

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN**

**SEANCE DU 11 MARS 2024**

**PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Président**

N° 4.3

**OBJET**: Soutien à la production de logements sociaux et la réhabilitation du parc social - Nouvelle réglementation financière pour la période 2024-2026.

**PRÉSENTS** : M. Gilles ALLARI, M. Romain ALLEMANT, Mme Christiane AMIEL-DINGES, Mme Monique BAILET, Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Pierre BARONE, M. Xavier BECK, M. Yannick BERNARD, M. Bruno BETTATI, Mme Sylvie BONALDI, M. Pascal BONSIGNORE, M. Anthony BORRÉ, Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, Mme Isabelle BRES, M. Hervé CAËL, M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Carole CERVEL, Mme Julie CHARLES, M. Richard CHEMLA, M. Stéphane CHERKI, M. José COBOS, M. Marc CONCAS, M. Pascal CONDOMITTI, M. Roland CONSTANT, Mme Auréa COPHIGNON, M. Fabrice DECOUPIGNY, Mme Valérie DELPECH, Mme Patricia DEMAS, M. Jacques DEMAURIZI, Mme Stéphanie DENOYELLE, M. Jean-François DIETERICH, Mme Christelle D'INTORNI, M. Christian ESTROSI, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, M. Jean-Paul FABRE, Mme Colette FABRON, Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, Mme Pascale FERRALIS, M. Pierre FIORI, Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jean-Marc GIAUME, M. Yves GILLI, M. Jean-Marc GOVERNATORI, Mme Anna GUAY, Mme Corinne GUIDON-PIOTROWSKI, Mme Pascale GUIT-NICOL, Mme Danielle HEBERT, M. Philippe HEURA, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. Xavier LATOUR, M. Régis LEBIGRE, M. Richard LEMAN, M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Sarah LESCANE, Mme Nadia LEVI, Mme Brigitte LIZEE-JUAN, Mme Loetitia LORÉ, M. Gérard MANFREDI, M. Edmond MARI, M. Roger MARIA, M. Jean-Claude MARTIN, M. Jean-Michel MAUREL, M. Jean MERRA, Mme Murielle MOLINARI, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, M. Patrick MOTTARD, M. Ivan MOTTET, M. Jean MOUCHEBOEUF, M. Robert NARDELLI, Mme Laurence NAVALES, M. Louis NEGRE, M. Gaël NOFRI, Mme Martine OUAKNINE, M. Jean-Paul PEREZ, M. Jean-Christophe PICARD, Mme Amandine PIHOUEE, M. Ladislas POLSKI, Mme Geneviève POZZO DI BORGO, M. Philippe PRADAL, Mme Barbara PROT, M. Robert ROUX, M. Roger ROUX, M. Thierry ROUX, Mme Jennifer SALLES BARBOSA, M. Patrick SCALZO, M. Joseph SEGURA, Mme Yanne SOUCHET, M. Jean-François SPINELLI, M. Gérard STEPPEL, M. Jean THAON, Mme Anaïs TOSEL, M. Christophe TROJANI, M. Thierry VENEM, M. Antoine VERAN, Mme Isabelle VISENTIN.

