

Nombre de membres élus au Bureau : 54	Membres en fonction : 54	Membres présents : 41	Absent(s) excusé(s) : 8	Absent(s) : 5	Pouvoir(s) : 4
---------------------------------------	--------------------------	-----------------------	-------------------------	---------------	----------------

Date de convocation : 17 janvier 2023

Vote(s) pour : 45
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 23 janvier 2023,

Sous la présidence de Monsieur François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole, Maire de Metz, Membre Honoraire du Parlement.

Secrétaire de séance : Pascal GAUTHIER.

Point n°2023-01-23-BD-7 :

Modification du dispositif d'accession sociale à la propriété "Primo Logement".

Rapporteur : Monsieur Frédéric NAVROT

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Civil,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,

VU le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de Metz Métropole, approuvé par le Conseil métropolitain du 17 février 2020 et notamment sa fiche action n°3 « Favoriser l'accession sociale à la propriété »,

VU le Règlement Particulier d'Intervention en matière d'habitat approuvé par délibération du Bureau en date du 29 mars 2021, mis à jour le 13 avril 2022, et son cahier des charges annexé,
CONSIDERANT la nécessité d'adapter le dispositif Primo Logement mis en place en janvier 2022 afin de soutenir les ménages primo-accédants sur le territoire de Metz Métropole,

DECIDE de modifier les articles 3.2 et 4.2 du cahier des charges relatif au dispositif Primo Logement comme suit :

- le prix plafond au m² est fixé à 3 500 € HT/m² dans le neuf et à 3 000 € /m² dans l'ancien,
- les logements issus de la RE2020 et de la RT2012 pour les opérations en VEFA sont éligibles,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents se rapportant à cette affaire.

Metz, le 24 janvier 2023

Le Secrétaire de séance

Pascal GAUTHIER
Directeur Général des Services



Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation
La Secrétaire Générale

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marjorie Maffert-Pellat".

Marjorie MAFFERT-PELLAT

Règlement Particulier d'Intervention en matière d'habitat de Metz Métropole

Mis à jour le 23 janvier 2023

Préambule

Adopté par délibération du Conseil métropolitain en date du 17 février 2020, le 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 par délibération en date du 24 janvier 2022, 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 l'Eurométropole de Metz en matière de politique locale de l'habitat.

Ces aides 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 Logement.

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

LOGEMENT SOCIAL

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.

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 service Logement de Metz Métropole. Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Logement 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 sur le territoire de Metz Métropole.

La participation de Metz Métropole sur ses fonds propres est subordonnée à l'octroi des agréments de la Métropole délégataire des aides à la pierre.

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

Montant maximum de subvention

Communes de Metz Métropole	Zonage A / B / C	Zone I / II / III	Logement PLUS	Logement PLAI		
				PLAI Classique	PLAI adapté	PLAI Reconstitution ANRU
Metz, Montigny-lès-Metz et Woippy	B1 hors déficiaire SRU	II	0 €	0 €	4 000 €	6 000 €
Ars-sur-Moselle, Augny, Le Ban- Saint-Martin, Châtel-Saint- Germain, Jussy, Lessy, Longeville-lès-Metz, Marly, Moulins-lès-Metz, Plappeville, Rozérieulles, Saint-Julien-lès- Metz, Sainte-Ruffine, Scy- Chazelles, Vantoux et Vaux.	B2 et déficiaire SRU			2 000 €		
Amanvillers, Ars-Laquenexy, Chieulles, Coin-lès-Cuvry, Coin- sur-Seille, Cuvry, Féy, Gravelotte, Laquenexy, La Maxe, Lorry-lès- Metz, Marieulles, Mey, Noisseville, Nouilly, Peltre, Pouilly, Pournoy-la- Chétive, Roncourt, Saint-Privat-la- Montagne, Saulny, Vany et Vernéville.	B2	III	Jusqu'à 15 000 €*	Jusqu'à 15 000 €*		
Chesny, Jury et Mécleuves.	C					

*Selon caractéristiques de 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 service Logement de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Logement 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 pour tout ou partie la réalisation de logements locatifs sociaux familiaux sur le territoire de Metz Métropole.

La participation de Metz Métropole sur ses fonds propres est subordonnée à l'octroi des agréments de la Métropole délégataire des aides à la pierre.

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 service Logement de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Logement 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).

