

Règlement d'intervention en faveur du logement locatif social

Ville de Mérignac

2022-2026

La Ville de Mérignac a mis en place depuis 2009 une participation financière pour les logements sociaux financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) conformément à l'article L2254-1 du code général des collectivités territoriales, les communes peuvent apporter un complément financier aux bailleurs, en plus des financements des délégataires des aides à la Pierre (Bordeaux Métropole), pour la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du PLU 3.1 valant PLH.

Pour rappel, près de 70% de la population mérignacaise est éligible à un logement locatif social. De plus, avec 23,34% de logements sociaux dans le parc de résidences principales au 1^{er} janvier 2020, la Ville de Mérignac est légèrement en dessous du seuil légal fixé à 25% (article 55 de la loi SRU modifié par la loi ALUR).

C'est pourquoi la Ville de Mérignac a élaboré en 2009 son premier règlement communal pour la période de 2009-2014 afin d'encourager et soutenir la production de logements locatifs sociaux de qualité pouvant permettre l'accueil et le maintien des familles, des jeunes actifs et des populations modestes sur le territoire. Sur la métropole, seule la Ville de Bordeaux a également mis en place un règlement en faveur de l'habitat social.

En 2015, ce règlement a fait l'objet d'une actualisation pour qu'il réponde mieux aux enjeux de qualité et de pérennité des logements sociaux. Le bilan et l'évaluation de ce règlement arrivé à terme en 2021 a permis de révéler la nécessité d'assurer la continuité de ce dispositif qui reste adapté aux besoins et remplis les objectifs poursuivis en apportant quelques ajustements, notamment avec l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique RE 2020.

1. OBJET

Ce règlement fixe la procédure d'attribution de l'aide financière de la Ville de Mérignac destinée à soutenir la production de logements locatifs sociaux et répondre à l'article 55 de la loi SRU modifié par la loi ALUR fixant à 25% la part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales. Cette subvention vise toutes les opérations permettant la création de nouveaux logements locatifs sociaux de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

2. OBJECTIFS ET ENJEUX

- Soutenir la production d'une offre neuve en locatif social dans un contexte tendu en proposant une subvention à la création de logements sociaux à Mérignac ;
- Offrir une diversité de logements pour toutes les catégories de population en fonction des trajectoires résidentielles ;
- Rapprocher les lieux de vie et de travail, via une diversité de modes de déplacements déjà fortement présents à Mérignac ;
- Favoriser une meilleure prise en compte environnementale des constructions dans une logique de transition énergétique, dans l'intérêt du projet urbain et de la qualité des logements, tout en générant une réduction des charges locatives.

3. IMPLANTATION TERRITORIALE

Les aides seront versées en priorité aux opérations situées à proximité des axes de transports en commun en site propre (tramway et lignes), dans un souci de bonne intégration au sein du tissu urbain existant, et notamment au regard de la proximité des commerces et des équipements publics. Compte tenu des efforts réalisés par l'Etat, les collectivités et leurs établissements publics de coopération intercommunale en termes de décote foncière, les opérations conduites sur des emprises foncières publiques ne sont pas éligibles au présent règlement d'intervention.

4. DUREE DU DISPOSITIF

La période d'application de ce dispositif correspond aux opérations dont les dossiers seront déposés durant la période 2022-2026.

5. BENEFICIAIRES DE L'AIDE

Les opérateurs sociaux, définis à l'article R.331-14 du code de la construction et de l'habitation.

6. CRITERES D'ELIGIBILITE

Afin de favoriser une diversité de projets, tout en apportant une aide significative en faveur de la qualité des logements, les interventions font l'objet d'une participation de base, bonifiée par des critères à la discrétion des porteurs de projet, à moduler en fonction des enjeux urbains de l'opération (voir tableau ci-joint).

Les programmes candidats à l'aide municipale devront être inscrits au préalable dans la programmation triennale de Bordeaux Métropole.

Dans le cas d'opérations d'urgence ou de dernière minute (reprise de VEFA, etc), le bailleur devra apporter la preuve écrite d'un engagement de Bordeaux Métropole pour une inscription à la programmation triennale de l'année suivante ou lors du recollement de l'année en cours.