**ABSENT(S) OU EXCUSÉ(S)** : M. Bernard CHAIX, M. Bertrand GASIGLIA, M. Henry-Jean SERVAT, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS, Mme Mylène AGNELLI pouvoir à M. Jean MERRA, Mme Magali ALTOUNIAN pouvoir à Mme Jennifer SALLES BARBOSA, Mme Aurore ASSO pouvoir à M. Richard CHEMLA, M. Gérard BAUDOUX pouvoir à M. Robert ROUX, M. Thomas BERETTONI pouvoir à M. Joseph SEGURA, M. Philip BRUNO pouvoir à M. Gérard STEPPEL, M. Paul BURRO pouvoir à M. Ivan MOTTET, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX pouvoir à M. Fabrice DECOUPIGNY, M. François DAURE pouvoir à Mme Christiane AMIEL-DINGES, M. Jacques DEJEANDILE pouvoir à Mme Martine OUAKNINE, Mme Maty DIOUF pouvoir à Mme Françoise MONIER, Mme Amélie DOGLIANI pouvoir à Mme Barbara PROT, M. Jean-Luc GAGLIOLO pouvoir à M. Pierre FIORI, Mme Hélène GRANOUILAC pouvoir à M. Jean-Christophe PICARD, M. Jean-Pierre ISSAUTIER pouvoir à Mme Colette FABRON, Mme Imen JAÏDANE pouvoir à Mme Auréa COPHIGNON, M. Abdallah KHEMIS pouvoir à Mme Isabelle VISENTIN, Mme Nicole LABBE pouvoir à Mme Isabelle BRES, M. Richard LIONS pouvoir à M. Philippe HEURA, M. Franck MARTIN pouvoir à M. Gaël NOFRI, Mme Martine MARTINON pouvoir à Mme Pascale FERRALIS, M. Graig MONETTI pouvoir à Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. Hervé PAUL pouvoir à M. Anthony BORRÉ, Mme Josiane PIRET pouvoir à M. Jean-Paul PEREZ, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO pouvoir à M. Ladislas POLSKI, Mme Agnès RAMPAL pouvoir à M. Hervé CAËL, M. Jacques RICHIER pouvoir à M. Xavier LATOUR, Mme Anne-Laure RUBI pouvoir à Mme Monique BAILET, M. Philippe SCEMAMA pouvoir à M. Thierry VENEM, M. Dominique SCHMITT pouvoir à Mme Laurence NAVALES, M. Philippe SOUSSI pouvoir à Mme Catherine MOREAU, M. Philippe VARDON pouvoir à Mme Valérie DELPECH.

**SECRÉTAIRE(S)** : Mme Auréa COPHIGNON.

Au cours de cette séance, le Conseil métropolitain s'est prononcé sur le dossier suivant :

Séance du 11 mars 2024

4.3

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Vice-Président**

Service : **Service Logement**

Objet : **Soutien à la production de logements sociaux et la réhabilitation du parc social - Nouvelle réglementation financière pour la période 2024-2026.**

---

## LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN,

### Les commissions compétentes entendues,

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2,

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles D.331-1 à D.331-13-1,

**Vu** le décret n°2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,

**Vu** la délibération n°5.1 du Conseil communautaire du 21 juin 2004 définissant les règles d'intervention financière de la Communauté d'agglomération Nice Côte d'Azur,

**Vu** la délibération n°5.1 du Conseil communautaire du 15 novembre 2004 relative à la participation aux travaux destinés à l'amélioration et à l'adaptation des logements pour personnes à mobilité réduite,

**Vu** la délibération n°15.1 du Conseil communautaire du 29 janvier 2010 approuvant les règles de financement du logement social durable en cours,

**Vu** la délibération n°22.1 du Conseil métropolitain du 28 juin 2018 approuvant le programme local de l'habitat (PLH 3) 2017-2022 prorogé,

**Vu** la délibération n°22.2 du Conseil métropolitain du 28 juin 2018 approuvant la convention générale de délégation de la gestion et de l'attribution des aides à la pierre de l'Etat à la Métropole Nice Côte d'Azur pour la période 2018-2023, et ses avenants annuels successifs adoptés depuis 2018,

**Vu** la délibération n°2.41 du Conseil métropolitain du 23 juillet 2020 relative à la prise en charge de la garantie d'emprunt des opérations de logements sociaux sur les communes de moins de 5 500 habitants de la Métropole,

**Vu** la délibération n°7.1 du Conseil métropolitain du 16 décembre 2021 approuvant le référentiel sur la qualité et le cadre de vie de la charte partenariale public/privé,

**Vu** la délibération n°7.2 du Conseil métropolitain du 16 décembre 2021, engageant l'élaboration du quatrième Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029,

**Vu** la délibération n°7.1 du Conseil métropolitain du 27 juin 2022 relative à la stratégie de création de logements en surélévation pour lutter contre l'étalement urbain,

