

**ACCORD DE MISE EN ŒUVRE DU CONCOURS "1% RELANCE"
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX.**

Le présent accord est passé entre :

- La Communauté Urbaine de Bordeaux, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle – 33076 BORDEAUX CEDEX, représentée par son Président, M. Vincent FELTESSE

Et

- L'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), ayant son siège Héron building, 66 avenue du Maine - 75682 PARIS Cedex 14, représentée par Monsieur Bertrand GOUJON, son Directeur Général.

PREAMBULE

Depuis 2005, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'est engagée résolument sur des actions en faveur du logement et sur l'aide à la relance de la production de logements locatifs conventionnés. Cet engagement s'appuie, entre autres, sur une volonté commune de mieux prendre en compte les questions liées au foncier (prix, utilisation des SHON...) et à la prise en compte de l'efficacité énergétique des logements. C'est dans cette perspective, et après avoir adopté un plan d'urgence le 25 mars 2005, que la Communauté Urbaine a signé avec l'Etat, le 31 janvier 2006, une convention de délégation de compétences pour gérer les aides publiques à la pierre. Fondée sur la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 Janvier 2005 qui prévoit notamment les moyens budgétaires d'une production de 500 000 logements locatifs sociaux en 5 ans, la convention de délégation vise la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération. En matière de logements locatifs conventionnés, celui-ci se décline selon le tableau suivant :

Nature du logement	Objectifs annuels du Plan de Cohésion Sociale	Rappel des objectifs annuels du PLH (incluant un rattrapage de 295 logements par an)
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	854 (63%)	825 (63%)
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	70 (30 diffus + 40 en maisons-relais ou résidences sociales) (5%)	66 (5%)
TOTAL annuel	924	891

De son côté, par les conventions Etat / UESL du 27 octobre 2004 et 22 mai 2006, le 1 % Logement a décidé de renforcer son soutien à la construction locative sociale, en apportant un concours exceptionnel – dit concours « 1% Relance » - sous forme d'une enveloppe spécifique annuelle pour le financement en subventions des opérations PLUS/PLAI (hors PLS) réalisées dans le cadre du plan de cohésion sociale. Pour la mise en œuvre de ce concours, le 1% Logement a souhaité s'inscrire dans le mouvement de décentralisation et être un partenaire apportant sa sensibilité particulière, en exprimant les besoins des entreprises et des salariés, à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

Ayant fait le constat d'objectifs ainsi partagés, la collectivité et l'UESL ont convenu de signer le présent accord qui vise à mettre en œuvre de manière concertée une part de l'enveloppe régionale du concours 1 % Relance, en cohérence avec les objectifs de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

1. CADRE GENERAL DE L'ACCORD

Le présent accord s'articule autour de trois axes :

- Une contractualisation pour 1 an, sur la durée du Plan de Cohésion Sociale restant à courir, permettant d'établir un partenariat entre les signataires et d'assurer une continuité des interventions du 1% Logement sur les zones de compétence de la Communauté Urbaine de Bordeaux.
- Une coopération entre signataires dans les dispositifs existants ou à créer de connaissance du fonctionnement des marchés de l'habitat notamment dans la prise en compte des besoins des entreprises et des salariés en matière de parcours résidentiel de ces derniers. A cet égard, l'Etude des Besoins en Habitat pour l'Aquitaine en cours de réalisation par le 1% Logement sera présentée à la collectivité dès que possible.
- Le respect des engagements nationaux pris et de la procédure régionale arrêtée pour la mise en œuvre du concours « 1% Relance » qui prévoit trois phases :
 - Une première phase, à l'initiative du préfet de région ou de son représentant, qui vise à échanger toutes les informations utiles nécessaires au lancement des négociations bilatérales entre les bailleurs sociaux et les CIL/CCI. Cet échange se fait en présence de toutes les parties concernées, y compris les représentants des collectivités délégataires. Lors de cette première phase, les représentants de la région désignés par l'UESL informent les partenaires de la dotation initiale du concours « 1% Relance » disponible pour l'Aquitaine.

2/4 VF
 JB JR

- Une deuxième phase de négociations bilatérales, opération par opération, entre bailleurs sociaux et CIL/CCI intervenant sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux, est conduite en application des règles communes du concours « 1% Relance » propres à la région Aquitaine et en prenant en compte les recommandations jointes en annexe n°1. Elle doit permettre de dégager une liste d'opérations susceptibles d'être financées par le concours « 1% Relance » en contrepartie de réservations locatives localisées dans chaque programme financé.
- Une troisième phase de pré-bilan, sous l'égide du préfet de région, consiste à exposer, en parfaite transparence, les résultats des négociations bilatérales, à évoquer les difficultés éventuelles et à traiter l'ensemble des cas litigieux.

