



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**



**Agence
nationale
de l'habitat**

Anah

**CONVENTION DE DÉLÉGATION DE COMPÉTENCES
POUR LA GESTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT
PARC PUBLIC ET PARC PRIVE
ENTRE L'ÉTAT, L'ANAH ET BORDEAUX MÉTROPOLE
2022 — 2027**

**EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 301-5-1
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

La présente convention est établie entre

L'État et l'Anah, représentés par Mme Fabienne BUCCIO, Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfète de la Gironde, Déléguée de l'Agence dans le département de la Gironde,

Et

La Métropole de Bordeaux, représentée par M. Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment l'article L. 301-5-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion notamment son article 28 ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové notamment son article 122 ;

Vu le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) signé par l'État et le Conseil Départemental le 16 mars 2017 ;

Vu le plan départemental de l'habitat (PDH) 2015-2020 signé le 17 mars 2016 ;

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 16 décembre 2016 approuvant la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) valant programme local de l'habitat (PLH) ;

Vu la délibération du conseil métropolitain n° 2022-314 en date du 24 juin 2022 approuvant le principe du renouvellement de la convention de délégation des aides à la pierre de Bordeaux Métropole;

Vu le rapport d'évaluation de la délégation 2016-2021 ;

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'État de déléguer à la Métropole de Bordeaux la gestion des aides à la pierre (parc locatif public et parc privé relevant de l'Anah).

Le 23 septembre 2016, Bordeaux Métropole et l'Etat ont conclu une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du logement du parc public et du parc privé. Par cette convention, l'Etat a délégué à Bordeaux métropole, pour la période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2021, la compétence pour distribuer les aides publiques en faveur de la construction, l'acquisition et la réhabilitation des logements locatifs sociaux publics et des logements foyers, ainsi que de la rénovation de l'habitat privé.

Conformément à l'article VI-6-2 de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre 2016-2021, une évaluation finale a été réalisée afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du CCH.

Cette évaluation a permis également d'examiner la cohérence des actions menées dans le cadre de la convention de délégation avec les orientations et actions inscrites dans le programme d'orientations et d'actions Habitat du PLUI. Elle s'est attachée notamment à apprécier les éléments qualitatifs de la délégation de compétence.

L'évaluation de la délégation 2016-2021

Le développement des logements sur les 6 dernières années a été particulièrement conséquent (plus de 8 000 constructions neuves en moyenne par an) offrant une mixité de production mais avec également ses limites. Certes l'offre de logements sociaux s'est développée (avec les 3 000 logements sociaux programmés en moyenne) mais en grande partie en VEFA et pas toujours au bon endroit (certaines communes sont encore très en deçà des objectifs et une est même carencée au titre du bilan triennal 2017-2019). Cette évaluation a également relevé un décalage parfois fort entre programmation et mises en services (2 400 logements locatifs sociaux livrés contre 3 000 programmés), avec un volume d'agréments LLS en baisse significative sur la 2^{ème} partie de la délégation.

Parallèlement de nouveaux modes de production se développent notamment le bail réel solidaire, qui entre dans le comptage de la loi SRU en tant que PLS tout comme le PSLA mais sur une période donnée ainsi que la vente HLM.

La tension sur les prix et la précarisation des ménages a entraîné une augmentation des demandes en logements sociaux (+35%). Avec des fonciers de plus en plus chers, l'accompagnement des plus modestes est de plus en plus contraint.

Côté parc privé, si le bilan global se situe en deçà au niveau des objectifs fixés en termes de logements rénovés (le bilan financier étant quant à lui supérieur aux attentes avec un budget de 32,8 M€ sur 6 ans contre 4 M€/an initialement programmés), la convention de délégation a conduit Bordeaux Métropole à engager de nombreuses actions visant à améliorer la prise en charge de cette thématique, qu'il s'agisse d'une révision de l'organisation des programmes animés ou du développement de certaines thématiques le nécessitant (rénovation énergétique, suivi et accompagnement des copropriétés).

Politiquement la métropole connaît également des changements avec de nouvelles attentes (particulièrement en matière environnementale et sur la concertation) exprimées en partie, à Bordeaux via le label Bâtiment Frugal Bordelais, des bilans et réorientations sont en cours du côté des documents d'urbanisme, et ce dans un contexte de crise sanitaire.

Au vu de cette évaluation et des résultats de cette délégation, l'État, l'Anah et Bordeaux Métropole ont souhaité procéder à son renouvellement pour une nouvelle durée de six ans.

Les instructions ministérielles en vigueur encadrant la délégation des aides à la pierre et la délibération du conseil métropolitain du 24 juin 2022 ont conduit l'État, l'Anah et Bordeaux Métropole à convenir d'un passage en délégation de type 3 sur le parc privé, à compter du 1^{er} janvier 2023, donnant ainsi pleine et entière délégation à Bordeaux Métropole sur les deux champs d'intervention des aides à la pierre.

Objet, périmètre et durée de la convention

L'État et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) délèguent à Bordeaux Métropole, pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence d'une part pour décider de l'attribution des aides publiques prévues à l'article L. 301-3 du CCH, à l'exception des aides distribuées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)¹¹, en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement, et d'autre part pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation porte également sur la signature des conventions APL mentionnées à l'article L. 321-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En application de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, l'État délègue à Bordeaux Métropole pour une durée de six ans renouvelable, la compétence pour délivrer les autorisations de mise en vente de logements HLM familiaux situés sur le territoire métropolitain, ainsi que d'autres éléments du patrimoine immobilier des organismes de logement social à l'exception des logements-foyers (articles L.443-7 à L.443-15-5, R.443-10 à R.443-17 du CCH).

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie à l'article I-1 qui intègre les objectifs de la politique nationale en faveur du logement et les objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Bordeaux Métropole.

La présente convention de délégation de compétences porte obligatoirement et de manière immédiate sur l'intégralité du territoire de l'EPCI. En cas de modification du périmètre en cours de délégation, la convention de délégation doit être adaptée par voie d'avenant conformément aux articles II-7 et III.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2022, à l'exception de la délégation de l'instruction des aides de l'Anah à Bordeaux Métropole qui prend effet au 1^{er} janvier 2023, et s'achève au 31 décembre 2027.

¹¹ Ces aides englobent le programme national de rénovation urbaine (PNRU), le nouveau programme de renouvellement urbain (N-PNRU) et le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

TITRE I : Les objectifs de la convention

Article I-1 : Orientations générales et actions à mettre en œuvre

La présente convention définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement. Il s'agit de veiller notamment aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat et à ce que l'offre soit suffisante, diversifiée et équilibrée en termes de type de logements et s'attacher en particulier aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, mais aussi ceux des personnes âgées et handicapées, des jeunes et des étudiants.

Les orientations générales et les objectifs de la présente convention retranscrivent ainsi la déclinaison des orientations nationales en matière de politique du logement ainsi que les orientations et les objectifs inscrits dans le programme d'orientations et d'actions du PLUi de Bordeaux Métropole.

I-1-1. Affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat

a Produire des logements adaptés aux besoins des familles

L'agglomération présente un solde migratoire déficitaire pour l'ensemble des classes d'âges non étudiants. Elle peine donc à conserver dans son périmètre familles et jeunes couples. Il convient donc de produire des logements et un environnement permettant de limiter le départ de ces ménages dans les secteurs périphériques à l'agglomération et pérenniser les services et équipements déjà présents dans le territoire.

En outre, les parcours familiaux se complexifient (séparations, décohabitations, recompositions familiales) et nécessitent une diversité dans l'offre en logements et une maîtrise des coûts du logement.

b Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants

Une métropole attractive, de rayonnement national et international, doit pouvoir accueillir des étudiants et jeunes en formation, quelles que soient leurs ressources et leurs origines, dans des conditions d'accueil qui soient un des gages du maintien dans l'agglomération à la fin des études. Parallèlement, la métropole solidaire doit permettre aux jeunes les plus modestes de trouver également les conditions d'un parcours résidentiel adapté.

Au-delà de la poursuite de la réhabilitation des résidences étudiantes, il convient d'accroître l'offre en résidences universitaires (CROUS) et résidences étudiantes (hors CROUS) mais également de développer l'offre en habitats jeunes et en hébergements proposant une mixité des publics. Ceux-ci doivent tenir compte des caractéristiques des besoins des jeunes : ressources faibles, intermittentes, besoins allant du pérenne au très ponctuel ou temporaire.

Cette ambition s'est concrétisée par un « contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la Métropole Bordelaise 2020-2030 », signé par les principaux partenaires concernés (Etat, Métropole, Région, CD HLM, CROUS). Ce document vise à permettre la production de 6 000 logements conventionnés supplémentaires sur cette période. Les moyens mis en œuvre dans le cadre de la convention de délégation doivent participer à l'atteinte de cet objectif.

Parallèlement, doit être développée une offre mixte globale (hébergement et parc non spécifique) à destination des jeunes, dans un double souci de mixité des publics accueillis (à la fois parmi les jeunes et dans l'ensemble de la population, tout en favorisant l'intimité de chacun) et de niveaux de prix abordables.

L'ensemble de ces hébergements, étudiants ou non, doit se situer à proximité des services, des centralités, des transports en commun et/ou des pôles de formation. Ils devront être attentifs à la qualité des locaux communs et des services mutualisés.

De manière générale, il convient de développer une offre de petits logements accessibles, dans le parc locatif social notamment, dans les communes ayant un profil résidentiel et familial marqué, cette caractéristique les rendant généralement inaccessibles aux jeunes ménages.

c Agir face aux besoins liés au vieillissement et au handicap

Le vieillissement de la population et la nécessité de bien vieillir a plusieurs conséquences sur le phénomène urbain et les besoins en logement :

- la population vieillissante ne dispose plus des mêmes moyens (physiques, financiers) pour entretenir un bien ou pour vivre dans une maison individuelle qui a été construite plusieurs décennies auparavant pour répondre à une famille en cours de constitution ; elle peut être amenée à rechercher un bien plus petit, moins onéreux et à proximité de commerces, services, moyens de transport, dans une ville où le quartier conjugue l'échelle de proximité ;
- la perte progressive d'autonomie nécessite une adaptation du logement et de ses abords, ainsi que le développement d'aides permettant le maintien à domicile le plus longtemps possible ;
- le besoin d'offre spécifique, même si l'entrée en structure est de plus en plus tardive, ne ralentira pas du fait de l'entrée dans le grand âge des personnes issues des classes d'âges du baby-boom.

Ainsi, si le bilan de la convention de délégation 2016-2021 fait apparaître un objectif dépassé pour ce qui concerne les aides à l'autonomie sur le parc privé, les besoins demeurent importants et nécessitent une intervention à plusieurs niveaux :

- Une politique de soutien à l'adaptation du logement privé renforcée à travers un objectif ambitieux inscrit dans le PIG métropolitain, accompagné par l'abondement des crédits de droit commun.
- La mise en place, par les bailleurs sociaux, d'une politique de soutien à l'adaptation des logements locatifs publics (label Aquitanis, Domofrance, Logévie, etc.).
- Une politique de production de logements locatifs conventionnés adaptée à l'accueil des personnes et ménages âgés soutenue par Bordeaux Métropole

d - faciliter l'accès au logement pour tous par le développement d'une offre adaptée

Bordeaux Métropole s'est inscrit depuis de nombreuses années dans une dynamique de production soutenue de logements en vue de répondre à la diversité des besoins de tous ses habitants. Pour autant, le parc de logement du territoire reste marqué par des déséquilibres : l'offre sociale est inégalement répartie (le taux de logements sociaux des communes soumises à la loi SRU varie de 11,44 à 49,58%), voire concentrée sur quelques secteurs (principalement la ville-centre et la rive droite) concernant l'offre sociale à bas loyers.

Pourtant, l'attractivité de notre territoire repose également sur sa capacité à créer les conditions d'intégration de tous, y compris des plus démunis, tout en préservant les conditions du bien vivre ensemble.

C'est pourquoi, Bordeaux Métropole travaille avec tous les acteurs du logement pour améliorer l'équilibre du territoire, permettre le droit au logement pour tous en passant par la mise en œuvre du « logement d'abord » et ainsi accompagner l'attractivité de l'agglomération par l'élargissement des choix résidentiels des ménages.

Pour cela, les acteurs du logement doivent pouvoir s'appuyer sur un parc de logements sociaux financièrement accessible, qu'il s'agit de développer sur l'ensemble du territoire.

De plus, afin de répondre aux objectifs de logement de tous, et particulièrement des plus modestes, il s'agit également de développer une offre adaptée aux différents modes de vie. Ainsi, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage fait état de nombreuses situations de sédentarisation des ménages. C'est pourquoi, Bordeaux Métropole accompagne le parcours résidentiel de ces ménages par le développement d'une offre adaptée dans le parc locatif social.

I-1-2. Favoriser la production de logements neufs :

Pour répondre aux besoins des ménages tout en permettant aux communes déficitaires de se mettre en conformité avec la législation, la production devra tendre vers 3 000 logements locatifs conventionnés.

Cette production conséquente doit pouvoir rééquilibrer territorialement l'offre et limiter son engorgement de manière à rendre le parc locatif social accessible à toutes les catégories de ménages potentiellement bénéficiaires mais également attractif, par une production de qualité, pour qu'il devienne une alternative à l'éloignement de l'agglomération. Les opérations veilleront à apporter de la mixité sociale dans tous les quartiers. Elles devront se situer prioritairement à proximité des axes de transports collectifs et à proximité des centralités.

I-1-3. Favoriser l'accession sociale et abordable à la propriété :

La métropole doit être en mesure de retenir les ménages dans une démarche d'accession et d'éviter la spécialisation des territoires girondins. Elle doit donc permettre l'accession de ménages aux ressources moyennes en développant les conditions d'une production à des niveaux abordables. A ce sujet, les ambitions métropolitaines inscrites dans le PLUi affichent

un objectif de tendre vers 30% de la production globale de logements en accession encadrée. C'est une condition au développement d'une agglomération riche en mixité sociale et générationnelle.

Cette catégorie de logements aidés doit permettre aux ménages, qui ne sont pas éligibles au logement social mais dont les ressources ne sont toutefois pas suffisantes pour accéder au marché locatif des secteurs tendus, de trouver un produit adapté à leur revenu et de faciliter leur parcours résidentiel vers l'acquisition.

I-1-4. Agir en faveur du parc existant :

a Faciliter les parcours de rénovation par une meilleure coordination des acteurs

En matière de rénovation, la nécessité de disposer d'un interlocuteur de confiance pour la définition des travaux et leur mise en œuvre apparaît comme cruciale, ceci dans un domaine où les acteurs sont multiples.

Bordeaux Métropole, en tant qu'EPCI et maître d'ouvrage des programmes animés s'inscrit pleinement dans la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat issu de la loi Climat et Résilience concourant à fournir un égal accès à l'information, orienter les ménages tout au long de leur projet de rénovation et assurer une mission sociale auprès des plus modestes.

Ceci se concrétise par la Plate-forme MaRénov' Bordeaux Métropole destinée à l'ensemble des publics (y compris les copropriétés). Ce dispositif, financé notamment dans le cadre de l'appel à projet SARE de la Région, assure la coordination du réseau de conseillers et, en particulier, avec les opérateurs de programmes animés situés sur le territoire de la Métropole.

b Poursuivre la réhabilitation du parc locatif public :

Au-delà des grands quartiers d'habitat social, inscrits dans la politique de la ville, le reste du parc locatif social nécessite une attention particulière pour prévenir une éventuelle dégradation. De surcroît, il doit poursuivre son amélioration en termes de qualité technique, notamment thermique et environnementale.

