

Nombre de membres élus au Bureau : 50	Membres en fonction : 50	Membres présents : 35	Absent(s) excusé(s) : 9	Absent(s) : 6	Pouvoir(s) : 0
--	-----------------------------	--------------------------	----------------------------	---------------	-------------------

Date de convocation : 4 février 2020

Vote(s) pour : 35

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 10 février 2020,

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

Secrétaire de séance : Barbara FALK.

Point n°2020-02-10-BD-2 :

Révision du Règlement Particulier d'Intervention en matière de politique locale de l'Habitat.

Rapporteur : Madame Isabelle KAUCIC

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 du 11 décembre 2017 approuvant le précédent Règlement Particulier d'Intervention en matière d'équilibre social de l'habitat,

VU la délibération du Conseil Métropolitain du 21 octobre 2019 arrêtant le projet du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole,

CONSIDERANT la vocation du Règlement Particulier d'Intervention à traduire de manière opérationnelle les actions portées par la Métropole au titre de sa compétence Politique Locale de l'Habitat et de son Programme Local de l'Habitat,

CONSIDERANT l'intérêt de réviser le précédent Règlement en modifiant les aides en faveur du logement social, des copropriétés dégradées et de l'accession sociale à la propriété au regard des priorités d'actions inscrites dans le futur PLH,

DECIDE d'approuver le nouveau Règlement Particulier d'Intervention joint en annexe,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer toutes pièces et documents contractuels se rapportant à cette affaire.

Pour extrait conforme
Metz, le 11 février 2020
Pour le Président et par délégation
La Directrice Générale des Services

Barbara FALK



Règlement particulier d'intervention en matière d'habitat de Metz

Métropole
Au 10 février 2020

Préambule

Arrêté par délibération du Conseil métropolitain en date du 21 octobre 2019, le projet de 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (2020-2025) s'articule autour de 4 grandes orientations :

- Diversifier l'offre et faciliter le parcours résidentiel de chacun,
- Favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins spécifiques,
- Réhabiliter le parc ancien et promouvoir un habitat durable,
- Piloter et partager la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Ce nouveau PLH a pour ambition d'apporter une réponse au parcours résidentiel de l'ensemble des habitants, en favorisant la production d'une offre diversifiée de logements.

Cette offre doit être constituée à la fois de logements sociaux, de logements locatifs privés et de logements en accession à la propriété pour répondre à la diversité des besoins et renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

Approuvé en date du 10 février 2020, le présent Règlement Particulier d'Intervention a pour objet de définir les modalités d'attribution et le montant des aides financières et des garanties d'emprunt accordées par Metz Métropole en matière de politique locale de l'habitat.

Les aides de Metz Métropole concernent 3 domaines d'intervention :

- Les aides en faveur du logement social,
- Les aides en faveur de la réhabilitation des logements anciens du parc privé,
- Les aides en faveur de l'accession sociale à la propriété.

Dispositions générales

Le règlement s'applique sur l'ensemble des communes de Metz Métropole.

Les aides inscrites dans le présent règlement comme l'octroi d'une garantie d'emprunt ne sont pas de droit. La décision d'attribuer l'aide relève du Bureau délibérant de la Métropole après avis de la Commission Habitat et Cohésion sociale.

Les aides sont octroyées dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de Metz Métropole.

Règles générales

Pour l'ensemble des opérations soutenues en matière de logement social, les subventions et garanties d'emprunt accordées par la Métropole sont conditionnées au respect d'obligations en matière d'insertion par l'intégration de clauses sociales.

Conformément à la Charte d'Engagement pour l'Insertion avec les bailleurs sociaux signée le 17 octobre 2014, les opérateurs s'engagent à intégrer 6 % de clauses sociales en faveur des personnes éloignées de l'emploi dès lors que le coût de la part travaux de l'opération concernée atteint 750 000 € TTC.

Pour ce faire, il est possible de s'appuyer sur les 2 facilitateurs présents sur le territoire, à savoir la chargée de missions clauses sociale Ville de Metz / Metz Métropole et la Maison de l'emploi et de la formation (MEF) de Woippy.

1.1 Garanties d'emprunt

Bénéficiaires

Conformément à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant les opérateurs pouvant bénéficier des agréments de l'Etat :

- Bailleurs sociaux,
- Sociétés d'économie mixte agréées pour la réalisation de logements sociaux,
- Communes (pour les opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage),
- Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH.

Conditions d'éligibilité

Sont considérées comme éligibles toutes les opérations destinées au logement social familial ou "structure" (hébergement d'insertion et logement accompagné) : construction neuve, acquisition-amélioration, démolition, réhabilitation ou location-accession.