Cette dernière phase est l'occasion pour les partenaires de confronter financements disponibles et besoins, et de permettre un réajustement éventuel des enveloppes régionales par affectation de l'enveloppe supplémentaire mobilisée au-delà de la dotation initiale, sous réserve de l'atteinte des objectifs assignés conventionnellement à chaque partenaire. Ce réajustement des enveloppes tient compte de la réalisation effective des engagements de chaque programme et est suivi, pour le supplément d'enveloppe dégagé, d'une nouvelle phase de négociations bilatérales. Cette procédure itérative vise à un renforcement de la coopération entre les signataires afin de mieux répondre aux besoins en logement.

2. MISE EN ŒUVRE D'UNE SOUS-ENVELOPPE POUR LA COLLECTIVITE

Comme rappelé en préambule, la délégation des aides à la pierre impose à la Communauté Urbaine de Bordeaux un objectif de production au titre du Plan de Cohésion Sociale de 2 772 PLUS/PLAI sur la période 2006-2008, la répartition annuelle de cet objectif correspondant à 854 PLUS et 70 PLAI, soit 924 logements au titre du plan de cohésion sociale, entant dans le champ des logements éligibles au concours « 1% Relance ».

Parallèlement, la Communauté Urbaine a institué un dispositif d'aide financière à l'équilibre d'opération en faveur des opérateurs. Ce nouveau dispositif a été adopté par le Conseil de Communauté lors de la séance du 22 septembre 2006 (délibération n°2006/0680, reprise en annexe n°2).

Compte tenu des enjeux pour l'agglomération bordelaise, l'effort de l'établissement communautaire en faveur du logement locatif conventionné se doit d'être partenarial et suppose la mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat social.

A cette fin, l'UESL souhaite, en partenariat avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, renforcer son intervention sur le territoire communautaire selon les modalités qui suivent :

- Dans le cadre de la procédure décrite précédemment, avant la première phase de concertation régionale, une sous-enveloppe de la dotation initiale du concours « 1 % Relance » affectée à la région Aquitaine est réservée à la Communauté Urbaine de Bordeaux, d'un commun accord entre les signataires en fonction des programmes physiques (construction neuve ou acquisition en PLUS/PLAI) inscrits à la pré-programmation du délégataire.

3/4 VFA
NB JQ

- La deuxième phase de négociations bilatérales se déroule entre les CIL/CCI et les bailleurs sociaux sur les programmes physiques ayant permis la détermination de la sous-enveloppe afin de fixer le montant du concours « 1 % Relance » apporté à chaque programme et le nombre de réservations locatives associées, dans le respect des règles communes de la région et des recommandations mentionnées à l'annexe n°1 du présent accord.
- Enfin, avant le lancement de la troisième phase qui doit permettre d'affecter entre les régions la dotation annuelle définitive intégrant le solde disponible au-delà de la dotation initiale, il est procédé entre les signataires à une concertation pour faciliter la prise en compte des besoins de la collectivité restant à financer dans l'année civile ou pour effectuer d'éventuels redéploiements. Le bilan de cette concertation sera établi, au plus tard, le 15 septembre 2008.

Pour 2008, il est convenu que la sous-enveloppe réservée à la Communauté Urbaine de Bordeaux s'élèvera à 25 % de la dotation affectée à la région Aquitaine.

3. SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA SOUS-ENVELOPPE

Afin de faciliter la mise en œuvre de la sous-enveloppe de façon coordonnée, un suivi permanent est assuré entre les signataires :

- Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux par le Vice-Président chargé de la politique de l'habitat, avec l'assistance du Responsable du centre habitat.
- Pour le 1 % Logement par le Directeur du CILG, CIL référent.

En cours d'exécution, en cas de difficultés ou de nécessité d'arbitrage, les services de la Communauté Urbaine de Bordeaux ou le Directeur du CILG informeront conjointement la représentante régionale pour le concours « 1 % Relance » et l'UESL afin de trouver des solutions appropriées.

4. DUREE DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu pour 1 période de un an, jusqu'au 31 décembre 2008.

Fait à Bordeaux, le - 7 AVR. 2008 2008
En 4 exemplaires originaux.

