



Commission des équipements  
et de l'aménagement durable

**1324 - Rénovation et accroissement du parc privé**

**Actualisation du dispositif départemental de  
soutien à l'accession sociale à la propriété  
dans le cadre du prêt à taux zéro plus (PTZ +)**

**Rapport n° CP/2011/598**

**Service gestionnaire :**  
Direction de l'habitat

**Résumé :**

Lors de sa réunion du 21 juin dernier, le Conseil Général avait donné délégation à la commission permanente pour actualiser les critères d'éligibilité des dossiers des candidats à l'accession à la propriété dans le cadre du prêt à taux zéro plus (PTZ +). Le présent rapport fixe les nouvelles modalités d'intervention du Département pour le soutien à l'accession sociale à la propriété pour les dossiers examinés à partir du 1er octobre 2011.

**1. Rappel du dispositif actuel de soutien au Prêt à taux zéro Plus (PTZ +)**

Le 13 décembre dernier, le Conseil Général a adopté un dispositif de soutien à l'accession sociale dans le cadre du prêt à taux zéro plus (PTZ +) suite à la disparition au 31/12/2010 du pass-foncier et du PTZ majoré.

Toujours centré sur les primo-accédants, le nouveau dispositif est cependant universel en termes de public bénéficiaire et concerne la construction neuve comme l'achat de biens anciens. Le montant du PTZ est différencié en fonction du zonage (B1, B2 et C), du niveau de ressources (décomposées en 10 catégories) et du niveau de performance énergétique du logement.

Dans le cadre du dispositif **du prêt à taux zéro plus®**, la subvention départementale s'élève à :

- **2 000 €** pour une surface habitable de moins de 70 m<sup>2</sup>,
- **2 500 €** pour une surface habitable comprise entre 70 m<sup>2</sup> et 119 m<sup>2</sup>,
- **3 000 €** pour une surface habitable de plus de 120 m<sup>2</sup>.

Elle est attribuée sous réserve des conditions suivantes :

- ressources imposables inférieures aux plafonds de ressources définis par le dispositif du PTZ + et correspondant aux catégories 1 à 4 (servant de base au calcul du montant du prêt PTZ +) ;
- intervention sur l'ensemble du territoire départemental hors CUS pour des logements individuels et collectifs, neufs ou anciens ;
- plafonnement du coût du projet d'accession selon le plafond de prix de vente du PSLA. Cette disposition s'applique aux dossiers pour lesquels la demande de permis

de construire a été faite le lendemain de la date de promulgation de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (soit le 28 mars 2009)

- exigence de l'atteinte d'une certaine performance énergétique (très haute performance énergétique - THPE ou Bâtiment basse consommation - BBC pour, les logements neufs ou gain de 25 % pour des logements anciens)
- Plafonnement du projet d'accession à hauteur de 300 000 € TTC.

Le Département apporte une bonification de 500 € si le projet d'accession a lieu dans une commune caractérisée par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) arrêté ou approuvé, comme appartenant aux échelons les plus élevés de l'armature urbaine (à ce jour, les communes d'Hochfelden, Brumath, Hoerdt, Marlenheim, Truchtersheim, Erstein, Benfeld, Gerstheim, Rhinau, Obernai, Rosheim, Barr, Dambach-la-Ville, Epfig, Bischwiller, Haguenau, Kaltenhouse, Oberhoffen sur Moder, Schweighouse sur Moder, Wissembourg, Niederbronn, Reichshoffen, Gundershoffen, Pfaffenhoffen, La Walck, Uberach, Niedermodern et Bitschoffen).

Une seconde bonification à hauteur de 1 000 €, cumulative, est octroyée si le projet d'accession est réalisé sur un site labellisé par le Département « Quartier Plus 67 ». Si le logement neuf n'est pas qualifié en BBC (neuf ou ancien), une minoration de 1 000 € est réalisée.

Après plus de 8 mois, le Département n'a financé que 5 dossiers. Un examen des freins au développement de ce produit sur le territoire départemental hors CUS montre la nécessité de desserrement des critères d'éligibilité des projets d'accession des ménages, notamment pour atteindre les objectifs du plan départemental de l'habitat

Lors de sa réunion du 21 juin dernier, le Conseil Général avait donné délégation à la commission permanente pour actualiser les critères d'éligibilité des dossiers des candidats à l'accession à la propriété dans le cadre du prêt à taux zéro plus (PTZ +).

## **2. Proposition d'évolution du dispositif de soutien départemental**

Le bilan au niveau national montre que l'essentiel des bénéficiaires du PTZ + se trouvent dans les catégories 5 à 7 des catégories du PTZ +.

Afin de maintenir l'objectif d'une **accession sociale à la propriété**, il vous est proposé de prendre en référence les plafonds de ressources du PAS (prêt à l'accession sociale). Ce choix correspond à retenir approximativement les catégories 1 à 6 environ du PTZ +.

Les primo-accédants pourraient ainsi bénéficier de l'APL accession réduisant ainsi leur taux d'effort. Les bénéficiaires d'un PAS ont également accès à une garantie de leur prêt dans le cadre du fonds de garantie de l'accession sociale (FGAS).

Les plafonds de ressources ont été récemment actualisés (arrêté du 31 mai 2011) pour se recaler sur les plafonds de ressources du PLUS (prêt locatif à usage social) comme antérieurement le PTZ majoré, tout en intégrant une dimension territoriale liée au zonage.

Les revenus à prendre en compte sont ceux de l'année N-2.

Ainsi, à compter du 1er juin 2011, les ménages éligibles au PAS seront ceux dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources suivants :

<b>Nombre de personnes destinées à occuper le logement</b>	<b>Zone B1 (en euros)</b>	<b>Zone B2 (en euros)</b>	<b>Zone C (en euros)</b>
<b>1</b>	21 500	20 000	18 500
<b>2</b>	30 100	28 000	25 900
<b>3</b>	36 550	34 000	31 450
<b>4</b>	43 000	40 000	37 000
<b>5</b>	49 450	46 000	42 550
<b>6</b>	55 900	52 000	48 100
<b>7</b>	62 350	58 000	53 650
<b>8 et plus</b>	68 800	64 000	59 200

Pour mémoire, ces plafonds de ressources sont actualisés annuellement.

Pour les dossiers examinés à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2011, il vous est proposé de retenir le plafond de ressources du PAS (prêt à l'accession sociale) et de fixer un plafond d'intervention départementale de 300 ménages subventionnés par an, correspondant au budget annuel d'un million d'euros.

Les autres conditions d'intervention du Département en soutien au PTZ + seraient laissées identiques.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide d'actualiser son dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété en complément d'un prêt à taux zéro plus (PTZ +) en retenant comme plafond de ressources celui du PAS (prêt à l'accession sociale) et en fixant un plafond d'intervention départementale de 300 ménages subventionnés par an. Les autres conditions d'intervention du Département en soutien au PTZ + ne sont pas modifiées.*

*Ces dispositions s'appliquent pour les dossiers examinés à partir du 1er octobre 2011.*

Strasbourg, le 22/08/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL