

Nombre de membres élus au Bureau : 47	Membres en fonction : 46	Membres présents : 36	Absent(s) excusé(s) : 6	Absent(s) : 4	Pouvoir(s) : 1
---------------------------------------	--------------------------	-----------------------	-------------------------	---------------	----------------

Date de convocation : 12 mai 2015

Vote(s) pour : 37  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU**

### **Séance du Lundi 18 mai 2015,**

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Hélène KISSEL.

### Point n°2015-05-18-BD-27 :

**Révision du Règlement Particulier d'Intervention en matière d'Equilibre Social de l'Habitat.**

Rapporteur : Monsieur François GROSDIDIER

Le Bureau,  
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU la délibération du Conseil de Communauté du 28 avril 2014 portant délégation du Conseil au Bureau,  
VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 24 février 2003 portant définition de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,  
VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 11 juillet 2011 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole,  
VU le Règlement Particulier d'Intervention au 30 septembre 2013,  
VU le bilan triennal du Programme Local de l'Habitat 2011-2017 de Metz Métropole approuvé en date du 15 décembre 2014 par le Conseil de Communauté,  
CONSIDERANT la nécessité de réviser le Règlement Particulier d'Intervention, et notamment les aides octroyées aux opérations de logements sociaux, par la mise en place d'une participation forfaitaire par logement de type PLUS et PLAI,

DECIDE d'approuver le nouveau Règlement Particulier d'Intervention joint en annexe,  
AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à élaborer et signer toutes pièces et documents contractuels se rapportant à cette affaire.

Pour extrait conforme  
Metz, le 19 mai 2015  
Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services

  
Hélène KISSEL

## Équilibre Social de l'Habitat

Règlement Particulier d'Intervention au 18 mai 2015

### PREAMBULE

Approuvé en date du 18 mai 2015, le présent Règlement Particulier d'Intervention précise les modalités pratiques d'exercice de certaines des compétences reconnues d'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat par Délibération du Conseil de Communauté en date du 24 février 2003.

En référence au Programme Local de l'Habitat 2011-2017, approuvé le 11 juillet 2011, la définition de ces modalités s'appuie sur les 4 orientations prioritaires retenues pour les 6 années à venir :

- Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire,
- Répartir l'offre sociale et garantir la mixité,
- Promouvoir l'habitat durable,
- Partager la politique de l'habitat.

Metz Métropole entend ainsi renforcer son action et mobiliser des moyens nouveaux à la hauteur des enjeux qui s'imposent aujourd'hui : regagner en attractivité, accueillir les jeunes ménages, encourager l'habitat social, durable et accessible à tous.

### I. Règles générales

- Ce règlement s'applique sur l'ensemble des communes de Metz Métropole,
- les aides de Metz Métropole ne sont pas de droit. Seul le Bureau Délibérant décide de leur opportunité au cas par cas après avis de la Commission Cohésion Sociale,
- les aides de Metz Métropole sont octroyées dans la limite des crédits inscrits annuellement au Budget,
- en matière d'accession sociale, la compétence d'octroi de l'aide communautaire est déléguée à Monsieur le Président, sur proposition du Vice-Président Délégué en charge du logement et de l'habitat d'intérêt communautaire en référence à l'instruction de la demande par le Pôle Cohésion Sociale,
- pour les opérations qui leur paraîtraient présenter un intérêt commun à agir, les Communes d'accueil pourront intervenir concomitamment à Metz Métropole.

## II. Le parc public

- **Garantie d'emprunt** : Metz Métropole accorde sa garantie totale concernant les opérations nouvelles sur tout le territoire de Metz Métropole dans le cadre du financement d'opérations de réhabilitation, de construction ou d'acquisition-amélioration de logements. Il est à préciser qu'aucune reprise de garantie en cours ne pourra être demandée.
- **Contingent réservataire** : En contrepartie de la garantie d'emprunt, le bailleur s'engage à louer 20 % des logements à des ménages proposés par la commune d'accueil. Dans la mesure du possible, la commune choisit le type de logement (PLUS ou PLAI). En cas d'opération mixte, le contingent doit être constitué de logement de type PLUS et PLAI. Une convention de contingent réservataire est signée entre la commune d'accueil et le bailleur dont une copie est à remettre à Metz Métropole.

