

**REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT****FICHE N°5 : AIDES AUX OPERATIONS DE REHABILITATION DE LOGEMENTS LOCATIFS  
SOCIAUX CONVENTIONNES***Délibération n° 2015/0095 / **Modifiée par délibération n°2024/xxxxx*****1. CONTEXTE ET ENJEUX**

**Le projet métropolitain en matière d'habitat repose sur la volonté de garantir une qualité de vie aux habitants, et de permettre l'accueil de nouveaux arrivants dans de bonnes conditions.**

**Le Programme local de l'habitat (PLH)** pose ainsi comme ambition la production dynamique de 7500 logements neufs par an, dont 40% de logements locatifs sociaux. Pour compléter cette ambition de production d'une offre nouvelle, Bordeaux Métropole est aussi engagée dans la réhabilitation du parc de logements existants visant à la fois l'adaptation au changement climatique et au vieillissement et au handicap (21% des locataires du parc social girondin ont 65 ans et plus, selon une étude de l'Union Régionale HLM Nouvelle-Aquitaine), ainsi qu'à la maîtrise des charges pour les occupants, notamment les foyers les plus modestes.

**Le plan climat air-énergie territorial (PCAET)** fixe quant à lui des ambitions en matière de transition énergétique pour atteindre la neutralité carbone, et faire de la métropole un territoire à énergie positive d'ici à 2050. Le secteur de l'habitat représente un tiers des consommations du territoire, et 20% des émissions de Gaz à effet de serre (GES). Pour ce faire, le PCAET est décliné dans un programme Habitat 2022-2026 (axes stratégiques et moyens associés) adopté par la Métropole le 25 mars 2022, fixant un objectif de rénovation énergétique performante de 11 500 logements par an d'ici 2026, dont 2 000 dans le parc locatif social.

En 2023, le parc public social représente 22% des résidences principales de la métropole, soit 89 073 logements. Sur ce territoire, selon les données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2023 renseignées, 3 173 logements sociaux sont classés en étiquette énergie E, F ou G, soit 4,65% du parc conventionné des bailleurs sociaux. Les passoires énergétiques (étiquettes F et G) représentent 0,40% du parc des logements sociaux. A noter que les logements sociaux métropolitains sont en moyenne moins énergivores que le parc au niveau national dont 16,33% sont classés en étiquette E/F/G.

Bordeaux Métropole propose donc d'accompagner les bailleurs sociaux dans leur programme de réhabilitation des résidences les plus anciennes, énergivores et non adaptées au vieillissement et aux situations de handicap.

**2. OBJECTIFS**

- Préserver l'existence d'un parc offrant des bas loyers et des caractéristiques structurelles du bâti propice au logement des familles,
- Améliorer notablement la qualité thermique de ce parc et favoriser la transition énergétique,
- Lutter contre la précarité énergétique, en favorisant une baisse des charges,
- Viser une intervention ambitieuse et globale prenant en compte tous les aspects d'amélioration nécessaires (accessibilité, adaptation aux handicaps, confort d'été, surfaces supplémentaires, équipements communs, etc.)

### 3. DISPOSITIONS GENERALES

- **Périmètre d'intervention** : le territoire de Bordeaux Métropole
  - **Opérations éligibles à l'aide sociale** : toutes à l'exception :
    - des projets situés en OAIM en QPV qui sont éligibles au règlement d'intervention en faveur de la politique de la ville et du renouvellement urbain
    - des projets faisant l'objet d'une convention financière antérieure à 2024 mobilisant des financements de Bordeaux Métropole au titre du droit commun (exclusion des projets déjà financés)
    - des projets faisant l'objet d'une convention financière mobilisant des financements spécifiques de Bordeaux Métropole en dehors du droit commun (exclusion des projets déjà financés)
- Opérations éligibles aux bonus thématiques** : toutes à l'exception :
- des projets faisant l'objet d'une convention financière antérieure à 2024 mobilisant des financements de Bordeaux Métropole au titre du droit commun (exclusion des projets déjà financés)
  - des projets faisant l'objet d'une convention financière mobilisant des financements spécifiques de Bordeaux Métropole en dehors du droit commun (exclusion des projets déjà financés)
- Opérations dérogatoires éligibles à certains bonus, sous réserve de l'amplification du projet de travaux initial** :
- les projets situés en OAIM en QPV éligibles au règlement d'intervention en faveur de la politique de la ville et du renouvellement urbain et ne bénéficiant pas d'une aide de l'ANRU, et sous réserve du non versement au 31/12/2024 de tout ou partie de la subvention de Bordeaux Métropole au titre du RI précité.