Aucune reprise de garantie en cours n'est possible.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée pour une opération nouvelle de logement social familial, 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 logements de type PLUS et PLAI.

Une convention de contingent réservataire est signée entre la commune d'accueil et le bailleur dont la copie est à remettre à Metz Métropole.

Nature et montant de l'aide

Garantie de la totalité du capital emprunté pour l'opération.

Procédure

L'opérateur doit transmettre un formulaire de demande avec les pièces demandées (formulaire téléchargeable sur le site internet de Metz Métropole) au Pôle Habitat de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Habitat et Cohésion sociale avant délibération du Bureau délibérant.

La délibération sera transmise à l'opérateur.

Une convention financière devra être signée entre le bénéficiaire et la Métropole précisant le montant, les conditions de garantie du prêt et les obligations du bénéficiaire.

1.2 Création de logements locatifs sociaux familiaux (construction neuve et acquisition-amélioration)

Bénéficiaires

Conformément à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant les opérateurs pouvant bénéficier des agréments de l'Etat :

- Bailleurs sociaux,
- Sociétés d'économie mixte agréées pour la réalisation de logements sociaux,
- Communes (pour les opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage),
- Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH.

Conditions d'éligibilité

Sont concernées les opérations visant pour tout ou partie la réalisation de logements locatifs sociaux familiaux de type PLAI sur le territoire de Metz Métropole :

- En construction neuve ou en acquisition par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA),
- En acquisition-amélioration de logements existants.

La participation de la Métropole est subordonnée à l'octroi d'aides de la part de l'Etat (agrément ou autre forme de subvention de l'Etat).

Un apport de 5 % de fonds propres par l'opérateur du coût total de l'opération est exigé (hors financement par l'emprunt).

Nature et montant de l'aide

Subvention forfaitaire de 4 000 € par logement de type PLAI.

2 majorations sont possibles pour les logements de type PLAI :

- Majoration pour les PLAI à bas niveau de quittance (PLAI adapté): + 2 000 € par logement,
- Majoration pour les PLAI inscrits au titre de la reconstitution ANRU : + 2 000 € par logement.

Les majorations peuvent être cumulées.

Procédure

L'opérateur doit transmettre un formulaire de demande avec les pièces demandées (formulaire téléchargeable sur le site internet de Metz Métropole) au Pôle Habitat de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Habitat et Cohésion sociale avant délibération du Bureau délibérant.

La délibération sera transmise à l'opérateur.

Une convention financière devra être signée entre le bénéficiaire et la Métropole précisant le montant de la participation, les modalités de versement et les obligations du bénéficiaire.

1.3 Création de logements locatifs sociaux "structures" pour l'hébergement d'insertion et le logement accompagné (construction neuve et acquisition-amélioration)

Bénéficiaires

Conformément à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant les opérateurs pouvant bénéficier des agréments de l'Etat :

- Bailleurs sociaux,
- Sociétés d'économie mixte agréées pour la réalisation de logements sociaux,
- Communes (pour les opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage),
- Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH.

Conditions d'éligibilité

Sont concernées les opérations visant la réalisation de logements locatifs "structures" pour de l'hébergement d'insertion ou du logement accompagné (centre d'hébergement ou de réinsertion sociale, résidence sociale, foyer de jeunes travailleurs, foyer de travailleurs migrants, pension de famille, résidence accueil), sur le territoire de Metz Métropole :

- En construction neuve ou acquisition par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA),
- En acquisition-amélioration de logements existants.

La participation de la Métropole est subordonnée à l'octroi d'aides de la part de l'Etat (agrément ou autre forme de subvention de l'Etat).

Un apport de 5 % de fonds propres par l'opérateur du coût total de l'opération est exigé (hors financement par l'emprunt).

Nature et montant de l'aide

Subvention forfaitaire de 4 000 € par logement, dans la limite de 120 000 €, accordée par opération.

Procédure

L'opérateur doit transmettre un formulaire de demande avec les pièces demandées (formulaire téléchargeable sur le site internet de Metz Métropole) au Pôle Habitat de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Habitat et Cohésion sociale avant délibération du Bureau délibérant.

La délibération sera transmise à l'opérateur.

Une convention financière devra être signée entre le bénéficiaire et la Métropole précisant le montant de la participation, les modalités de versement et les obligations du bénéficiaire.

1.4 Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux en QPV et QVA.

Bénéficiaires

Conformément à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant les opérateurs pouvant bénéficier des agréments de l'Etat :

- Bailleurs sociaux,
- Sociétés d'économie mixte agréées pour la réalisation de logements sociaux,
- Communes (pour les opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage),
- Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH.