### 1. Opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration :

- Le soutien financier concerne la réalisation de logements locatifs sociaux qui relèvent des dispositifs de financement en vigueur à savoir de type PLUS et PLAI.
- Les bénéficiaires de l'aide sont les OPH et SA d'HLM. Les communes peuvent également être bénéficiaires pour les opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage et pour lesquelles elles obtiennent un conventionnement logement social avec l'Etat.
- La participation forfaitaire est modulée en fonction de plusieurs critères :
  - Le type de logement : PLUS/ PLAI / PLAI « Structure » (logement accompagné),
  - Le zonage A B C.
- Des bonus sont applicables concernant :
  - Les opérations comprenant des logements très sociaux à bas niveau de quittance,
  - Les opérations dépassant la RT2012 de type constructions passives (coefficients Cep et Bbio inférieurs de 20% minimum, Q4pa-surf inférieur à 0.4 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>)
  - Les petites opérations de moins de 10 logements.
- Application de la grille forfaitaire suivante :

		PLUS	PLAI	PLAI « Logement accompagné»
<b>Zone B1</b>		2 000 €	4 000 €	4 000 €*  
<b>Zone B2/C</b>		3 000 €	5 000 €	
<b>BONUS</b>	<i>Si PLAI à bas niveau de quittance dit « PLAI adapté »</i>	+ 500 € par logement		
	<i>Si opération dépassant RT2012 de 20% (opération passive)</i>	+ 500 € par logement		
	<i>Si immeuble inférieur ou égal à 5 logements</i>	+ 1 000 € par logement		
	<i>Si immeuble de 5 à 10 logements</i>	+ 500 € par logement		

\* Dans la limite de 120 000 € par opération (Foyers de Travailleurs Migrants, Foyers de Jeunes Travailleurs, Résidences Sociales et Pensions de Famille).

Cette grille s'applique pour la réalisation d'opérations de construction neuve ou d'opérations d'acquisition-amélioration contribuant à la création d'une offre nouvelle, conformes aux préconisations du PLH en termes de programmation, rappelées ci-dessous pour mémoire :

Programmation préconisée par an pour la durée du PLH 2011-2017 :

PLUS	PLAI	PLS	TOTAL
210	90	60	360

A cette programmation s'ajoute la réalisation annuelle de 50 logements de type PLAI « structure » dit logement accompagné (Foyers de Jeunes travailleurs, Foyers de Travailleurs Migrants, Résidences Sociales et Pensions de Familles).

En cas d'opération d'acquisition-amélioration, un malus (selon le nombre de logement) est attribué pour les logements occupés par des personnes excédant les plafonds de la catégorie du logement (PLUS ou PLAI) :

Nombre de logements concernés	Moins de 25%	Entre 25 et 50%	Entre 50 et 75%	Supérieur à 75%
Malus sur la subvention	-5%	-10%	-20%	-30%

Par ailleurs, conformément à la Charte d'Engagement pour l'Insertion Sociale signée le 17 octobre 2014, les bailleurs s'engagent à intégrer 6% de clauses sociales en faveur des personnes éloignées de l'emploi. Pour ce faire, les bailleurs peuvent s'appuyer sur les 2 facilitateurs présents sur le territoire.

Enfin, un apport de 5% en Fonds Propres des OPH et des SA d'HLM du coût total de l'opération est exigé pour chaque opération (hors financement par l'emprunt porté par le bailleur).

## 2. Opérations de réhabilitation :

Dans le cadre des conventions d'utilité sociale (CUS), les organismes HLM se sont engagés à rénover d'ici à 2020 une part importante de leur parc, notamment les logements plus énergivores, classés en étiquettes-énergie E, F, G et les amener au niveau C à minima (moins de 150KWhEp/m<sup>2</sup>/an).