Conformément aux objectifs de la récente loi Climat et Résilience, l'ambition de Bordeaux métropole est de massifier les rénovations performantes et d'amener le parc à la norme « Bâtiment basse consommation » en moyenne d'ici 2050 en adoptant un nouveau programme de rénovation énergétique de l'habitat 2022-2026.

Pour les logements sociaux, qui bénéficient d'ores et déjà de programmes de rénovation ambitieux, le soutien aux projets les plus ambitieux (étiquettes énergétiques A/B) est envisagé, sous forme d'un bonus de 50€/m² en sus du financement de 3 000 € par logement (+ 1 000 € pour le logement très social) prévu par la Métropole dans sa délibération de 2015 pour la réhabilitation du parc social.

Ces modalités d'accompagnement des logements sociaux feront l'objet d'une évaluation et d'un ajustement éventuel dans un délai d'un an, afin d'unifier le règlement de réhabilitation et rénovation énergétique du parc social.

c Promouvoir la fonction sociale du parc privé :

Le parc privé constitue près de 80% des résidences principales de l'agglomération. Sa fraction la plus ancienne nécessite une mise à niveau en termes de qualité et de confort, sans que toutefois celle-ci n'aboutisse à une éviction de ses occupants les plus modestes. Ce parc doit voir sa fonction sociale confortée par le développement de loyers maîtrisés ; parallèlement, la lutte contre le mal logement et la démarche d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap doivent être poursuivis.

L'action publique en faveur du parc locatif est conditionnée à la production de loyers abordables et au maintien dans les lieux, le cas échéant, des ménages modestes, pour conserver à ce parc une vocation d'accueil social des ménages modestes.

Le maintien et le développement de la fonction d'accueil du parc privé s'inscrit notamment dans le champ du PDALHPD et de la mise en œuvre du DALO, avec lesquels ils s'articulent.

d Améliorer les performances énergétiques du parc privé existant et lutter contre la précarité énergétique

Le parc privé ancien, notamment celui qui est antérieur à la mise en place de réglementations thermiques (1975), est fortement consommateur d'énergie. Outre la nécessité de réduire les émissions de ce parc de manière à lutter contre le changement climatique, il est important de se placer du point de vue de la facture énergétique des ménages, qui, dans ce parc mal isolé, peut rapidement conduire à la précarité.

Par son projet de transition écologique et solidaire, la Métropole entend répondre à l'urgence écologique et sociale. Elle se projette ainsi à 2050 dans la vision d'un territoire à énergie positive et neutre en carbone, ayant accompagné dans la transition l'ensemble de ses acteurs.

En termes de rénovation de l'habitat, cette vision s'incarne dans un parc de logements rénové à un haut niveau de performance énergétique, répondant aux objectifs :

- D'atteinte de la trajectoire énergétique cible, avec un gain de 2 250 GWh par rapport à l'actuel niveau de consommation d'énergie ;
- De pérennisation d'un patrimoine bâti de qualité ;
- De protection des populations, notamment les plus défavorisées, contre l'augmentation prévisible des coûts de l'énergie.

La mise en œuvre de ces paramètres conduit en 2050 à la situation suivante :

L'ensemble du parc a été considéré, puisque la rénovation massive de l'ensemble des types d'habitats est indispensable à l'atteinte de ces objectifs. Ainsi, maisons individuelles, logements en copropriétés, logements sociaux, ont pu être accompagnés vers la rénovation par des

dispositifs adaptés. De même, tous les types de propriétaires (occupants, bailleurs, bailleurs sociaux...), ont été incités à agir, dans le souci de pérenniser la valeur de leur bien et le confort d'usage dans un climat aux températures plus extrêmes.

Sur le plan économique, cette ambition a permis de développer une filière d'emplois pérennes, non délocalisables, dans les métiers du bâtiment. La formation associée s'est développée et les métiers de la rénovation sont attractifs. Elle a permis de substituer aux matériaux classiques des matériaux bio-sourcés, dont l'empreinte carbone est réduite et pèse moins sur les ressources non renouvelables de la planète.

Sur le plan social, elle a permis de sortir de la précarité énergétique les ménages les plus fragiles, qui sont également souvent ceux dont les logements sont les moins performants.

Au cœur de cette dynamique, la Métropole s'est positionnée comme incitatrice et accompagnatrice de ces rénovations globales de qualité. Elle apporte conseil technique et assistance financière afin d'aider les propriétaires à définir leur projet de travaux, à construire leur plan de financement, à suivre les travaux afin de s'assurer de l'atteinte effective du haut niveau de performance énergétique souhaité. Un écosystème d'ingénierie s'est développé autour de cette ambition, afin de mettre en œuvre ces ambitions et ces travaux.

Pour mettre en œuvre cette vision de long terme à l'échelle du présent mandat, Bordeaux Métropole vise une économie d'énergie annuelle de 60 GWh en 2026, résultant de la rénovation énergétique performante de 11 500 logements par an sur le territoire.

e **Lutter contre l'habitat indigne**

Afin de lutter contre l'habitat indigne et améliorer la qualité du parc locatif privé sur des périmètres ciblés, Bordeaux Métropole a souhaité combiner plusieurs démarches combinant prévention, signalement, traitement et accompagnement des situations de mal logement. Ces actions multiples se concrétisent notamment par :

- L'instauration, à compter du 1^{er} janvier 2022, de deux nouveaux outils visant à prévenir la survenue de nouvelles situations complexes de mal logement :
 - le « **permis de louer** » (ou **autorisation préalable de mise en location**), instauré sur un périmètre révélant « une proportion importante d'habitat dégradé », permet d'interdire ou de soumettre à condition la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité ou la salubrité des occupants.
 - le « **permis de diviser** » (ou **autorisation préalable de travaux de division**) permet de s'assurer de l'habitabilité d'un bien, et de lutter contre la spéculation immobilière excessive.
- La mise en place de la **plateforme mal-logement sur Bordeaux Métropole** est opérationnelle depuis 2018. Elle permet d'assurer la remontée des signalements via un guichet unique et un traitement partenarial des situations via un comité technique dédié. Cet outil ayant montré son intérêt depuis son lancement, il est destiné à être maintenu

- **La poursuite du POPAC**, outil dédié au suivi des copropriétés, jusqu'en 2022 donnera lieu, à son issue, à une évaluation qui permettra d'en tirer les enseignements et d'identifier les suites à y donner
- La définition et la mise en œuvre, à compter de 2022, d'une **stratégie de traitement des immeubles sous arrêtés ou ayant fait d'un signalement**. Cette action vise à hiérarchiser les situations et permettre, progressivement, de sortir les immeubles concernés, soit par la clôture de la procédure administrative, soit par la réalisation des travaux ad hoc.
- La finalisation de **l'étude pré opérationnelle et d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant lutte à l'habitat indigne à l'échelle métropolitaine**, lancée en 2021.

L'ensemble de ces éléments serviront à bâtir la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne, et sa déclinaison opérationnelle (outils et moyens). A titre d'exemple, il pourrait s'agir de la mise en place d'OPAH RU CD, MOUS habitat indigne, Opération de restauration immobilière (ORI)...

Ces dispositifs seront renforcés par la formation des services de Bordeaux Métropole et par les qualifications attendues des équipes d'AMO. De même, ce dispositif de formation sera proposé aux communes impliquées dans la lutte contre l'habitat indigne, notamment en complément des procédures de péril relevant des pouvoirs de police du maire.

➤ Intervention spécifique liée aux effondrements en centre ancien de Bordeaux :

Par ailleurs, suite aux effondrements dans le centre de Bordeaux de 2021, l'État accompagne Bordeaux Métropole et la Ville qui ont confié au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) le pilotage d'une étude globale sur l'identification d'éventuels facteurs de risques particuliers liés à la situation du bâti, des réseaux ou des sols du centre historique de Bordeaux. Cette étude devrait s'achever fin 2022. Il est envisagé la création d'un groupe d'experts qui devra proposer des préconisations d'interventions sur le bâti ancien au regard des diagnostics posés par le CSTB.

f Prévenir et agir contre la dégradation des copropriétés :

Le territoire métropolitain dispose d'un certain nombre de copropriétés des années 50 à 90 qui présentent des signes de vieillissement, de fragilisation, voire de dégradation ou de défaillance. Or, pour des raisons sociales et urbaines, il est important de maintenir ce parc à un niveau décent d'entretien et d'éviter que ces copropriétés ne deviennent des lieux de relégation ou de mal-logement, tout en maintenant leur rôle d'accueil des ménages à faibles et moyennes ressources, en poursuivant un objectif de mixité sociale.

Les petites copropriétés du centre ancien de Bordeaux constituent également une cible à enjeu. Dans la ville centre, 75 % des copropriétés comptent en effet moins de 12 logements. Souvent désorganisées et avec des besoins d'accompagnement technique et financier à la rénovation, celles-ci doivent aussi pouvoir bénéficier d'une intervention publique, incitative pour certaines et plus conséquente et coercitive pour d'autres dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Dans le nouveau programme de rénovation énergétique de l'habitat, Bordeaux Métropole envisage ainsi de déployer un ou des nouveaux programmes d'animation pour l'accompagnement des copropriétés en difficulté, déjà repérées ou à identifier. Ceux-ci et les travaux de rénovation associés seront financés dans le cadre du Fonds de solidarité climat, afin de réduire au maximum le reste à charge.

Article I-2 : Les objectifs quantitatifs / qualitatifs et l'échéancier prévisionnel

Les moyens financiers mentionnés au titre II de la présente convention ont pour objet la mise en œuvre du PLH et notamment la réalisation des objectifs prévisionnels suivants :

I-2.1. Le développement et la diversification de l'offre de logements publics sociaux et en accession sociale

Il est prévu :

a) La réalisation d'un objectif global de 3 000 logements locatifs sociaux par an, structures comprises, conformément au programme d'action du PLH (cf. annexe 1)

Au regard de l'évolution des besoins en matière de logement social sur la Métropole (données SNE), il est proposé de répartir les objectifs de production de la manière suivante :

- **1 200 logements PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration) soit 40% de la programmation, conformément au PDALHPD et à la politique de mixité sociale métropolitaine, dont tendre vers :
 - 50 PLAI adaptés/an en logements familiaux bénéficiant de la subvention visée à l'article R.331-25-1 du CCH et 50 PLAI adaptés dédiés à la sédentarisation des gens du voyage sur la durée de la convention.
 - 250 logements en résidences sociales (dont Foyers de Jeunes Travailleurs) et pensions de familles.

- **1 200 logements PLUS** (prêt locatif à usage social) ;

- **600 logements PLS** (prêt locatif social)

En particulier, cet objectif doit permettre de répondre au contrat d'objectif et d'orientation pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise 2020-2030. Celui-ci prévoit de passer d'un taux de 8,5 à 12 places pour 100 étudiants via la livraison des opérations pré-engagées (1 500 logements), l'ajustement des programmes de logement dans les grandes opérations d'aménagement (3 000 à 3 500 logements) et la mobilisation de fonciers de taille intermédiaire pour 1 500 à 2 000 logements. **Ainsi, environ 4 500 logements étudiants devront être agrées et livrés en 10 ans, soit une moyenne de 450 logements par an.**

L'analyse de l'occupation du parc, de la typologie des logements existants et de la demande en logement social recoupée avec la remontée des besoins des territoires fait apparaître un besoin

prégnant sur une offre d'un côté de petits logements abordables (T1 et T2). Toutefois, il n'est pas fixé, dans la présente convention, d'objectifs en matière de typologie de logements. Les co-signataires conviennent de la nécessité d'articuler la programmation aux besoins de territoire et aux objectifs de mixité. Les dispositifs de suivi et d'échange de la DAP intégreront donc un suivi annuel sur l'évolution des besoins typologiques afin d'orienter, le cas échéant, la programmation.

Pour 2022, année de la signature de la présente convention, et compte tenu de la dotation disponible, ces objectifs sont de :

- 900 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) dont 41 PLAI adaptés en logements ordinaires ;
- 1 198 logements PLUS (prêt locatif à usage social);
- 927 logements PLS (prêt locatif social).

L'annexe 2 à la convention précise les projets de structures collectives de logement et d'hébergement.

b) **La démolition²**

Le programme de démolition est, à titre indicatif, de 200 logements / an.

c) **La réhabilitation des logements locatifs sociaux**

L'Etat et Bordeaux Métropole mettront en commun annuellement leurs données afin de suivre et inciter les programmes de réhabilitation du parc de logement social : bilan des CUS, prêts PAM, Eco prêts HLM, Palulos ou autres données mobilisables.

d) **La réalisation d'un objectif global de 300 logements en accession sociale PSLA (prêt social de location-accession) dont 50 pour 2022.**

Le programme d'orientations et d'actions du PLUi a fixé l'ambition de développer, aux côtés de l'offre locative sociale, une accession sociale et abordable. Le paysage réglementaire a fortement évolué à ce sujet ces dernières années avec l'intégration de stratégie de vente HLM au sein des conventions d'utilité sociale et le développement du bail réel solidaire qui viennent enrichir le paysage de l'accession sociale.

A ce sujet, l'État et Bordeaux Métropole partagent la volonté de mettre en place un dispositif d'observation et de pilotage sur ce sujet afin de déterminer les dynamiques en œuvre sur ces produits et d'en tirer les compétences quant à la politique à promouvoir à ce sujet.

I-2.2. La réhabilitation du parc privé ancien dont la lutte contre l'habitat indigne et la requalification des copropriétés et le conventionnement sans travaux

²² **Les démolitions restent soumises à l'autorisation de l'Etat en application de l'article L.443-15-1 du CCH**

Au cours de la convention de délégation 2016-2021, Bordeaux Métropole a réorganisé la couverture en programmes animés de son territoire, en assurant la maîtrise d'ouvrage des programmes animés lancés durant cette période et en complétant notamment le dispositif par des actions ciblées en direction des copropriétés.

La mise en place de ces programmes animés a conduit à une augmentation significative des objectifs fixés pour la période en cours. Ces objectifs sont repris dans la convention de la délégation des aides à la pierre. Au regard de cette ambition, les objectifs quantitatifs seront accompagnés d'actions ciblées visant à permettre leur atteinte. Les objectifs des dispositifs animés seront définis notamment à l'issue des évaluations.

Ainsi, pour ce qui relève des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, les objectifs contractualisés dans le cadre du PIG Bordeaux Métropole 2019-2023 et de l'OPAH/RU/CD Bordeaux centre ancien 2017-2022 sont repris. Il est donc prévu la réhabilitation d'environ **2 760 logements privés individuels (hors copropriétés)**, soit 460 logements par an, en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Anah et conformément à son régime des aides ainsi répartis par type de bénéficiaire (objectifs projetés pour la période 2022-2027 sans double compte) :

- 1 860 logements de propriétaires occupants :
 - 108 logements concernés par l'éradication de l'habitat indigne ou très dégradés,
 - 1 296 logements au titre de la précarité énergétique,
 - 456 logements au titre l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie,
- 900 logements de propriétaires bailleurs
 - 738 au titre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé
 - 162 au titre de la rénovation énergétique

Parmi ces logements conventionnés, il est prévu de conventionner 330 logements à loyer très social (Loc3), 480 en loyer social (Loc2) et 90 en loyer intermédiaire (Loc1). **Afin de répondre aux enjeux en matière de logements des publics les plus vulnérables, l'État et Bordeaux Métropole veilleront à encourager les propriétaires bailleurs vers les conventionnements les plus sociaux, notamment en cas de réhabilitations d'immeubles appartenant à un unique propriétaire.**

Le recours à l'intermédiation locative sera également à encourager, avec pour objectif global de 50 logements par an soit 300 logements sur la durée de la convention dont 180 pour lesquels une prime « intermédiation locative » pourra être accordée sur les 6 années de la convention dans le cadre du plan quinquennal « logements d'abord ». Cette prime représente une partie seulement du recours à l'intermédiation locative, qui sera globalement favorisé, que ce soit par le mandat de gestion ou par la location/sous-location.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole met en œuvre depuis 2015 un « **plan d'actions en faveur des copropriétés** » proposant une intervention graduelle en fonction du profil des copropriétés et des actions adaptées à leurs besoins, de la veille à l'intervention curative lourde via des opérations programmées. Ceci s'est concrétisé par la mise en place d'un observatoire des

copropriétés, le lancement depuis 2019, d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) et la contractualisation de plusieurs OPAH copropriétés dégradées. Le recours au dispositif du plan de sauvegarde est également en gestation.