Conditions d'éligibilité

Sont concernées les opérations visant la réhabilitation de logements locatifs sociaux situés uniquement en quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) ou en quartiers de veille active (QVA).

Les travaux éligibles sont soit :

- Les travaux de sécurisation ou de résidentialisation
- Les travaux de réhabilitation (rénovation thermique, confort et/ou accessibilité)

L'aide s'applique uniquement pour un montant de travaux supérieurs à 7 500 € par logement (hors travaux de résidentialisation et de sécurisation).

Nature et montant de l'aide

Subvention forfaitaire au titre de la sécurisation ou de la résidentialisation : 300 € par logement.

Subvention forfaitaire au titre de travaux de réhabilitation : 2 000 € par logement.

Les deux subventions sont cumulables.

Procédure

L'opérateur doit transmettre un formulaire de demande avec les pièces demandées (formulaire téléchargeable sur le site internet de Metz Métropole) au Pôle Habitat de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Habitat et Cohésion sociale avant délibération du Bureau délibérant.

La délibération sera transmise à l'opérateur.

Une convention financière devra être signée entre le bénéficiaire et la Métropole précisant le montant de la participation, les modalités de versement et les obligations du bénéficiaire.

1.5 Réhabilitation de logements locatifs sociaux "structures" pour le l'hébergement d'insertion et le logement accompagné

Bénéficiaires

Conformément à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant les opérateurs pouvant bénéficier des agréments de l'Etat :

- Bailleurs sociaux,
- Sociétés d'économie mixte agréées pour la réalisation de logements sociaux,
- Communes (pour les opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage),
- Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH.

Conditions d'éligibilité

Sont concernées les opérations visant la réhabilitation de logements locatifs "structures" pour de l'hébergement d'insertion ou du logement accompagné (centre d'hébergement ou de réinsertion sociale, résidence sociale, foyer de jeunes travailleurs, foyer de travailleurs migrants, pension de famille, résidence accueil), sur l'ensemble du territoire de Metz Métropole.

Les travaux éligibles sont les travaux de réhabilitation (rénovation thermique, restructuration, confort et/ou accessibilité).

L'aide s'applique uniquement pour un montant de travaux supérieurs à 5 000 € par logement.

Nature et montant de l'aide

Subvention forfaitaire de 1 000 € par logement réhabilité, dans la limite de 50 000 €, accordée par opération

Procédure

L'opérateur doit transmettre un formulaire de demande avec les pièces demandées (formulaire téléchargeable sur le site internet de Metz Métropole) au Pôle Habitat de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Habitat et Cohésion sociale avant délibération du Bureau délibérant.

La délibération sera transmise à l'opérateur.

Une convention financière devra être signée entre le bénéficiaire et la Métropole précisant le montant de la participation, les modalités de versement et les obligations du bénéficiaire.

1.6 Démolition de logements locatifs sociaux en QPV

Bénéficiaires

Conformément à l'article R.331-14 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant les opérateurs pouvant bénéficier des agréments de l'Etat :

- Bailleurs sociaux,
- Sociétés d'économie mixte agréées pour la réalisation de logements sociaux,
- Communes (pour les opérations relevant de leur maîtrise d'ouvrage),
- Organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 du CCH.

Conditions d'éligibilité

Sont concernées les opérations de démolition de logements locatifs sociaux situés uniquement en quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) ou en quartiers de veille active (QVA).

Le projet de démolition doit être validé par l'Etat.

Nature et montant de l'aide

Subvention forfaitaire de 2 000 € par logement démoli.

Procédure

L'opérateur doit transmettre un formulaire de demande avec les pièces demandées (formulaire et liste des pièces téléchargeables sur le site internet de Metz Métropole) au Pôle Habitat de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Habitat et Cohésion sociale avant délibération du Bureau délibération.

La délibération sera transmise à l'opérateur.

Une convention financière devra être signée entre le bénéficiaire et la Métropole précisant le montant de la participation, les modalités de versement et les obligations du bénéficiaire.

REHABILITATION DU PARC PRIVE

2.1 Soutien aux travaux de réhabilitation des logements du parc privé ancien

Bénéficiaires

- Propriétaires occupants aux ressources très modestes ou modestes (revenus inférieurs aux plafonds Anah),
- Propriétaires bailleurs en cas de conventionnement du logement avec l'Anah (conventionnement de 9 ans comprenant le plafonnement du loyer et l'obligation de louer à des ménages modestes sous plafonds de ressources).

