Version mise à jour le 01/07/2022

« 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'accession sociale à la propriété de ménages aux revenus modestes. Ainsi, **« Primo Logement »,** le nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété vient rejoindre les dispositifs de soutien financier énumérés ci-dessus.

Ce nouveau dispositif d'accession 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 apparaitre 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	25 318 €
2 personnes	33 761 €
3 personnes	39 052 €
4 personnes	43 273 €
5 personnes et +	47 482 €

L'avis d'imposition à prendre en compte :

- Pour les demandes du 1er 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 : 2 850 € HT par m²
- Logements anciens : 2 000 € HT par m².

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

<u>A noter :</u>

- 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 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 entrainera 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 pout tout ménage ayant bénéficier 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 *prorata temporis*.

Pour tenir compte de la survenance d'évènements importants pouvant influer 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 nécessaire 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 **1er février 2022.**

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'accession 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**

EUROMÉTROPOLE METZ

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 : CP : COMMUNE :	Adresse actuelle : N° + RUE : CP : COMMUNE :
Vous êtes locataire : *(cochez la bonne case)* ☐ Dans le parc public (HLM) ☐ Dans le parc privé ☐ Logé à titre gratuit ☐ Autre (précisez) :	Vous êtes locataire : *(cochez la bonne case)* ☐ Dans le parc public (HLM) ☐ Dans le parc privé ☐ Logé à titre gratuit ☐ 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	☐ Individuel ☐ Collectif ☐ Ancien ☐ 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	☐ T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5 ☐ T6 et +
Surface habitable (en m²)	
Superficie du terrain (en m²)	
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 *prorata 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'accession sociale. 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