



RÈGLEMENT D'INTERVENTION 2024 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION NÎMES MÉTROPOLE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL SUR SON TERRITOIRE

PREAMBULE - CONTEXTE

Ce nouveau règlement d'intervention de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole en faveur du développement du logement social sur son territoire, approuvé par délibération du 26 juin 2024, remplace le précédent. Il s'appliquera aux opérations des programmations 2024 et suivantes, les opérations programmées antérieurement bénéficiant des règlements précédents.

Les aides financières mobilisées en application du présent règlement le seront dans la limite des crédits disponibles et affectés par la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole aux opérations définies par le présent règlement.

Ce règlement pourra également faire l'objet de modifications, suite aux remontées de ses bénéficiaires, les bailleurs sociaux, ou en fonction du niveau d'encours d'emprunts garantis par la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

En tout état de cause, toute modification du présent règlement sera soumise au vote du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

Ce règlement est destiné à mettre en œuvre le bloc de compétences obligatoires de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole en matière d'équilibre social de l'habitat. Pour mémoire, les axes du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, adopté le 2 décembre 2019, en matière d'habitat sont :

- Agir sur l'équilibre social du territoire,
- Maîtriser d'avantage la construction neuve,
- Revitaliser le cœur des villes et villages,
- Proposer des solutions adaptées à tous.

Les dispositions de ce règlement ne sont pas d'application systématique. La collectivité se réserve donc la possibilité d'étudier l'opportunité de chaque opération déposée, afin de déterminer son éligibilité au présent règlement.

Par ailleurs, tout bailleur qui refuserait de concourir à l'atteinte des objectifs du PLH en vigueur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole se verra refuser le bénéfice des dispositions du règlement d'intervention.

BENEFICIAIRES DES AIDES DE NIMES METROPOLE

Les différentes aides mobilisables dans le cadre du présent règlement sont accordées aux bailleurs de logements sociaux, quel que soit leur statut.

CONDITIONS GENERALES D'ELIGIBILITE DES DOSSIERS

Les opérations menées par ces bailleurs sociaux, sont éligibles aux interventions de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole (financement et garantie d'emprunt), dès lors qu'elles contribuent à l'augmentation et/ou à l'amélioration de l'offre de logements sociaux sur le territoire communautaire, à l'exception des opérations de démolitions qui n'y sont éligibles que sous certaines conditions (cf. infra), et à l'exclusion des opérations réalisées dans le cadre d'un usufruit locatif social.

Les opérations d'accession sociale à la propriété financées au moyen d'un PSLA (Prêt Social de Location-Accession) peuvent également bénéficier de la garantie d'emprunt de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

De fait, cela exclut notamment du champ d'intervention des actions de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole les opérations de transfert de patrimoine de logements conventionnés entre bailleurs (prêts non éligibles à la garantie d'emprunt de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole) et les changements d'usage de logements locatifs sociaux (pas de financement ni de garantie d'emprunt possibles).

Le financement principal de ces opérations devra être réalisé au moyen d'un prêt figurant dans le Code de la Construction et de l'Habitation accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations ou un organisme agréé : PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLS (Prêt Locatif Social), PAM (Prêt à l'AMélioration), PSLA (Prêt Social Location-Accession) notamment.

Les exigences de mixité de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole ou l'éligibilité des opérations destinées à des populations spécifiques sont précisées ci-après.

La commune concernée devra être préalablement informée par l'opérateur des opérations envisagées sur son territoire et pouvant bénéficier de l'intervention de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole au titre du présent règlement. Il devra, aux termes du présent règlement, recueillir l'accord de la commune quant à l'implantation de cette opération sur le territoire communal et joindre cet accord à sa demande de garantie d'emprunt et/ou d'aides financières.

