

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
ISTRES-OUEST PROVENCE****N° 9/18****Objet de la délibération****Approbation du dispositif Aide à l'accession à la propriété dans l'ancien.**

L'an deux mille dix-huit et le 14 février, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

Secrétaire de séance :

M. Jean GUILLON

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

M. Martial ALVAREZ, M. Alain ARAGNEAU, M. François BERNARDINI, M. Philippe CAIZERGUES, Mme Aline CIANFARANI, Mme Monique CISELLO, M. Jean Louis DEROT, M. Gaëtan FERNANDEZ, M. Gilbert FERRARI, M. Daniel GAGNON, M. Yves GARCIA, Mme Muriel GINIES, M. Gérald GUILLEMONT, M. Jean GUILLON, M. Jean HETSCH, M. Daniel HIGLI, Mme Nicole JOULIA, M. Philippe MAURIZOT, M. Louis MICHEL, Mme Claudie MORA, M. Paul MOUILLARD, Mme Hélène PHILIP de PARSCAU, M. Ange POGGI, M. Philippe POMAR, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mme Martine ARFI par M. Gérald GUILLEMONT, M. Eric CASADO par M. François BERNARDINI, Mme Laëtitia DEFFOBIS par M. Frédéric VIGOUROUX, Mme Chantal GAMBI par Mme Nicole JOULIA, Mme Sonia GRACH par Mme Aline CIANFARANI, Mme Elisabeth GREFF par M. Gilbert FERRARI, Mme Fabienne GRUNINGER par M. Yves VIDAL, Mme Véronique IORIO par M. Ange POGGI, Mme Monique POTIN par M. Philippe POMAR, Mme Emmanuelle PRETOT par M. Yves GARCIA, M. René RAIMONDI par M. Jean HETSCH, Mme Maryse RODDE par M. Gaëtan FERNANDEZ, Mme Monique TRINQUET par M. Jean GUILLON

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mme Simone ALOY, M. Jean Marc CHARRIER, Mme Anne-Caroline CIPREO, M. Alain DELYANNIS, Mme Béatrix ESPALLARDO, M. Michel LEBAN

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

Pour rappel, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence, fusionné depuis le 1^{er} janvier 2016 au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a approuvé par délibération n° 227/15 du 19 mai 2015 la mise en place d'un dispositif d'aide financière à l'accession à la propriété, destiné aux primo-accédants pour toute acquisition d'un logement neuf situé sur le Territoire Istres-Ouest Provence, afin notamment de favoriser le parcours résidentiel et de libérer des logements sociaux.

Ce dispositif, opérationnel depuis le mois de septembre 2015, rencontre un succès certain avec près de 200 ménages aidés dont plus de 40 % issus du parc social.

Aussi, il est proposé de l'élargir aux logements anciens (plus de 15 ans) situé sur le Territoire Istres-Ouest Provence et de mettre en place, de manière pluriannuelle et dans la limite de l'enveloppe votée annuellement, deux types d'aides à l'accession à la propriété, non cumulables, qui s'articulent de la manière suivante :

Un prêt bonifié :

Le Territoire prend en charge les intérêts d'un prêt bonifié d'une durée de quinze ans (maximum) contracté par le ménage primo-accédant auprès d'un organisme de financement, partenaire de l'intercommunalité. Il s'agit d'un prêt à taux zéro complémentaire du prêt principal qui devra être souscrit auprès d'un des établissements financiers ayant conventionné avec l'intercommunalité.

Les montants plafonds du prêt dépendent de la nature du ménage et des profils Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) :

Pour les ménages libérant un logement locatif social :

- Profil PLS : 25 000 € (dans la limite de 3500 € d'intérêts)
- Profils PLUS et PLAI : 30 000 € (dans la limite de 4000 € d'intérêts)

Pour les ménages hébergés ou issus du parc locatif privé :

- Profil PLS : 20 000 € (dans la limite de 3000 € d'intérêts)
- Profils PLUS et PLAI : 25 000 € (dans la limite de 3500 € d'intérêts)

Une subvention :

Le Territoire octroie une subvention d'un montant forfaitaire sous réserve des conditions énoncées ci-après. Cette subvention viendra en déduction des mensualités à rembourser par le ménage primo-accédant pendant une durée définie par l'organisme de financement en fonction de la solvabilité du ménage.

Les montants forfaitaires de la subvention dépendent de la nature du ménage :

- Pour les ménages libérant un logement locatif social : 4000 €
- Pour les ménages hébergés ou issus du parc locatif privé : 3000 €

Seraient éligibles à ces deux outils les ménages remplissant les conditions suivantes :

- Ne pas être propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans à la date de réception du dossier de demande d'aide au Conseil de Territoire (Direction Politique de l'Habitat),
- Ne pas être propriétaire d'un autre bien immobilier quelle que soit sa destination (résidence secondaire, investissement locatif, etc.),
- Résider et/ou travailler sur le Territoire Istres-Ouest Provence depuis au moins deux ans à la date de réception du dossier de demande d'aide au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence,
- Respecter les plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social (sont pris en compte les revenus fiscaux N-2, ou N-1 s'ils sont plus favorables),
- L'apport personnel ne doit pas excéder 25 % du prix d'acquisition,
- Le taux d'endettement du ménage doit correspondre au taux habituellement fixé par les banques.