Au titre de la période 2022-2027, **les objectifs fixés en matière de rénovation de copropriétés** sont :

- 6 200 logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux travaux pour les syndicats de copropriétaires dont :
 - 4 500 logements en copropriétés saines et fragiles
 - 1 700 logements en copropriétés en difficulté

Au regard des caractéristiques du parc de copropriétés sur la métropole, il est précisé que la taille des copropriétés à couvrir par ces travaux pourra être extrêmement variable, allant :

- de vastes ensembles immobiliers notamment comme :
 - les 3 OPAH CD des géraniums, des Iris et des Héliotropes sur le domaine du Burck sur les communes de Pessac et Mérignac, lancées ce début 2022 avec 485 lots d'habitations qui devraient et s'engager dans un programme de travaux lourd dans les 2 à 3 ans à venir de 18,488 M€ TTC estimé avec 13,323 M€ d'aides Anah,
 - la copropriété Palmer à Cenon en Plan de Sauvegarde 370 lots d'habitations dont la convention devrait être signée en 2022, pour un vote des travaux en suivant au maximum en 2023, travaux estimés à 21 M€ TTC, avec 50% d'aides de l'Anah
- à de petites copropriétés situées en centre ancien, notamment sur Bordeaux centre avec prévu entre 2022 et 2023 10 copropriétés dégradées comprenant 75 lots d'habitations pour 6,064 M€ de travaux TTC et 3,356 M€ d'aides de l'Anah.

L'accompagnement de cette politique comportera en particulier les actions suivantes :

- Mettre en place un plan de communication et de pédagogie auprès des copropriétaires via les deux plateformes, MaRénov Bordeaux Métropole et Coach'copro portées par Bordeaux Métropole.
- Réaliser une évaluation du POPAC afin d'étudier les modalités de poursuite de l'action en faveur de prévention et de l'accompagnement des copropriétés.
- Mettre en place des solutions d'accompagnement dédiées aux copropriétés d'avant-guerre, en particulier sur le centre ancien de Bordeaux.

La déclinaison annuelle de ces objectifs et le tableau de bord de suivi de la convention sont indiqués en annexe 1.

L'ensemble des dispositifs opérationnels, en cours ou projetés et dont la liste figure en annexe 4, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Anah sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...).

Ces objectifs sont repris par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah en application de l'article L. 321-1-1 du CCH.

I-2.3. Répartition géographique et échéancier prévisionnel

Les objectifs d'interventions prévus ci-dessus sont déclinés en annexe 1 par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, conformément au programme d'orientations d'actions Habitat du PLUI, avec leur échéancier prévisionnel de réalisation.

Deux tableaux sont insérés en annexe 1 de la présente convention.

Le premier, intitulé « *objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé et tableau de bord* » synthétise les objectifs de réalisation et les besoins en droits à engagement. Il fait office d'échéancier de réalisation. Il sera mis à jour annuellement et joint au bilan mentionné à l'article II.3.

Il permet d'adapter au mieux l'enveloppe des moyens mis à disposition du délégataire par l'Etat et l'Anah, précisée dans l'avenant annuel visé à l'article II.3. Ce tableau sera rempli sur la base de l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement pour la répartition infra régionale des objectifs logements dans le parc public et privé pour l'année suivante.

Le second tableau, figurant à l'annexe 1, comportera les informations suivantes :

- pour le parc public, la déclinaison des objectifs par commune et par type de logements financés telle que figurant dans le programme d'actions du POA Habitat du PLUI.
- pour le parc privé, il n'y a pas de territorialisation des objectifs à la commune.

Bordeaux Métropole est désormais maître d'ouvrage des 6 programmes animés en cours :

- Le PIG métropolitain couvre l'ensemble du territoire métropolitain,
- l'OPAH – Centre-ville et copropriétés dégradées de Bordeaux
- les OPAH copropriétés en difficulté du Burck
- Le Plan de sauvegarde de Palmer
- Le POPAC couvre l'ensemble du territoire métropolitain

Le nombre minimum de logements locatifs sociaux pour chaque commune concernée par les articles L. 302-5 et suivants du CCH (obligation d'avoir 25 % de logements sociaux dans les résidences principales) sont rappelés en annexe 1.

A titre indicatif, les objectifs de production par commune repris en annexe 1 prennent en compte les intentions du PLUI. Le tableau ci-dessous donne les objectifs du PLH qui seront actualisés par avenant à chaque période triennale.

| Communes déficitaires de Bordeaux Métropole | SRU 2021 | | Objectifs PLH/an (PLU 3.1) |
|---|---------------|-------------------|----------------------------|
| | Taux | LLS manquants 25% | |
| Ambarès-et-Lagrave | 24,84% | 11 | 70 |
| Artigues-près-Bordeaux | 24,40% | 23 | 27 |
| Bordeaux | 19,25% | 8 132 | 1000 |
| Bouliac* | 5,09% | 298 | 13 |
| Bruges | 22,45% | 246 | 60 |
| Gradignan | 20,85% | 504 | 94 |
| Le Bouscat | 20,39% | 568 | 60 |
| Le Haillan | 22,24% | 151 | 33 |
| Le Taillan-Médoc | 14,31% | 478 | 54 |
| Martignas | 14,41% | 337 | 42 |
| Mérignac | 23,18% | 676 | 186 |
| Parempuyre | 18,44% | 302 | 69 |
| Saint-Aubin de Médoc | 11,82% | 393 | 32 |
| Saint-Médard-en-Jalles | 19,73% | 739 | 90 |
| Villenave d'Ornon | 23,11% | 356 | 75 |
| TOTAL | 20,26% | 13 210 | 1905 |

Ainsi, 1 905 logements locatifs sociaux par an minimum devront être financés sur les communes déficitaires SRU durant les 6 années de validité de la présente convention.

Le préfet de département peut inclure dans l'avenant annuel prévu à l'article III-1 un objectif annuel global de financement de l'offre de logements locatifs sociaux sur les communes disposant de moins de 25 % de logements locatifs sociaux.

Le CCH fixe pour chaque commune les objectifs SRU par période triennale pour atteindre le taux de 25 % de logements locatifs sociaux en fonction du taux de LLS et du déficit constaté sur chaque commune au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale. La répartition géographique des financements doit respecter cet objectif triennal.

Article I-3 : Autorisation d'aliénation

La vente de logements locatifs sociaux constitue aujourd'hui un enjeu qu'il convient d'inscrire dans une stratégie métropolitaine, partagée avec l'ensemble des communes.

Effectivement, si la vente HLM peut être appréhendée du premier abord comme une perte nette de logements locatifs sociaux sur un territoire en forte tension immobilière, et d'autant plus sur des communes déficitaires en logements locatifs sociaux, au regard du quota des 25 % imposé par la loi, les cessions peuvent avoir plusieurs avantages :

En matière de parcours résidentiel : elles permettent aux locataires de s'inscrire dans un parcours ascendant en leur donnant la possibilité d'acheter un logement à un prix inférieur à ceux du marché libre, sous réserve que leur solvabilité soit compatible avec l'acquisition et l'entretien du bien ;

En matière de mixité sociale, elles permettent aux communes et à la Métropole d'agir sur la mixité d'un quartier en privilégiant par exemple des ventes sur des quartiers très dotés en logement social, afin d'attirer de nouveaux habitants, ou à contrario, la possibilité de limiter les ventes dans des quartiers peu dotés en logement social ;

En matière économique, elles permettent aux organismes de logement social de reconstituer les fonds propres à réinvestir dans le développement de leur parc

La maîtrise des mises en vente constitue donc un enjeu fort pour la Métropole au regard de ces différents postulats.

Dans ce contexte, la présente convention prévoit la délégation à Bordeaux Métropole de la compétence pour la délivrance des autorisations de vente de logements sociaux, ainsi que d'autres éléments du patrimoine immobilier des organismes de logement social à l'exception des logements-foyers (articles L.443-7 à L.443-15-5, R.443-10 à R.443-17 du CCH).

Toute demande d'autorisation d'aliénation doit être soumise à l'avis du maire de la commune d'implantation du logement et, en cas de désaccord, la décision d'autorisation doit faire l'objet d'une concertation entre la métropole et la commune. En cas de désaccord entre la commune et le délégataire, la demande d'aliénation est transmise au ministre en charge du logement via le préfet de département.

Les autorisations d'aliénation doivent être délivrées au service d'une logique de rééquilibrage du parc de logement social et de mixité sociale à l'échelle de la métropole, avec également un enjeu de facilitation des parcours résidentiels des locataires et de reconstitution de fonds propres des organismes.

La présente convention reprend les critères inscrits au PLUI en matière de mise en vente du parc social, à savoir une vente mesurée et maîtrisée du patrimoine locatif social, sous réserve du respect des principes visés précédemment.

Les critères existants du PLUI sont, à titre indicatif, les suivants :

Le patrimoine vendu aura fait l'objet d'un diagnostic préalable portant sur l'état du bâti et des réseaux, la consommation énergétique des logements, les travaux préalablement réalisés ainsi que sur les caractéristiques sociales et financières des locataires présents. Il est rappelé que la vente de logement est conditionnée au respect d'une étiquette énergétique minimum. Le décret du 30 décembre 2015 fixe l'étiquette E au minimum. Ainsi, les logements classés en F ou G devront faire l'objet de travaux de rénovation énergétique avant leur mise en vente.

Conformément à la déclinaison communale du POA Habitat du PLUI, la stratégie de vente est modulée en fonction de la situation de la commune au regard de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : la reconstitution de l'offre doit se faire au minima sur la base d'un logement produit pour chaque logement vendu, et, dans les communes déficitaires ou tangentes au titre de cet article, une reconstitution de deux logements sur la commune pour un logement vendu est demandée aux organismes de logement social. Il est en revanche rappelé qu'aucune autorisation d'aliénation ne peut être autorisée sur des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre des articles L. 302-5 et suivants du CCH au moment de la demande de mise en vente.

Des mesures d'information et d'accompagnement des accédants devront être mises en place, afin de les sensibiliser aux futures responsabilités du propriétaire.

La Métropole établira un bilan annuel des ventes effectives de logements locatifs sociaux intervenues l'année précédente au regard notamment :

- de la géographie des ventes,
- des opérateurs vendeurs,
- de la typologie du parc vendu, etc.

Un bilan annuel des autorisations de ventes délivrées par Bordeaux Métropole sera transmis à la DDTM. Une copie du bilan de l'enquête annuelle des ventes effectives sera transmise par la DDTM à Bordeaux Métropole.

Conformément au dernier alinéa de l'article L.443-7 du CCH, la Métropole remettra chaque année au CRHH un rapport qui analysera si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Il pourra émettre à cette occasion des recommandations.

Article I-4 : Encadrement des modes de production de logements locatifs sociaux

La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

La production de logements en VEFA a progressé depuis le Plan de Relance de 2010 au détriment de la maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs HLM et a particulièrement crû ces dernières années. Dans le cadre de la présente convention de délégation, la part de VEFA devra

être maîtrisée et ne pas excéder 45 % de la production globale de logements locatifs sociaux familiaux.

Par ailleurs, le recours à la VEFA sur la création de structures devra être exclu au bénéfice des cessions de charge foncières et de la maîtrise d'ouvrage directe HLM, sauf cas exceptionnel. Effectivement, la création de « structures » repose sur des équilibres financiers complexes que la VEFA peut encore plus dégrader.

Il s'agit de permettre aux opérateurs HLM de conserver leur compétence en maîtrise d'ouvrage, de permettre de réaliser des logements plus adaptés à la demande et d'être pour partie indépendant de l'évolution du marché immobilier libre.

Enfin, le recours aux VEFA destinées à produire 100% de logements locatifs sociaux doit être strictement limité à des cas exceptionnels, indépendamment des opérations déjà prévues à la date de signature de la présente convention.

Plus globalement, même si la VEFA est un outil important pour développer le parc locatif social notamment en secteur diffus, sa limitation sur de plus grosses opérations permet d'éviter les péréquations de coûts sur le logement libre et le logement en accession à la propriété et d'éviter des prix élevés sur ces segments de logement et sur les charges foncières.

Le recours à l'usufruit locatif social (ULS)

L'ULS est une disposition permettant à un bailleur social de jouir, sur une durée déterminée (minimale de 15 ans et maximale de 30 ans), de l'usufruit temporaire de logements dont la nue-propriété est détenue ou acquise par un investisseur privé. Pendant la durée de l'acte notarial relatif à l'usufruit, les logements entrent dans le parc locatif social. Ces logements peuvent bénéficier d'un prêt PLUS, PLAI ou PLS et sont conventionnés à l'APL. Il permet de produire du logement locatif social sur des secteurs inaccessibles en maîtrise d'ouvrage directe pour les bailleurs, mais son caractère non pérenne nécessite d'en limiter la contribution.

En communes SRU, les propositions de montages en ULS sont à examiner avec attention et à comparer à des montages en LLS classique de façon à favoriser les opérations pérennes autant que possible. La proportion de logements réalisés en ULS dans les communes déficitaires sera donc limitée, et interdite dans les communes en carence.

Pour les communes qui dépassent le taux de 25%, et éventuellement les communes déficitaires non carencées, le développement de la production en ULS devra être privilégié :

- sur les secteurs où le marché immobilier est le plus tendu en termes de loyers et de valeurs foncières,
- sur les programmes où la demande et les durées de séjours sont moins « pérennes » (petits logements, logements étudiants, etc.),
- sur les opérations mixtes comprenant du logement libre et/ou du logement en accession et/ou du logement social classique en PLUS/PLAI/PLS.

Dans tous les cas, l'ULS ne pourra pas être utilisé pour répondre à des obligations sociales issues du PLUI (Secteur de diversité sociale et servitudes de mixité sociale) ou issues des secteurs de projet (charte ou conventions d'opérations), sauf à ce que l'ULS permette la réalisation de logements sociaux venant s'ajouter à ces obligations.

Les obligations de relogement qui incombent au bailleur doivent être anticipées. Dans ce cadre, pourront être privilégiées les opérations portées par des bailleurs sociaux qui disposent d'un parc important dans le même secteur avec un taux de rotation permettant potentiellement le relogement des locataires à l'issue de l'usufruit. L'ULS pourra être privilégié pour la réalisation de logements à vocation temporaire, caractérisés par une rotation plus importante (logements étudiants, etc...) dans le but de limiter les problématiques liées au logement.

TITRE II : Modalités financières

Article II-1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État pour le parc public locatif social et intermédiaire

Dans la limite des dotations disponibles et dans le respect des lois de finances, l'État allouera au délégataire, pour la durée de la convention et pour sa mise en œuvre, un montant prévisionnel de droits à engagement de **57,2 M€¹** pour la réalisation des objectifs visés à l'article I-2 sur la période de six ans.

Ces droits à engagement correspondant aux objectifs fixés au TITRE I sont estimés en fonction des conditions de financement en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Outre ces droits à engagement, l'État affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention, un pourcentage d'aides publiques (réduction TVA, exonération de TFPB, aide au circuit bancaire).

