



VILLE DE NICE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**SEANCE DU 27 MARS 2024****PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Maire****N° 1.3****OBJET: Soutien à la production de logements sociaux et la réhabilitation du parc social - Nouvelle réglementation financière pour la période 2024/2026.**

PRÉSENTS : Mme Aurore ASSO, Mme Monique BAILET, M. Pierre BARONE, M. Karim BEN AHMED, Mme Sylvie BONALDI, M. Anthony BORRÉ, Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, M. Hervé CAËL, M. Bernard CHAIX, M. Richard CHEMLA, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. Marc CONCAS, M. Pascal CONDOMITTI, Mme Auréa COPHIGNON, M. Fabrice DECOUPIGNY, Mme Valérie DELPECH, Mme Maty DIOUF, M. Christian ESTROSI, Mme Pascale FERRALIS, M. Pierre FIORI, Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jean-Luc GAGLILOLO, Mme Hélène GRANOUILAC, Mme Imen JAÏDANE, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. Abdallah KHEMIS, Mme Marie-Pierre LAZARD, Mme Marie-Claire LELLOUCHE, Mme Nadia LEVI, M. Franck MARTIN, Mme Catherine MOREAU, M. Patrick MOTTARD, M. Jean MOUCHEBOEUF, Mme Laurence NAVALESI, M. Gaël NOFRI, Mme Martine OUAKNINE, M. Jean-Christophe PICARD, Mme Geneviève POZZO DI BORGIO, Mme Barbara PROT, Mme Agnès RAMPAL, M. Robert ROUX, Mme Anne-Laure RUBI, Mme Jennifer SALLES BARBOSA, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS, M. Thierry VENEM, Mme Isabelle VISENTIN.

ABSENT(S) OU EXCUSÉ(S) : Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, M. Jean-Marc GOVERNATORI, M. Henry-Jean SERVAT, M. Philippe SOUSSI, Mme Magali ALTOUNIAN pouvoir à Mme Martine OUAKNINE, Mme Christiane AMIEL-DINGES pouvoir à Mme Isabelle VISENTIN, M. Gérard BAUDOUX pouvoir à M. Robert ROUX, M. José COBOS pouvoir à M. Jean-Luc GAGLILOLO, M. François DAURE pouvoir à M. Anthony BORRÉ, M. Jacques DEJEANDILE pouvoir à Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Amélie DOGLIANI pouvoir à M. Gaël NOFRI, M. Jean-Marc GIAUME pouvoir à Mme Maty DIOUF, M. Xavier LATOUR pouvoir à M. Marc CONCAS, M. Pierre-Paul LEONELLI pouvoir à Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, Mme Martine MARTINON pouvoir à M. Patrick MOTTARD, M. Graig MONETTI pouvoir à M. Pierre BARONE, Mme Françoise MONIER pouvoir à Mme Jennifer SALLES BARBOSA, M. Philippe PRADAL pouvoir à M. Pierre FIORI, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO pouvoir à M. Christian ESTROSI, M. Jacques RICHIER pouvoir à M. Richard CHEMLA, M. Philippe SCEMAMA pouvoir à M. Thierry VENEM, M. Philippe VARDON pouvoir à M. Jean MOUCHEBOEUF.

SECRÉTAIRE(S) : Mme Auréa COPHIGNON.

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

Séance du 27 mars 2024

1.3

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Premier Adjoint au Maire**

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 MUNICIPAL,

Les commissions compétentes entendues,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-29,

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

Vu la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, et notamment l'article 55 imposant à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, créant les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) visant à développer une offre de logements en accession sociale à la propriété sous forme de Bail Réel Solidaire (BRS), à des prix durablement abordables,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (E.L.A.N) et permettant la comptabilisation des logements en Bail Réel Solidaire (BRS) au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis le 1^{er} janvier 2019,

Vu la délibération n° 6.1 du Conseil municipal du 26 mars 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° 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,

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/m² de surface habitable parking compris,

*Séance du 27 mars 2024***1.3****Rapporteur : Anthony BORRÉ, Premier Adjoint au Maire****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° 4.3 du Conseil métropolitain du 11 mars 2024 approuvant le soutien de la Métropole Nice Côte d'Azur à la production de logements sociaux et la réhabilitation du parc social et adoption de la nouvelle réglementation financière pour la période 2024/2026,

Considérant que la ville de Nice s'est fixée comme objectif, 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 réaliser ces objectifs,