Afin d'accompagner les bailleurs dans la remise à niveau de leur parc et conformément aux objectifs fixés dans le PLH 2011-2017 (Fiche n°15 du programme d'actions), une participation par logement peut être accordée dans la limite de 200 000 € par an, en fonction de la nature des travaux.

Conditions d'octroi :

- Le soutien financier concerne la réhabilitation de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI à savoir : résidentialisation, sécurisation, travaux de confort et d'accessibilité et réhabilitation thermique.
- A ce titre, la participation s'effectue :
  - Soit au titre de la sécurisation : 300 € max. / logement
  - Soit au titre de la résidentialisation : 300 € max. / logement
  - Soit au titre de travaux de confort et/ou d'accessibilité : 1.000 € par logement maximum dans la limite de 10% du coût total de l'opération.
  - Soit au titre de travaux de rénovation thermique : 1.000 € par logement maximum dans la limite de 10% du coût total de l'opération.
- Les aides proposées ci-après ne sont pas cumulatives avec d'autres aides financières extérieures (FEDER, ADEME, Région, Etat, Caisse des Dépôts),
- Les bénéficiaires de l'aide sont les OPH et les SA d'HLM. Les communes peuvent également être bénéficiaires pour les opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage et pour lesquelles elles obtiennent un conventionnement logement social avec l'Etat,
- Les aides s'appliquent uniquement pour des montants de travaux supérieurs à 7 500 € par logement (hors sécurisation et résidentialisation),
- Les aides s'appliquent uniquement pour les opérations en cours ou pas encore démarrées au moment du dépôt de dossier,
- Enfin, la participation forfaitaire est appliquée uniquement sur les opérations réalisées avec un(des) prêt(s) contracté(s) à la Caisse des Dépôts et Consignations.

## 3. Opérations de démolition-reconstruction (restructuration lourde) :

- Le projet de démolition doit être validé par l'Etat,
- Participation forfaitaire de 1.000 € maximum par logement.

## 4. Opérations entrant dans le champ d'intervention de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) :

- La participation concerne toute opération nouvelle (construction neuve, acquisition-amélioration, réhabilitation),
- participation de Metz Métropole en accompagnement de l'ANRU,

- montant d'aide inscrit dans le cadre des conventions des Opération de Renouvellement Urbain de Woippy-Metz Nord et de Metz Borny,
- montant d'aide accordé, sous réserve d'une participation des bailleurs sur leurs fonds propres, la Commune restant co-signataire, pour les actions d'accompagnement participant à l'amélioration des conditions de vie des habitants du quartier, de la Convention de Gestion Urbaine de Proximité conditionnant l'aide de l'Etat.

### **III. Les structures collectives d'hébergement social ou d'urgence**

- **Garantie d'emprunt** : Metz Métropole accorde sa garantie totale concernant les opérations nouvelles sur tout le territoire de Metz Métropole dans le cadre du financement d'opérations de réhabilitation, d'acquisition-amélioration ou de construction de logements destinés à l'hébergement social ou d'urgence. Il est à préciser qu'aucune reprise de garantie en cours ne pourra être demandée.

### **IV. L'accession sociale à la propriété**

1. Opération de construction ou d'acquisition de logements neufs financés à l'aide d'un PSLA (Prêt Social de Location-Accession) : Garantie du prêt
2. Programme « **Maison durable** » :
  - Montant de l'aide :
    - aide de 3 000 € maximum directement versée aux constructeurs ou bailleurs sociaux pour les logements soumis à la RT2012.
    - l'aide est portée à 5 000 € par logement en cas de logement PASSIF.

Metz Métropole intervient sur tout le territoire dès lors que l'ANRU n'intervient pas. L'aide communautaire vient en déduction du prix de vente de la maison.