### 4. NATURE DE L'AIDE

- L'aide métropolitaine est constituée d'une part d'une **aide sociale** aux opérations de réhabilitation globale comprenant à minima un volet thermique/énergétique.
- D'autre part, l'aide métropolitaine est constituée de **bonus thématiques**. Ces bonus sont mobilisables aux conditions du chapitre 3 Dispositions Générales, et sont cumulables à l'aide sociale.

#### Détail de l'ensemble des bonus thématiques :

- Bonus étiquette énergétique du DPE A ou B
- Bonus confort d'été
- Bonus accessibilité/adaptation au handicap et au vieillissement
- Bonus création d'espaces extérieurs privatifs au logement (balcon, loggia)
- Bonus raccordement au réseau de chaleur urbain
- Bonus au changement de système de chauffage et/ou eau chaude sanitaire en vue d'une installation collective dans le cadre d'une chaufferie biomasse ou géothermie ou raccordement au réseau de chaleur urbain
- Bonus réemploi/économie circulaire
- Bonus isolation par l'extérieur de l'immeuble avec éco matériaux

#### Par dérogation pour les opérations décrites au chapitre 3 Dispositions Générales, les bonus thématiques suivants sont mobilisables :

- Bonus confort d'été
- Bonus accessibilité/adaptation au handicap et au vieillissement : uniquement la création d'un ascenseur
- Bonus création d'espaces extérieurs privatifs au logement (balcon, loggia)
- Bonus raccordement au réseau de chaleur urbain

### 5. BENEFICIAIRES

- Les organismes de logement social, au sens de l'art. L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation,
- Les associations titulaires d'un agrément, au sens des art. L. 365-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,
- Les Sociétés d'Economie Mixte,
- Les communes propriétaires de logements locatifs sociaux et maîtres d'ouvrage des opérations de réhabilitation

## 6. CRITERES D'ATTRIBUTION

### Critères d'attribution des aides (socle et bonus)

- Les opérations de réhabilitation globale comprenant à minima un volet de travaux de rénovation énergétique permettant un **gain énergétique minima ou égal de 40%, et une étiquette du DPE énergie après travaux en A ou B, et par dérogation C.**
- Les opérations de réhabilitation dont le **coût global est au moins égal à :**
- **50 000 € TTC/logement pour les opérations de réhabilitation classique** (non comptabilisés les travaux de changement de système et de raccordement au réseau de chaleur urbain)
- **80 000€ TTC/logement, pour les opérations de restructuration lourde** (regroupement ou division de logements et/ou opérations nécessitant le relogement des locataires)
- **Une quittance globale neutre, voire minorée, pour le locataire**  
Ce critère s'entend sur la base de l'étude énergétique comparée avant/après travaux, indiquant le gain estimé de kWh/m<sup>2</sup>, et de charges en découlant.  
L'enjeu social de l'aide est de viser la neutralité du taux d'effort du locataire (à périmètre et situation financière similaire) avant et après travaux. Le loyer pourrait donc être augmenté dans la mesure où cette augmentation est compensée par un gain de charges pour le locataire (charges collectives ou individuelles).

### Critères d'attribution des bonus thématiques :

- Bonus étiquette après travaux A/B : justifier de l'étiquette DPE après travaux en A ou B
- Bonus confort d'été : à minima 2 postes dans la liste de travaux éligibles (occultants, brasseurs d'air, végétalisation de la toiture et/ou de la façade, création de casquette en façade, traitement de l'albedo)
- Bonus accessibilité/adaptation au handicap et au vieillissement :
- Travaux lourds en parties communes : création d'ascenseurs ou transformation des paliers lors de desserte en demi-niveau.
- Pour les autres travaux : travaux intérieurs au logements, rampe d'accès au hall, cheminement depuis place de parking PMR.
- Bonus raccordement au réseau de chaleur urbain : droits de raccordement et branchement
- Bonus changement de système dans le cadre d'une chaufferie biomasse ou géothermie ou raccordement au réseau de chaleur urbain : pour le changement de système de production d'eau chaude en système collectif et pour le changement de système de chauffage en chauffage collectif
- Bonus création d'espaces extérieurs privatifs au logement : création de balcon ou loggia
- Bonus réemploi : réemploi in situ des matériaux et produits issus de la déconstruction / déconstruction sélective en vue de l'orientation vers des filières ou acteurs du réemploi / intégration de produits réemployés provenant d'autres sites ou plateformes de réemploi
- Bonus isolation par l'extérieur de l'immeuble avec éco matériaux : recours à l'utilisation de matériaux biosourcés

### Conditions de cumul des aides publiques :

Les aides de Bordeaux Métropole sont cumulables avec toutes autres subventions publiques. Le total des aides publiques est **plafonné à 80% du coût TTC** de l'opération. En cas d'atteinte ou de dépassement de ce plafond, l'aide de Bordeaux Métropole sera écartée afin de permettre le respect de ce plafond.