COMPOSITION DES DOSSIERS

Tout dossier de demande d'intervention de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole devra comprendre, quelle que soit la nature de l'intervention prévue par le bailleur social (sauf mention spécifique) :

A. Pour les PLUS/PLAI/PLS

- ✓ Un courrier de saisine d'agrément
- ✓ Un plan de situation, de masse, de façade...de l'opération
- ✓ Une fiche descriptive de l'opération mentionnant :
 - L'identification de l'opération
 - Ses caractéristiques techniques (faisant notamment apparaître : le type d'énergie utilisé pour le chauffage, l'eau, le type d'ascenseur le cas échéant)
 - Le nombre et le type de logements par produit de financement
- ✓ Pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration :
 - Un état des surfaces permettant de déterminer la surface utile de l'opération
 - Un tableau des surfaces détaillées habitables et annexes, par logement
 - Les plans des logements lisibles avec les superficies de chaque pièce, jardins, terrasses...
- ✓ Pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration, le coût prévisionnel (prix de revient) HT et TTC de l'opération, décomposé en :
 - Charge foncière totale pour les opérations de construction neuve ou en charge immobilière totale pour les opérations d'acquisition-amélioration
 - Coût des travaux hors Voirie et Réseau Divers
 - Montant des prestations intellectuelles et frais divers
- ✓ Le plan de financement prévisionnel de l'opération, en distinguant le cas échéant les catégories de financement
- ✓ L'échéancier prévisionnel de l'opération
- ✓ L'équilibre financier prévisionnel de l'opération (bilan financier d'exploitation)
- ✓ La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble : acte de vente, promesse de vente, bail à construction...
- ✓ Les pièces prévisionnelles justifiant des majorations locales
- ✓ La délibération du conseil d'administration du bailleur autorisant l'opération
- ✓ Le courrier du maire attestant de son accord pour l'opération

- ✓ Le nombre de logements, la désignation (numéro et étage du logement), la typologie, le type de financement, la surface utile, les annexes et le coût prévisionnel du loyer, réservé à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole dans le cadre de sa garantie d'emprunt ((20% ou 10%) + 5% si octroi d'une aide financière : cf infra)
- ✓ En outre, chaque demandeur devra être à jour en matière de transmission annuelle de ses bilans et comptes de résultats ; s'il s'agit d'une première demande d'intervention auprès de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, le demandeur devra transmettre avec celle-ci ses derniers bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices. Le cas échéant, la collectivité pourra demander au bailleur de lui adresser les bilans et comptes de résultats des deux années antérieures supplémentaires (soit les cinq exercices antérieurs à la demande).

B. Pour les PLS

- ✓ L'engagement de principe d'un établissement de crédit du PLS (quand le projet ne comprend que des PLS)
- ✓ Pour les PLS investisseurs et en cas de conventionnement avec une structure de gestion locative : copie de la convention entre la structure de gestion locative pour les logements concernés (personnalité juridique distincte de l'investisseur) et l'investisseur.

C. Pour les PSLA

- ✓ L'engagement de principe d'un établissement de crédit distributeur de PSLA
- ✓ Justificatif du statut du maître d'ouvrage
- ✓ Récépissé du dépôt de permis de construire ou le permis de construire
- ✓ Convention opérateur/Etat
- ✓ Projet de contrat de location-accession

OCTROI DES GARANTIES D'EMPRUNTS

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole garantit les emprunts éligibles au présent règlement. La quotité garantie dépend du type d'opération réalisée et du bailleur concerné.

En cas de création de logements (PLUS - PLAI - PLS), la garantie d'emprunt de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole est de 50 % pour tous les bailleurs sociaux,

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation et plan d'entretien du patrimoine, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole octroie sa garantie d'emprunt à hauteur de :

- 50% pour Habitat du Gard et la SEMIGA
- 100% pour les autres bailleurs

Les opérations réalisées dans le cadre d'un usufruit locatif social ne sont pas éligibles à la garantie d'emprunt de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

Dans le cadre d'opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration de logements familiaux dits classiques, c'est-à-dire non destinés à des populations spécifiques (étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, structures d'hébergement), l'octroi des garanties d'emprunt peut être soumis à des conditions de mixité sociale.

Ainsi, la répartition, au sein d'une même opération en logements familiaux, du nombre de logements financés en PLUS, en PLA-I et en PLS, devra être conforme aux dispositions du PLH de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, à savoir 55 % PLUS - 30 % PLA-I - 15 % PLS.