Pour 2022, année de la signature de la présente convention, la dotation initiale correspondant à l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagement délégués par l'État est fixée à **7 470 000 €** permettant de financer **900 PLAI** situés en « zone tendue » avec un montant moyen de subvention de **8 300 €**.

Au titre de l'année 2022, et afin d'éviter le dépôt des dossiers sur les deux derniers mois de l'année, un bonus pour les dossiers complets et engagés dans GALION avant le 31 août 2022 est mis en place. Il représente 560 logements pour un montant unitaire de **1 500 €/ logement PLAI** à l'échelle régionale.

¹Sur la base d'un montant moyen de subvention de 8 300 € par PLAI (hors bonus éventuels)

Un bonus « énergies renouvelables » visant à massifier le recours aux énergies renouvelables au sein du parc social est également mis en place. Il représente 700 logements pour un montant unitaire de **1 500 €/ logement PLAI** à l'échelle régionale.

Une majoration de subvention pourra être sollicitée au fil de l'eau pour améliorer le financement des logements PLAI produits en acquisition amélioration, en dents creuses ainsi que pour les opérations de démolition-reconstruction et le porter à 10 000€ par PLAI sur toutes les zones. Cette majoration représente donc **1 700 €** sur Bordeaux Métropole. Cette majoration sera distribuée par la DREAL à la demande de la DDTM délégante et dans la limite de l'enveloppe régionale identifiée (pour 368 PLAI).

Une majoration de subvention pour les logements financés en PLAI adapté et respectant le document cadre national, est également mobilisable au fil de l'eau. Cette majoration est de l'ordre de **13 980 € en logement familial** et **5 600 € en foyer, en fonction de l'équilibre de l'opération**. Cette majoration sera distribuée par la DREAL à la demande de la DDT/M délégante et dans la limite de l'enveloppe mise à disposition de la Nouvelle Aquitaine soit **3 878 420 €**.

Une enveloppe de **200 000 €** est identifiée pour les opérations lauréates de l'appel à projet « matériaux biosourcés » (5 à 6 opérations) en cas d'absence d'équilibre de l'opération. L'appel à projet vise un accompagnement en ingénierie afin de faciliter l'intégration de matériaux biosourcés dans des opérations de rénovation énergétique portées par les organismes sociaux

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article II-5-1-3.

Les droits à engagement sont imputés sur le BOP UTAH, domaine fonctionnel 0135-01-04. Le comptable public assignataire est la DDFIP de Dordogne.

Article II-2 : Moyens mis à la disposition du délégataire pour le parc privé

Le montant prévisionnel des droits à engagements alloués au délégataire, dans la limite des dotations ouvertes annuellement au budget de l'Anah, incluant les aides aux propriétaires et les subventions éventuelles pour l'ingénierie de programme, est de **60,9 M€** pour la durée de la convention.

L'enveloppe d'aide de l'Anah au titre du plan de sauvegarde de la copropriété Parc Palmer à Cenon, d'un montant estimé à 13,6 millions d'euros lors d'un engagement prévu en 2023, n'est pas incluse dans ce prévisionnel.

Ce montant permet de répondre aux engagements prévisionnels contractualisés dans le cadre des programmes nationaux prioritaires pour le territoire : programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, nouveau programme national de renouvellement urbain inscrit dans la géographie prioritaire de la politique de la ville (cf. détail par programme en annexe 1).

Pour 2022, l'enveloppe des droits à engagement Anah destinée au parc privé est fixée à **7 404 809 €**. Cette enveloppe correspond aux montants moyens de subvention nationaux appliqués aux objectifs de production indiqués dans le présent document.

Le CRHH du 3 mars 2022 indique qu'au sein de l'enveloppe mentionnée ci-dessus 257 907 € sont dédiés aux aides à l'ingénierie hors MPR Copro.

Pour les années ultérieures, un avenant annuel précisera la dotation allouée en fonction de la réalisation des objectifs et des niveaux de consommation de l'année précédente dans la limite de l'enveloppe pluriannuelle initiale.

L'ensemble des dispositifs opérationnels, en cours ou projetés et dont la liste figure en annexe 1, concourent à la mise en œuvre de ces objectifs.

Le délégataire reprend les engagements de l'Etat et de l'Anah sur les opérations contractuelles en cours (OPAH, FIG...).

La convention de gestion des aides à l'habitat privé signée par l'Anah, de l'État au titre du Programme Habiter Mieux et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du CCH, décline les engagements financiers de chacun.

Les parties peuvent réviser le montant prévisionnel des droits à engagements selon les modalités de l'article II-5-1-3.

Article II-3 : Avenant annuel

Un avenant annuel définira l'enveloppe pour chacune des années postérieures à celle de la signature de la présente convention.

Chaque année, le délégataire fournit un bilan indiquant l'état des réalisations des engagements et des paiements, ainsi qu'une actualisation des engagements au titre de la convention. Ce bilan comprend un tableau complété sur le modèle de l'annexe 1 de la présente convention et précise, pour le parc public, les logements livrés.

Ce bilan annuel donne lieu à discussion entre les parties et permet de définir les droits à engagement à allouer pour l'année ultérieure.

Ce bilan annuel est transmis par le délégataire au préfet de Région et présenté au bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

L'avenant annuel doit être rédigé et signé après discussion préalable sur le bilan annuel.

Le montant définitif annuel est arrêté dans les conditions définies à l'article II-5-1.

Le tableau de bord mis à jour, visé au I-2-3, est joint à cet avenant.

Article II-4 : Interventions propres du délégataire

II-4-1 Interventions financières du délégataire

Dans la limite des budgets votés annuellement par Bordeaux Métropole et les communes, le délégataire, pendant la période de la convention, consacrera sur ses ressources propres un montant global de **75 M€** aux objectifs définis à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1.

Pour la première année, le montant des autorisations d'engagement que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention s'élève à **17,3 M€** dont **16,7 M€** pour le logement locatif social et **0,6 M€** pour l'habitat privé (copropriétés comprises).

Bordeaux Métropole perçoit en moyenne un montant annuel de **0,9 M€** au titre du prélèvement perçu par l'EPCI en application de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain qui doit être affecté à des opérations en faveur du logement locatif social.

Conformément aux dispositions de l'article L.302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente convention permet à Bordeaux Métropole d'être bénéficiaire des prélèvements effectués au titre de la loi SRU. Il est retenu que l'obligation de transmission annuelle du rapport sur l'utilisation de ces sommes et les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées fasse partie du bilan annuel de la présente convention. Une réflexion sur la stratégie de l'utilisation de ces crédits sera également menée.

II-4-2 Actions foncières

Sur la base de stratégies foncières préalablement définies, le délégataire encouragera toutes les actions foncières permettant la réalisation des objectifs énoncés à l'article I-2 en intégrant les actions prévues dans le POA Habitat du PLUI, notamment :

- les études,
- la veille foncière, l'acquisition et le portage,
- les cessions gratuites ou avec décote,
- la subvention au foncier,
- la subvention ou le financement dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement,
- les outils d'urbanisme (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, périmètres de gel ...)
- les partenariats avec les opérateurs fonciers (notamment l'EPF de Nouvelle Aquitaine).

Article II-5 : Mise à disposition des moyens : droits à engagement et crédits de paiement

II-5-1 : Calcul et mise à disposition des droits à engagement

II-5-1-1 : Pour l'enveloppe logement public locatif social

Chaque année, l'État, dans les limites des dotations disponibles et du montant de l'enveloppe fixé en application de l'article II-1 de la convention pour l'année considérée, allouera au délégataire une enveloppe de droits à engagement dans les conditions suivantes :

- 60 % du montant des droits à engagement en PLAI hors reliquat chez les délégataires (hors démolition et différentes majorations) de l'année à la signature de la convention ou, à compter de la seconde année, à la signature de l'avenant annuel.
- Le solde des droits à engagement de l'année, ajustés en fonction des perspectives pour la fin de l'année et dans la limite des droits à engagement disponibles sera notifié à une date prévisionnelle fixée au 15 octobre en fonction du rapport mentionné au II-5-1-3. La date de notification est susceptible d'être décalée en fonction de la notification des droits à engagement par le Préfet de Région. L'avenant de fin de gestion mentionné au § III-2 arrête l'enveloppe définitive des droits à engagement allouée pour l'année au délégataire.

Pour 2022, le montant de l'avance s'établit à **4 482 000 €**.

A partir de la seconde année, une avance maximale de 25 % du montant des droits à engagement initiaux de l'année N-1 pourra être allouée au délégataire avant la signature de l'avenant annuel (aucune avance n'est prévue pour la première année de la convention).

Le délégataire prendra les arrêtés de subvention au nom de l'État en application de la présente convention dans la limite du montant des droits à engagement ainsi notifiés par l'État.

II-5-1-2 : Pour l'enveloppe habitat privé

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence.

II-5-1-3 Modalités de mise à disposition

L'allocation du solde de l'enveloppe annuelle sera fonction de l'état des réalisations et des perspectives pour la fin de l'année qui seront communiqués dans les bilans fournis, au 30 juin (sous réserve du démarrage de l'instruction de l'année, lié à la date du CRHH et de la délibération métropolitaine qui s'ensuit) et au 1er septembre, au préfet, représentant de l'État et délégué de l'Anah dans le département.

Pour le parc public, ces bilans conduiront à la conclusion d'un avenant dit de « fin de gestion » tel que défini à l'article III-2 qui permettra d'effectuer les ajustements nécessaires en fin d'année. Pour le parc privé, ces bilans pourront également conduire à un avenant dit de « fin de gestion » en fin d'année.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet, représentant de l'État dans le département, peut pour le parc public, minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

En cas de réalisation insuffisante des objectifs prévus à l'article I-2 et déclinés à l'annexe 1 de la présente convention constatée sur deux exercices consécutifs, le préfet, délégué de l'Anah dans le département, peut pour le parc privé, minorer le montant des droits à engagement à allouer au délégataire l'année suivante.

La persistance d'un écart de réalisation au terme de 3 exercices consécutifs, peut conduire les parties à réviser les objectifs et les droits à engagement de la présente convention et/ou leur déclinaison pluriannuelle. L'évaluation à mi-parcours décrite à l'article VI-6-1 sera l'élément essentiel pour dimensionner cet ajustement à la hausse ou à la baisse.

Pour le parc public, le report éventuel de droits à engagement d'une année sur l'autre de la convention, comprenant les éventuels droits à engagements redevenus disponibles suite à des modifications d'opérations, peut être intégré dans le calcul de la dotation de l'année suivante. Son montant est identifié dans l'avenant annuel tel que défini à l'article III-1 et doit être compatible avec la dotation régionale ouverte pour l'année suivante.

II-5-2 : Calcul et mise à disposition des crédits de paiement

- Pour l'enveloppe logement public locatif social

Chaque année, l'État mettra à la disposition du délégataire un montant de crédits de paiement calculé par application d'une clé pré-définie au montant des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée. Ce montant est ajusté au regard de la dotation régionale annuelle de crédits de paiement mise à disposition par la Préfète de Région.

Ainsi, pour le calibrage des CP dans l'avenant annuel (et dans la convention pour la première année), la clé à appliquer doit se fonder sur le rythme d'exécution des opérations.

Les crédits de paiement correspondants au versement des subventions prévues au R.331-25-1 du CCH sont compris dans l'enveloppe de CP versée au délégataire.

Les crédits de paiement feront l'objet de la part de l'État des versements suivants :

- le premier versement porte au maximum sur 25 % du montant des CP versés l'année n-1 (y compris en cas de renouvellement de la convention).
- le deuxième versement est effectué dans les deux mois suivant la date de signature de la convention ou, à compter de la seconde année, de l'avenant annuel. Il porte au maximum sur 75 % du montant total prévu par l'avenant annuel (ou pour la première

année, le montant inscrit dans la convention) duquel il est déduit le premier versement effectué ; ce taux peut être ajusté en fonction du rythme de paiement du délégataire aux opérateurs.

- le solde est versé au délégataire en novembre ; il peut être ajusté en fonction de la différence entre les crédits de paiement versés par l'État au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs l'année n, en cohérence avec le compte-rendu d'octobre mentionné au troisième alinéa de l'article II-6, et ce dans la limite des crédits ouverts et disponibles.

Pour chaque opération soldée, sur la base du compte-rendu mentionné au troisième alinéa de l'article II-6, il est procédé à l'ajustement des écarts résiduels qui pourraient être constatés entre les crédits de paiement versés par l'État au délégataire et ceux versés par le délégataire aux différents opérateurs.

- Pour l'enveloppe parc privé ancien

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence.

Article II-6 : Comptes-rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire

Le délégataire remet chaque année au représentant de l'État dans le département, deux comptes-rendus détaillés de l'utilisation des crédits mis à sa disposition, concernant les crédits reçus de l'État pour le parc public, conformément à l'annexe 1bis (cf. circulaire n° 2005-49 UHC/FB2 du 14 octobre 2005 relative à l'imputation comptable et au compte rendu d'utilisation des crédits de l'État mis à la disposition des collectivités délégataires dans le cadre des conventions de délégation de compétences en matière d'aides au logement). Ces états arrêtés au 31 décembre de l'année passée, en projet ou dans leur version finale, sont transmis avant signature de l'avenant annuel pour prise en compte pour l'évaluation des niveaux de droits à engagement et crédits de paiement annuels,

Pour les délégations de compétence dont le montant d'engagement annuel prévu pour le parc public est supérieur à 5 M€, le délégataire remet en outre en octobre un compte rendu détaillé de l'exécution des crédits sur le parc public sur le 1^{er} semestre.

Ces états annexes retracent, d'une part, le détail des crédits reçus de l'État et de l'Anah par le délégataire et, d'autre part, le détail des crédits effectivement versés par le délégataire pour la réalisation des opérations financées conformément à l'annexe 1 de la présente convention.

Ces états annexes seront accompagnés, en outre, d'une annexe 1ter détaillant les crédits versés par le délégataire sur les aides propres visés à l'article II-4-1 de la présente convention.

Pour le parc public, le versement des crédits est conditionné au renseignement régulier par le délégataire de l'infocentre national Sisal pour permettre aux services de l'État de disposer en temps réel de l'état de la consommation des crédits. Une attention particulière est apportée à la saisie dans un délai de 15 jours maximum des données relatives au suivi des paiements.

Article II-7 : Gestion financière de la fin de convention

Pour ce qui concerne le parc privé, les éléments précisés dans cet article ne concernent que les conventions pour lesquelles la convention de gestion prévoit l'instruction et le paiement des aides par le délégataire.

- **En cas de renouvellement de la convention de délégation de compétences**

Le versement des crédits de paiement correspondants aux crédits engagés les années précédentes perdue selon la règle mentionnée au II-5-2 pour le parc social et dans la convention de gestion entre le délégataire et l'Anah pour le parc privé.

Pour le parc privé, si, au terme de l'effet de la présente convention et de l'échéancier de versement des crédits prévu au II-5-2, le délégataire dispose de crédits de paiement non utilisés, ces crédits seront déduits du versement au titre de la nouvelle convention pour l'année en cours.

- **En cas de non-renouvellement de la convention de délégation de compétences**

Le versement des crédits, tel que prévu à l'article II-5-2, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à disposition du délégataire sont remis par le délégataire au préfet, représentant de l'État et au délégué de l'Anah dans le département.

Le délégataire peut continuer à assumer le paiement des engagements qu'il a pris auprès des bénéficiaires des aides. A cet effet, l'État et l'Anah concluent avec le délégataire une convention de clôture de délégation qui définit les modalités de mise à disposition des crédits correspondants et de paiement restant à effectuer.