L'aide n'est pas cumulable avec les aides FEDER ni avec les aides France Relance.

Nature et montant de l'aide

Subvention forfaitaire au titre de la sécurisation ou de la résidentialisation : 500 € par logement.

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

Les deux subventions sont cumulables, dans la limite de 300 000 € 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 service Logement de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Logement 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 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 100 000 €, 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 service Logement de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Logement 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 service Logement de Metz Métropole.

Une fois la demande instruite, elle sera examinée en Commission Logement 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 :

- Bénéficiaire 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 (2017-2022) :

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

Bénéficiaires

Les bénéficiaires de l'aide sont les ménages primo-accédants, c'est-à-dire, les personnes qui n'ont pas été propriétaire de leur résidence principale depuis au moins 2 ans avant la demande d'aide (condition bancaire pour les prêts aux primo-accédants).

Les bénéficiaires doivent obtenir un prêt immobilier auprès d'un établissement bancaire de leur choix. La quotité d'apport personnel est limitée à 50 % (y compris la subvention de l'Eurométropole de Metz). Le montant de l'aide de la métropole doit apparaître dans l'offre de prêt émise par l'établissement bancaire, ainsi que la quotité d'apport personnel.

Le revenu fiscal de référence du ménage doit respecter les plafonds de ressources du tableau ci-dessous (plafonds PSLA zone B et C) :

Nombre de personnes qui occupent le logement	Revenu fiscal de référence maximum
1 personne	26 921 €
2 personnes	35 899 €
3 personnes	41 525 €
4 personnes	46 014 €
5 personnes et +	50 489 €

L'avis d'imposition à prendre en compte :

- pour les demandes du 1^{er} semestre de l'année (janvier à juin) : l'Eurométropole de Metz devra être destinataire de l'avis d'imposition N-2.
- Pour les demandes du 2nd semestre de l'année (juillet à décembre), l'Eurométropole de Metz devra être destinataire de l'avis d'imposition N-1.

- Les publics éligibles à l'aide de l'Eurométropole de Metz sont les primo accédants dont les revenus N-1 (ou N-2) sont inférieurs ou égaux aux plafonds mentionnés dans l'article 2. La condition dite de primo accession est levée dans le cas où il s'agit de la résidence principale d'une personne handicapée.

Conditions d'éligibilité

Nature des opérations éligibles :

- Logements neufs ou anciens ; individuels ou collectifs
- Construction neuve et Acquisition en VEFA
- Logement locatif social existant ou logement privé existant de plus de 15 ans

Pour les logements existants : en cas de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement égal à E, F ou G (ou DPE vierge), le ménage devra solliciter l'ALEC du Pays Messin dans le but d'être accompagné gratuitement dans une éventuelle réalisation de travaux de performance énergétique.

Prix plafond des opérations :

- Logements neufs : 3 500 € HT par m²
- Logements anciens : 3 000 € par m².

Conditions liées au logement :

- Le ménage dispose d'un délai de 6 mois suite à la date de signature du compromis de vente ou suite à l'acquisition du bien immobilier pour effectuer sa demande de subvention auprès de l'Eurométropole de Metz.

- Les logements neufs ou acquis en VEFA doivent être labellisés RT 2012, RE2020, bâtiments positifs ou passifs.

- L'accédant s'engage, dans le cadre des logements existants présentant un DPE vierge ou une lettre énergétique entre E et G, à contacter l'ALEC du Pays Messin dans le but d'être sensibilisé aux travaux qui pourront être réalisés et s'engagera à remettre à l'Eurométropole de Metz l'attestation signée par l'ALEC.

- L'aide de l'Eurométropole devra être sollicitée préalablement à la signature de l'acte de vente.

- L'accédant s'engage à habiter le bien pendant une durée minimum de 5 ans au titre de sa résidence principale. Dans le cas contraire, l'accédant s'engage à rembourser à l'Eurométropole de Metz, la subvention allouée au prorata temporis (en mois).

Nature et montant de l'aide

Le montant de la subvention est déterminé en fonction de la composition du ménage :

Personne seule	2 000 €
Ménage sans enfant	3 000 €
Ménage avec enfant(s) ou famille monoparentale	4 000 €

Procédure

Le ménage devra effectuer sa demande de subvention auprès de l'Eurométropole de Metz après avoir téléchargé la liste des pièces à fournir sur le site de l'Eurométropole.

