception préfecture : 17/07/2025
Publié le : 17/07/2025

- **Un tableau des surfaces habitables et annexes, par logement**, permettant de déterminer la surface utile de l'opération.
- **Le prix de revient prévisionnel HT**, décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article R. 331-9 du code de la construction et de l'habitation.
- **Le plan de financement prévisionnel** de l'opération ainsi que les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement).
- **L'équilibre financier prévisionnel** comprenant les hypothèses économiques prises en compte.
- **L'échéancier prévisionnel.**
- **La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble**, pouvant être établie par un acte authentique (promesse ou acte de vente, délibération de la collectivité locale ou territoriale mettant à disposition le bien, contrat de réservation pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, bail ou promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou sous seing privé, y compris un courrier d'engagement du propriétaire du terrain ou de l'immeuble ou du promoteur, pour les opérations prévues au 10° du I de l'article R. 331-1 précité. Dans ce cas, le courrier d'engagement mentionne le prix de cession, ou de location, en cas de mise à bail, du terrain ou de l'immeuble. Dans le cas des opérations éligibles au PLS, et pour les bailleurs autres que ceux visés aux 1° et 2° de l'article D. 331-14 du code de la construction et de l'habitation le projet de convention APL accompagné de ses annexes.
- **Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de majoration** intervenant dans le calcul des subventions et des loyers.
- **Les pièces complémentaires permettant de justifier les demandes de subventions de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux** (voir Kit Bordeaux Métropole).

En application de l'article R. 331-3, la décision favorable intègre **les autorisations spécifiques** mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 631-12, visant les opérations de logements construits ou aménagés spécifiquement pour l'usage :

- **Des étudiants**, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et, à titre exceptionnel, des enseignants et des chercheurs,

Les pièces et informations complémentaires à fournir sont listées à **l'annexe II de l'Arrêté du 5 mai 2017**.

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 40% 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 (60%)** sera versé, lorsque l'opération sera réalisée et à l'appui des documents suivants :
 - L'acte notarié,
 - La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT),
 - Le prix de revient définitif,
 - Un état descriptif des factures selon le formalisme du « KIT Bordeaux Métropole »,
 - Le plan de financement définitif,
 - Les agréments des subventions obtenues,
 - Les certificats correspondants aux différents labels,
 - La convention APL en version publiable ou publiée,
 - Pour l'acquis-amélioré : le certificat de conformité délivré par les services de la Métropole.

Ces justificatifs devront être transmis dans les douze mois maximums 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.