

REGLEMENT PARTICULIER D'INTERVENTION EN MATIERE D'HABITAT DE METZ METROPOLE

Mis à jour le 17 mars 2025

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

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 (PLH), entré en vigueur le 17 février 2020, à favoriser l'accès social à la propriété.

L'Eurométropole de Metz affiche des prix relativement élevés dans le neuf (3 900€/m²) et dans l'ancien (2 700€/m²), qui incitent les ménages en quête d'accès 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'accès 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.

L'Eurométropole de Metz propose, également, des aides financières en faveur du logement social (garanties d'emprunt, réhabilitation de logements locatifs sociaux en quartiers prioritaires de la ville, ...) et de la réhabilitation des logements anciens du parc privé (travaux de réhabilitation, soutien aux copropriétés dégradées, ...).

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 social à la propriété de ménages aux revenus modestes.

Ainsi, « **Primo Logement** », le nouveau dispositif d'accès social à la propriété vient rejoindre les dispositifs de soutien financier énumérés ci-dessus.

Ce nouveau dispositif d'accès social 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 - Bénéficiaires

Les bénéficiaires de l'aide sont les ménages primo-accédants, c'est-à-dire, la ou les personnes qui n'ont pas été propriétaire de leur résidence principale depuis au moins deux ans avant la demande d'aide.

Les dossiers des ménages composés d'un couple dont l'une des deux personnes est primo-accédant sont acceptés.

Les bénéficiaires doivent obtenir un prêt immobilier auprès d'un établissement bancaire de leur choix. Ce dernier devra remplir et signer un certificat annexé au règlement et comprenant le plan de financement détaillé de l'opération.

Le revenu fiscal de référence du ménage doit respecter les plafonds de ressources du tableau ci-dessous¹ :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenu fiscal de référence maximum	
	Zone B1 ²	Zone B2 et C ³
1	38 508 €	33 479 €
2	57 555 €	44 710 €
3	69 183 €	53 766 €
4	82 871 €	64 910 €
5	98 101 €	76 357 €
6	110 396 €	86 055 €
Personne supplémentaire	+ 12 301 €	+ 9 599 €

L'avis d'imposition à prendre en compte :

- Pour les demandes faites entre janvier et juin de l'année : déclaration d'impôt N-2,
- Pour les demandes faites entre juillet et décembre de l'année : déclaration d'impôt N-1.

Pour être éligible, le revenu fiscal du demandeur devra être inférieur ou égal aux plafonds ci-dessus.

La condition dite de primo accession est levée dans le cas où il s'agit de la résidence principale d'une personne handicapée.

Article 2 - Conditions d'éligibilité

Nature des opérations éligibles :

- Logements neufs ou anciens ; individuels ou collectifs
- Construction neuve et Acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement)
- Logement locatif social existant ou logement privé existant de plus de 15 ans
- Logement acquis en Location Accession

Prix plafond des opérations :

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

Conditions liées au demandeur :

- Être primo accédant
- Avoir un revenu inférieur ou égal aux plafonds de ressources présentés à l'article 1.

Conditions liées au logement :

- Les logements acquis neufs ou en VEFA doivent être labellisés RT2012, RE2020, bâtiments positifs ou passifs.
- Les logements anciens doivent avoir un DPE⁴ A, B, C, D.
En cas de DPE E, F, G, ou l'absence de DPE, le demandeur s'engage 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'ALEC⁵. Cet accompagnement est gratuit.

¹ Plafond PSLA zone B et C / source : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050873235>

² Le Ban Saint Martin, Longeville-lès-Metz, Marly, Metz, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Woippy

³ Toutes les autres communes hors B1

⁴ Diagnostic de performance énergétique

⁵ Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays Messin

Article 3 - 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 €

Dans le cas d'un ménage composé d'un couple dont l'une des deux personnes est primo-accédant, il est précisé que le montant de la subvention tiendra compte de l'ensemble des personnes composant ce ménage.

Précisions concernant les enfants :

- Prise en compte des naissances : si déclaration de la grossesse lors de la demande,
- Prise en compte des enfants mineurs : sur présentation du livret de famille,
- Prise en compte des enfants mineurs en garde alternée : sur présentation d'un justificatif,
- Prise en compte des enfants majeurs : sur présentation d'un justificatif, si l'enfant est redevable de l'impôt sur le revenu, ce dernier sera pris en compte dans le calcul du plafond fiscal.

Article 4 - Accompagnement des ménages

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

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 ou G ou en l'absence de DPE.

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 5 - Composition du dossier

Dans tous les cas :

- Le formulaire de demande de subvention dûment complété,
- Un document prouvant la primo-accession (deux dernières quittances de loyer, bail, attestation d'hébergement accompagnée d'un justificatif de domicile de l'hébergeur...),
- Le certificat rempli et signé par l'établissement bancaire,
- 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 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 ;
- Pour les femmes enceinte : un justificatif de grossesse,
- Pour les enfants majeurs : un justificatif,

- Tout autre document jugé nécessaire pour la suite de l'instruction de la demande.

En cas de logement existant :

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

En cas de construction (hors VEFA) :

- Le plan de financement prévisionnel des travaux, ou la liste des devis déterminant le coût de la construction
- Les plans montrant la superficie du bien

Article 6 - 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.

Le dossier sera constitué des pièces décrit ci-dessus et sera à transmettre :

- Par mail à l'adresse : primologement@eurometropolemetz.eu
- Ou par courrier à l'adresse : Eurométropole de Metz, Maison de la Métropole, Direction de l'Habitat et du Logement, 1 Place du Parlement de Metz, CS 30353, 57011 Cedex 1

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

À la suite de la réception du dossier (papier ou électronique), la procédure est la suivante :

- Envoi d'un mail accusant la bonne réception du dossier
- Envoi d'un courrier de notification, en cas de dossier complet
- Envoi d'un mail demandant les pièces complémentaires, en cas de dossier incomplet, puis d'une notification, une fois le dossier complet
- Envoi d'un courrier de refus, si le dossier ne respecte pas les critères d'éligible ou demeure incomplet malgré les relances

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

Suite à la réception de la notification et afin de percevoir la subvention, le ménage dispose d'un délai de six mois⁶ après la signature de l'acte de vente définitif, pour transmettre les justificatifs :

Dans tous les cas :

- L'acte de vente définitif signé ou tout justificatif attestant de la réalisation de la vente (attestation du notaire, acte authentique de transfert de propriété, acte de levée de l'option d'achat, ...)
- Le certificat rempli et signé par l'établissement bancaire précisant le plan de financement définitif ou tout document de la banque attestant le plan de financement définitif
- Un justificatif de naissance pour les nouveau-nés
- Un RIB

En cas de construction neuf (hors VEFA) :

- Le plan de financement définitif des travaux montrant les coûts réels de la construction
- Le procès-verbal de fin de travaux

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

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

⁶ Toutefois en cas de grossesse déclarée lors de la demande, ce délai pourra être prolongé en attendant de la naissance de l'enfant afin que le ménage puisse fournir le justificatif adéquat

Les dossiers sont instruits dans l'ordre d'arrivée.

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

La notification de subvention sera adressée à l'accédant.

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.

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 7 - Délais

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 d'un an (pas de signature de l'acte de vente).

Le présent règlement prend effet à compter du 1^{er} janvier 2025.

Article 8 - Clause 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 cinq 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* (en mois).

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 cinq 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 9 - 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