



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Session ordinaire – Séance du 07 février 2022**

**Délibération n° 2022-007**  
**ACTUALISATION DU REGLEMENT MUNICIPAL D'INTERVENTION EN FAVEUR DU LOGEMENT**  
**SOCIAL - AUTORISATION**

*Le Conseil Municipal de la Commune de Mérignac dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Maire*

**Nombre de conseillers en exercice : 49**

**PRESENTS : 40**

Mesdames, Messieurs : Alain ANZIANI, Thierry TRIJOLET, Marie RECALDE, David CHARBIT, Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Joël MAUVIGNEY, Vanessa FERGEAU-RENAUX, Bastien RIVIERES, Véronique KUHN, Gérard CHAUSSET, Joël GIRARD, Patricia NEDEL, Jean Pierre BRASSEUR, Claude MELLIER, Samira EL KHADIR, Alain CHARRIER, Cécile SAINT-MARC, Gérard SERVIES, Anne-Eugénie GASPARD, Loïc FARNIER, Emilie MARCHES, Jean-Louis COURONNEAU, Amélie BOSSET-AUDOIT, Marie-Ange CHAUSSOY, Daniel MARGNES, Jean-Michel CHERONNET, Pierre SAUVEY, Olivier GAUNA, Michelle PAGES, Jean-Charles ASTIER, Marie-Christine EWANS, Kubilay ERTEKIN, Fatou THIAM, Serge BELPERRON, Arnaud ARFEUILLE, Thierry MILLET, Christine PEYRE, Antoine JACINTO, Sylvie DELUC, Bruno SORIN

**EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : 8**

Mesdames, Messieurs : Mauricette BOISSEAU à Marie RECALDE, Ghislaine BOUVIER à Patricia NEDEL, Aude BLET-CHARAUDEAU à Bastien RIVIERES, Marie-Eve MICHELET à Anne-Eugénie GASPARD, Eric SARRAUTE à Serge BELPERRON, Léna BEAULIEU à Joël GIRARD, Thomas DOVICHY à Christine PEYRE, Hélène DELNESTE à Thierry MILLET

**ABSENTS : 1**

Mesdames, Messieurs : Maria GARIBAL

**SECRETARE DE SEANCE : Monsieur Jean Pierre BRASSEUR**

Monsieur Thierry TRIJOULET, Adjoint au Maire Délégué à l'Urbanisme, Grands Projets Urbains, Habitat, Patrimoine, Politique de la Ville, informe l'Assemblée que le règlement communal d'intervention financière en faveur du logement social, pour les logements financés via des prêts PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), est mis en application depuis 2009.

Conformément à l'article L 2254-1 du Code général des collectivités territoriales, les communes peuvent apporter un complément financier aux bailleurs sociaux, en plus des financements des délégataires des aides à la pierre (Bordeaux Métropole), pour la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du PLU 3.1 valant PLH.

Pour rappel, près de 70% de la population méridionale est éligible à un logement locatif social.

De plus, avec 23.34 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Ville de Mérignac est légèrement en dessous du seuil légal fixé à 25% (article 55 de la loi SRU modifié par la loi ALUR).

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

Dans le cadre de l'ancien règlement, de nombreuses opérations importantes ont pu bénéficier de l'aide municipale, comme la Cité des Pins à Capeyron, le projet des Ardillos mais aussi des opérations mixtes neuves à Beutre.

En 2015, ce règlement a fait l'objet d'une actualisation pour qu'il réponde mieux aux enjeux de qualité et de pérennité des logements sociaux. Pour rappel des critères de qualité ont été mis en place. Le règlement propose une aide de base pouvant être complétée par des bonus qualitatifs, en fonction du contexte et des enjeux du projet. Par volonté d'efficacité, il a fait l'objet d'une concertation auprès des bailleurs sociaux et de Bordeaux Métropole.

Ce règlement est arrivé à terme en 2021 (à la suite d'une prorogation d'un an).

Le bilan et l'évaluation présentés ci-dessous amènent à proposer la poursuite du dispositif en apportant les ajustements nécessaires, notamment avec l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique RE 2020.

