

**NOUVEAU REGLEMENT D'INTERVENTION
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION NIMES METROPOLE
EN MATIERE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE**

Approuvé par délibération du 27 mars 2023

Avant-propos

Selon l'INSEE, au 1er janvier 2021, 58 % des ménages métropolitains sont propriétaires de leur résidence principale. Les propriétaires accédant, c'est-à-dire qui honorent encore l'acquittement des mensualités pour rembourser leur emprunt, représentent 20% des propriétaires occupants.

L'accession à la propriété demeure une étape décisive du parcours résidentiel et un des grands enjeux nationaux en matière d'accès au logement qui traverse 150 ans de politique du logement, dont les politiques locales, dont celle de Nîmes Métropole, s'emparent depuis les années 2 000.

Le soutien aux opérations d'accession sociale à la propriété des ménages est un enjeu fort de la part de Nîmes Métropole pour permettre aux foyers les plus modestes d'acquérir un logement, car le logement est le premier poste de dépense des familles.

La politique du logement doit avoir pour objectif de permettre à chaque habitant de Nîmes Métropole de pouvoir accéder à la propriété au moment et à l'endroit où il en a besoin.

Par conséquent, Nîmes Métropole souhaite renouveler son soutien dans l'accession au logement grâce à l'approbation d'un règlement d'intervention en la matière. Cette aide est essentiellement liée aux conditions de ressources du ménage et au coût de son projet d'accession, dont les précisions se retrouvent au sein de ce nouveau règlement.

Car c'est notre devoir et notre volonté d'accompagner les familles dans cette accession.

PREAMBULE

Le soutien aux opérations d'accèsion sociale à la propriété des ménages constitue un enjeu fort du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole. Il répond à la volonté de mettre en œuvre une politique de l'habitat mettant en avant les principes de mixité sociale. Le soutien d'opérations d'accèsion sociale privilégiant les logements économes en énergie, dans le neuf comme dans l'ancien, répond également au souci de développement durable du territoire de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

Après la suppression du Pass-Foncier, dont la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole a pu faire bénéficier les ménages sur son territoire, le PTZ+ est désormais devenu en 2011 l'unique dispositif national d'aide à l'accèsion.

Ce dernier a fait en 2012 l'objet d'une refonte, à l'issue de laquelle le parc ancien n'est plus éligible (sauf rachat d'un logement HLM par son locataire). Sur le territoire communautaire, durant le premier semestre 2011, les projets d'accèsion ayant mobilisé le PTZ+ dans l'ancien, ont représenté 80% des opérations réalisées.

Afin de ne pas exclure ce parc ancien du soutien à l'accèsion mis en place par la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, et de ne plus être tributaire des éventuelles évolutions législatives du PTZ+, il a été décidé de ne plus conditionner l'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole à l'éligibilité des ménages à ce dispositif. Les projets d'accèsion des ménages bénéficiaires de l'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole pourront cependant être réalisés dans le cadre de ce PTZ+ (incluant l'éventuelle mobilisation d'un éco-prêt à taux zéro en cas de travaux), ainsi que dans le cadre du PSLA (Prêt Social de Location-Accession), la levée d'option étant considérée comme l'achat d'un logement neuf.

L'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole est essentiellement liée aux conditions de ressources du ménage et au coût de son projet d'accèsion, avec en corollaire la volonté de réduire la facture énergétique des accédants. Il s'appliquera à compter du 27 mars 2023.

En tout état de cause, le versement des subventions de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole aux ménages éligibles au présent règlement, se fera dans la limite des crédits annuels budgétés à cet effet.

Toute modification du présent règlement sera soumise au vote de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

CONDITIONS D'ELIGIBILITE DES MENAGES

Liste des opérations éligibles

Les opérations de primo-accession finançables au titre du présent règlement sont les suivantes (cf. conditions particulières infra) :

- **achat d'un logement ancien,**
- **achat d'un logement neuf,** y compris dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou lors de la levée d'option d'une opération de location-accession (voir préambule du présent règlement) financée en PSLA (Prêt Social de Location-Accession), ou une accession dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire (BRS).
- **achat d'un terrain à bâtir suivi de l'édification d'une construction,** celle-ci résultant d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle sur plan (CCMI), d'un marché de travaux ou de contrats d'entreprises. L'opération de construction devra être couverte par une **assurance dommages-ouvrage**, telle que prévue à l'article L.242-1 du Code des Assurances.

Notion de primo-accession

L'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole est ouverte à tous les primo-accédants, c'est-à-dire aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant la signature de l'acte de vente du logement.