Pour l'UESL,
Le Directeur Général



Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux
Le Président

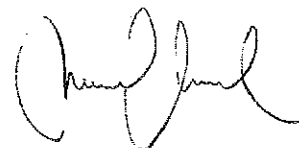


Pour le CILG
Le Président

2 annexes

- ✓ Recommandations (annexe n° 1)
- ✓ Règlement d'Intervention de la CUB (annexe n° 2)

La Représentante Régionale de l'UESL



Annexe n°1

**ACCORD DE MISE EN ŒUVRE DU CONCOURS "1% RELANCE"
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX
RECOMMANDATIONS**

Efficacité énergétique

L'approche environnementale n'est qu'un des aspects du "développement durable" qui concerne plus globalement l'économie, l'environnement, le social.

La performance énergétique n'est qu'un des aspects de l'approche environnementale dans le bâtiment, mais elle demeure une approche significative et indispensable ; un objectif premier à atteindre.

Depuis Septembre 2006, l'ensemble du secteur du bâtiment est soumis à l'application de la Réglementation thermique 2005 (RT 2005).

Selon des études menées par EDF, 3 millions de ménages en France sont considérés en situation de "précarité énergétique" ; environ 150 millions d'euros sont dépensés tous les ans par les services sociaux (Conseils Généraux, CAF, Centres Communaux d'Action Sociale..) pour aider les familles à payer leurs factures d'énergies.

L'énergie, dans le coût d'usage de l'habitat, représente entre 26% et 30% des dépenses des ménages.

En conséquence, la conception d'un habitat économe en énergie permet de garantir aux ménages, un meilleur reste à vivre. L'économie attendue peut atteindre, pour un logement de type 3, entre 30 et 50% par rapport à un équipement classique.

Cependant, le recours à des solutions techniques coûteuses ne peut intervenir qu'en dernier lieu, une fois les apports passifs optimisés et l'enveloppe devenue performante (par une isolation renforcée), même si l'utilisation des énergies renouvelables doit être accompagnée.

Aussi la prise en compte de ces préoccupations dès les phases amont permet-elle de limiter les "surcoûts" à la condition que la parcelle (orientation) et les règlements d'urbanisme s'y prêtent.

La Région Aquitaine, consciente du défi, a récemment adopté un « plan climat ».

Par ailleurs, les collectivités territoriales, dont la CUB, procèdent, depuis quelques mois, à des modifications de leurs règlements d'intervention en matière de soutien à la production de logements conventionnés afin d'inciter les opérateurs à intégrer le développement durable et l'efficacité énergétique comme composantes essentielles de leurs programmations.

En cohérence avec ces évolutions, la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), dans le cadre de la mise en œuvre du concours 1% relance sur le territoire de la CUB, décident que les programmes en PLUS et PLAI conçus en efficacité énergétique, pourront faire l'objet d'un examen prioritaire.

US VF
A-JR



2007)

FICHE N°3 Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville (Délibération n°2007/0122 du 23 février

PARTICIPATION AU FINANCEMENT DES OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN PLUS ET EN PLAI

AIDE A L'EQUILIBRE DES OPERATIONS

CHAMP D'APPLICATION GEOGRAPHIQUE

Territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux hors projets de renouvellement urbain financés par l'ANRU.

CONTENU DES ACTIONS OU OPERATIONS ELIGIBLES :

Sont éligibles aux aides communautaires, les opérations de construction et d'acquisition amélioration de logements locatifs conventionnés, validées par l'Etat ou son délégataire, comme bénéficiaires d'une aide à l'opération ou à la surcharge foncière, et déclarées conformes aux objectifs territorialisés du P.L.H. et de la Politique de la Ville.

NATURE DE L'AIDE pour le PLUS et le PLAI :

L'aide communautaire est une aide à l'opération. Elle s'applique systématiquement pour l'offre nouvelle. La CUB verse une subvention à l'organisme qui réalise l'opération dans le cadre des contrats d'objectifs, ou au titre de la programmation triennale. Cette aide est constituée d'une part fixe de 80% et d'une part variable de 20% attribuée en fonction de critères spécifiques. Cette aide s'applique aux logements financés en P.L.U.S. strictement.

En P.L.A.I, l'aide apportée est forfaitaire et par logement.

Elle n'exclut pas la participation financière de la Commune si nécessaire et des autres collectivités.

CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE :

1-Niveau d'aide pour les opérations PLUS hors ANRU :

Construction neuve et acquisition amélioration.

Cette aide communautaire indépendante des autres partenaires, est apportée en fonction de l'équilibre de l'opération. Le niveau est déterminé au prorata, en fonction du prix de revient moyen de l'opération par m2 de surface utile. Elle est plafonnée dans tous les cas, et ne pourra dépasser 12 000€ par logement.

Quatre niveaux de coût moyen de sortie par m2 de SU (X) et ainsi de niveau d'aide ont été déterminés, et se définissent de la façon suivante :

Pour les logements financés en PLUS

Coût de sortie de l'opération (X en € par m2 de SU)	Base de subvention communautaire ramenée au m ² de surface utile SU)	Niveau d'aide
Inf. 1343	30 €/m ² SU	Plafonné à 12 000€ maximum par logement
Max. 1417	60 €/m ² SU	
Max. 1492	120 €/m ² SU	
Sup. 1492	180 €/m ² SU	

V/S VF
JBR

Critères d'attribution de la part variable de l'aide (20%) pour les opérations PLUS, hors ANRU :

Pour l'attribution de l'aide, l'ensemble des critères devra être respecté et s'énoncent pour chaque opération de construction neuve de la façon suivante :

- Respect des objectifs du P.L.H. (notamment pour la réalisation des P.L.A.I.)
- L'utilisation de la totalité des droits à construire inscrits dans le P.L.U. garantira le niveau maximal de l'aide communautaire.
- Maîtrise des charges (en fonction de l'équilibre de chaque opération).
- Qualité de construction intégrant des démarches « performancielles » au titre des économies d'énergie et en faveur de la protection de l'environnement.

Le respect de chacun des critères énoncé se traduit par l'octroi d'un nombre de points correspondants dans la limite des 20%. Les modalités du calcul de la part variable de l'aide communautaire sont détaillées dans le document annexé à cette fiche (Cf. annexe n°1).

Les opérations d'acquisition amélioration sont exemptées du respect des critères d'attribution de la part variable. Elles bénéficient automatiquement de l'intégralité du montant calculé de l'aide.

Rappel : Pour les opérations en ANRU, en application de l'article R 331-24 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Etablissement Public Communautaire financera sur la base des conventions signées avec les bailleurs, une partie du dépassement de la charge foncière de référence tel qu'il résulte du calcul de l'Etat ou de son délégataire.

2- Niveau d'aide pour les opérations PLAI hors ANRU :

Compte tenu des autres financements, un seul niveau d'aide est attribué pour les opérations
L'aide plafonnée est établie à 5 000 € par logement.

GRILLE DE LECTURE DE L'AIDE COMMUNAUTAIRE (hors crédits délégués) SELON LES TERRITOIRES

	Territoires ANRU		Territoires hors ANRU	
	ZUS	ZRU	Zone franche	Hors ZUS
Offre nouvelle	s.o. (PLS)*	s.o. (PLS)*	s.o.(PLS)*	Nouveau dispositif
Reconstitution	SF	SF	SF	SF

* sauf aide au logement issue du nouveau dispositif (logement Etudiant en PLS)

SF : participation CUB - mécanisme de la surcharge foncière

ND : participation de la CUB/nouveau dispositif de financement de l'offre nouvelle

PIECES EXIGÉES :

- fiche récapitulative d'opération,
- fiche descriptive détaillée du Programme,
- Justificatifs « économie d'énergie et respect de l'environnement » - Etiquette énergie.
- fiche d'équilibre et de coût d'opération (conformément à article R.331-9 du CCH et à l'annexe n°1 de l'arrêté du 10 juin 1996),
- fiche sur le détail des financements et leurs justificatifs,
- la délibération du Conseil d'Administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt
- la copie du permis de construire
- fiche type de calcul de l'aide communautaire (Cf. annexe n°2)

VF
1/5-2/11

FORMALISATION DE LA DECISION COMMUNAUTAIRE :

- Délégation de signature au Président ou au Vice Président
- Si l'opération a fait l'objet d'un agrément dans le cadre de la délibération communautaire relative à la programmation triennale, seule une convention de versement est établie, sinon une délibération assortie d'une convention de versement sera nécessaire.

MODALITE DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Il sera versé un acompte correspondant à 50% de la subvention, après signature de la convention de versement et transmission au centre habitat de l'ordre de service. Le solde de la subvention sera versé lorsque l'opération sera réalisée, c'est-à-dire à l'appui :

- de l'acte notarié
- du certificat de conformité
- du calcul final de la DDE ou du délégataire
- d'un récapitulatif des factures.