#### **1. Bilan quantitatif 2015-2021**

- 11 conventions signées, en cours ou achevées.
- Soit plus de 602 logements sociaux aidés par la Ville dont 36 % de PLAI.

Bailleurs	Projets	Adresse	Nombre logements aidés	Montant total d'intervention
Clairsienne	Bourainville	52 - 62 avenue de Bourrainville	35	65 600 €
Atlantic Aménagement	Clos des Hirondelles	27 chemin de Pagneau	30	40 500 €
Logement français 10001 vies Habitat	Langevin	rue Paul Langevin	73	100 000 €
Domofrance	Prada	rue Paul Dukas	76	100 000 €
Clarisienne	Le Forum	avenue de l'Yser rue de la Vieille Eglise	17	27 800 €
Clarisienne	Les Terrasses de Galisson	92 avenue de la Somme	53	83 700 €
Clarisienne	ex-Fiat	26-28 avenue John Fitzgerald Kennedy	95	100 000 €
Logement Français 1001 Vies	Kuboa	3 rue de Langevin 40 avenue du Chut	12	20 000 €
Domofrance	ex-Bowling	242 avenue de la Marne	34	63 000 €
Clairsienne	ex-Castorama	32 avenue de la Somme	123	100 000 €
Logis Atlantique 1001Vies	San Michele	1-2 rue des Thuyas	54	77 300 €

L'aide communale apportée dans le cadre de ces conventions s'élève à 777 900€, le paiement s'échelonne jusqu'en 2025.

Pour rappel ces investissements sont comptabilisés dans les dépenses déductibles permettant à la Ville d'être dispensée du paiement d'un prélèvement pour non-respect de la loi SRU.

## 2. Bilan qualitatif

Le précédent règlement proposait une aide de base bonifiée en fonction des critères de qualité exigeants suivants :

- Respecter une répartition équilibrée des typologies des logements dans le programme (30% T1/T2, 40% T3 et 30% T4 et+),
- Proposer des surfaces confortables de logements selon leur typologie,
- Favoriser la mixité sociale dans l'opération globale, par la construction d'accession sociale en plus des logements sociaux et la mise en œuvre de dispositifs d'animation,
- Tendre vers de l'écoconstruction (certification RT 2020, matériaux innovants...).

Sur la base des 11 conventions achevées ou en cours :

- Le critère typologie n'a quasiment jamais été retenu
- La taille des logements est souvent atteinte ce qui assure un certain confort aux logements
- La mixité est très souvent atteinte notamment avec des logements en accession sociale. Les opérations subventionnées sont souvent encadrées par les collectivités qui demandent une programmation spécifique et mixte
- Le bonus Eco construction est quant à lui plus rarement atteint. Il est nécessaire de mettre à jour ce critère avec la RE 2020 qui est applicable depuis le 1er janvier 2022.

D'autre part, à l'issue d'une consultation des principaux acteurs, notamment les bailleurs sociaux et Bordeaux Métropole, il ressort des échanges que cet outil est jugé essentiel pour équilibrer leur bilan d'autant plus que l'aide apportée par la Ville permet également de débloquer une prime complémentaire versée par Bordeaux Métropole au titre de son Règlement d'Intervention en faveur de l'habitat qui prévoit 1500€/logement (Fiche 2 du RI point 7).

Ainsi, ces subventions permettent aux bailleurs de diminuer leur investissement en fonds propres.

Ce dispositif est donc un réel levier pour le développement d'opérations de logement social.

Les bailleurs sociaux ont notamment souligné la cohérence du règlement avec les objectifs de Bordeaux Métropole et de l'Etat, notamment un minimum de 30% de logements locatifs sociaux réalisés en PLAI.

### **3. Définition du nouveau règlement**

#### **a. Les objectifs initiaux toujours identiques**

Les enjeux comptables en termes de production de logement social ne doivent pas faire oublier l'intérêt de produire des logements sociaux toujours plus qualitatifs et pérennes.

Dans un objectif de développement durable et de limitation de l'étalement urbain, de facilitation des trajectoires résidentielles, la Ville de Mérignac souhaite encourager et soutenir la production de logements locatifs sociaux de qualité pouvant permettre l'accueil et le maintien des familles, des jeunes actifs et des populations modestes.

