



**Commission des équipements
et de l'aménagement durable**

1324 - Rénovation et accroissement du parc privé

**Aide départementale à
l'accession sociale à la propriété**

Rapport n° CP/2012/518

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne les demandes d'aides financières présentées par des particuliers au titre de l'accession sociale à la propriété, dans le cadre du dispositif de soutien départemental au prêt à taux zéro majoré, mis en place par délibération du Conseil Général du 23 mars 2009, et du dispositif de soutien départemental au prêt à taux zéro plus, mis en place par délibération du Conseil Général du 13 décembre 2010.

A ce titre, 2 dossiers sont présentés dans les annexes au rapport.

Lors de ses réunions des 26 mars 2007, 25 juin 2007 et 28 avril 2008, le Conseil Général a mis en place des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété, concernant la vente de logements HLM, le prêt social de location-accession (PSLA), le prêt à taux 0 % (PTZ) majoré et le Pass-foncier®.

Dans le cadre du Plan départemental de l'habitat, l'enjeu de l'accession sociale a été confirmé afin de fluidifier le parcours résidentiel des ménages bas-rhinois. C'est pourquoi, le Conseil Général, lors de sa réunion du 23 mars 2009, a décidé d'actualiser l'ensemble de son dispositif départemental de soutien à l'accession sociale pour permettre à des ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété dans le cadre de dispositifs sécurisés comme le PSLA, le prêt à taux zéro majoré et le Pass-foncier®.

Au 1er janvier 2011, le Pass-foncier® et le prêt à taux zéro majoré ont disparu pour être remplacés par le prêt à taux zéro plus (PTZ+). Dans ce nouveau cadre, le Conseil Général a décidé de maintenir un dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété. Il a créé, lors de sa réunion du 13 décembre 2010, une aide aux accédants à la propriété bénéficiant du prêt à taux zéro plus (PTZ+). Le dispositif a été actualisé en septembre 2011.

Le présent rapport concerne le changement de projet pour un dossier de prêt à taux zéro majoré (antérieur au 1^{er} janvier 2011) et présente un dossier éligible à l'aide à l'accession dans le cadre du PTZ+.

Pour mémoire, l'aide départementale au titre du Prêt à taux zéro majoré s'élève à 3 000 € pour les ménages de trois personnes ou moins, ou à 4 000 € pour les autres ménages.

Cette subvention est accordée sous réserve des conditions suivantes :

- être primo-accédant (ne pas être propriétaire de sa résidence principale au titre des deux dernières années)
- acquérir un logement neuf ou à construire devant être affecté à la résidence principale en logement collectif (pour l'individuel, la subvention départementale intervient dans le cadre du Pass-foncier)
- respecter des plafonds de ressources **du PTZ majoré**
- respecter un **plafond de prix d'achat** :

Plafond en vigueur au 7 avril 2009, en euros par m² de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes plafonnée à 9 m² :

	Montant TTC pour les immeubles à TVA à 5,5%	Montant TTC pour les immeubles à TVA à 19,6 %
Zone B1	2 637 €	2 989 €
Zone B2	2 302 €	2 610 €
Zone C	2 014 €	2 283 €

Plafond applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 28/03/09. Pour les opérations de construction d'un logement, ce plafond porte sur le seul prix de la construction.

- Le **prix de revient de l'opération ne doit pas dépasser 300 000 € TTC**, hors frais de dossier et frais notariés.
- **pas de cumul avec l'aide au PASS-FONCIER®**.

Par ailleurs pour les projets en prêt à taux zéro majoré, le Département apporte une bonification de 2 000 € si le logement bénéficie d'une certification très haute performance énergétique (THPE, c'est-à-dire ayant une consommation énergétique inférieure de 20 % par rapport à la réglementation énergétique en vigueur- RT 2005) ou BBC (bâtiment basse consommation). Cette bonification est de 1 000 € pour les logements faisant l'objet d'un engagement d'un bureau d'études thermicien sur les normes THPE ou BBC mais sans certification. Une seconde bonification à hauteur de 1 000 €, cumulative, est octroyée 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 de Strasbourg, Hoenheim, Bischheim, Schiltigheim, Illkirch-Graffenstaden, Ostwald, Lingolsheim, Eckbolsheim, 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, Niederbron, Reichshoffen, Gundershoffen, Pfaffenhoffen, La Walck, Uberach, Niedermodern et Bitschhoffen).

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 m²,
- * 2 500 € pour une surface habitable comprise entre 70 m² et 119 m²,
- * 3 000 € pour une surface habitable de plus de 120 m²

Sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Avoir recours au PTZ+
- Respecter les plafonds de ressources du PAS (prêt à l'accession sociale à la propriété) ;
- Respecter un taux d'effort (au sens bancaire) de maximum 33% des revenus affectés à l'opération d'accession sociale.
- Concerner, sur le territoire départemental hors CUS, des logements individuels et collectifs neufs ;
- 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 (THPE ou BBC)
- Plafonnement du projet d'accession à hauteur de 300 000 € TTC.

Le Département apporte une bonification de 500 € si le logement 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 Bitschhoffen).

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 une minoration de 1 000 € est réalisée.

J'ai l'honneur de vous soumettre, sur l'état ci-joint, 1 dossier représentant une subvention d'un montant total de 5 000 € dans le cadre du dispositif du prêt à taux zéro majoré (PTZ majoré) et 1 dossier représentant une subvention d'un montant total de 2 000 € dans le cadre du dispositif du prêt à taux zéro plus (PTZ+).

Les crédits de paiement susceptibles d'être mobilisés en 2012 s'élèvent à 7 000 Euros.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
35340	204-20422-72	100 000,00 €	92 000,00 €	7 000,00 €

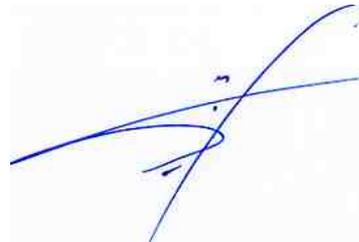
Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide d'attribuer des subventions d'un montant total de 7 000 € aux accédants à la propriété figurant au tableau annexé.

Elle approuve par ailleurs, en application de l'article 10 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, les conventions d'attribution de subvention à intervenir entre chacun des particuliers et le Département, et autorise le Président à signer ces conventions.

Strasbourg, le 14/06/12

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique KENNEL, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Guy-Dominique KENNEL