Dans le cas contraire, ces engagements sont directement assumés par l'État pour le parc public et par l'Anah pour le parc privé. Le représentant de l'État ou le délégué de l'Anah émettent alors un ordre de reversement à hauteur des crédits non utilisés et un accord relatif à la clôture de la convention est établi avec le délégataire.

- **En cas de modification du périmètre géographique**

Le périmètre géographique d'exercice de la délégation peut être modifié par voie d'avenant (voir article III), dans le cas de modification de la carte intercommunale. Si cette modification du périmètre conduisait à ce que des communes ne soient plus membre de l'intercommunalité délégataire, le versement des droits à engagement, tel que prévu à l'article II-5-1 pour réaliser les objectifs relatifs à ces communes, est arrêté. Les comptes rendus de l'utilisation des droits à engagement mis à disposition du délégataire sont remis par le délégataire au préfet, représentant de l'État et au délégué de l'Anah dans le département.

TITRE III : Avenants

Sept types d'avenants peuvent être signés en cours d'année. Plusieurs types d'avenants peuvent être regroupés dans le même document.

Article III-1 : avenant annuel

L'avenant annuel est obligatoire. Il est signé pour toute convention en cours. Cette signature doit intervenir le plus rapidement possible (mais n'est possible qu'après le CRHH de notification des moyens et objectifs de l'année) afin de ne pas pénaliser le démarrage de la gestion.

Dans l'attente de la signature de l'avenant annuel, des autorisations d'engagement peuvent être mises à disposition du délégataire qui peut prendre des décisions d'engagement dans la limite de ces crédits. Cette mise à disposition s'effectue selon les modalités définies à l'article II-5-1.

Il indique les objectifs quantitatifs prévisionnels pour l'année en adoptant la présentation de la convention au I-2 (et annexe 1). Le préfet de département peut inclure dans l'avenant annuel un objectif annuel global de financement de l'offre de logements locatifs sociaux sur les communes SRU.

Il précise ensuite les modalités financières pour l'année en distinguant l'enveloppe déléguée par l'État pour le parc public et par l'Anah pour le parc privé et les interventions financières du délégataire lui-même. Le montant annuel des droits à engagement est établi après la prise en compte du niveau réel de consommation de N-1 et des perspectives pluriannuelles.

Le cas échéant, il intègre la révision des objectifs et des droits à engagement lié à la persistance d'un écart de réalisation conformément aux dispositions prévues à l'article II-5-1-3.

Tout autre point ponctuel concernant une partie de la convention peut figurer dans cet avenant.

Article III-2 : avenant de fin de gestion (cf. II-5-1-3)

Cet avenant précise au délégataire l'enveloppe définitive des droits à engagement ainsi que les objectifs quantitatifs inhérents. Il prend en compte les réalisations du délégataire et les perspectives à fin d'année conformément au bilan prévu à l'article II-5.1.3. Il est obligatoire pour le parc public.

Article III-3 : avenant modifiant le périmètre de la délégation de compétence

La convention de délégation de compétences porte obligatoirement et de manière immédiate sur l'intégralité du nouveau territoire de l'EPCI.

En cas de modification du périmètre géographique d'intervention du délégataire, l'avenant met à jour les dispositions de la convention : identification de la nouvelle personne morale / nouveau

déléataire pour les communes qui le cas échéant ne seraient plus couvertes par la convention, modalités de gestion des opérations engagées sur le territoire de ces communes, actualisation des objectifs et des dotations des crédits correspondants, modalités de gestion et de suivi.

L'avenant ne constitue pas un préalable nécessaire à l'octroi des crédits attribués au déléataire pour l'exercice de ses fonctions (crédits Etat + Anah). Si le déléataire refusait d'adapter la convention pour tenir compte de son nouveau périmètre d'intervention, méconnaissant ainsi les dispositions de l'article I, cela constituerait alors pour l'État un motif de dénonciation de la délégation existante, et de fait, la suspension de la délégation des crédits.

Article III-4 : avenant de prorogation

Au terme des six ans, la convention peut être prorogée pour une durée d'un an, par avenant, si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire ou, dans le cas contraire, s'il a pris une délibération engageant l'élaboration d'un PLH. Cette prorogation est renouvelable une fois dans les mêmes conditions.

Article III-5 : avenant de fin de convention

Au terme de la convention, un avenant prévoit les modalités relatives au paiement des aides accordées pendant la période de la convention (cf. article II-7) et au conventionnement APL (cf. titre V).

Article III-6 : avenant consécutif à de nouvelles orientations de la politique en faveur du logement

Cet avenant doit permettre de traduire les nouveaux objectifs de la politique du logement, fonction des évolutions du contexte financier, économique et social. Ces nouveaux objectifs peuvent faire évoluer les objectifs fixés au déléataire et les moyens financiers qui lui sont délégués.

Article III-7 : avenant modifiant une disposition de la convention

Cet avenant appelé « avenant modificatif » sur l'initiative du déléataire ou de l'État a vocation à modifier toute disposition de la convention, notamment celles des titres IV, V ou VI.

Il peut être adopté en cours d'année et sa signature n'est pas soumise à une contrainte de date.

TITRE IV – Conditions d'octroi des aides et d'adaptation des plafonds de ressources

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation et notamment de son livre III, ainsi que les textes listés dans le document A annexé, sont applicables sous réserve des adaptations prévues aux articles III-1 et III-2

Article IV-1 : Adaptation des conditions d'octroi des aides

IV-1-1 Parc public locatif social

Le niveau des aides accordées pourra être modulé par le délégataire en fonction des priorités inscrites à l'article I.1 et au regard des critères définis dans le cadre du PLUI.

IV-1-2 Parc privé

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités de financement et les conditions de gestion par l'agence.

Article IV-2 : Plafonds de ressources

IV-2-1 Parc public locatif social

§

§ En application de l'article R. 441-1-2 du CCH, les plafonds de ressources peuvent être majorés dans la limite de 30% de ceux applicables pour l'accès des ménages aux logements locatifs sociaux dans les cas ci-après :

- logements d'un même immeuble situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins trois mois ;
- logements situés dans des quartiers classés en quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV);
- logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL

IV-2-2 Parc privé

- Propriétaires occupants

Les conditions de ressources prévues au dernier alinéa du II de l'article R.321-12 du CCH sont applicables.

- Propriétaires bailleurs

Pour le logement mis en location intermédiaire (loc1) dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, les plafonds annuels de ressources des locataires sont égaux à ceux fixés au a du 2 de l'article 2 terdecies G du code général des impôts (CGI).

Pour le logement mis en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, les plafonds annuels de ressources des locataires

sont donnés par décret et révisés au 1er janvier de chaque année, selon les modalités prévues au troisième alinéa du b de l'article 2 duodécies du CGI. Pour les baux conclus en 2022, il s'agit du décret n°2022-465 du 31 mars 2022.

Les conventions visées aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH et signées dans les conditions de l'article L. 321-1-1 du CCH devront respecter les dispositions législatives et réglementaires applicables (notamment les articles L. 321-1 à L321-12 et D. 321-23 à R, 321-36 du CCH).

Article IV-3 : Modalités d'attribution des aides et d'instruction des dossiers

IV-3-1 Parc public locatif social

Pour les opérations visées au I-2-1, le président de Bordeaux Métropole ou son représentant signe les décisions de subvention qui sont prises sur papier à double en-tête du délégataire et de l'État. L'instruction des dossiers est assurée par la direction Habitat de la Métropole.

IV-3-2 Parc privé

Pour les actions visées au I-2-2, la loi a prévu que les décisions de subventions ou les décisions de rejet, retrait ou prorogation sont prises par le président de l'autorité délégataire au nom de l'Anah.

La convention conclue entre l'Anah et le délégataire en vertu de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) définit les modalités d'instruction et de paiement.

IV-3-3 Mise à disposition des services

Concernant le parc privé, la présente convention sera mise en œuvre jusqu'au 31/12/2022 selon les modalités d'une convention de gestion des aides (instruction et paiement) par la DDTM de la Gironde (de type 2) dans les conditions de mise à disposition obligatoirement conclue en application de l'article 112 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés locales.

Le délégataire s'engage à signer, au plus tard le 31 décembre 2022, un avenant prenant effet le 1^{er} janvier 2023 qui définira les modalités de la convention des aides de type 3 pour le parc privé (instruction et paiement) par les services du délégataire.

TITRE V – Loyers et réservations de logements

Article V-1

V-1-1 Parc privé

Les dispositions relatives aux loyers et aux réservations de logements sont prévues par la convention de gestion signée avec l'Anah.

V-1-2 Parc public locatif social

1) Délégation de signature des conventions APL et des avenants aux conventions APL :

Le président de Bordeaux Métropole signe au nom de l'État :

- les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 du CCH conclues en contrepartie d'un agrément qu'il accorde.
- les avenants aux conventions APL, dès lors que l'avenant porte sur une décision de financement signée par le président de Bordeaux Métropole.

Les services de l'État demeurent en revanche compétents pour signer les avenants aux conventions APL qui ne sont pas attachés à une décision de financement signée par Bordeaux Métropole (avenants ventes, changements de bailleurs ...).

La compétence du délégataire en matière de convention APL s'exerce jusqu'à la résiliation de la convention de délégation ou jusqu'à son terme en cas de non-renouvellement. Le délégataire n'est pas compétent pour résilier les conventions APL.

2) Suivi des conventions APL (et avenants) :

En application de l'article L. 342-2 et de l'article L.353-11 du CCH, le respect des engagements figurant dans les conventions APL signées par le délégataire et le bailleur relève de l'État et de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), à l'exception des conventions mentionnées à l'article L. 321-8 du CCH (conventions ANAH).

Bordeaux Métropole s'engage à :

- transmettre à la DDTM33 chaque semestre, un tableau de suivi des conventions APL et des avenants signés par le Président de Bordeaux Métropole. Ce tableau mentionnera notamment les dates de livraison des logements conventionnés.
- verser au fil de l'eau dans le logiciel de suivi de l'État (Ecoloweb) l'intégralité des conventions APL et des avenants signés.

L'État s'engage à :

- transmettre au délégataire qui en fait la demande, toute convention APL initiale et ses avenants.
- transmettre au délégataire un tableau de suivi des conventions APL et avenants signés par le délégant (exemple : avenants changements de bailleurs).

Article V-2 : Modalités de fixation des loyers et redevances maximum

V-2-1 Parc public locatif social

Le loyer maximal au m² est fixé dans chaque convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement dans la limite des valeurs indiquées par l'avis relatif aux loyers et redevances publié pour chaque 1er janvier.

Les valeurs indiquées dans cet avis constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique.

Les loyers plafonds sont fixés en tenant compte de l'équilibre de l'opération, de sa qualité, de la taille des logements mais aussi de la solvabilité des locataires et du secteur géographique d'implantation du projet.

En effet, pour garantir le caractère social des logements, il convient de maintenir un écart d'environ 20% entre les loyers du parc privé environnant et les loyers plafonds des conventions APL.

Les modalités de calcul de ce loyer plafond suivent les règles explicitées dans l'avis relatif aux loyers et redevances. Celles-ci sont les règles de droit commun applicables aux loyers à l'exception des adaptations suivantes possibles pour les opérations de construction, d'acquisition et d'acquisition-amélioration.

Le barème des majorations applicables en fonction de la qualité de l'opération figure en document annexé D.

L'application de ces majorations au loyer de base ne pourra aboutir à un loyer mensuel par m² de surface utile dépassant, le loyer maximal de zone correspondant au produit de financement mobilisé tel que fixé dans l'avis loyers auquel s'ajoute les majorations locales de loyers, pour les logements PLUS et PLAI, dans le respect des plafonds définis par l'avis loyer.

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er janvier, dans les conditions prévues à l'article L353-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

V-2-2 Parc privé

Les niveaux maximums des loyers maîtrisés du parc privé sont fixés selon les modalités définies à l'article 2 terdecies H du CGI.

Article V-3 : Réservations de logements au profit des personnes prioritaires

Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec les organismes d'HLM et les SEM fixent le pourcentage de logements de l'opération alloué au droit de réservation reconnu au préfet par l'alinéa 3 de l'article L.441-1 du CCH.

Le chiffre à inscrire s'il y a lieu dans les conventions APL est de 30% pour les opérations financées en PLUS, PLAI et PLS dont au plus 5 % pour les agents civils et militaires de l'État. Les conventions ouvrant droit à l'APL conclues avec des personnes autres que les organismes HLM et les SEM doivent fixer un droit de réservation préfectoral, dont le pourcentage sera négocié en fonction des besoins locaux.

Pour le parc privé, le mode d'attribution éventuelle des logements ayant bénéficié de subventions de l'Anah est fixé conformément à la réglementation de l'Agence et précisé dans la convention ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Pour les logements à loyer conventionné très social, ils sont prioritairement proposés au public du PDALHPD sur la base d'une évaluation sociale.

Obligation doit être notifiée à l'organisme d'informer le préfet (DDETS et DDTM) lors de la mise en service des logements.

TITRE VI – Suivi, évaluation et observation

Article VI-1 : Modalités de suivi des décisions de financement

Le délégataire informe le préfet de l'ensemble des décisions signées qu'il prend en application de la présente convention et pour chaque opération financée, des données, dans les conditions précisées ci-après, sont transmises à l'infocentre national sur les aides au logement géré par le ministère chargé du logement, auquel le délégataire a accès.

1) Modalités de suivi avec le délégant :

Un tableau de suivi des décisions signées (de financement et d'annulations) est transmis à la DDTM et à la DDETS 2 fois par an (en juillet de l'année N et janvier N+1). Ce tableau de suivi mentionne notamment le numéro et la date de signature de la décision de financement, le détail de l'opération et du financement.

Pour le parc locatif social, les copies des décisions de financement signées sont en outre transmises au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer pour le préfet en janvier de chaque année N+1.

2) Modalités de suivi par les systèmes informatiques :

Les données de suivi liées aux décisions de financement doivent être transmises en continu à l'infocentre et au minimum une fois par semaine.

Le délégataire s'engage à renseigner également le système d'information sur les mises en chantier (numéro du permis de construire), les mises en service (numéro de la convention APL)

et les crédits de paiement versés pour chaque opération (date et montant) comme cela est prévu au 7 du b) du document annexé C.

Le délégataire s'engage à saisir en continu les données relatives au paiement dans le système d'information (Galion), pour que l'État suive les paiements réalisés par le délégataire. Le délai entre le paiement et la saisie ne devra pas excéder plus de 15 jours. Le dispositif de transmission obligatoire par voie électronique est décrit dans le document annexé C.

De plus, l'Etat met également à disposition des partenaires locaux le portail SPLS (Suivi de la Production de Logements sociaux) qui est un téléservice (portail internet) permettant aux maîtres d'ouvrages de déposer une demande d'agrément et/ou d'aide à la pierre directement auprès des services responsables de la programmation.

Il permet également de disposer de l'information la plus complète sur la vie d'une opération depuis sa conception jusqu'à la livraison, d'assurer un suivi des dossiers optimisé, de simplifier et uniformiser le partage des informations entre acteurs locaux, d'enrichir et permettre une meilleure connaissance des besoins en financements et enfin de constituer le socle de dématérialisation de l'instruction des dossiers de financement. Le dispositif de suivi obligatoire est décrit dans le document annexé C.

Pour le parc privé les modalités d'information du préfet sur les décisions prises et de transmission des données sont définies par la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire, l'Anah et l'Etat.

Article VI-2 : Suivi annuel de la convention

Article VI-2-1 : Les modalités de compte-rendu

Les enveloppes du délégataire seront fixées en fonction des bilans produits au 30 juin et au 1er septembre. Ces bilans feront obligatoirement état des réalisations et des perspectives de réalisation pour le reste de l'année.