« Primo Logement » Dispositif d'Accession sociale de L'Eurométropole de Metz

Cahier des charges annexé au
Règlement Particulier d'Intervention

PRÉAMBULE

Dans le cadre de sa compétence en matière de politique de l'Habitat, l'Eurométropole de Metz s'est engagée dans son troisième Programme Local de l'Habitat entré en vigueur le 17 février 2020.

Les 4 orientations pour la période 2020-2025 sont les suivantes :

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

L'Eurométropole de Metz affiche des prix relativement élevés dans le neuf (3 200€/m²) et dans l'ancien (2 000€/m²), qui incitent les ménages en quête d'accession à s'éloigner de la métropole pour trouver un bien qui convienne à leur budget et à leurs attentes (logement individuel principalement).

Ainsi, depuis 2007, l'Eurométropole de Metz a proposé trois dispositifs d'accession à la propriété : une aide directe aux ménages, un Prêt à Taux Zéro (PTZ) ainsi qu'une aide aux constructeurs et professionnels du bâtiment.

Le développement d'une offre abordable est un réel enjeu pour faciliter à la fois l'installation sur le territoire des jeunes ménages et le parcours résidentiel des locataires du parc social.

Par ailleurs, l'Eurométropole de Metz propose des aides financières en faveur :

- du logement social :
 - garanties d'emprunt,
 - création de logements locatifs sociaux familiaux, de structures pour l'hébergement d'insertion,
 - réhabilitation de logements locatifs sociaux en quartiers prioritaires de la ville et quartiers de veille active et des structures pour l'hébergement,
 - démolition des logements sociaux en QPV.

- de la réhabilitation des logements anciens du parc privé :
 - travaux de réhabilitation,
 - soutien aux copropriétés dégradées ou présentant une situation d'habitat indigne.

Conscient des besoins qui se faisaient ressentir sur le territoire et désireux de s'engager dans une politique efficace en matière d'Habitat, le Bureau, par délibération en date du **24 janvier 2022**, a décidé

de développer une offre de logements à coûts abordables, sous conditions, afin de favoriser le cheminement résidentiel et l'accès sociale à la propriété de ménages aux revenus modestes. Ainsi, « **Primo Logement** », le nouveau dispositif d'accès sociale à la propriété vient rejoindre les dispositifs de soutien financier énumérés ci-dessus.

Ce nouveau dispositif d'accès sociale à la propriété privilégiant les logements économes en énergie, dans le neuf comme dans l'ancien, répond également à l'ambition que s'est fixée l'Eurométropole de Metz en termes de développement durable et de lutte contre la précarité énergétique.

Article 1 : Objet

L'Eurométropole de Metz accorde une aide financière « **Primo Logement** » aux ménages qui souhaitent accéder à la propriété sur l'ensemble du territoire afin de soutenir le parcours résidentiel des familles modestes, de fluidifier le parc locatif public et d'être facilitateur du bien être des ménages.

Cette aide est versée aux ménages selon les conditions fixées dans le présent règlement.

Article 2 : Bénéficiaires de l'aide

Les bénéficiaires de l'aide sont les ménages primo-accédants, c'est-à-dire, les personnes qui n'ont pas été propriétaire de leur résidence principale depuis au moins 2 ans avant la demande d'aide (condition bancaire pour les prêts aux primo-accédants).

La subvention de l'Eurométropole de Metz est adossée à un prêt immobilier. Ainsi, les bénéficiaires doivent obtenir un prêt immobilier auprès d'un établissement bancaire de leur choix. La quotité d'apport personnel est limitée à 50 % (y compris la subvention de l'Eurométropole de Metz).

Le montant de l'aide de la métropole doit apparaître dans l'offre de prêt émise par l'établissement bancaire, ainsi que la quotité d'apport personnel.

Le revenu fiscal de référence du ménage doit respecter les plafonds de ressources du tableau ci-dessous (plafonds PSLA zone B et C) :

Nombre de personnes occupant le logement	Revenu fiscal de référence maximum*
1 personne	26 921 €
2 personnes	35 899 €
3 personnes	41 525 €
4 personnes	46 014 €
5 personnes et +	50 489 €

**Le revenu fiscal de référence est susceptible d'être modifié chaque année selon la réglementation en vigueur.*

L'avis d'imposition à prendre en compte :

- Pour les demandes du 1^{er} semestre de l'année (janvier à juin), l'Eurométropole de Metz devra être destinataire de l'avis d'imposition N-2.
- Pour les demandes du 2nd semestre de l'année (juillet à décembre), l'Eurométropole de Metz devra être destinataire de l'avis d'imposition N-1.