Les ménages issus du parc locatif social seront prioritaires.

Quant au bien, il doit remplir les conditions suivantes :

- Logement individuel ou collectif de plus de 15 ans, situé sur le territoire Istres-Ouest Provence,
- Le bien est acquis à titre de résidence principale pour une durée minimale de cinq ans à compter de la date de signature de l'acte de vente du logement,
- Le prix d'acquisition est plafonné à :
 - pour les logements individuels : 2800 € par m² de surface habitable et d'un prix total d'acquisition de 250 000 euros maximum,
 - pour les logements collectifs : 2500 € par m² de surface habitable et d'un prix d'acquisition total de 200 000 euros maximum,(Les prix d'acquisition s'entendent hors frais notariés et autres frais de transaction) ;
- La typologie du bien immobilier doit être en adéquation avec la composition familiale,
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) doit être compris entre A et D. Pour les biens ayant un DPE supérieur à D, des travaux d'économie d'énergie, conformes à ceux donnant droit à l'éco-prêt à taux zéro, seront exigés.

L'ensemble de ces conditions sont cumulatives.

Concernant la procédure de demande d'aide, les dossiers de demande seront à retirer à la Direction Politique de l'Habitat du Territoire Istres-Ouest Provence ou auprès des établissements financiers partenaires. Ce dossier, complété des documents obligatoires, devra ensuite être déposé auprès de cette même Direction pour vérification des critères d'éligibilité.

Le ménage éligible au dispositif se verra alors remettre un certificat d'éligibilité signé par le Président du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, mentionnant le ou les bénéficiaire(s), le projet d'acquisition, l'aide choisie et son montant. Ce document, qui ne vaudra en aucun cas accord définitif de l'aide, sera à transmettre à l'un des établissements financiers partenaires, au choix du ménage pour étude du financement.

L'établissement partenaire délivrera au ménage une offre globale de financement immobilier comprenant le prêt principal ainsi que l'aide accordée et devra informer la Direction Politique de l'Habitat de l'acceptation de l'offre de prêt.

La décision d'attribution définitive, signée par le Président du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, sera envoyée par courrier par la Direction Politique de l'Habitat, au ménage ainsi qu'à l'établissement financier.

L'aide du Territoire Istres-Ouest Provence sera directement versée à l'établissement partenaire auprès duquel le ménage aura contracté son prêt, à réception de la facture. Elle devra figurer explicitement dans l'acte notarié qui comportera une clause anti-spéculative.

Par ailleurs, il sera demandé au ménage bénéficiaire de l'aide du Territoire Istres-Ouest Provence, son remboursement total :

- si dans les cinq 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 (par exemple, mise en location du bien) ;
- en cas de revente du bien dans les cinq ans à compter de la signature de l'acte de vente, sauf motif légitime dûment justifié (décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant, survenance d'invalidité, mutation professionnelle, perte d'emploi, séparation, divorce).

Pour l'exercice 2018, il est proposé d'allouer, pour ce dispositif, une enveloppe budgétaire de 200 000 euros (deux cent mille euros).

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire,

Vu

Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

La délibération n° HN 143-274/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ;

CONSIDERANT

Qu'afin de développer l'accession à la propriété des primo-accédants et d'aider un plus grand nombre de ménages à concrétiser un projet de vie, est souhaitée la mise en place d'un dispositif d'aide à l'accession à la propriété pour toute acquisition d'un logement ancien, à titre de résidence principale, situé sur le Territoire Istres-Ouest Provence ;

Qu'il convient d'approuver la mise en place de ce nouveau dispositif d'aide à l'accession composé des deux outils, non cumulables, que sont le prêt bonifié et la subvention décrits ci-dessus ;

Qu'il convient également d'approuver le dossier de demande d'aide et le certificat d'éligibilité, joints en annexe de la présente ;

Qu'il convient d'autoriser Monsieur le Président du Conseil de Territoire à signer les certificats d'éligibilité permettant au ménage d'engager son dossier de demande de financement auprès d'un des établissements financiers partenaires de l'intercommunalité ;

Où le rapport ci-dessus

DELIBERE

A l'unanimité des membres présents et représentés,

Article 1 :

Sont approuvés la mise en place du dispositif d'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien suivant les deux outils évoqués ci-dessus, ainsi que le dossier de demande d'aide et le certificat d'éligibilité, joints en annexe de la présente.