Accompagnés du bilan annuel mentionné à l'article II-3, ces deux bilans serviront de socle à l'avenant annuel défini à l'article III-1

Article VI-2-2 L'instance de suivi de la convention

Afin d'assurer le suivi et le pilotage de la convention de délégation des aides à la pierre, il est créé **un comité de pilotage annuel** sous la coprésidence du Président de la Métropole et de la Préfète de la Gironde. Cette instance a vocation à permettre de dresser le bilan de l'année écoulée, d'identifier et expliquer les écarts éventuels et de partager les dynamiques en œuvre. Ce comité de pilotage a vocation à être organisé **au cours du mois de février**, afin d'alimenter ensuite la commission des élus ainsi que le CRHH.

En outre sera créé un **comité technique** de la délégation présidé au moins **deux fois par an** par le Directeur Général de l'Aménagement de Bordeaux Métropole et le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, en y associant la Directrice Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités. Cette instance se réunira :

- **En février** afin de préparer la restitution du bilan annuel auprès du comité de pilotage
- **En septembre**, pour faire remonter les difficultés éventuelles et les points d'alerte

Le délégataire s'engage à faciliter le contrôle par l'État et l'Anah de l'utilisation des crédits reçus notamment par l'accès à toute pièce justificative et tout document dont il jugerait la production utile.

Par ailleurs, il s'engage également à informer l'État et l'Anah des réalisations et des moyens engagés via le compte-rendu mentionné à l'article II-6 et à la mise à jour du tableau de bord en annexe 1.

La réunion de cette instance doit être l'occasion d'échanger sur la mise en œuvre de la délégation et peut également donner lieu à des restitutions sur des thématiques ou des publics précis (cf. VI-3 dispositif d'observation).

Le suivi de la convention doit permettre d'assurer la consolidation au niveau national et le rendu-compte au Parlement sur la mise en œuvre de la politique nationale du logement.

Il convient également de permettre aux services de l'État d'être en mesure d'assurer un suivi de l'utilisation des crédits de l'État délégués par un dialogue permanent, tant technique que politique entre l'État et Bordeaux Métropole. Bordeaux Métropole s'engage à fournir toute information ou document nécessaire au suivi du bon déroulement de la délégation par les services de l'État.

Article VI-3 : Dispositif d'observation et d'évaluation

L'évaluation de la convention de délégation des aides à la pierre 2016-2021 a pointé les difficultés à suivre la DAP dans son ensemble, ceci pour de multiples motifs : données morcelées, fichiers doublés, outils peu ergonomiques, équipes parfois insuffisamment formées, besoins de suivi différents suivant les organismes et les types de rendus souhaités.

Pour ce motif, le délégataire, l'État et l'Anah ont souhaité mettre au point un dispositif d'observation partagé permettant d'identifier les données utiles et sources à mobiliser pour le pilotage de la délégation. Cette trame de suivi figure en annexe 1-4 de la présente délégation.

Ce dispositif doit permettre la réalisation de bilans annuels et cartographies qui sont réalisés en régie par la Métropole. Ils doivent être rendus au plus tard fin février de l'année n+1 afin de servir de support au comité technique de début d'année.

La mission de cet observatoire sera étendue aux évaluations à mi-parcours et finale de la présente délégation de gestion des aides à la pierre. La référence de ces évaluations est le guide méthodologique sur « L'évaluation de la délégation de compétence des aides à la pierre – Vademecum » (Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, décembre 2011).

Le dispositif d'observation est piloté par la Métropole. La DDTM participe à l'analyse des résultats et est consulté avant diffusion des rapports définitifs d'évaluation.

Article VI-4 : Conditions de résiliation de la convention

VI-4-1 Cas de résiliation

La convention peut être résiliée chaque année, sur l'initiative de chacune des parties, lorsqu'un fait nouveau légitime et sérieux le justifie.

La convention peut en particulier être dénoncée par le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, s'il estime que les objectifs et engagements définis dans la convention et mentionnés au III de l'article L301-5-1 du CCH sont insuffisamment atteints ou respectés, et en particulier lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du PLUIH sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

La résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'État entraîne de facto la résiliation de la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

En cas de non-respect dans des proportions importantes des engagements contractés quant à l'échéancier de réalisation des objectifs de production mentionné en annexe 1 constaté sur deux exercices consécutifs dans le cadre du suivi annuel, chacune des parties peut décider de résilier la convention, à compter de l'année civile suivante.

VI-4-2 Effets de la résiliation

En cas de résiliation, l'accord relatif à la clôture de la convention est formalisé par l'avenant de fin de convention défini à l'article III-5.

Les droits à engagement alloués au délégataire mais non encore engagés font l'objet d'un retrait de la part de l'Etat et de l'Anah³³. Les crédits de paiement mis à la disposition du délégataire mais non consommés et dont elle n'a plus l'utilité font l'objet d'un ordre de reversement de la part de l'État et de l'Anah. En cas de résiliation, la gestion financière de la fin de convention est celle définie à l'article II-7 (cas de non-renouvellement de la délégation de compétences).

§ ³³ dans le cas d'une convention de gestion avec instruction et paiement par le délégataire

En cas d'utilisation des crédits de paiement à d'autres fins que celles précisées dans les conventions qui la lie à l'État ou à l'Anah, un prélèvement du même montant sera opéré sur les ressources du délégataire.

VI-4-3 Cas des ventes

La délégation des autorisations de vente peut être dénoncée par le représentant de l'État dans le département au terme d'un délai de trois ans lorsque les résultats de son exécution sont insuffisants au regard des objectifs définis par la convention.

Elle peut également être dénoncée par la Métropole dans les mêmes délais en cas de non-respect des engagements de l'État.

Article VI-5 : Contrôle exercé par le délégant sur le délégataire

VI-5-1 Contrôle exercé par le délégant sur le délégataire pour le parc privé

Les dispositions relatives au contrôle sur le parc privé sont fixées par l'instruction de l'Anah sur les contrôles du 6 février 2017.

La Délégation locale de l'Anah définit une politique de contrôle triennale en ce qui concerne les aides instruites par le service instructeur de la délégation locale. Le document actuel se déroule de 2022 à 2024.

A partir du 1^{er} janvier 2023, il appartient au service instructeur de Bordeaux Métropole de définir sa politique de contrôle triennale et de la mettre en œuvre. Chaque année le bilan annuel du contrôle est présenté en CLAH.

VI-5-2 Contrôle exercé par le délégant sur le délégataire pour le parc public

Le contrôle de la programmation et du respect des objectifs de programmation et des priorités d'intervention (type de produits financés, conformité aux orientations nationales) est annuel et doit accompagner le bilan annuel. Ce contrôle est directement effectué à partir de l'infocentre SISAL.

Le contrôle effectué porte également sur l'instruction des dossiers de financement (demandes de subvention ou d'agrément, dossiers de paiement) et sur le conventionnement APL : respect du CCH et des circulaires d'application (ou avis et instructions). Le non-respect de la réglementation doit se traduire par la mise en œuvre immédiate d'actions correctives par le délégant (lorsqu'il est mis à disposition) et le délégataire (lorsqu'il n'y a pas mise à disposition).

Le plan de contrôle prévu pour le parc public dans le cadre de la délégation de compétences est annexé à la présente convention. Ce plan définit les modes de contrôles qui sont employés et comporte des objectifs chiffrés en matière de contrôle.

Le plan de contrôle prévoit la formalisation d'un contrôle interne par le délégant pour l'instruction des dossiers pour le compte du délégataire qui comporte des contrôles réguliers du travail de l'instruction (des dossiers de subvention et d'agrément, des paiements et des conventions APL) par les responsables (contrôle de premier niveau effectué au fil de l'eau par le responsable direct des instructeurs, contrôle hiérarchique exercé par le chef de service) ainsi que des dispositions d'organisation permettant de lutter contre les risques.

Le plan prévoit la formalisation d'un contrôle s'appuyant sur le système d'information (SISAL) qui permet une première vérification globale et par échantillonnage, avec un contrôle sur pièces, (2^{ème} temps) en définissant le pourcentage de dossiers contrôlés (au minimum ...%). Un focus sur les dossiers sensibles (dépassant un certain montant de subvention, opérations réalisées par des maîtres d'ouvrage d'insertion, logements-foyers ...) peut être envisagé.

Le bilan de ce plan de contrôle est intégré au bilan annuel de la délégation de compétence. Ce bilan explique les écarts entre le plan et le réalisé de l'année précédente et fait la synthèse des leçons tirées de l'exercice, pour adapter le plan de l'année qui commence à la meilleure connaissance des risques locaux et à leur évolution éventuelle.

VI-5-3 Contrôle exercé par le délégant sur le délégataire pour les ventes HLM

Le contrôle des vente HLM porte sur les procédures prévues au CCH en termes de délai, d'avis du Maire, de forme de la décision, et sur la définition du prix de vente.

Article VI-6 : Évaluation de la mise en œuvre de la convention

Les deux types d'évaluation décrits ci-après sont applicables tant au parc public qu'au parc privé. L'évaluation à mi-parcours et l'évaluation finale sont transmises par le délégataire au Préfet de région et présentées au bureau du CRHH.

Article VI-6-1 Evaluation à mi-parcours

A l'issue des trois premières années d'exécution de la convention, le préfet et le Président de la Métropole procéderont à une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du programme de la convention.

Cette évaluation devra être élaborée dès le dernier trimestre de la troisième année.

Elle aura pour objectif d'analyser l'atteinte des objectifs et de les ajuster, le cas échéant, en fonction des résultats pour les trois dernières années de la convention.

L'échéancier de réalisation prévu à l'article I-2-3 sera le cas échéant révisé en conséquence. Une modification de la présente convention peut être envisagée dans le cas où des changements

importants seraient susceptibles d'intervenir du fait notamment d'une surconsommation ou d'une sous-consommation des crédits délégués en fonction de l'analyse menée au II-5-1-3.

L'évaluation à mi-parcours sera établie en cohérence avec le bilan triennal d'exécution défini à l'article L. 302-3 du CCH.

Article VI-6-2 Evaluation finale

Au plus tard à partir du mois de juillet de l'année de la fin de la convention, une évaluation finale sera effectuée afin d'examiner la mise en œuvre de la convention au regard des intentions de ses signataires et des objectifs de la politique d'aide au logement définis par l'article L 301-1 du CCH.

Cette évaluation permettra également d'examiner le respect des orientations et des actions inscrites dans le POA Habitat du PLUI, support de la délégation de compétence. Elle s'attachera notamment à apprécier les éléments qualitatifs de la délégation de compétence. Une attention particulière sera apportée à la valeur ajoutée pour le territoire de la délégation de compétence et notamment ses conséquences en termes d'effet de levier, de mobilisation de la collectivité délégataire et de cohérence de la politique du logement et plus particulièrement avec le POA Habitat du PLUI, le PDALHPD et les autres schémas existants.

Le bilan de réalisation du POA Habitat du PLUI pourra représenter un élément de support à cette évaluation.

Au vu de cette évaluation, une nouvelle convention d'une durée de six ans pourra être conclue. A cette fin, le délégataire s'engage à informer le préfet, trois mois avant la fin de la présente convention, de sa volonté de la renouveler ou non.

Article VI-6-3 Bilan financier et comptable

Dans les six mois suivant la fin de la convention, un bilan sera produit à partir des données de l'infocentre SISAL. Ce bilan s'attachera à comparer les résultats obtenus au regard des objectifs prévus dans la convention et dans le PLH. Ce bilan (parc public et parc privé) devra également présenter la consommation des crédits qui auront été délégués.

Une étude comparative avec l'ensemble des aides de l'Etat telles qu'indiquées à l'article V-6 pourra également être intégrée.

Le bilan fait également état des opérations clôturées et pour lesquelles le montant des CP est inférieur au montant des AE engagées afin de revoir les « restes à payer ».

Article VI-7 Information du public

Pour le parc locatif social, le délégataire doit prendre les dispositions nécessaires pour que soit rendue publique l'intégralité de la part financière que l'État affecte aux différentes opérations financées dans le cadre de la convention et figurant à l'article II-1 de la présente convention.

Pour le parc privé, le délégataire s'engage, dans toute action de communication relative au parc privé, à retracer l'origine des financements. Les modalités d'information du public sont définies dans la convention de gestion conclue entre le délégataire et l'Anah.

Article VI-8 Publication

La présente convention ainsi que ses avenants font l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture et du délégataire.

Ils sont transmis, dès leur signature, à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (Ministère du Logement et de l'Habitat Durable) et à la direction générale de l'Anah

A Bordeaux, le

**La Préfète de la Gironde, déléguée de
l'Anah dans le département**

Le Président de Bordeaux Métropole

Fabienne BUCCIO

Alain ANZIANI

ANNEXES

A Tableaux de suivi et bilans

- 1- Tableau de bord et déclinaison par secteur géographique des objectifs d'intervention définis par la convention, assorti d'un échéancier prévisionnel de réalisation (en cohérence avec la déclinaison territoriale du PLH)
- 1bis- Tableau de compte rendu de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire (ou état annexe au compte administratif)
- 1ter - Tableau de compte rendu de l'utilisation des aides propres du délégataire
- 2 - Bilan de la mise en œuvre de la programmation en logements très sociaux à bas niveau de quittance bénéficiant d'une subvention PLAI adapté. *(Il renseignera le tableau listant les opérations financées et précisant les enveloppes d'autorisations d'engagement correspondante. Il indiquera, le cas échéant, les difficultés rencontrées dans l'atteinte des objectifs fixés.)*
- 3- Bilan des contrôles
- 4 – Organisation des bilans

B Programmation

- 5 - Programmes d'intervention contribuant à la mise en œuvre des objectifs de la convention
- 6- Structures collectives de logement et d'hébergement
- 7 - Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

C Réglementation

- 8 – Aides publiques en faveur du parc de logements
- 9 - Modalités de majoration de l'assiette et du taux de subvention

D Documents Annexés

- A – Liste des textes applicables
- B – Dispositif de suivi statistique imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