Article 3 : Nature et prix plafonds des opérations éligibles

3.1 Nature des opérations :

- Logements neufs ou anciens ; individuels ou collectifs
- Construction neuve et acquisition en VEFA
- Logement locatif social existant ou logement privé existant de plus de 15 ans

Pour les logements existants : en cas de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement égal à E, F ou G (ou DPE vierge), le ménage devra solliciter l'ALEC du Pays Messin dans le but d'être accompagné gratuitement dans une éventuelle réalisation de travaux de performance énergétique.

3.2 Prix plafonds* des opérations :

- Logements neufs : 3 500 € HT par m²
- Logements anciens : 3 000 € par m².

**Frais de notaire et d'agence inclus.*

A noter :

- Cette aide n'est pas offerte aux ménages accédant à la propriété dans un logement de type « Prêt Social Location-Accession ».
- Les acquisitions dont l'acte de vente a déjà été signé ne pourront pas être prises en compte.

Article 4 : Conditions d'éligibilité

4.1 Dans tous les cas :

- Les publics éligibles à l'aide de l'Eurométropole de Metz sont les primo accédants dont les revenus N-1 (ou N-2) sont inférieurs ou égaux aux plafonds mentionnés dans l'article 2. La condition dite de primo accession est levée dans le cas où il s'agit de la résidence principale d'une personne handicapée.
- L'aide de l'Eurométropole devra être sollicitée préalablement à la signature de l'acte de vente.
- L'accédant s'engage à habiter le bien pendant une durée minimum de 5 ans au titre de sa résidence principale. Dans le cas contraire, l'accédant s'engage à rembourser à l'Eurométropole de Metz, la subvention allouée au *prorata temporis* (en mois).

4.2 Dans le cas d'une construction neuve ou d'une acquisition en VEFA :

Les logements concernés doivent être labellisés RT2012, RE2020, bâtiments positifs ou passifs.

4.3 Dans le cas d'un logement existant :

Si le DPE ou le cas échéant l'audit énergétique présente une étiquette énergétique comprise entre E et G (ou DPE vierge), le candidat à l'acquisition pourra élaborer son plan d'acquisition-réhabilitation technique et financière avec l'ADIL et devra prendre contact avec l'ALEC du Pays Messin préalablement à la demande d'aide à Metz Métropole. A cet effet, l'attestation (annexe 1) remplie et signée par l'ALEC devra être jointe au dossier.

Article 5 : Accompagnement des ménages

5.1 ADIL 57

Dans le cadre de ses objectifs, l'Eurométropole invite les particuliers à consulter au préalable l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) 57 sur les questions juridiques, fiscales et financières liées au logement.

Adresse : 8 Rue Gambetta, 57000 Metz

Téléphone : 03 87 50 02 60

5.2 ALEC du Pays Messin

Dans le cadre d'une accession à la propriété dans l'ancien et comme mentionné précédemment, un rendez-vous devra être pris avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) pour les logements classés E, F et G. Dans les autres cas, les ménages pourront contacter l'ALEC sans obligation. Un conseiller pourra indiquer les postes de travaux pour lesquels il sera nécessaire d'intervenir pour obtenir un gain énergétique.

Adresse : Cloître des Récollets, 1 Rue des Récollets, 57000 Metz

Téléphone : 03 87 50 82 21

Article 6 : Montant de l'aide

Le montant de la subvention est déterminé en fonction de la composition du ménage :

Personne seule	2 000 €
Ménage sans enfant	3 000 €
Ménage avec enfant(s) ou famille monoparentale	4 000 €

Article 7 : Composition du dossier

L'accédant devra déposer un dossier de demande de subvention auprès de l'Eurométropole de Metz comprenant les pièces des champs cumulatifs suivants :