7. NATURE DE L'AIDE

La participation municipale se compose d'une aide financière directe auprès des bailleurs, en complément des aides à la pierre versées par Bordeaux Métropole. Une enveloppe réservée au logement et à l'Habitat a été inscrite dans le Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) municipal pour la période 2022-2026.

Le montant maximal par logement pourra atteindre :

- 2 300€ par logement financé en PLUS
- 3 100 € par logement financé en PLAI

Le montant maximum d'aide municipale par projet est fixé à 100 000€. Ce montant peut être majoré à 120 000€ pour les opérations comprenant plus de 50% des logements sociaux en PLAI et/ou proposant des logements spécifiques (foyers de jeunes travailleurs, maisons-relais, logements adaptés aux personnes dépendantes).

Sur proposition du bailleur, la Ville statuera sur le montant définitif de l'aide financière qu'elle accordera, dans les limites de son budget annuel et de son PPI.

8. CONTREPARTIE EN TERMES DE RESERVATION DE LOGEMENTS

L'octroi de cette subvention donne droit à une contrepartie en termes de réservation de logements financés. Ainsi le droit de réservation municipale au titre de la subvention correspond à 10% des logements du programme (arrondir à l'unité supérieure). Les réservations peuvent être délocalisables, notamment dans le cadre de logements en structures collectives (foyers de jeunes travailleurs par exemple).

Le bailleur devra proposer à la Ville au préalable de toute décision définitive, le choix des logements à attribuer notamment pour permettre à la Ville de retenir les typologies les plus adaptées en concertation évidemment avec l'ensemble des réservataires.

Si la future gestion en flux vient à se mettre en place, une concertation avec les bailleurs devra être engagée afin de s'assurer de la pérennité de l'attribution des logements à la Ville dans le cadre du présent règlement.

9. CONVENTIONNEMENT ENTRE LE BAILLEUR ET LA VILLE DE MERIGNAC

Une convention financière sera signée par les deux parties, après l'étude et la validation du dossier par les services de la ville de Mérignac. Elle déclinera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération et fixera le montant de la subvention accordée. Elle précisera les obligations du bénéficiaire et de la Ville.

La signature de la convention interviendra après l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours.

10. DELAI DE VALIDITE

L'opération pour laquelle la subvention est accordée doit être engagée (dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier, DOC) dans un délai de 18 mois à compter de la date de la signature de la convention. La DOC permet le versement de la première partie de l'aide (voir 11.)

Le bénéficiaire peut demander un prolongement conformément au délai de validité réglementaire (Article R331-7 du CCH).

11. MODALITES DE VERSEMENT

La subvention est accordée après instruction du dossier par les services de la ville de Mérignac et par courrier de Monsieur le Maire indiquant le niveau de subvention obtenu, dans la limite des fonds disponibles et dans le cadre de la signature de la convention (voir 9.).

L'aide accordée par la Ville de Mérignac sera versée selon les modalités suivantes :

- 50% de la subvention dès réception officielle de la DOC, elle-même précédée de la signature de la convention accompagnée de l'agrément des subventions et du plan de financement définitif ;
- 50% restant de la subvention après la présentation du certificat de conformité et de la convention de réservation.

12. COMMUNICATION

Chaque opération aidée fera l'objet d'une communication pédagogique visible pendant toute la durée du chantier sur le site de l'opération (panneau de chantier, plan de financement, maison du projet, médiateur de chantier,...). La participation de la ville devra être mentionnée dans les supports d'information ou de communication relative à l'opération.