A Tableau de suivi et bilans

ANNEXE 1

(Objectifs de réalisation de la convention, parc public et parc privé – Tableau de bord)

| | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | | 2026 | | 2027 | | TOTAL | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | Prévus | Agréés | Prévus | Agréés | Prévus | Agréés | Prévus | Agréés | Prévus | Agréés | Prévus | Agréés | Prévus | Agréés |
| PARC PUBLIC | 3025 | | 3000 | | 3000 | | 3000 | | 3000 | | 3000 | | 18025 | |
| PLAI | 900 | | 1200 | | 1200 | | 1200 | | 1200 | | 1200 | | 6900 | |
| PLUS | 1198 | | 1200 | | 1200 | | 1200 | | 1200 | | 1200 | | 7198 | |
| Total PLUS-PLAI | 2100 | | 2400 | | 2400 | | 2400 | | 2400 | | 2400 | | 14098 | |
| PLS | 927 | | 600 | | 600 | | 600 | | 600 | | 600 | | 3927 | |
| Accession à la propriété (PSLA,) | 50 | | 50 | | 50 | | 50 | | 50 | | 50 | | 300 | |
| Droits à engagements délégataire pour le parc public (en M€) | 7.47 | | 9.96 | | 9.96 | | 9.96 | | 9.96 | | 9.96 | | 57,27 | |

| | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | | 2026 | | 2027 | | TOTAL | |
|--|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| | Prévu | Financé | Prévu | Financé | Prévu | Financé | Prévu | Financé | Prévu | Financé | Prévu | Financé | Prévu | Financé |
| PARC PRIVE | | | | | | | | | | | | | | |
| Logements de propriétaires occupants | 310 | | 310 | | 310 | | 310 | | 310 | | 310 | | 1860 | |
| - dont logements indignes ou très dégradés | 18 | | 18 | | 18 | | 18 | | 18 | | 18 | | 108 | |
| - dont travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement | 216 | | 216 | | 216 | | 216 | | 216 | | 216 | | 1296 | |
| - dont aide pour l'autonomie de la personne | 76 | | 76 | | 76 | | 76 | | 76 | | 76 | | 456 | |
| Logements de propriétaires bailleurs | 150 | | 150 | | 150 | | 150 | | 150 | | 150 | | 900 | |
| - dont logements indignes ou dégradés | 123 | | 123 | | 123 | | 123 | | 123 | | 123 | | 738 | |
| - dont travaux de rénovation énergétique | 27 | | 27 | | 27 | | 27 | | 27 | | 27 | | 162 | |
| Répartition du conventionnement avec travaux : | | | | | | | | | | | | | | |
| - Logements intermédiaires (Loc1) | 15 | | 15 | | 15 | | 15 | | 15 | | 15 | | 90 | |
| - Logements conventionnés sociaux (Loc2) | 80 | | 80 | | 80 | | 80 | | 80 | | 80 | | 480 | |
| - Logements conventionnés très sociaux (Loc3) | 55 | | 55 | | 55 | | 55 | | 55 | | 55 | | 330 | |
| Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires dont | 1 000 | | 1 000 | | 1 000 | | 1 000 | | 1 100 | | 1 100 | | 6 200 | |
| - copropriétés en difficulté | 250 | | 250 | | 250 | | 250 | | 350 | | 350 | | 1 700 | |
| - copropriétés fragiles ou autres copropriétés | 750 | | 750 | | 750 | | 750 | | 750 | | 750 | | 4 500 | |
| Total des logements ayant bénéficié d'une aide en faveur de la rénovation énergétique | | | | | | | | | | | | | | |
| - dont PO (MPR Sérénité) | 234 | | 234 | | 234 | | 234 | | 234 | | 234 | | 1404 | |
| - dont SDC (MPR Copropriété) | 1 000 | | 1 000 | | 1 000 | | 1 000 | | 1 100 | | 1 100 | | 6 200 | |
| - dont PB (Louer mieux/Habiter Mieux) | 150 | | 150 | | 150 | | 150 | | 150 | | 150 | | 900 | |
| Total aides à l'ingénierie | 0,3 | | 0,8 | | 0,8 | | 0,8 | | 0,8 | | 0,8 | | 4,3 | |
| Total droits à engagements ANAH (en M€) | 7,4 | | 10,7 | | 10,7 | | 10,7 | | 10,7 | | 10,7 | | 60,9 | |
| Total droits à engagements délégataire (aides propres) (en M€) | 2,8 | | 2,8 | | 2,8 | | 2,8 | | 2,8 | | 2,8 | | 16,8 | |

Nota :

- Les montants financiers indiqués sont construits sur la base des montants moyens de subvention 2022. Le MMS pour les copropriétés fragiles et sains a été établi à 5 000, en l'absence d'éléments permettant de distinguer ces deux produits.

- Le montant ingénierie a été estimé à 8 % du montant travaux (estimatif issu de la programmation régionale 2022)

- Le montant total ne comprend pas, pour les années 2023 à 2027, les droits à engagement copropriétés dégradées

Tableau de déclinaison locale (même modèle que le tableau précédent) avec :

Pour le parc public, ce tableau reprendra la déclinaison des objectifs par commune ou secteur géographique et par type de logements financés figurant dans le programme d'actions du PLH.

Détailler la déclinaison par communes.

ANNEXE 1bis

Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement mis à la disposition du délégataire (ou état annexe au compte administratif)

Convention de délégation de compétences conclue avec Le jj/mm/aaaa

ÉTAT ANNEXE DES FONDS RECUS ET REVERSES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

RECETTES (fonds versés par l'Etat OU l'Anah)

| Organismes délégués | Reliquats des CP antérieurs | Montant versé lors de l'exercice | Compte nature (a) | Montant total |
|---------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------|
| Etat | | | | |
| ANAH | | | | |

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

| Bénéficiaire (b) | Nature de l'opération (c) | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements concernés | Localisation de l'opération (commune) | Montant total de la subvention accordée (1) | Compte nature (a) | Dépenses des exercices antérieurs (2) | Dépenses de l'exercice (3) | Dépenses cumulées (4= 2+3) | Restes à payer (5=1-4) |
|------------------|---------------------------|---|---------------------------------------|---|-------------------|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Total | | | | | | | | | |

- (a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14)
- (b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie
- (c) codification des opérations (cf. annexe 1 – circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) : code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière, code 2 réhabilitation et qualité de service, code 3 démolition et changement d'usage, code 5 études et prestations d'ingénierie

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU PARC PRIVE

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

| | Dépenses de l'exercice |
|--|------------------------|
| Aides aux propriétaires bailleurs et occupants | |
| Prestations d'ingénierie | |
| TOTAL | |

ANNEXE 1ter

Comptes rendus de l'utilisation des crédits de paiement versés par le délégataire sur ses aides propres

Convention de délégation de compétences conclue avec Le jj/mm/aaaa en application des articles L301-3, L 301-5-1, L301-5-2, L 321-1-1 du CCH

ÉTAT ANNEXE DES AIDES PROPRES VERSEES PAR LE DELEGATAIRE (CREDITS DE PAIEMENT)

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

| Bénéficiaire (b) | Nature de l'opération (c) | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements concernés | Localisation de l'opération (commune) | Montant total de la subvention accordée (1) | Compte nature (a) | Dépenses des exercices antérieurs (2) | Dépenses de l'exercice (3) | Dépenses cumulées (4= 2+3) | Restes à payer (5=1-4) |
|---------------------|------------------------------|---|--|---|-------------------|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Total | | | | | | | | | |

• (a) ouvert dans la nomenclature applicable aux EPCI (M14)

(b) y compris les prestations d'études et d'ingénierie

(c) codification des opérations (cf. annexe 1 – circulaire n° 2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004) : code 1 construction, acquisition-amélioration et surcharge foncière , code 2 réhabilitation et qualité de service, code 3 démolition et changement d’usage, code 5 études et prestations d’ingénierie

PRELEVEMENTS AU TITRE DE L’ARTICLE L.302-5

| Bénéficiaire (b) | Nature de l’opération (c) | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements concernés | Localisation de l’opération (commune) | Montant des prélèvements au titre de la loi SRU | Montant total de la subvention accordée (1) |
|------------------|-----------------------------|---|---------------------------------------|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Total | | | | | |

DEPENSES VERSEES AU TITRE DU PARC PRIVE (SUR FONDS DU DELEGATAIRE)
En cas de recouvrement de sommes indues, les faire apparaître en dépenses négatives

ANNEXE 3 BILAN des contrôles

I Parc public

II Parc privé

Les dispositions relatives à la politique de contrôle pour le parc privé sont prévues par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

ANNEXE 4 – CARACTÉRISTIQUES DU DISPOSITIF D'OBSERVATION

Afin d'harmoniser et simplifier les dispositifs de restitution (CRHH, DCAP,...), Bordeaux Métropole, l'État et l'Anah ont défini un socle construit sur les éléments suivants :

- Parc public
 - Programmation prévisionnelle pour l'année N :
 - PLAI dont PLAI adaptés
 - PLUS
 - PLS
 - Typologie des dossiers agréés
 - Part d'acquis/amélioré, part de VEFA
 - Répartition par commune
 - Dotations financières :
 - Aides déléguées
 - Aides propres
 - Annulations
 - Livraisons pour l'année N
 - Réhabilitation
 - Accession sociale
 - Ventes HLM
 - Fonds SRU : état de la consommation, perspective de mobilisation des sommes non consommées (cf. art. L.302-7 CCH)

- Parc privé

Préambule : l'Anah met à disposition du délégataire et du délégant le logiciel Infocentre (<http://infocentre.anah.gouv.fr>). Celui-ci permet l'édition de tableau de bord permettant de synthétiser la plupart des éléments ci-dessous.

- Par produit (selon typologie figurant en annexe 1) : objectif / réalisé (en nombre de logements)
- Dotations financières :
 - Anah : engagement (total, ingénierie, travaux)
 - Aides propres : engagement (total, ingénierie, travaux)
- Analyse des coûts moyens par dossier par produit
- Pour les propriétaires bailleurs :
 - Nombre de logements sous IML (dont mandat de gestion, dont sous-location), natures et nombre de primes versées
 - Suivi du conventionnement sans travaux (en stock et en flux)

Pour l'ensemble de ces éléments, les éléments chiffrés recueillis ci-dessus seront complétés d'éléments qualitatifs portant par exemple sur des évolutions de régime d'aide, de lancement de nouveaux programmes animés,...

B. Programmation

ANNEXE 5

Programmes d'intervention contribuant à la mise en œuvre des objectifs de la convention

- *Les dispositifs opérationnels d'intervention, tels qu'ils figurent ci-dessous, contribuent à la mise en œuvre des objectifs physiques prévus dans la convention de délégation.*

Opérations en secteur programmé

(Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général)

- les opérations déjà engagées au moment de la signature de la convention de délégation :
 - « Opération programmée d'amélioration de l'habitat » OPAH (de droit commun, de renouvellement urbain, de revitalisation rurale, copropriétés)

Préciser pour chacune le maître d'ouvrage, leur intitulé, périmètre d'intervention, date de signature et durée de la convention.

Rappel des objectifs de réhabilitation et de production de logements par grandes masses : propriétaires occupants (PO) et propriétaires bailleurs (PB). Prévisions en matière d'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés (dont conventionnés à l'APL à loyer social et très social), de traitement de l'habitat indigne et alimentés le cas échéant, par la remise sur le marché de X logements vacants. Engagements en moyens humains ou financiers des différents partenaires de l'opération (département, région, CDC, organismes HLM, fonds européens, autre...).

- Etat d'avancement de l'opération.

- « Programme d'intérêt général » PIG (préciser le champ d'action qui peut comprendre tout ou partie du périmètre de la délégation)
- *Préciser l'objet, la collectivité à l'initiative du PIG la date de signature de l'arrêté préfectoral et la durée du PIG, les objectifs assignés à ces programmes.*
- *Rappel, le cas échéant, des engagements financiers des partenaires.*
- *Etat d'avancement.*
- - *Plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Palmer à Cenon - 370 logements*
 - *Arrêté préfectoral du 13 décembre 2019 créant une commission en charge d'élaborer un plan de sauvegarde pour la copropriété du Parc Palmer à Cenon*
 - *Plan en cours d'élaboration et prévu à l'adoption par arrêté préfectoral à l'été 2022*
 - *Identification des immeubles et logements concernés, date de l'arrêté préfectoral approuvant le plan, durée, objectifs de réhabilitation propriétaire-occupant et propriétaire-bailleur.*

Etat d'avancement.

- les opérations projetées au moment de l'élaboration de la convention de délégation :
- *Sur la base des opérations projetées, prévoir des enveloppes pour les moyens d'ingénierie nécessaires (diagnostics, études pré-opérationnelles, suivi-animation ou conduite de projet) et les crédits d'aides à la pierre correspondants, susceptibles d'être engagés.*
-
-

Opération dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a créé le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

L'objectif de ces opérations est d'agir à la fois sur le logement, les aménagements et équipements publics et les commerces et services d'un quartier. Les sites concernés ont été sélectionnés suite à un appel à candidatures national dans le décret N°2009-1780 du 31/12/2009.

- *Préciser la collectivité à l'initiative, les objectifs assignés à cette opération pour le parc privé et public.*
- *Rappel, le cas échéant, des engagements financiers des partenaires.*
- *Etat d'avancement.*
-

Dispositifs d'intervention hors secteur programmé

- Les protocoles locaux de lutte contre l'habitat indigne
- *Si le protocole est antérieur à la convention de délégation, préciser le cadre géographique de son champ d'intervention et sa date de signature. Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés conjointement par la collectivité et le ou la préfet.e en matière de lutte contre l'habitat indigne ainsi que les engagements des différents partenaires signataires du protocole.*
- *Etat d'avancement.*
- *Si un protocole est projeté au moment de l'élaboration de la convention de délégation, prévoir les moyens d'études nécessaires au repérage des situations d'habitat indigne et au calibrage technique et financier des actions à engager dans le cadre du protocole.*
- Le traitement de l'habitat insalubre diffus

En secteur périurbain ou diffus (non compris dans un périmètre délimité d'intervention), la mise en place d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine spécifique (MOUS insalubrité) peut être nécessaire pour traiter efficacement cet habitat insalubre disséminé (repérage de l'insalubrité, médiation et divers dispositifs d'accompagnement comme l'appui aux propriétaires pour réaliser les travaux, le soutien juridique des occupants et l'accompagnement social).

- L'amélioration de l'habitat en secteur diffus

Programme de rénovation énergétique de l'habitat 2022-2026, délibéré le 25 mars 2022 avec l'objectif de rénover avec une haute performance énergétique 11500 logements/an à compter de 2026 : conseil et accompagnement technique et aides financières à la rénovation énergétique (aides à l'ingénierie et aux travaux)

S'il n'existe pas de dispositif opérationnel par définition, la collectivité peut avoir déterminé des objectifs d'intervention en dehors de secteurs programmés (cf. diagnostic du PLH). Dans ce cas, il peut être utile de fixer des critères d'intervention au regard des bénéficiaires ou de la nature des travaux à privilégier (ex : prise en charge de travaux liés au développement durable), pour lesquels pourraient être envisagées des aides de l'Anah majorées ou des financements de la collectivité sur son budget propre.

ANNEXE 6

Structures collectives de logement et d'hébergement

✓ **Création de résidences sociales classiques, de pensions de famille ou de résidences accueil**

Préciser pour chaque opération l'état d'avancement de la définition du projet, son échéancier prévisionnel de programmation, et les éléments de programme connus : maître d'ouvrage, gestionnaire, localisation, capacité, cible du projet social, coût et plan de financement prévisionnel...

✓ **Traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)**

Le délégataire s'engage à effectuer le traitement du ou des FTM visés par la convention **dans le cadre du plan de traitement des FTM piloté par la Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (CILPI)** en application des orientations de la circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement.

Tout élément disponible de diagnostic utile sur la situation du ou des FTM visés par la convention est remis par l'Etat au délégataire, et donne lieu à une évaluation partagée des FTM à traiter, avant signature de la convention.

- **Préciser l'ensemble des FTM situés sur le territoire du délégataire dont le traitement est prévu pendant la durée de la convention :**

-

1) tableau récapitulatif des FTM à traiter qui précise les éléments suivants (si disponibles) :

- identifiants du foyer : nom et adresse, propriétaire et gestionnaire, système d'aide à la personne ;
- nombre de résidents en précisant : % de résidents de 60 ans et +, le cas échéant, % de sur-occupants
- nombre de places-lits-logements à traiter en précisant combien le seront en PALULOS (avec le coût en aide à la pierre) et combien le seront en PLAI (avec le coût en aide à la pierre) ;
- nombre de logements reconstitués après traitement ;
- MOUS à envisager avec chiffrage prévisionnel ;
- **totalisation pour l'ensemble des foyers visés** sur la durée de la convention :
 - du montant des financements en PLAI, en PALULOS, en MOUS, en démolition ;

- du nombre de places / logements avant traitement en équivalents logements ;
- des capacités reconstituées après traitement en nombre de logements.