7.1 Dans tous les cas :

- Fiche de renseignements dûment complétée ;
- Un document prouvant la primo-accession (2 dernières quittances de loyer, bail, attestation d'hébergement accompagnée d'un justificatif de domicile de l'hébergeur...),
- L'offre de prêt qui mentionne la quotité d'apport personnel ;
- Contrat de réservation en cas de VEFA ou compromis de vente ou tout acte engageant le vendeur et l'accédant précisant le prix d'acquisition ou promesse d'achat,
- Avis d'imposition de toutes les personnes vivant au foyer sur les revenus de l'année N-2 pour les demandes de janvier à juin inclus et l'avis d'imposition de l'année N-1 pour les demandes de juillet à décembre ;
- Une copie du livret de famille ou en l'absence de celui-ci une copie des cartes d'identité.

7.2 Dans le cas d'un logement existant :

- DPE ou le cas échéant audit énergétique datant de moins de 3 ans à la date de dépôt du dossier.
- En cas de DPE égal à E, F ou G (ou vierge) : un accompagnement par l'ALEC du Pays Messin via un rendez-vous physique est demandé et une attestation devra être transmise à l'Eurométropole, (annexe 1).

Article 8 : Recevabilité du dossier

Le dossier est réputé complet par les services de l'Eurométropole de Metz lorsqu'il comporte toutes les pièces précédemment énoncées.

L'aide financière doit impérativement être sollicitée préalablement à la signature de l'acte de vente.

Article 9 : Conditions d'octroi de l'aide de l'Eurométropole de Metz

Les aides financières sont individualisées par le Président de l'Eurométropole de Metz dans la limite des enveloppes budgétaires. Les dossiers sont instruits dans l'ordre d'arrivée.

Les dossiers réputés complets par les services de la collectivité font l'objet d'un accusé de réception.

La signature de l'acte de vente le cas échéant avant la délivrance de cet accusé réception ferait perdre le bénéfice de l'aide sollicitée.

La notification de subvention sera adressée à l'accédant.

Les aides de l'Eurométropole de Metz ne sont pas de droit. Les instances métropolitaines décident de leur opportunité et de leur attribution définitive au cas par cas, dans un souci d'équilibre social et économique du territoire.

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

Article 10 : Délais de demande d'aide, durée de validité des subventions et caducité de l'aide

Le ménage dispose d'un délai de 6 mois suite à l'acquisition du bien immobilier pour effectuer sa demande de versement de la subvention auprès de l'Eurométropole de Metz.

La date d'acquisition de référence correspond à la date de signature de l'acte authentique de vente.

La décision d'octroi de la subvention devient caduque si l'acquisition n'est pas réalisée dans un délai de 1 an (pas de signature de l'acte de vente).

Tout dossier incomplet ou ne remplissant pas les critères d'éligibilité mentionnés dans ce règlement ne pourra donner lieu à l'attribution de l'aide sociale à l'accession.

Le non-respect de l'une des dispositions du présent règlement autorisera la collectivité à procéder au retrait de la subvention et entraînera le remboursement de l'aide accordée par le bénéficiaire.

Article 11 : Modalités de versement de l'aide

L'aide est versée en une seule fois sur le compte du bénéficiaire.

La demande de versement devra intervenir dans l'année à compter de la date de la décision.

Pièces justificatives à fournir :

- L'accédant s'engage à transmettre au service Logement de l'Eurométropole de Metz l'acte de vente définitif ou tous justificatifs attestant de la réalisation de la vente.
- L'offre de prêt définitive établie par l'organisme bancaire mentionnant la quotité d'apport personnel.
- Les coordonnées bancaires du ménage (RIB).

Article 12 : Clauses anti-spéculatives

Au regard de l'effort financier dispensé par la collectivité et afin d'éviter un éventuel comportement spéculatif du bénéficiaire, l'Eurométropole de Metz prévoit l'insert de clauses anti-spéculatives dans chaque acte de vente pour tout ménage ayant bénéficié d'une aide.

Ainsi, en cas de revente du logement ou si le ménage bénéficiaire ne l'affecte plus à sa résidence principale ou le met en location dans les 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique ou de son occupation après travaux, le bénéficiaire devra rembourser le montant de l'aide au *pro rata temporis*.

Pour tenir compte de la survenance d'évènements importants pouvant influencer sur le parcours résidentiel des ménages, le bénéficiaire pourra être exonéré de ce remboursement si la vente ou le changement d'affectation à résidence principale ou la mise en location sont motivés par certains évènements.