Les enjeux environnementaux prennent toute leur place, dans un objectif de durabilité des logements et de réduction des charges locatives garanties par la mise en œuvre de systèmes constructifs innovants et durables.

#### **b. Le règlement actualisé**

Fort de ces constats il apparaît nécessaire d'assurer la continuité de ce dispositif qui reste adapté aux besoins et rempli les objectifs poursuivis. Aussi les évolutions à apporter se résument en 3 points :

- Adaptation du critère typologie. En effet, le service du logement de la Ville constate que la demande est toujours plus importante pour des petites typologies au vue de la décohabitation, du besoin des jeunes ménages et du souhait de petites surfaces.  
De plus, il s'agit d'un contexte général qui induit que l'ensemble des réservataires souhaitent avoir des petites typologies. Aussi, il est proposé d'adapter ce critère pour le limiter à la réalisation de l'objectif de 30% de T2 minimum afin de favoriser cette programmation.
- Adaptation du critère eco-construction induite par l'application de la RE 2020. Le bonus actuel visait la conformité à la RT 2020 (alors que légalement les bâtiments devaient respectés la RT2012). Aujourd'hui la RE2020 est entrée en vigueur et devient la norme.  
Afin de toujours inciter à être plus ambitieux dans la lutte contre le réchauffement climatique, il apparaît nécessaire de maintenir le bonus pour la construction de bâtiment BEPOS dont la caractéristique est qu'il produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.  
Par ailleurs, afin de répondre à un double objectif de lutte contre les ilots de chaleur et de qualité de vie il est proposé d'intégrer un critère de végétalisation des projets (tels que +5% d'EPT en plus que le taux inscrit au PLU, toitures végétalisées avec une épaisseur de terre entre 15 et 30 cm minimum...).
- Adaptation de la contrepartie en termes de réservation des logements. Pour rappel, l'actuel règlement permet d'octroyer une subvention en contrepartie de la réservation de logements à hauteur de 10% du projet sur le contingent ville. Cette contrepartie est évidemment maintenue.  
Cependant, la Ville souhaite désormais être concertée suffisamment en amont pour le choix des logements à attribuer sur son contingent, notamment par rapport aux typologies proposées.

La nature de l'aide et les modalités de versement sont inchangées. Pour rappel :

- Le montant de l'aide est plafonné à 100 000€ par opération, bonifié à 120 000€ dans le cas de construction de logements spécifiques,
- Une aide de base bonifiée en fonction de critères d'éligibilité,

- La demande de subvention est faite à la demande du porteur de projet, étudiée par les services municipaux qui proposeront, après une analyse fine du projet un montant définitif à allouer au programme,
- Cette aide est soumise à la signature d'une convention entre le bailleur et la Ville, avec un premier versement à l'ouverture du chantier et un solde à la livraison des logements aux locataires.

Elle s'inscrit dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Investissement municipal (PPI), doté d'une ligne budgétaire pour la période 2022-2026, en faveur du logement aidé.

Le Conseil Municipal de la Ville de Mérignac,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L 2254-1,

**Vu** l'avis de la Commission Transition écologique et Cadre de vie en date du 25 janvier 2022,

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT** que, compte tenu de l'intérêt pour la ville de Mérignac de proposer au moins 25% de son parc de résidences principales en logement locatif social, de se maintenir durablement au-dessus de ce taux, de préserver les possibilités de l'ensemble de la population dans sa diversité à pouvoir se loger à Mérignac,

**DECIDE :**

**ARTICLE 1 :** d'émettre un avis favorable à la mise en application du règlement communal d'intervention financière en faveur du logement social, pour les logements financés via des prêts PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) pour une durée de 5 ans ;

**ARTICLE 2 :** d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à instruire, à signer les futures conventions et à verser les participations financières aux bailleurs correspondantes à ce règlement.

**ADOpte A l'UNANIMITE**

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Mérignac, le 07 février 2022



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alain Anziani", is written over a large, stylized signature mark that resembles a cross or a large 'A'.

**Alain ANZIANI**  
**Maire de Mérignac**  
**Président de Bordeaux Métropole**

*Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et affichée le 08 février 2022.*

*Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.*