Au regard des pièces justificatives fournies et du décompte final de l'opération, la C.U.B se réserve le droit de minorer la subvention initiale proportionnellement au coût réel des travaux.

Le Service du Contrôle de la légalité des
actes administratifs de la Préfecture de
La Gironde a déclaré avoir reçu le
document le :

11 AVR. 2008

CONTACT : CENTRE HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA PLANIFICATION
Hôtel de la C.U.B.- Esplanade Charles De Gaulle – 33076 BORDEAUX CEDEX

VF
JS JR k

ANNEXE N°1 : Modalités de calcul de la part variable de l'aide communautaire

Critères	Applications	Points
----------	--------------	--------

Respect des objectifs du P.L.H notamment réalisation de logements spécifiques et très sociaux		
Pour chaque opération, l'opérateur devra justifier de la réalisation de logements spécifiques ou très sociaux soit en diffus, soit dans l'opération concernée par la demande de subvention, soit au regard de la programmation annuelle.	<ul style="list-style-type: none"> - Pour le logement très social : 1 P.L.A.I par tranche de 20 logements, - Pour le logement spécifique : 1 logement par tranche de 20 logements * : grand logement (au moins 4 chambres), logement adapté 	5 points

Utilisation de la totalité des droits à construire inscrits au P.L.U		
S.H.O.N constructible utilisée	100 %	5 points
S.H.O.N constructible utilisée	< à 100%	0 points

Maîtrise de la quittance		
Si l'opérateur applique des mesures de maîtrise des charges, il devra le justifier en produisant un Certificat attestant de Performances Energétiques adossées à la RT 2005. La production de ce certificat est un élément de prise en compte à l'accord de l'octroi des points « maîtrise de la quittance ».	Production de la certification justifiant des économies d'énergie au titre de la RT 2005 notamment « l'étiquette énergie ».	5 points

Hautes Performances Energétiques		
RT 2010 ou RT 2005 -15% Ce critère participe aussi bien à la maîtrise de la quittance qu'à la réalisation de logements durables dans la cité.	Les recommandations au titre de la RT 2010 ou RT 2005 -15% devront être justifiées par l'opérateur soit par une procédure interne, soit sur la base d'une certification externe. Une attestation sur l'honneur du bailleur devra être fournie.	5 points.

* En diffus ou à l'opération ou au regard de la programmation annuelle.

Pour bénéficier de l'intégralité de la part variable, il faut obtenir 20 points.

VF
11/30/11

EXEMPLE DE FICHE DE CALCUL AIDE SPECIFIQUE DE LA CUB

PAREMPUYRE - Rue Ernest Renan - 11 logements PLUS - OPERATEUR

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

POSTES DE DEPENSES (A DETAILLER)	TOTAL H.T.	TOTAL T.T.C (5.5%)
Charge foncière	392 976	414 590
dont acquisition foncière	294 189	294 189
Travaux bâtiment	706 623	745 487
Honoraires	104 918	110 688
géomètre, publicité, architecte, bureaux de contrôle, ...		
Actualisation 2%	16 831	17 757
Conduite d'opération non financée DDE	4 051	4 051
INVESTISSEMENT TOTAL	1 204 517	1 270 765

SURFACE UTILE DU PROJET m ²	855,00
NOMBRE DE LOGEMENTS FINANCEMENT PLUS/PLAI	12

PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION EN m² SU

A. Prix de revient (5,5%) / m² SU € **1 486,28**

CRITERE DE SUBVENTION

B.

Prix de revient maximum de l'opération en m ² de SU (part fixe + part variable)	Subvention CUB par m ² de SU
moins de 1 343 €	30 €
1 343 € à 1 417 €	60 €
1 418 à 1 492 €	120 €
plus de 1 492 €	180 €

CALCUL DE LA SUBVENTION AVANT CONTRÔLE DU PLAFONNEMENT

C.

SU **855**
 Subvention CUB par m² de SU **120**
 Calcul de la subvention SU x Subvention par m² de SU **102 600,00 €**

MONTANT PLAFOND DE LA SUBVENTION

D.

Le montant de la subvention ne peut dépasser 12 000 € par logement
 Valeur plafond de la subvention **144 000 €**

Montant de la subvention retenue (minimum de C et D) **102 600 €**

VF
 JS JR