Conditions d'éligibilité

- Réaliser des travaux de sortie d'insalubrité ou de dégradation, d'économies d'énergie (gain énergétique supérieur à 25% requis) ou d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, dans le cadre d'un dispositif opérationnel de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
- Être bénéficiaire au préalable d'une subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) pour le projet de travaux concernés,
- S'engager, pour les propriétaires occupants, à pas revendre le bien pendant les six prochaines années et pour les propriétaires bailleurs, à conventionner le logement pendant 9 ans (loyer plafonné, locataires aux ressources modestes).

Ces conditions sont cumulatives.

Nature et montant de l'aide

Aides à l'amélioration du parc privé délivrée par Metz Métropole à travers son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mise en place sur l'ensemble du territoire en octobre 2017 pour une durée de trois ans.

Concernant les propriétaires occupants :

Nature des travaux*	Taux de subvention accordé par Metz Métropole	Plafonds de subvention
Logement insalubre ou très dégradé	20 %**	8 000 €
Autonomie	10 %**	500 €
Energie	10 %**	1 500 €

Concernant les propriétaires bailleurs :

Nature des travaux*	Taux de subvention accordé par Metz Métropole	Plafonds de subvention
Logement très dégradé	5 %**	2 250 €
Logement dégradé	5 %**	1 000 €
Energie	10 %**	1 000 €

*Nature des travaux retenus par l'Anah pour l'accord des subventions

**% du montant hors taxes des travaux subventionnés par l'Anah

Procédure

Aucune démarche n'est à réaliser par le bénéficiaire. La transmission des éléments (à l'engagement et au paiement) sera effectuée par l'Anah.

L'aide sera versée sur le compte correspondant au relevé d'identité bancaire transmis par l'Anah.

2.2 Soutien aux copropriétés dégradées ou présentant une situation d'habitat indigne

Bénéficiaires

Pour un accompagnement collectif (copropriété) :

- Syndicats de copropriétaires pour des copropriétés qualifiées de dégradées, ou présentant une situation d'habitat indigne (arrêté de péril, d'insalubrité, de mise en sécurité...), ou sous décision de justice (administration provisoire), sans distinction de critères de ressources pour les copropriétaires.

Pour un accompagnement individuel (copropriétaire) :

- Propriétaires occupants aux ressources très modestes ou modestes (revenus inférieurs aux plafonds Anah),
- Propriétaires bailleurs en cas de conventionnement du logement avec l'Anah (loyer plafonné, locataires aux ressources modestes).

Conditions d'éligibilité

Pour l'accompagnement collectif :

- Bénéficier au préalable d'une subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah),
- Etre dans un dispositif de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat classique (OPAH) ou en copropriété dégradée (OPAH-CD), ou Plan de Sauvegarde (PDS), ou Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD).
- Réaliser des travaux de réhabilitation lourde : confort thermique, accessibilité, sécurité,...

Pour les dossiers individuels :

Conditions identiques à l'aide 2.1 "Soutien aux travaux de réhabilitation des logements du parc privé ancien".

Nature et montant de l'aide

Dans le cadre de l'OPAH généraliste de Metz Métropole (2017-2020) :

Aide financière de 10% HT du montant des travaux subventionnés par l'Anah, dans la limite de 1 000 € par logement.

Dans le cadre des dispositifs ciblés sur les copropriétés (ORCOD, OPAH-CD, Plan de Sauvegarde) :

Aide financière de 15% HT du montant des travaux subventionnés par l'Anah, dans la limite de 1 500 € par logement.

Pour les dossiers individuels :

Conditions identiques à l'aide 2.1 "Soutien aux travaux de réhabilitation des logements du parc privé ancien".

L'accompagnement collectif et l'accompagnement individuel sont cumulables.

Procédure

Aucune démarche n'est à réaliser par le bénéficiaire. La transmission des éléments (à l'engagement et au paiement) sera effectuée par l'Anah.

L'aide sera versée sur le compte correspondant au relevé d'identité bancaire transmis par l'Anah.

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Les dispositifs d'accession sociale à la propriété *PASS'Logement* et *Maison Durable* sont abrogés.

Un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété sera mis en place prochainement.

Résumé de l'acte

057-200039865-20200210-02-2020-DB2-DE

Numéro de l'acte : 02-2020-DB2
Date de décision : lundi 10 février 2020
Nature de l'acte : DE
Objet : Révision du Règlement Particulier d'Intervention en matière de politique locale de l'Habitat
Classification : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 13/02/2020
Numéro AR : 057-200039865-20200210-02-2020-DB2-DE
Document principal : 99_DE-2.pdf

Historique :

13/02/20 08:47	En cours de création	
13/02/20 08:48	En préparation	Catherine DELLES
13/02/20 13:51	Reçu	Catherine DELLES
13/02/20 13:52	En cours de transmission	
13/02/20 13:53	Transmis en Préfecture	
13/02/20 13:57	Accusé de réception reçu	