Séance du 11 mars 2024

4.3

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Vice-Président**

Service : **Service Logement**

Objet : **Soutien à la production de logements sociaux et la réhabilitation du parc social - Nouvelle réglementation financière pour la période 2024-2026.**

---

**Vu** la délibération n°4.1 du Conseil métropolitain du 29 juin 2023 approuvant la déclaration commune pour la régulation des prix d'achat en VEFA des logements locatifs sociaux, et portant le plafond à 2.550 €/HT/m<sup>2</sup> de surface habitable parking compris,

**Vu** la délibération n°4.2 du Conseil métropolitain du 30 novembre 2023 relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux et la création d'un contingent métropolitain,

**Considérant** que la Métropole s'est fixée comme missions, notamment, de promouvoir un habitat de qualité répondant aux besoins de la population, d'assurer la cohésion sociale en favorisant le logement,

**Considérant** que le programme local de l'habitat est l'outil privilégié pour les réaliser,

**Considérant** que la Métropole s'est fixée des objectifs ambitieux en matière d'habitat et que les orientations du programme local de l'habitat traduisent un engagement politique volontariste, que ce programme local de l'habitat se veut un programme très opérationnel, gage de réussite avec, pour ambition, d'améliorer très sensiblement la situation du logement sur l'ensemble du territoire,

**Considérant** que la Métropole Nice Côte d'Azur, conformément au code de la construction et de l'habitation, a décidé d'engager l'élaboration d'un quatrième programme local de l'habitat pour une durée de six ans, soit sur la période 2024-2029,

**Considérant** que l'amélioration de la situation du logement sur le territoire de la Métropole demeure un objectif majeur partagé par l'ensemble des acteurs de l'habitat et du monde économique et, qu'à ce titre, un partenariat renforcé entre la Métropole Nice Côte d'Azur, la promotion privée et les organismes d'habitation à loyer modéré reste nécessaire, afin aussi de favoriser une meilleure qualité du logement,

**Considérant** que la délibération n°15.1 du Conseil communautaire du 29 janvier 2010, approuvant les nouvelles règles de financement du logement social durable, doit être actualisée et mise en cohérence avec les enjeux prioritaires, notamment en termes de transition écologique,

**Considérant** que, dans un contexte de crise immobilière, succédant à une crise sanitaire, puis à une crise économique, la Métropole Nice Côte d'Azur est touchée de plein fouet par une chute de la production de logements, dont la production de logements sociaux se trouve également très impactée,

**Considérant** qu'en réaction à une baisse de la production du logement social particulièrement marquée sur l'année 2023, la Métropole Nice Côte d'Azur souhaite soutenir la réalisation de logements sociaux, par la mise en place d'une nouvelle réglementation financière sur la période 2024-2026,

**Considérant** que cette nouvelle réglementation se veut incitative afin d'encourager les maîtres d'ouvrages, organismes HLM et communes membres, à réaliser des programmes adaptés aux nouveaux besoins et répondant à un cadre référentiel de qualité,

Séance du 11 mars 2024

4.3

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Vice-Président**

Service : **Service Logement**

Objet : **Soutien à la production de logements sociaux et la réhabilitation du parc social - Nouvelle réglementation financière pour la période 2024-2026.**

---

**Considérant** qu'il convient d'intégrer la thématique qualitative dès la conception des logements pour une meilleure construction et une adaptation des logements aux nouveaux besoins des administrés,

**Considérant** que la Métropole valorisera les subventions apportées au titre de ses fonds propres pour les opérations les plus exemplaires,

**Considérant** que le nouveau dispositif de financement du logement social est décliné précisément dans le document annexé à la présente délibération, et qu'il s'accompagne de nouvelles exigences vis-à-vis des organismes HLM, à la fois en termes de qualité des logements, mais aussi de mixité sociale, les principaux éléments à retenir étant :