Les exceptions à cette condition de primo-accession demeurent inchangées (cf. art. L31-10-3 du Code de la Construction et de l'Habitation : titulaire d'une carte d'invalidité, bénéficiaire d'une allocation adulte handicapée, victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale, etc.).

Plafonds de ressources des ménages primo-accédants

Les ménages éligibles à l'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole sont ceux dont les revenus sont inférieurs aux barèmes suivants (sera prise en compte la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement, sur présentation du ou des derniers avis d'imposition reçus) :

- 25 000 € pour une personne seule,
- 35 000 € pour un ménage composé de 2 personnes,
- 42 000 € pour un ménage composé de 3 personnes,
- 50 000 € pour un ménage composé de 4 personnes,
- 55 000 € pour un ménage composé de 5 personnes,
- 60 000 € pour un ménage composé de 6 personnes,
- 65 000 € pour un ménage composé de 7 personnes,
- 75 000 € pour un ménage composé de 8 personnes ou plus.

MONTANT DE LA SUBVENTION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION NIMES METROPOLE

Cas général

La subvention de Nîmes Métropole s'élève à 3 000 €.

Cette subvention doit impérativement figurer dans le plan de financement du projet d'accession du ménage.

Cas particuliers

- Doublement de la subvention

- La subvention est doublée (6 000 €) si la réalisation du projet d'accession du ménage se traduit par la libération d'un logement du parc HLM situé sur le territoire de Nîmes Métropole.
- La subvention est aussi doublée (6 000 €) si le projet du ménage est réalisé dans le cadre d'une opération d'accession inscrite dans la convention de partenariat conclue avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).
- La subvention est également doublée (6 000 €) si le projet du ménage consiste en l'achat du logement HLM qu'il occupe, lorsque ce logement est situé dans le périmètre d'un QPV (Quartier prioritaire de la Politique de la Ville) du territoire de Nîmes Métropole.

Cette subvention doit impérativement figurer dans le plan de financement du projet d'accession du ménage.

En cas de copropriété, la subvention ne sera versée au notaire qu'à la condition qu'il puisse justifier de l'enregistrement de la copropriété à l'immatriculation au registre des copropriétés.

- **Accession à la propriété dans le cadre d'un PSLA**

Si le ménage devient propriétaire dans le cadre d'un PSLA, les critères d'éligibilité du présent règlement devront être respectés :

- concernant le critère relatif au plafond de ressources, les justificatifs pris en compte (avis d'imposition) seront ceux les plus favorables au ménage : qu'il s'agisse des derniers reçus à la date de levée de l'option d'achat ou au cours de la phase locative qui la précède,
- concernant les critères relatifs au logement, ils s'apprécieront à la date de la levée d'option correspondant à l'achat du logement.

- **Accession à la propriété dans le cadre d'un BRS**

Si le ménage devient propriétaire dans le cadre d'un BRS, les critères d'éligibilité du présent règlement devront être respectés :

- concernant le critère relatif au plafond de ressources, les justificatifs pris en compte (avis d'imposition) seront ceux les plus favorables au ménage,
- concernant les critères relatifs au logement, l'acte de vente et le contrat de location concernant le foncier devront être fournis.

NOUVELLE MODALITE D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION DE NIMES METROPOLE

Les ménages éligibles au présent règlement ont la possibilité, s'ils le souhaitent, de bénéficier de la subvention de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole précitée sous une autre modalité.

Cette subvention peut en effet être allouée à l'organisme bancaire auprès duquel le ménage aura souscrit un prêt destiné à l'acquisition de son logement. La subvention viendra ainsi en diminution des échéances mensuelles du prêt octroyé.

La durée pendant laquelle cette diminution est appliquée est de 5 ans si la subvention octroyée est de 3 000 €, de 10 ans si la subvention est de 6 000 €.

Tout organisme bancaire souhaitant mettre en place ce dispositif devra préalablement conclure avec la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole une convention explicitant ses modalités de mise en œuvre.

Chaque projet de convention sera analysé par la Direction de l'Habitat et fera l'objet d'une présentation en Conseil Communautaire pour approbation et signature.

CONDITIONS D'ELIGIBILITE DES PROJETS

Plafonds du prix de vente des logements

Le coût d'acquisition de la résidence principale des ménages primo-accédants ne devra dépasser les montants suivants (TTC ou hors droits de mutation dans l'ancien) par mètre carré de surface utile¹ (la surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant) :

Logement neuf	2 900 €
Logement ancien	2 500 €

¹ : surface utile = surface habitable + la moitié de la surface des annexes :

- La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; [...] Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10 du CCH, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre» (article R.111-2).

- Les surfaces annexes sont définies par l'arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du CCH) comme : «les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement,

les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».

