

Règlement afférent à l'aide communautaire de Rives de Moselle en matière d'accession à la propriété : PASS'LOGEMENT

Préambule

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d'attribution des aides de Rives de Moselle dans le cadre de sa politique d'aide à l'accession à la propriété. Ainsi, il détermine les critères d'éligibilité des ménages demandeurs, et définit le protocole à suivre pour toute demande réalisée par les futurs accédants.

Article 1 : Conditions de recevabilité des demandes

Toute demande de participation faite à Rives de Moselle résulte d'un projet immobilier s'inscrivant dans le cadre d'une accession aidée à la propriété. A ce titre le demandeur devra respecter l'ensemble des dispositions développées dans ce présent règlement.

Les demandes de participation faites à Rives de Moselle seront considérées recevables si le projet immobilier du demandeur se situe sur l'une des 20 communes du territoire de Rives de Moselle : Antilly, Argancy, Ay-sur-Moselle, Chailly-lès-Ennery, Charly-Oradour, Ennery, Fèves, Flévy, Gandrange, Hagondange, Hauconcourt, Maizières-lès-Metz, Malroy, Mondelange, Norroy-le-Veneur, Plesnois, Richemont, Semécourt, Talange, Trémery.

En amont de toute demande de financement, le futur accédant aura présenté son projet auprès du CALM-SOLIHA MOSELLE. Cette étape préalable devra garantir la conformité du projet aux critères d'éligibilité définis au présent règlement.

Toute demande formulée au titre de l'aide à l'accession à la propriété est conditionnée par la transmission d'un dossier complet dont les pièces justificatives sont stipulées au sein de l'article 5 du présent règlement.

Afin d'apprécier si les candidatures satisfont à l'ensemble des conditions, il pourra être demandé aux candidats de produire toute pièce complémentaire jugée nécessaire à l'appréciation de leur situation.

Seules les acquisitions dont l'acte de vente n'a pas encore été signé sont éligibles au dispositif.

Article 2 : Critères d'éligibilité à l'aide financière de Rives de Moselle

- Être primo-accédant : le ménage acquiert un bien immobilier pour la première fois et les personnes le composant n'ont jamais été propriétaires par ailleurs ;
- Avoir présenté son projet auprès du CALM-SOLIHA MOSELLE ;
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds ci-dessous :

Plafonds de ressources correspondant au Prêt à Taux Zéro (au 1^{er} janvier 2024)

Nombre de personnes occupant le logement	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	87 000 €	78 300 €	69 600 €
À partir de 8	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Les ressources prises en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de la dernière année précédant celle au cours de laquelle la demande a été effectuée (revenu fiscal de référence indiqué sur l'avis d'imposition de 2023 pour une demande déposée en 2024).

Commune	Zonage
Antilly	C
Argancy	C
Ay-sur-Moselle	B2
Chailly-lès-Ennery	C
Charly-Oradour	C
Ennery	B2
Fèves	B2
Flévy	C
Gandrange	B2
Hagondange	B2
Hauconcourt	B2
Maizières-lès-Metz	B1
Malroy	C
Mondelange	B2
Norroy-le-Veneur	B2
Plesnois	B2
Richemont	B2
Semécourt	B2
Talange	B2
Trémery	B2

Article 3 : Engagement de Rives de Moselle

Article 3.1 : Analyse des dossiers

Rives de Moselle, Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre, s'engage à examiner le projet d'accession du ménage demandeur, conformément aux critères d'éligibilité des dossiers détaillés précédemment, et à accorder, le cas échéant, une aide à l'accession sociale à la propriété, dans les conditions prévues aux articles L.312-2-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette aide financière sera délivrée sous la forme d'une subvention.

Article 3.2 : Montant des aides allouées par Rives de Moselle

L'aide financière accordée par Rives de Moselle sera de 5 000 € par ménage, quelle que soit la composition de celui-ci. **Elle sera attribuée sous forme de subvention et allouée dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle.** Rives de Moselle est unique décisionnaire pour le versement de la subvention. Les subventions publiques ne sont pas accordées de droit.

Article 4 : Engagements de l'accédant

- Considérant le territoire de Rives de Moselle impacté, depuis plus de dix ans, par une forte pression sur les marchés fonciers, et notamment sur le foncier constructible ;
- Considérant les niveaux de prix élevés, peu compatibles avec les ménages modestes souhaitant pouvoir s'installer sur le territoire de Rives de Moselle ;
- Considérant la participation financière attribuée par Rives de Moselle dans le cadre du développement d'une accession à la propriété à destination des populations modestes ;

Rives de Moselle affirme son intention d'établir des clauses anti-spéculatives, chargées de garantir le bon usage des fonds alloués à cette politique locale de l'habitat. Ainsi, l'accédant s'engage à répondre favorablement aux articles énoncés ci-dessous :

En contrepartie de l'aide versée par Rives de Moselle, le ménage s'engage à respecter les clauses anti-spéculatives suivantes :

- Habiter personnellement le logement au plus tard dans les 3 ans suivant l'octroi de la subvention, à titre de résidence principale, durant une période minimum de 5 ans ;
- Ne pas louer le bien durant cette période de 5 ans ;
- En cas de vente ou de location du logement dans les 5 ans, à en informer Rives de Moselle par écrit et à lui restituer intégralement l'aide perçue.

Ces conditions doivent obligatoirement figurer dans l'acte de propriété sous la forme d'une clause particulière.

Article 5 : Pièces justificatives à produire par les demandeurs

Article 5.1 : Pièces justificatives à produire avec la demande d'aide

- Le présent règlement daté et signé ;
- Fiche de demande d'aide, remplie et signée ;
- Avis émis par le CALM-SOLIHA MOSELLE (fiche d'instruction) ;
- Copie de la pièce d'identité des demandeurs ;

- Compromis, contrat préliminaire ou attestation notariale (daté(e) et signé(e)), précisant la nature de l'opération, la situation du projet, la surface du terrain, les surfaces habitables et utiles du logement et le coût de l'acquisition HT et TTC ;
- Le cas échéant, copie de l'arrêté du Permis de Construire obtenu par le ménage ;
- Attestation sur l'honneur du ménage d'être primo-accédant au sens du présent règlement ;
- Descriptif de la qualité énergétique de la construction projetée ou du bien à acquérir, avec consommation d'énergie envisagée ou constatée ;
- Copie de la dernière quittance de loyer ;
- Copie de l'avis d'imposition de l'année N-1 ;
- RIB

Article 5.2 : Pièces justificatives à produire à la demande de versement de l'aide

- Acte de propriété mentionnant **les clauses anti-spéculatives** ;
- Dans le cas d'un Permis de Construire obtenu par le ménage, la Déclaration d'Ouverture de Chantier ;
- La convention signée entre le ménage et Rives de Moselle ;
- L'engagement d'entrée dans le logement dans les 3 ans. Rives de Moselle devra, par ailleurs, être informée de la date d'entrée dans le logement.

Article 5.3 : Sanctions en cas de manquement aux obligations

Toute action dolosive relative à la production des pièces justificatives précitées, ayant pour finalité l'octroi de la subvention, entrainera la restitution intégrale de l'aide perçue.

Article 6 : Entrée en vigueur

Le dispositif est applicable à compter de la date de signature du présent règlement.

Date et Signature du demandeur :

Précédée de la mention « Lu et approuvé »

Fait à Maizières-lès-Metz, le 29 JAN. 2024

Le Président,
Julien FREYBURGER