Considérant que les orientations du PLH traduisent un engagement politique volontariste, que ce PLH 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 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° 6.1 du Conseil municipal du 26 mars 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 commune de Nice enregistre 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 ville de Nice souhaite soutenir la réalisation de logements sociaux, par la mise en place d'une nouvelle réglementation de financement sur la période 2024/2026,

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

Considérant que les aides financières versées aux bailleurs sociaux sont déductibles des pénalités dues par la ville au titre des logements manquants,

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,

Séance du 27 mars 2024

1.3

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Premier Adjoint au Maire**

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 le défi est de construire mieux en améliorant la qualité et le confort des logements et en les adaptant aux besoins des habitants tout en respectant l'environnement,

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

Considérant que pour favoriser la production de logements sociaux, les opérations en surélévation pourront faire l'objet d'une aide spécifique et adaptée au cas par cas pour une programmation en logement locatif social ordinaire ou en Bail Réel Solidaire (BRS),

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,
- 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 €/m² de surface utile.
- la majoration des aides pour les opérations d'offre nouvelle en reconstitution de parc social démoli 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 ville de Nice 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,

Séance du 27 mars 2024

1.3

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Premier Adjoint au Maire**

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.**

-
- la nécessité d'une part des fonds propres de la part des bailleurs d'au moins 10 % du prix de revient TTC des opérations,
 - la possibilité de subventionner le logement en Bail réel Solidaire (BRS).

Considérant que cette réglementation sera appliquée sur l'ensemble du territoire niçois à compter des agréments 2024 de la Métropole Nice Côte d'Azur au titre de la délégation des aides à la pierre,

Considérant que la Métropole Nice Côte d'Azur dispose de la délégation de la gestion et de l'attribution des aides à la pierre de l'Etat pour l'agrément et l'attribution des subventions pour le compte de l'Etat,

Considérant que ces nouvelles modalités de financement ont un impact financier équilibré pour la ville de Nice car il s'agit, avant tout, d'apporter un soutien financier favorisant l'émergence de nouvelles opérations répondant aux besoins du territoire, mais aussi de permettre de déduire davantage des pénalités SRU,

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

Considérant que chaque subvention allouée fera l'objet d'une délibération présentée au Conseil municipal,

Considérant que la ville de Nice pourra garantir les emprunts pour les opérations en Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) sur son territoire,

Considérant que la ville de Nice pourra également, en plus des opérations en Prêt Social Location-Accession (PSLA), garantir les emprunts pour les programmes en accession de type Bail Réel Solidaire (BRS) portés par des Organismes de Foncier Solidaire (OFS), en raison de leur prise en compte, au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis le 1er janvier 2019, dans l'inventaire des logements sociaux de la commune,

Considérant que la ville de Nice a décidé d'étendre la possibilité de garantir les emprunts des opérations d'accession sociale en Bail Réel Solidaire, sur son territoire, exclusivement aux opérations respectant les plafonds fixés par la ville à savoir, un prix de vente inférieur ou égal à 3 430 € TTC Shab parking compris et une redevance foncière maximum de 1,6 € m²/shab/mois,

Considérant que la ville de Nice sollicite, pour chaque opération de logements locatifs sociaux sur son territoire, 20 % de contingent de réservation au titre de la garantie d'emprunt et 10 % au titre de la subvention attribuée,

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPALActe exécutoire au 04 avril 2024
006-210600888-20240327-66721-DE

Séance du 27 mars 2024

1.3

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Premier Adjoint au Maire**Service : Service LogementObjet : Soutien à la production de logements sociaux et la réhabilitation du parc social -
Nouvelle réglementation financière pour la période 2024/2026.

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° 6.1 du Conseil municipal du 26 mars 2010 portant sur les règles d'intervention financière de la ville de Nice en faveur de la production et de la réhabilitation des logements locatifs sociaux,
2. approuver la nouvelle réglementation financière de la ville de Nice pour la production et la réhabilitation du parc social,
3. attribuer dès que la délibération sera devenue exécutoire, les subventions aux opérateurs associatifs, aux organismes d'Habitation à Loyer Modéré, au Centre Communal d'Action Sociale, aux Organismes de Foncier Solidaire en faveur du logement social, en fonction de ces nouvelles règles de financement,
4. autoriser monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention ainsi que toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.

Odile TIXIER DE GUBERNATIS, Valérie DELPECH, Geneviève POZZO DI BORGO, Philippe VARDON pouvoir donné à M. Jean MOUCHEBOEUF, Jean MOUCHEBOEUF, Philippe SCEMAMA pouvoir donné à M. Thierry VENEM, Thierry VENEM votent contre

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