Performance énergétique des logements

Les logements neufs devront respecter la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande de Permis de construire.

Les logements anciens devront avoir un DPE compris entre A et D inclus au minimum.

Si le logement a un DPE compris entre E et G, le ménage primo-accédant devra prévoir un montant minimum de travaux visant prioritairement à améliorer sa performance énergétique, correspondant à 10% du coût d'achat toutes taxes comprises du logement.

Dans ce cas, le plan de financement du projet d'acquisition du ménage devra inclure le coût de ces travaux, avec à l'appui présentation des devis (fourniture et pose) correspondants. A l'issue des travaux, le ménage devra produire les factures correspondant aux travaux (fourniture et pose), sans quoi le remboursement de l'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole pourra être exigé.

Superficies minimales des logements

Les logements devront avoir les surfaces habitables minimales suivantes :

- Studio et T 1 : 20 m²
- T 2 : 40 m²
- T 3 : 60 m²
- T 4 : 80 m²
- T 5 : 90 m²

ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES PRIMO-ACCEDANTS

L'instruction des dossiers des ménages souhaitant accéder à la propriété en mobilisant l'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole sera effectuée par l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) du Gard. Dans tous les cas, et notamment

pour l'acquisition d'un terrain à bâtir suivi de l'édification d'une construction, la présentation de leur dossier par les ménages, pour validation du projet par l'ADIL, devra intervenir avant la signature de l'acte authentique de vente établi par notaire.

L'ADIL du Gard effectuera une étude prévisionnelle de financement et vérifiera d'une part le respect des critères d'éligibilité du présent règlement, d'autre part l'adéquation du projet d'accession avec la nature du ménage (âge, composition, ressources, etc.).

L'achat du logement ne devra pas se traduire pour le ménage accédant par un taux d'endettement supérieur à 33%, frais associés aux emprunts et assurances incluses. En revanche, les prestations sociales ne devront pas être comprises dans les ressources.

Elle validera chaque projet et expliquera les démarches à accomplir dans le cadre du montage du dossier.

Le versement de la subvention s'effectuera après validation du dossier par l'ADIL du Gard, validation qui ne pourra intervenir qu'après présentation des justificatifs :

- relatifs aux ressources et à la composition du ménage : notamment dernier avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement, ainsi que tout document permettant de vérifier la situation du ménage (pièces d'identité, livret de famille...).
- relatifs à la primo-accession :
 - déclaration sur l'honneur avec, si l'emprunteur n'est pas primo-accédant : justificatifs relatifs aux dérogations prévues par la législation,
 - si l'emprunteur est locataire : contrat de bail des deux années précédant la demande de prêt, quittance de loyer la plus récente, documents prouvant que le logement est occupé au titre de résidence principale (avis d'imposition, justificatif de domicile).
 - -si l'emprunteur réside chez ses parents : attestation des parents déclarant sur l'honneur avoir hébergé leur enfant, document prouvant que le logement occupé est au nom des parents (bail, quittance de loyer au nom des parents, taxe foncière, etc.).
- relatifs à l'achat du bien immobilier : contrats de réservation, plans, devis des travaux (fourniture et pose) en cas d'achat d'un logement ancien d'une classe énergétique comprise entre E et G.

L'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole sera versée sur le compte du notaire réalisant la vente du logement ou du terrain, suite à son appel de fonds.

Cette aide sera mentionnée dans l'acte notarié, lequel devra préciser que celle-ci sera restituée en cas de vente du logement sans motif légitime dans les 5 ans ayant suivi son achat (cf. ci-après).

Dans le cas des opérations d'accession réalisées dans le cadre du PSLA, l'aide de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole pourra être versée au notaire ou à l'opérateur.

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole se réserve le droit de procéder à toute vérification liée au versement de son aide dans le cadre du présent règlement et, en cas de déclaration mensongère, d'en exiger le remboursement.

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole se réserve également le droit de soutenir les projets qui n'auraient pu, en raison d'un montage particulier non prévu par le présent règlement, être déclarés éligibles par l'ADIL.

CLAUSES ANTI-SPECULATIVES A INTEGRER AUX ACTES DE CESSION

Il sera demandé au ménage bénéficiaire de la subvention de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole son remboursement total :

- si dans les 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente, le ménage garde la propriété du bien mais ne l'affecte plus à sa résidence principale,

- en cas de revente du bien dans les 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente, sauf accident de la vie (décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct, chômage supérieur à une année, invalidité reconnue).

En outre, en cas d'annulation de l'acte notarié avant la livraison définitive du bien, et quelles qu'en soient les raisons, la subvention devra être restituée à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.