En effet, seules les reventes induites par les évènements suivants permettront aux bénéficiaires de se décharger de l'obligation de rembourser l'aide accordées dans les 5 ans de l'acquisition du bien. Pour cela, l'acquéreur devra solliciter l'Eurométropole de Metz par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée des justificatifs nécessaires à l'instruction de la demande :

- décès d'un des occupants du logement ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;
- chômage de longue durée obligeant le bénéficiaire à vendre ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF) dans la période des 5 ans ;
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du CASF à l'un des enfants à charge dans la période des 5 ans.

Article 13 : Date de prise d'effet, objectifs et moyens financiers

Le présent règlement prend effet à compter du **1^{er} janvier 2023**.

Cette aide est maintenue jusqu'à échéance du PLH et dans la limite des crédits annuels alloués.

Néanmoins, l'Eurométropole de Metz peut, à tout moment, modifier le contenu du présent règlement par une délibération, en raison, notamment, d'évolutions réglementaires ou des besoins du territoire.

Article 14 : Instruction

Direction de l'Habitat– Service Logement de l'Eurométropole de Metz

Adresse : Eurométropole de Metz
Maison de la Métropole
1 Place du Parlement de Metz
CS 30353
57011 Cedex 1

Article 15 : Communication et utilisation des données personnelles

L'Eurométropole de Metz pourra évoquer dans ses diverses publications les aides attribuées par le biais de ce dispositif. Dans le cas où des actions de promotion devaient être réalisées, les accédants ayant obtenu une subvention s'engagent à accepter l'utilisation de photographies du bâtiment dans le cadre de publications.

Pour toutes questions relatives au traitement des données personnelles des ménages déposant un dossier de demande de subvention au titre de l'accèsion sociale, il est possible de s'adresser au Délégué de la Protection des Données à cette adresse mail : dpo@metzmetropole.fr

Annexe 1 : Attestation de l'ALEC du Pays Messin dans le cadre de la demande de subvention relative à l'accession sociale mise en place par l'Eurométropole de Metz

« Contrat d'Engagement »

Je (nous) soussigné(s)

Déclare avoir rencontré un conseiller de l'ALEC du Pays Messin le

Concernant mon (notre) projet d'acquisition d'un bien immobilier situé

.....

.....

Dans le cadre du dispositif « accession sociale porté par l'Eurométropole de Metz ».

J'atteste (nous attestons) sur l'honneur l'exactitude des renseignements communiqués ci-dessus.

Partie réservée à l'ALEC

Compte-rendu du RDV et préconisations :

Fait à

Le

Signature(s) du (ou des) acquéreur(s)

Signature du conseiller de l'ALEC

**FORMULAIRE DEMANDE SUBVENTION
ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE
Primo-logement**

1. Identité des accédant(s) à la propriété

Demandeur	Conjoint
Nom :	Nom :
Prénom :	Prénom :
Tél. :	Tél. :
Mail :	Mail :
Adresse actuelle : N° + RUE :	Adresse actuelle : N° + RUE :
CP : COMMUNE :	CP : COMMUNE :
Vous êtes locataire : <i>(cochez la bonne case)</i> <input type="checkbox"/> Dans le parc public (HLM) <input type="checkbox"/> Dans le parc privé <input type="checkbox"/> Logé à titre gratuit <input type="checkbox"/> Autre (précisez) :	Vous êtes locataire : <i>(cochez la bonne case)</i> <input type="checkbox"/> Dans le parc public (HLM) <input type="checkbox"/> Dans le parc privé <input type="checkbox"/> Logé à titre gratuit <input type="checkbox"/> Autre (précisez) :

Nombre d'enfants à la charge du ménage :

Autre personne à charge :

2. Renseignements sur le revenu fiscal de référence *(année N-2 si demande effectuée entre janvier et juin et N-1 si demande effectuée entre juillet et décembre)*

Si déclaration commune ou personne seule :

- Revenu du demandeur ou du ménage :
- Autre revenu du foyer (ascendant ou descendant par exemple) :

Si déclaration séparée :

- Revenu du demandeur :
- Revenu du conjoint :
- Autre revenu du foyer (ascendant ou descendant par exemple) :