Article 2 :

Est octroyée une enveloppe financière pour 2018 d'un montant de 200 000 euros (deux cent mille euros).

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits dans l'Etat spécial de territoire, chapitre 4581 17 5 011, nature 4581 17 5 011, code opération 2017501100.

Article 4 :

Monsieur le Président du Conseil de Territoire est autorisé à signer le certificat d'éligibilité délivré au ménage.

Certifié conforme

Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

ANNEXE 1. Conditions d'éligibilité**Concernant le ménage :**

- Ne pas être propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans à la date de réception par la Direction Politique de l'Habitat du dossier de demande d'aide,
- Ne pas être propriétaire d'un autre bien immobilier quelle que soit sa destination (résidence secondaire, investissement locatif, etc.),
- Résider et/ou travailler sur le Territoire Istres-Ouest Provence depuis au moins deux ans à la date de réception par la Direction Politique de l'Habitat du dossier de demande d'aide,
- Respecter les plafonds de ressources du Prêt Locatif Social (*sont pris en compte les revenus fiscaux N-2, ou N-1 s'ils sont plus favorables*)
- L'apport personnel ne doit pas excéder 25 % du prix d'acquisition
- Le taux d'endettement du ménage après octroi de la subvention ne doit pas dépasser 33% hors assurance,
- Les ménages libérant un logement locatif social seront prioritaires.

Concernant le bien :

- Logement individuel ou collectif de plus de 15 ans situé sur le Territoire Istres-Ouest Provence,
- Le bien est acquis à titre de résidence principale pour une durée minimale de cinq ans à compter de la date de signature de l'acte de vente du logement,
- Le prix d'acquisition est plafonné à :
- Logements individuels : 2 800 €/m² de surface habitable et d'un montant total de 250 000 €
- Logements collectifs : 2 500 €/m² de surface habitable et d'un montant total de 200 000 €

Les prix d'acquisition s'entendent hors frais notariés et autres frais de transaction.

- La typologie du bien doit être en adéquation avec la composition familiale
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) doit être compris entre A et D. Pour les biens ayant un diagnostic de performance énergétique supérieur à D, des travaux d'économie d'énergie, conformes à ceux donnant droit à l'éco-prêt à taux zéro, seront préconisés.

Toutes ces conditions d'éligibilité sont cumulatives

ANNEXE 2. Pièces justificatives produites pour l'instruction du dossier

- Formulaire de demande
- Carte nationale d'identité ou titre de séjour en cours de validité du (ou des) bénéficiaire(s)
- Livret(s) de famille
- Les deux derniers avis d'imposition du (ou des) bénéficiaire(s)
- Contrat de travail + dernière fiche de paie
- Contrat de location + dernière quittance de loyer
- Proposition commerciale de l'établissement financier
- Compromis de vente
- Diagnostic de Performance Energétique du bien
- Attestation d'engagement du ménage si travaux
-

ANNEXE 3. Certificat d'éligibilité à l'Aide à l'Accession à la propriété dans l'ancien**Projet d'accession à la propriété de :**

Domicilié(s) :

Portant sur l'acquisition du bien suivant :

Adresse du bien	
Commune	
Prix d'acquisition	
Nature (<i>maison, appartement</i>)	

Conformément à l'article R421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification

Typologie	
Surface habitable en m ²	
Section cadastrale	
Etiquette énergétique	

Après examen des pièces produites et sous réserve de l'exactitude des renseignements communiqués, il ressort que le projet réunit les conditions d'éligibilité requises pour bénéficier de l'aide à l'accession du Territoire Istres-Ouest Provence.

Le ménage pourrait donc prétendre à un prêt de XXXXX euros ou à une subvention d'un montant de XXXX euros, au choix, sous réserve de l'appréciation des établissements financiers partenaires.

En conséquence, il est délivré au ménage le présent certificat, à charge pour lui de se présenter auprès d'un des établissements partenaires de son choix afin d'y faire instruire son dossier définitif de prêt.

Le ménage certifie quant à lui l'exactitude des renseignements fournis et reconnaît avoir été informé des conséquences qui pourraient découler d'une fausse déclaration et avoir reçu en main propre un exemplaire du présent certificat.

Il est rappelé que le présent certificat n'engage pas le Territoire Istres-Ouest Provence pour l'octroi d'un prêt immobilier bancaire, cette décision relevant de l'appréciation des établissements financiers partenaires au regard de leurs règles habituelles en matière de solvabilité et des usages de la profession.

Enfin, ce certificat ne vaut pas non plus décision définitive d'attribution de l'aide.

Fait à Istres

Le.....

Signature(s) du ou des bénéficiaire(s)
(précédé(es) de la mention « lu et approuvé »)

François BERNARDINI

Président du Territoire
Vice-Président de la Métropole
Maire d'Istres