Par ailleurs, aucune dérogation ne sera accordée pour dépasser le contingent annuel de PLS alloué à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

De façon exceptionnelle et après étude au cas par cas, toujours dans le cadre d'opérations éligibles au présent règlement, certains prêts complémentaires aux PLUS, PLA-I, PLS, notamment, pourront bénéficier de la garantie d'emprunt de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole. Il pourra s'agir de prêts octroyés par l'établissement accordant le prêt principal ou de prêts accordés par les organismes collecteurs d'Action Logement (notamment les CIL - Comités Interprofessionnels du Logement).

En matière de logements familiaux, en contrepartie de l'octroi de sa garantie d'emprunt, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole se verra obligatoirement accorder un contingent réservataire représentant 20 % du nombre total de logements de l'opération. Dans le cas où une autre collectivité territoriale apporterait également une garantie d'emprunt, ce contingent réservataire sera de 10 % du nombre total de logements de l'opération. Le nombre de logements réservés sera arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas de garantie d'emprunt pour des logements destinés à des personnes spécifiques, tels que des logements de fonction pour des gendarmes, pompiers ou militaires..., la réservation de logements pour la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole pourra se faire de manière délocalisée sur le parc du bailleur.

Cette réservation de logements sera formalisée par une convention, dont la signature conditionnera l'octroi de la garantie d'emprunt.

En outre, conformément à la délibération n°2007-03-48 du 10 mai 2007 précisant le régime des garanties d'emprunt accordées par la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole aux opérateurs de logement social, quand l'organisme qui bénéficie de la garantie d'emprunt de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole ne cotise pas à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole prendra une sûreté hypothécaire de premier rang sur le bien acquis ou amélioré au moyen du prêt garanti. Dans l'éventualité où l'établissement prêteur aurait préalablement pris une sûreté de premier rang, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole viendra en second rang derrière celui-ci. Cette formalité s'effectuera aux frais du demandeur.

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole accorde également sa garantie aux organismes qui réalisent des opérations d'accession sociale à la propriété financées au moyen d'un PSLA. Les prêts complémentaires au PSLA, notamment les prêts 1% avec différé d'amortissement, pourront également bénéficier de la garantie de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

Les délibérations d'octroi de la garantie et de l'aide financière de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, seront examinées l'une après l'autre, durant le même conseil communautaire, sauf décision d'opportunité expresse de la collectivité d'une adoption séparée.

OCTROI DES SUBVENTIONS

OPERATIONS DE CONSTRUCTION NEUVE OU D'ACQUISITION-AMELIORATION

Hors indication contraire, seuls les logements financés en PLA-I bénéficient des subventions de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, à l'exclusion de ceux réalisés dans le cadre d'un usufruit locatif social.

L'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole s'élève à 4 000 € par logement PLA-I.

Cette aide sera doublée dans le cas où l'opération concernée a fait l'objet préalablement d'une convention de minoration foncière avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie. Sont potentiellement éligible à ce type de convention les opérations présentant de réels surcoûts dus à diverses contraintes, liées notamment au respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, à la localisation de l'opération en centre-bourg, à une acquisition suivie d'une réhabilitation lourde, ou toute autre spécificité mise en avant par le bailleur.

Aide complémentaire de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole dans le cadre des opérations de traitements d'ilots des OPAH-RU Cœurs de Bourgs et Centre Ancien Saint-Gilles.

Une aide complémentaire, à celle octroyée pour les PLAI, de 4 000 €/PLUS et/ou PLAI dans le cadre des traitements d'ilots dégradés répertoriés dans les OPAH-RU Cœurs de Bourgs et du Centre Ancien de Saint-Gilles sera octroyée pour compenser le surcoût lié aux travaux en milieu contraint.

En contrepartie de l'octroi de son aide financière, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole se verra obligatoirement accorder un contingent réservataire représentant 5% du nombre total de logements de l'opération. Le nombre de logements réservés sera arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 5.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole se verra obligatoirement accorder un contingent réservataire de :

- 10% des logements de l'opération si la quotité garantie est de 50%, dans le cas où une autre collectivité territoriale apporte sa co-garantie,
 - o 15% si l'opération bénéficie en plus d'une aide financière de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole,
- 20% des logements de l'opération si la quotité garantie est de 50%, si aucune autre collectivité territoriale n'apporte sa co-garantie, ou si la quotité garantie est de 100%,
 - o 25% si l'opération bénéficie en plus d'une aide financière de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

Les logements réservés à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole sont délégués aux communes, sauf pour les opérations relevant de l'ANRU. Le contingent de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole est prioritairement attribué aux ménages touchés par les opérations de démolition de logements sociaux, de requalification ou de recyclage du parc privé.