3. Renseignements sur le bien en cours d'acquisition

Adresse complète	N° + RUE : CP : COMMUNE :
Logement	<input type="checkbox"/> Individuel <input type="checkbox"/> Collectif <input type="checkbox"/> Ancien <input type="checkbox"/> Neuf Nom du bailleur social : ou Nom Opérateur/opération commerciale : ou Nom du promoteur dans le cas d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :
Typologie	<input type="checkbox"/> T1 <input type="checkbox"/> T2 <input type="checkbox"/> T3 <input type="checkbox"/> T4 <input type="checkbox"/> T5 <input type="checkbox"/> T6 et +
Surface habitable (en m ²)	
Superficie du terrain (en m ²)	
Niveau de performance énergétique (lettre + kWh)	

4. Plan de financement

Coût du terrain	€
Coût de la construction	€
OU	
Coût de l'acquisition du logement	€
Frais d'actes notariés	€
Autre(s) frais (précisez)	€
Coût total de l'opération :	€
Montant du prêt	€
Apport personnel	€
Subvention de l'Eurométropole	€
Montant total du financement :	€
Taux d'apport personnel (y compris subvention de l'Eurométropole de Metz)	%

Etude notariale en charge de l'Acte Authentique + contact de la personne en charge de votre dossier	
Banque choisie	

5. Engagement du/des demandeur(s)

- Les bénéficiaires doivent accéder à un prêt immobilier et la demande de subvention auprès de l'Eurométropole de Metz doit être faite impérativement avant la signature du prêt auprès de l'établissement bancaire.
- La subvention doit impérativement être mentionnée et intégrée dans le plan de financement du projet immobilier établi par l'établissement bancaire de votre choix.
- Les demandeur(s) certifie(nt) être primo-accédant(s) et déclare(nt) que le bien immobilier acquis constituera leur résidence principale à l'issue de la signature de l'acte authentique de vente pendant une période de 5 ans.
- La participation financière de l'Eurométropole est soumise à une clause anti-spéculative mentionnée dans l'article 12 du cahier des charges. Le(s) demandeur(s) s'engage(nt) à informer la collectivité de la revente si elle intervient avant la fin de la période anti-spéculative de 5 ans. Le non-respect de ces dispositions entrainera l'Eurométropole de Metz à demander le remboursement au *pro rata temporis* de l'aide attribuée.
- Certifie(nt) l'exactitude des renseignements indiqués dans la présente demande.

Date :

Signature du ou des demandeur(s)
(Précédée de la mention « lu et approuvé »)

Rappel : pour être recevable, le dossier de demande de subvention doit être complet, daté et signé, accompagné des pièces justificatives.

Protection des données personnelles : M. Le Président est le responsable des traitements de Metz Métropole. Les informations recueillies par le service logement font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'attribution des aides pour l'accès social. Les informations enregistrées sont destinées aux services de Metz Métropole.

La base légale du traitement est le contrat.

Ces données sont conservées 3 ans à compter du versement de la subvention.

Conformément aux articles 15 à 23 du Règlement 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016, toute personne peut obtenir communication et, le cas échéant, rectification, effacement, limitation du traitement, opposition et limitation des informations la concernant, pour motif légitime.

Vous pouvez exercer ces droits, sous réserve de la fourniture d'une pièce justificative d'identité, auprès de Metz Métropole à l'adresse suivante : METZ METROPOLE - Maison de la Métropole

A l'attention du Délégué à la Protection des Données

1 place du Parlement de Metz - CS 30353 - 57011 Metz Cedex 1

Téléphone : 03 87 20 10 00 - dpo@metzmetropole.fr

Résumé de l'acte

057-200039865-20230123-2023-01-DB7-DE

Numéro de l'acte : 2023-01-DB7
Date de décision : lundi 23 janvier 2023
Nature de l'acte : DE
Objet : Modification du dispositif d'accession sociale à la propriété "Primo Logement"
Classification : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 26/01/2023
Numéro AR : 057-200039865-20230123-2023-01-DB7-DE
Document principal : 99_DE-7.pdf

Historique :

26/01/23 13:16	En cours de création	
26/01/23 13:18	En préparation	Catherine DELLES
26/01/23 13:38	Reçu	Catherine DELLES
26/01/23 13:39	En cours de transmission	
26/01/23 13:40	Transmis en Préfecture	
26/01/23 13:44	Accusé de réception reçu	