- - **2) Fiche récapitulative pour chaque FTM comportant l'ensemble des éléments significatifs et connus du projet de réhabilitation à la date de signature de la convention (si disponibles) :**

- éléments prévus dans le tableau récapitulatif ;
- coût prévisionnel de l'opération et phasage, année prévue pour chaque opération ;
- plan de financement prévisionnel intégrant l'ensemble des financements Etat, collectivités locales, 1%, fonds propres, CDC, autres) ;
- nature du traitement (réhabilitation, restructuration, démolition/construction, construction neuve hors site d'origine, acquisition/amélioration...) ;
- opérations-tiroirs à envisager ;
- si site(s) de desserrement : nombre et coût prévisionnel, localisation : (quartier, commune, autre commune de l'intercommunalité, en dehors de l'intercommunalité) ;
- autres solutions de relogement envisagées (accès au logement social, logements sociaux partagés, accession très sociale à la propriété...) ;
- solutions à apporter au vieillissement et éléments spécifiques de lutte contre la sur-occupation.

- - **3) Éléments relatifs au suivi de la mise en œuvre**

- modalités, rendez-vous annuels d'évaluation de la mise en œuvre ;
- compléments d'information à apporter ;
- sanctions.

- Par ailleurs, il convient de mentionner les documents suivants susceptibles d'être utiles au délégataire :

- orientations interministérielles relatives au traitement des foyers sur-occupés ;
- circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relatives aux résidences sociales ;

- liste des FTM présents sur le territoire du délégataire à traiter dans le cadre de l'ANRU (ZUS et procédure de l'article 6 de la loi d'août 2003).

- ✓ **Création de centres d'hébergement**

- *Préciser pour chaque opération l'état d'avancement de la définition du projet, son échéancier prévisionnel de programmation, et les éléments de programme connus : maître d'ouvrage, gestionnaire, localisation, capacité, cible du projet social, coût et plan de financement prévisionnel...*

- ✓ **Création de logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées**

- Préciser pour chaque opération l'état d'avancement de la définition du projet, son échéancier prévisionnel de programmation, et les éléments de programme connus : maître d'ouvrage, gestionnaire, localisation, capacité en logements et en places, cible du projet social et type d'établissement et autorisation, coût et plan de financement prévisionnel...*

- ✓ **Création de logement HAPI pour l'habitat inclusif**

- Préciser pour chaque opération l'état d'avancement de la définition du projet, son échéancier prévisionnel de programmation, et les éléments de programme connus : maître d'ouvrage, gestionnaire, localisation, capacité, cible du projet social, coût et plan de financement prévisionnel...*

ANNEXE 7

Programme d'intervention envisagé relevant du champ d'intervention de l'ANRU

Description du projet, objectifs et prévisions d'opérations

C. Règlements

ANNEXE 8

Aides publiques en faveur du parc de logements

Outre les droits à engagement, l'Etat affecte, aux différentes opérations de développement de l'offre de logements locatifs sociaux financées en 202. (N) dans le cadre de la convention, des aides indirectes (TVA réduite, exonération de TFPB et aides de circuit).

Ainsi, si toutes les opérations aidées en PLAI, PLUS et PLS dans le cadre de la convention sont des logements ordinaires neufs, au regard du bilan 202. (N-1) des aides de l'Etat disponible sur l'infocentre SISAL (cf. vademecum – bilan des aides moyennes), l'Etat affecterait aux différentes opérations, financées en 202. (N), les aides indirectes suivantes dans les conditions réglementaires et financières en vigueur au 31 décembre 202. (N-1).

ANNEXE 9

Modalités de majoration de l'assiette et du taux de subvention

I Parc public

- 1 En application de l'article D. 331-15-1 1° du CCH la convention peut prévoir les conditions de majoration de l'assiette de subvention, dans la limite de 30% conformément au second alinéa du 1° de l'article D.331-15 (cf. circulaire n°2004-73 UC/IUH du 23 décembre 2004, annexe 3, commentaire de conventions types, art I-2.1 et art III-1-1)

Dans la formule de calcul de l'assiette de subvention,

$$AS = SU \times VB \times CS \times (1 + CM) + CFG \times N$$

la majoration est portée par le coefficient CM dont la valeur maximale est de 30%.

- 2 En application de l'article D. 331-15-1 2° du CCH les taux de subvention prévus aux 2° et 3° de l'article D. 331-15 peuvent être majorés dans la limite de 5 points de l'assiette, dans certains secteurs géographiques quand des particularités locales et démographiques ou la situation du marché du logement rendent cette majoration nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

* *
*

A) Barème de majoration de l'assiette :

B) Barème et secteurs géographiques de majoration du taux :

II Parc privé (propriétaires occupants et bailleurs)

Les règles particulières de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah sont prévues par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.

D. Documents annexés

Document annexé A relatif aux textes applicables

I – Aides de l'Etat et de l'Anah régies par le CCH

PLUS – PLAI

- Articles D. 331-1 à D.. 331-28 du C.CH
- Décret n° 2019-873 du 21 août 2019 relatif à la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 5 mai 1995 modifié relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.
- Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif. Circulaire HC/EF 11 n° 97-51 du 29 mai 1997 relative au financement de logements locatifs sociaux pouvant bénéficier de subvention de l'Etat et de prêts de la caisse des dépôts et consignations. Cette circulaire est complétée par une note technique du 22 septembre 2000 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations financées en PLA ou PLUS et par la note DGALN du 15 avril 2014 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales. Circulaire UC/FB/DH n° 99-71 du 14 octobre 1999 relative à la mise en place du prêt locatif à usage social (PLUS)
- Circulaire n° 89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions de l'Etat dites « surcharge foncière ».
- Circulaire UHC/FB 17 n° 2000-66 du 5 septembre 2000 relative aux dispositions concernant l'attribution de subventions pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatifs en région Ile-de-France

- **Arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif**
- **Arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif**

PSLA

- Articles R. 331-76-1 à R. 331-76-5-4 du CCH. Circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession (PSLA)
- Circulaire n° 2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire n° 2004-11

PALULOS

- Article D 323-1 à D. 323-12 du CCH
- Arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif.

Anah

- Articles L 321-1 et suivants du CCH
- Articles R 321-1 à R 321-36 et R 327-1 du CCH

- Règlement général de l'Agence nationale de l'habitat
- Pour les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants qui sollicitent une aide de l'Anah, il convient de se reporter au site www.anah.fr
- Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah, les instructions émises par l'Anah et communiquées conformément à l'article R. 321-7 du CCH aux présidents des EPCI et des Départements délégués, disponibles sur extranah.fr

Les instructions émises par l'Anah sont, conformément à l'article R 321-7 communiquées aux présidents des EPCI et des conseils départementaux délégués.

II - Aides de l'Etat non régies par le CCH

Parc public

- Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne « amélioration de la qualité de service dans le logement social » - chapitre 65.48, article 02 modifiant la circulaire n° 99-45 du 6 juillet 1999.
- Circulaire n° 2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour la démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux modifiant les circulaires des 22 octobre 1998 et 26 juillet 2000.
- Circulaire UHC/IUH2.30/ n° 2001-89 du 18 décembre 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2002, en ce qui concerne les démolitions
- Circulaire n° 2002-31/UHC/IUH2/9 du 26 avril 2002 relative aux modalités d'intervention du 1% logement au titre du renouvellement urbain.
- Circulaire du 3 octobre 2002 relative au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM)

III - Loyers

- Avis annuel relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions APL.

Document annexé B :

Dispositif de suivi imposé pour les délégations conventionnelles de compétence pour les aides au logement

I. Le parc public

Le pilotage de la politique du logement s'effectue au niveau régional, par la négociation et le suivi des conventions, et au niveau ministériel par la fixation des grands objectifs nationaux et le rendu compte au Parlement (à travers les projets et les rapports annuels de performance au sens de la LOLF). Pour assurer cette mission, le ministère chargé du logement a mis en place un infocentre national sur le suivi des aides au logement permettant de collecter les informations techniques et financières sur les aides qui sont attribuées par ses services ainsi que par les collectivités qui gèreront ces aides par délégation.

Les données sont transmises à l'infocentre uniquement par voie électronique par fichier conforme au schéma XML publié sur le site internet consacré à la délégation des compétences des aides à la pierre mis à disposition des services de l'Etat en charge du logement ou transmis sur simple demande auprès des mêmes services. Ce schéma de description des données à transmettre peut être amendé en fonction des nouveaux besoins de connaissances d'ordre technique ou financier.

Cette transmission automatisée par voie électronique doit être réalisée quotidiennement.

a) le dispositif de transmission des données

L'Etat met à disposition du délégataire le logiciel d'aide à l'instruction des dossiers (Galion), qui assure dans ce cas la transmission automatique des données pour les dossiers instruits par ce moyen.

Le délégataire peut néanmoins choisir de s'équiper de son propre logiciel d'instruction. Il s'engage alors à ce que son logiciel prenne en charge la transmission automatique et à répercuter toutes les modifications que l'Etat aura jugé utile d'effectuer sur le schéma de transmission des données évoqué précédemment. Dans ce cas, l'Etat s'engage à prévenir le délégataire dans des délais raisonnables et, si besoin, d'instaurer une période transitoire pour la mise aux normes de la transmission.

L'Etat met à disposition du délégataire un accès à l'infocentre national de suivi des aides au logement (Sisal) permettant la consultation des données transmises par les logiciels d'instruction des aides ainsi que d'autres données complémentaires. Une convention d'utilisation et de rediffusion des données de l'infocentre est annexée à la présente convention.

Dans le cadre de l'analyse des opérations de logement, les délégataires peuvent également utiliser le logiciel de simulation du loyer d'équilibre d'une opération locative (LOLA) diffusé par la DHUP.

b) information sur le contenu général des informations à transmettre

A titre d'information, ces données sont structurées selon les rubriques suivantes:

1/ Identification du délégataire (ce code sur 5 caractères alphanumériques est communiqué à chaque délégataire par le ministère chargé du logement)

2/ Identification du maître d'ouvrage (son numéro SIREN)

3/ Année de gestion

4/ Identification de l'opération. Seront notamment indiqués:

- numéro d'opération (unique pour un délégataire donné, sur 20 caractères alphanumériques)
- code INSEE de la commune où se situe l'opération.
- localisation de l'opération (hors QPV et territoires de veille, QPV hors PRU, QPV - PRU national, QPV - PRU régional, territoire de veille)
- nature de l'opération (ex: PLUS, PLAI, PLS, logements pour étudiants...)

5/ Plan de financement de l'opération

- La structure de ce plan est la même quel que soit le produit financé
- Les différentes sources de subventions
- Les différents types de prêts

- Les fonds propres
- Pour les opérations de PLS et de PSLA, l'établissement prêteur (prêt principal) doit être indiqué.

6/ Renseignements spécifiques suivant le produit financé

- caractéristiques techniques et économiques des opérations de logement locatif social
- caractéristiques techniques et économiques des opérations de réhabilitation
- répartition du coût des opérations d'amélioration de la qualité de service (AQS) par poste
- répartition du coût des opérations de démolition par poste

7/ Informations de suivi des opérations après le financement:

- montant et date pour chaque paiement effectué
- nombre de logements ayant fait l'objet d'un agrément définitif en PSLA (Article R. 331-76-5-1 - II)
- données pour le suivi statistique de lancement et de livraison des opérations notamment le numéro de permis de construire et de la convention

c) le portail de suivi et de programmation des logements sociaux (SPLS)

Depuis 2007, une démarche a été lancée avec le réseau des acteurs de l'habitat (Union sociale pour l'habitat, association d'élus) pour déployer un télé-service (portail internet) permettant aux maîtres d'ouvrages HLM de déposer une demande d'aide à la pierre directement auprès des services responsables de la programmation. Cette collecte de données prévisionnelles concourt à une meilleure connaissance des besoins en financement à la fois par le niveau local, décisionnel, par le niveau régional et national et, par voie de conséquence, à une plus grande efficacité de la politique de l'État sur ce sujet. Ce télé-service permettra également de restituer une meilleure information aux maîtres d'ouvrage sur le traitement de leurs demandes aux différentes étapes de la vie de leurs dossiers, notamment sur le paiement des acomptes.

Le portail de Suivi et de Programmation des Logements Sociaux (SPLS) est né de cette démarche et permet d'offrir la possibilité aux maîtres d'ouvrage de soumettre et de suivre leurs demandes de subvention concernant des opérations de logements sociaux. La procédure d'instruction,

qui s'appuie toujours sur le dossier papier dans un premier temps, est menée de manière classique lorsque la décision de programmer l'opération est effectuée. Les maîtres d'ouvrage ont accès à une information actualisée de l'état d'avancement de leurs demandes. Pour les services instructeurs ou responsables de la programmation, le dispositif permet de collecter et d'instruire les demandes de subvention directement depuis GALION. Ces nouvelles données sont exportées vers l'infocentre SISAL pour permettre la réalisation d'analyses sur les territoires des besoins prévisionnels en financement. Ce complément d'information renforce le suivi des opérations dans SISAL. Ainsi, pour les partenaires présents au sein du comité de pilotage national, ce projet vise aussi à disposer d'une information partagée et consolidée sur le stock des opérations en attente de financement directement accessible dans SISAL et à compléter par la même occasion les indicateurs sur le suivi opérationnel.

Le portail a été déployé en phase expérimentale en janvier 2012 dans la région Pays de la Loire. Cette région présentait l'avantage d'être représentative de l'ensemble des modes de gestion possibles des aides à la pierre, puis en 2013 dans les régions Nord Pas de Calais et Centre. A la suite de ces expérimentations le portail SPLS a été considéré comme suffisamment mûre pour être déployé dans toutes les régions. En 2014 il est déployé dans 8 nouvelles régions (Bretagne, Ile de France, Provence-Alpes-Côte-D'azur, Lorraine, Limousin, Haute-Normandie, Poitou-Charentes, Bourgogne). Les 11 régions restantes sont prises en charge en 2015.

- Parallèlement, le plan de modernisation ministériel en charge du logement ainsi que le programme de modernisation « dites le nous une fois » suivi par le comité interministériel de modernisation de l'action public (CIMAP) consacre le suivi de l'objectif de dématérialisation des dossiers d'instruction de financement des logements sociaux à l'horizon 2016. Le socle prévu pour la dématérialisation des échanges entre le maître d'ouvrage et l'entité gestionnaire en charge de l'instruction des dossiers de financement est le portail SPLS.

- Enfin, le pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du Plan d'investissement pour le logement en l'Etat et l'USH signé le 8 juillet 2013 légitime définitivement l'utilisation SPLS en le définissant comme l'outil officiel de suivi des prévisions et de l'avancement du financement des logements sociaux dans le cadre des instances de suivi nationales et locales (voir annexe 5 http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/130708_Pacte_HLM_avec_annexes-2.pdf).

d) Les sources d'informations mise à disposition par l'Etat

Le site dédié au financement du logement social :

<http://www.financement-logement-social.territoires.gouv.fr/>

Ce site comporte les rubriques suivantes :

- la réglementation applicable aux délégations de compétence;
- des documents d'information sur le dispositif de recueil et de traitement des données ;
- le schéma XML relatif aux données sur les opérations financées;
- les adresses de connexion et les modalités d'utilisation pour l'une des méthodes suivantes ;
- des synthèses mensuelles sur la production de logement.

Ce site traite également des applications GALION et SISAL.

Ce site apporte de l'assistance à l'utilisation des applications à travers des fiches techniques et des FAQ. Il permet également de s'informer de l'ensemble des évolutions concernant les applications.

Contact du bureau de la DHUP chargé des systèmes d'information : ph4.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

II. Le parc privé

Les règles particulières relatives aux modalités des systèmes d'information sont prévues par la convention conclue entre le délégataire et l'Anah.