**Les opérateurs sont encouragés à mobiliser tous les financements possibles** auprès d'autres partenaires, notamment l'Etat, la Région Nouvelle Aquitaine, le FEDER, l'ADEME, ... au titre de leur droit commun ou d'expérimentations.

Bordeaux Métropole se réserve le droit de ne pas attribuer de subvention, en tout ou partie, si la mobilisation des autres partenaires n'est pas mise en œuvre.

## 7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

### 1. **Aide socle :**

Cas général : 4 000€ par logement, dans la limite de 400 000€ par opération (hors bonus)

Cas particuliers :

- Opération en secteur patrimonial réglementé: 5 000€ par logement, plafonnée à 100 000€ par opération
- Maison individuelle: 5 000€ par logement
- Restructuration lourde: 5 000€ par logement, plafonnée à 500 000€ par opération

### 2. **Bonus thématiques :**

Dans le cas général, les bonus thématiques sont **cumulables à l'aide socle**, dans la limite de 6000 € par logement et 600 000 € par opération.

**Pour les opérations dérogatoires décrites au chapitre 3 Dispositions Générales**, les bonus thématiques sont cumulables entre eux et plafonnés à 2 000€ par logement et 100 000€ par opération.

Détails du montant des bonus :

- Bonus étiquette après travaux A/B : 2 500€ par logement
- Bonus confort d'été : 1 500€ par logement
- Bonus accessibilité/adaptation au handicap et au vieillissement :
  - 2 000€ par logement pour les travaux lourds en parties communes
  - 20% du coût sur les autres travaux, aide plafonné à 500€ par logement et avec un plancher de travaux à 1 000€ par logement
- Bonus raccordement au réseau de chaleur urbain :
  - 1 000€ par logement dans la limite de 80% des droits de raccordement et branchement
- Bonus changement de système dans le cadre d'une chaufferie biomasse ou géothermie ou raccordement au réseau de chaleur urbain :
  - 1 000€ par logement pour le changement de système de production d'eau chaude en système collectif
  - 2 000€ par logement pour le changement de système de chauffage en chauffage collectif
- Bonus création d'espaces extérieurs privatifs au logement (balcon, loggia) : 2 000€ par espace créé
- Bonus réemploi : 500€ par logement
- Bonus isolation par l'extérieur de l'immeuble avec éco matériaux : 1000€ par logement

## 8. PROCEDURE

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

#### **Le demandeur devra fournir :**

- Une lettre de demande de subventions adressée à la Présidente de Bordeaux Métropole
- Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
  - Son identification
  - Le nombre, le type, le financement des logements
  - Le programme global de travaux
- Un descriptif précis des travaux faisant l'objet de demandes de bonus, signé par le maître d'œuvre ou l'architecte de l'opération, ou à défaut par le demandeur
- L'audit thermique précisant le gain énergétique projeté, les étiquettes DPE avant et après travaux
- En cas de restructuration lourde : plan masse, plan d'étage courant et rez-de-chaussée avant et après travaux montrant le regroupement ou la division de logement, et/ou un descriptif des modalités de relogement (opération tiroir, relogement définitif, ...)
- L'échéancier prévisionnel de l'opération
- Le coût prévisionnel HT et TTC de l'opération globale dissociant la part travaux de celle de l'ingénierie, et une décomposition des coûts de travaux d'accessibilité/adaptation au handicap et au vieillissement si ce bonus est

sollicité

- Le plan de financement prévisionnel faisant apparaître la TVA, l'ensemble des aides publiques mobilisées et les emprunts, signé par le représentant du demandeur dûment habilité (direction générale, présidence, maire, ou représentants dûment habilités)
- Le titre de propriété
- Une attestation mentionnant l'impact envisagé pour les locataires sur leurs niveaux de charges (collectives ou individuelles) et de loyers, en moyenne par logement sur l'opération, signée par le demandeur.

**Demande de versement des aides :**

Chaque dossier fera l'objet d'une convention financière co-signée par le demandeur et Bordeaux Métropole.

Celle-ci précisera les modalités de versement (pièces à fournir, et montant) de l'acompte et du solde eu égard aux différentes aides sollicitées.

**En contrepartie des aides versées** par Bordeaux Métropole, le bénéficiaire s'engage à ne pas céder tout ou partie du patrimoine financé, dans un délai de 20 ans à compter de la date de clôture administrative et financière de l'opération. En cas de cession intervenant avant ce délai, Bordeaux Métropole demandera le reversement de l'intégralité de la subvention perçue.

**Validité de la décision de financement** : la clôture de l'opération devra intervenir dans les 5 ans, à partir de la date de signature de la convention financière. En cas de non-clôture de l'opération dans ce délai, la décision sera caduque : les subventions non versées seront annulées et l'acompte devra être remboursé à Bordeaux Métropole.