#### **Conditions d'éligibilité :**

- Réalisé en concertation avec la commune, ce programme est ouvert aux constructeurs et aux bailleurs sociaux. Les opérateurs sont tenus de respecter un cahier des charges (caractéristiques techniques des maisons, prix au m<sup>2</sup>, conditions d'accès aux aides) disponible auprès de Metz Métropole et de proposer un habitat innovant, économe en foncier et en énergie à l'image du logement intermédiaire.
- Les bailleurs sociaux s'engagent à reloger les accédants dans le parc social en cas d'accident de la vie (chômage, décès, divorce, maladie).
- Les logements doivent répondre à la RT2012 et devront être certifiés par un organisme agréé.
- Les ménages devront être primo-accédants et être sous plafonds de ressources PAS (zone B1).

#### **3. Le « PASS' Logement »:**

- Aide financière permettant l'octroi d'un prêt à taux zéro uniquement pour les ménages sous plafonds de ressources, pour lesquels une aide de la collectivité sous forme d'un PTZ peut être déterminante dans leur projet.  
**Attention** : Cette aide ne sera pas versée directement à l'accédant mais à la banque partenaire, elle permettra ainsi de payer les intérêts de la majoration, qui ne seront donc pas à la charge de l'accédant.

#### **Conditions d'éligibilité :**

- Etre primo-accédant (ne pas avoir été propriétaire durant les deux dernières années)
- Acquérir :
  - Soit un logement neuf (cf. annexe 1) respectant la RT2012 et certifié par un organisme agréé en VEFA<sup>1</sup>, CCMI<sup>2</sup> ou convention de maîtrise d'œuvre dont le prix au m<sup>2</sup> n'excède pas :

<sup>1</sup> VEFA : vente en l'Etat Futur d'Achèvement



1. 2 500 € TTC en TVA réduite en vigueur,
  2. 2 800 € TTC en TVA normale en vigueur,
- Soit un logement ancien dont le prix au m<sup>2</sup> n'excède pas :
    1. 2 000 € TTC pour les étiquettes-énergie A, B, C, D,
    2. 1 700 € TTC pour les étiquettes-énergie E, F, G sous réserve de réaliser des travaux d'économie d'énergie visant un gain énergétique de 25% pour les étiquettes E, F, G.
  - Disposer de ressources inférieures aux plafonds de ressources du PAS (zone B1).

## **VI. La réhabilitation du parc privé**

### **1. Parc immobilier privé**

Conformément à la fiche 16 du Programme d'actions du PLH 2011-2017, la poursuite du financement des réhabilitations du parc privé s'intensifie avec la mise en place d'un PIG Habitat Dégradé à l'échelle de l'agglomération.

- sur tout le territoire de Metz Métropole, participation concernant les opérations des propriétaires occupants ou bailleurs non institutionnels bénéficiant de subventions de l'ANAH (Agence Nationale pour de l'Habitat),
- participation à hauteur de 5 % du montant des travaux subventionnés par l'ANAH (assiette de subvention) pour les logements conventionnés,
- participation à hauteur de 5 % des travaux subventionnés par l'ANAH (assiette de subvention) pour les réhabilitations réalisées sur des logements frappés de forte dégradation ou de précarité énergétique sous réserve que les propriétaires occupants soient identifiés comme modestes ou très modestes (ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds définis par l'ANAH).

Dans le cadre du dispositif "Habiter Mieux" et du Contrat Local d'Engagement (CLE) entre l'État, l'ANAH et le Conseil Général de Moselle,

- participation forfaitaire de Metz Métropole de 500 € par logement bénéficiant de l'Aide de Solidarité Ecologique sous réserve que les travaux réalisés améliorent d'au moins 25 % la performance énergétique du logement mettant ainsi fin à la précarité énergétique des propriétaires occupants concernés,
- aide aux propriétaires occupants à revenus modestes et/ou très modestes (selon directives de l'ANAH) en situation de précarité énergétique, ne pouvant être accordée indépendamment d'une aide de l'ANAH.