Seules les opérations financées par des fonds propres du bailleur pourront bénéficier de l'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

POPULATIONS SPECIFIQUES

STRUCTURES D'HÉBERGEMENT

La création de structures d'hébergement spécifiques financées avec des crédits « aide à la pierre », quelle que soit leur nature, notamment les CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale), les CHU (« Centre d'Hébergement d'Urgence »), les CADA (Centre d'Accueil Pour Demandeur d'Asiles), les FJT (Foyers de Jeunes Travailleurs), les hébergements de stabilisation, les résidences sociales, est finançable au titre du présent règlement.

La subvention de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole sera calculée comme suit : **3 000 € / logement ou chambre + 120 € par m² de surface utile y compris les locaux communs** (locaux tels que réfectoire, buanderie, salle de télévision, etc...). Ne sont pas compris dans ces locaux les espaces techniques (local entretien, containers, deux roues...)

A titre exceptionnel, dans le cas d'opérations de réhabilitation complexe et/ou présentant une difficulté particulière d'équilibre financier, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole pourra, au cas par cas, déroger au présent règlement afin de financer au-delà du plafond défini la création de structures d'hébergement présentant un intérêt social prioritaire.

HABITAT ALTERNATIF POUR LES PERSONNES ÂGÉES EN PERTE D'AUTONOMIE

Les opérations d'habitat intégrant un concept socialisant, qui s'adressent aux personnes en situation de perte d'autonomie, et proposent un habitat alternatif, favorisant le développement d'une offre intermédiaire entre le domicile et l'entrée en institution, bénéficient d'une **subvention de 10 000 € par logement (cette aide n'est pas cumulable avec l'aide de 4 000 € attribuée pour les PLA-I)**.

Cette aide financière a pour objet de faciliter l'émergence et le développement de ce type de projet, dont les prix de revient sont plus élevés que les projets classiques car nécessitant un niveau d'équipement, de confort et de suivi adaptés aux besoins du public visé.

- Ces opérations doivent être portées par un bailleur social et bénéficier d'un label répondant à minima aux critères énoncés ci-dessus (label départemental « Maison en partage », label Habitat Senior Services, etc...)
- La Communauté d'Agglomération, Nîmes Métropole veillera à apporter son soutien de façon cohérente sur le territoire pour les opérations d'habitat inclusif.
- Le dossier de demande d'agrément devra comporter une présentation précise de l'offre de services proposée aux futurs locataires. L'aide financière de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole ne sera versée qu'après la constatation de la mise en œuvre effective de cette offre de service.
- Par ailleurs, les logements devront présenter de façon préférentielle une répartition conforme aux dispositions du PLH de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, afin d'assurer une mixité sociale au sein de l'opération d'habitat alternatif.

- Chaque opération d'habitat alternatif bénéficiant de la subvention de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole devra être gérée par une structure à but non lucratif aux compétences avérées.
- La taille des opérations d'habitat alternatif subventionnables est limitée à 20 logements.
- Les opérations d'habitat alternatif sont destinées aux personnes adultes âgées ou handicapées (y compris les personnes handicapées vieillissantes) en situation de perte d'autonomie, autonomes mais fragilisées socialement, ne pouvant demeurer dans leur logement en raison de son isolement ou de son inadaptabilité, etc... proposant une offre intermédiaire entre le domicile et l'entrée en institution.
- Les critères d'éligibilité des projets sont notamment la qualité et la pérennité des prestations apportées (il sera notamment tenu compte du coût facturé aux résidents pour le financement de l'offre de services). Seront également examinés l'accompagnement des projets de vie, l'approche partenariale, le décroisement handicap-âge. Il sera notamment tenu du réseau de services de type maison médicale, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ... à proximité et adapté au public visé.