- L'augmentation des subventions pour les logements sociaux en PLAI et en PLUS pour permettre l'atteinte des objectifs de production ;
- L'intégration, dans la réglementation, des modalités de financement du PLAI Adapté, de l'habitat inclusif ou adapté, ainsi que l'aide aux travaux pour les personnes à mobilité réduite ;
- Le passage aux subventions forfaitisées pour la construction neuve et l'acquisition-amélioration ;
- La mise en place d'un système de bonus au forfait :
  - o pour la construction neuve afin d'encourager les opérations en maîtrise d'ouvrage directe bailleur, les opérations avec un niveau supérieur à la réglementation environnementale en vigueur ;
  - o pour l'acquisition amélioration, concernant les petites opérations de moins de 10 logements et celles présentant un coût travaux supérieur à 1 000 €/m<sup>2</sup> de surface utile ;
- La majoration des aides pour les opérations d'offre nouvelle en reconstitution de parc social démolé dans le cadre des projets de renouvellement urbain conventionnés avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine ;
- L'instauration de subventions exceptionnelles de soutien pour les projets de logements sociaux et abordables en surélévation de bâtiments afin de favoriser la réalisation de ce mode de construction vertueux, limitant l'artificialisation des sols ;
- La mise en place de deux niveaux d'aides pour les projets de réhabilitation afin d'accorder une meilleure subvention aux opérations les plus performantes d'un point de vue énergétique, répondant à l'enjeu environnemental ;
- L'augmentation des plafonds de subvention de la Métropole Nice Côte d'Azur passant de 8% à 12% du coût total de l'opération ;
- La possibilité de subventionner le logement social étudiant en PLS au cas par cas ;
- La nécessité d'une part des fonds propres de la part des bailleurs d'au moins 10 % du prix de revient TTC des opérations,

**Considérant** que cette réglementation sera appliquée sur l'ensemble du territoire métropolitain et entrera en vigueur dès que la présente délibération sera exécutoire,

Séance du 11 mars 2024

4.3

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Vice-Président**

Service : **Service Logement**

Objet : **Soutien à la production de logements sociaux et la réhabilitation du parc social - Nouvelle réglementation financière pour la période 2024-2026.**

---

**Considérant** que ces nouvelles modalités de financement ont un impact financier mesuré pour la Métropole et qu'il s'agit, avant tout, d'apporter un soutien financier favorisant l'émergence de nouvelles opérations répondant aux besoins du territoire,

**Considérant** qu'au vu du dossier et de l'enjeu du programme, la Métropole pourra adapter ses subventions de manières exceptionnelles,

**Considérant** que chaque subvention allouée fera l'objet d'une délibération présentée au Bureau métropolitain,

**Considérant** que la réglementation financière, ci-annexée, pourra être modifiée ou complétée par avenant afin d'adapter ou d'intégrer de nouvelles dispositions, notamment pour la réglementation thermique en vigueur,

#### **APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE**

#### **DÉCIDE À LA MAJORITÉ ABSOLUE DE :**

- 1 - abroger les dispositions de la délibération n°15.1 du Conseil communautaire du 29 janvier 2010 portant sur les règles d'intervention financière de la Métropole Nice Côte d'Azur en faveur de la production et de la réhabilitation des logements locatifs sociaux,
- 2 - approuver la nouvelle réglementation financière de la Métropole Nice Côte d'Azur pour la production et la réhabilitation du parc social, annexée à la présente délibération,
- 3 - attribuer, dès que la présente délibération sera devenue exécutoire, les subventions aux opérateurs associatifs, aux organismes HLM, aux Sociétés d'Economie Mixte, aux CCAS et aux communes membres de la Métropole, en faveur du logement locatif social, en fonction de ces nouvelles règles de financement,
- 4 - autoriser monsieur le Président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégataires de signature à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

*Josiane PIRET pouvoir donné à M. Jean-Paul PEREZ, Jean-Paul PEREZ, Valérie DELPECH, Jean MOUCHEBOEUF, Geneviève POZZO DI BORGO, Philippe SCEMAMA pouvoir donné à M. Thierry VENEM, Philippe VARDON pouvoir donné à Mme Valérie DELPECH, Thierry VENEM votent contre*

**POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE PRÉSIDENT,  
Christian ESTROSI**