### **2. Les copropriétés dégradées**

Dans la continuité des actions engagées en matière de maintien de la qualité du parc de logements de Metz Métropole, un accompagnement financier est possible pour les travaux portés sur les copropriétés selon les conditions suivantes :

- sur tout le territoire de Metz Métropole,
- dans le cadre limitatif de dispositifs contractuels signés avec l'ANAH ou de procédure spécifique liée à un arrêté (Plan de sauvegarde, insalubrité, péril, injonction de travaux au titre du risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire),
- en complément des aides versées par l'ANAH,
- pour des travaux de réhabilitation lourde : confort, thermique, accessibilité, sécurité,...
- participation forfaitaire de 1.000 € maximum par logement dans la limite de 10% du coût total de l'opération.

## ANNEXE 1

### PASS'Logement dans le neuf

Le coût total de l'opération comprend :

- en cas d'achat à un promoteur : le coût de l'opération TTC doit être dûment précisé dans le contrat de réservation et doit mentionner le taux de TVA (normale ou réduite). Il intègre le logement, le terrain s'il y en a un, ses annexes (loggia(s), terrasse(s), cave(s)). Le coût du stationnement (box souterrain ou parking extérieur) n'est pas pris en compte.
- En cas d'achat d'un terrain et d'une construction séparés, le coût total de l'opération est dûment précisé dans le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Il comprend le coût du terrain, de la construction avec les taxes s'y rapportant ainsi que les travaux (restant à charge du client ou non) rendant la maison « prête à vivre » (sanitaire, électricité, chape, carrelage, plancher...).

Ne sont pas pris en compte dans le coût du projet : les frais de notaire, les frais de dossiers, les frais d'hypothèque, l'assurance dommage ouvrages, les frais annexes.

**BORDEREAU D'ENVOI**

**Destinataire**  
 Bureau du contrôle de légalité, de la coopération intercommunale et du conseil aux élus –  
 PREFECTURE DE LA MOSELLE –  
 9 place de la Préfecture – BP 71014 –  
 57034 METZ CEDEX 1 -

Désignation des pièces	Nombre	Observations
<i>Délibérations Réunion de Bureau - Lundi 18 mai 2015.</i>		Contrôle de légalité
<b>Point 27</b> – Révision du RPI en matière d'Equilibre Social de l'Habitat. <i>Annexe</i> : RPI au 18 mai 2015.	1	
<i>Annexe 1</i> : PASS'Logement dans le neuf.	1	
<b>Point 28</b> – Subvention aux travaux de réhabilitation de la copropriété « Bernadette » - 1 et 3 rue du Béarn à Metz. <i>Annexe</i> : Convention financière.	1	
<b>Point 29</b> – Réhabilitation par LOGIEST de 178 logements, sur les Communes de Longeville-lès-Metz, Metz et Woippy : demandes de garanties d'emprunt (PRET SANS PRÉFINANCEMENT) - 5 cas. <i>Annexe</i> : 137 et 139 rue des Ecoles à Woippy - Convention financière et contrat de prêt Caisse des Dépôts. <i>Annexe</i> : 23 quai Félix Maréchal à Metz - Convention financière et contrat de prêt Caisse des Dépôts. <i>Annexe</i> : 74 rue Saint-Pierre à Metz - Convention financière et contrat de prêt Caisse des Dépôts. <i>Annexe</i> : 45 rue Saint-Livier à Metz - Convention financière et contrat de prêt Caisse des Dépôts. <i>Annexe</i> : 113 boulevard Saint-Symphorien à Metz - Convention financière et contrat de prêt Caisse des Dépôts.	5	
<b>Point 30</b> – Projet d'acquisition en VEFA par LOGIEST de 33 logements (24 PLUS et 9 PLAI) - ZAC des Coteaux à Woippy : demande de garantie d'emprunt (avec préfinancement) - 1 cas. <i>Annexe</i> : Contrat de prêt Caisse des Dépôts. <i>Annexe</i> : Conventions financières.	1	
<b>Nombre total des actes transmis : 4 délibérations dont 4 accompagnées d'annexes.</b>	4	



Fait à Metz, le 20 mai 2015  
 Pour le Président  
 Le Directeur Général des Services


  
 Hélène KISSEL