13. LES PIÈCES A FOURNIR

Les pièces à fournir correspondent aux éléments suivants :

- Lettre de demande de subvention adressée à Monsieur le Maire de Mérignac;
- Identification de l'opération ;
- Note d'opportunité et de présentation de l'opération, détaillant notamment le nombre, la typologie des logements, le type de financement, les surfaces habitable et utile des logements, mise en valeur des éléments qualitatifs permettant une bonification de l'aide initiale (voir 6.) ;
- Superficies des constructions (en m² de Surface de Plancher totale de l'opération, avec SP logements, équipements, ...) ;
- Le loyer de sortie par type et catégorie de financement ;
- Calendrier prévisionnel de l'opération ;
- Plan de financement prévisionnel global de l'opération comportant le prix de revient prévisionnel distinguant la charge foncière, le bâtiment et les honoraires, une décomposition du financement (emprunts, subventions, fonds propres, garantie d'emprunt) ;
- Montant de la subvention sollicitée ;
- Proposition de logements à réserver à la ville de Mérignac ;
- Justificatif qualité environnementale (démarche de certification RT2020 ou BEPOS)
- Statut du maître d'ouvrage
- Gestionnaire de l'opération (si différent du maître d'ouvrage)
- Relevé d'Identité Bancaire

Critères de base	L'opération devra être localisée à moins de 500M d'un TCSP structurants, lianes ou tramway uniquement, et d'une centralité de quartier ; L'opération devra comporter 35% de logements locatifs sociaux, dont 30% de PLAI au minimum ; L'opération devra faire l'objet d'une convention de réservation de 10% minimum en faveur de la Ville de Mérignac ; L'opération devra être conforme au règlement d'intervention de Bordeaux Métropole (notamment aux prix plafonds des VEFA en secteur 1), et être inscrite dans la programmation triennale en cours.	PLUS	PLAI
+ un des bonus à minima	L'opération devra faire l'objet d'une convention de réservation de 10% minimum en faveur de la Ville de Mérignac ; L'opération devra être conforme au règlement d'intervention de Bordeaux Métropole (notamment aux prix plafonds des VEFA en secteur 1), et être inscrite dans la programmation triennale en cours.	1 000 €	1 500 €
Bonus Typologie	La part sociale de l'opération comporte au moins 30 % de T1/T2	+ 200 €	+ 200 €
Bonus Taille de logement <small>(les deux critères sont nécessaires)</small>	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements proposent les tailles suivantes, en surface utile et en moyenne : T2> 45m², T3 >65m², T4 > 85m² - Tout dispositif permettant l'amélioration du confort des logements par des surfaces annexes >4m² (cellier, cave, loggias, locaux vélos, etc). 	+200 €	+ 200 €
Bonus Mixité <small>(au moins un des critères)</small>	<p>L'opération comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une part des logements en dispositif d'habitat participatif ou de logements à prix maîtrisés (PSLA, accession sociale, etc.) ; - des dispositifs d'animation sociale participant à la vie collective de la résidence, par exemple : jardin partagé, espaces communs et équipements mutualisés, conciergerie, etc. 	+ 200 €	+ 500 €
Bonus Ecoconstruction <small>(au moins un des critères)</small>	<p>L'opération vise les étapes suivantes de la RE2020 (2025, 2031).</p> <p>L'opération comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une certification conforme au BEPOS - des dispositifs de productions énergétiques, des systèmes de gestion innovants des eaux de pluie, etc. 	+ 300 €	+ 300 €
Bonus Végétalisation <small>(au moins un des critères)</small>	<p>L'opération propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - + 5 % d'espace en pleine terre par rapport à la règle PLU - Les toitures végétalisées à minima de 15cm d'épaisseur de terre végétale - Tout autre élément qui permet d'améliorer le projet paysager, la qualité de vie, la lutte contre les îlots de chaleur. 	+ 200 €	+ 200 €
Bonus Aménagement <small>(au moins un des critères)</small>	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération est inscrite dans une opération d'aménagement publique ou au sein d'une servitude de mixité sociale, favorise les liaisons douces et le maillage entre quartiers, possède des espaces communs végétalisés et confortables ; - L'opération propose le développement d'activités commerciales ou de service en rez-de-chaussée, si cela est pertinent dans le contexte urbain ; - L'opération est réalisée en renouvellement urbain (acquisition/amélioration) et favorise la remise sur le marché de logements vacants ou dégradés. 	+ 200 €	+ 200 €
	Aide municipale maximum par logement	2 300 €	3 100 €