

2011_A043

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Equilibre social de l'habitat -
Modification de la délibération relative à l'intervention financière de la CPA pour
favoriser l'accès à coût maîtrisé**

Le 14 avril 2011 à 17 heures, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à Saint-Cannat, sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 8 avril 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse - ALBERT Guy - AMAROUCHE Annie - AMIEL Michel - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCI Angélique - BERNARD Christine - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Erick - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAGORNE Robert - DAVENNE Chantal - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEVESEA Brigitte - DRAOUZIA Dabbhia - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSDÉMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LARNAUDIE Patricia - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - LONG Danièle - MARTIN Richard - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOYA Patrick - MUSSET Alain - OLLIVIER Arlette - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PIZOT Roger - RENAUDIN Michel - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SAEZ Jean-Pierre - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VENEL Gérard - VILLEVIEILLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

BABULEAUD Jean-Pierre suppléé par GRANIER Michel - BLAIS Jean-Paul suppléé par CHALLIER Antoinette - VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :

AGOPIAN Jacques donne pouvoir à DAVENNE Chantal - BENON Charlotte donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à GUEZ Daniel - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DEMENGE Jean donne pouvoir à JOUVE Mireille - DESCLOUX Odette donne pouvoir à MICHEL Claude - DI CARO Sylvaine donne pouvoir à BARBAT-BLANC Odile - DILLINGER Laurent donne pouvoir à GARÇON Jacques - FILIPPI Claude donne pouvoir à BAUTZMANN Marcel - GARNIER Eliane donne pouvoir à BUCCI Dominique - GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges - LAFON Henri donne pouvoir à SANGLINE Bruno - LOUIT Christian donne pouvoir à CHEVALIER Erick - MANCEL Joël donne pouvoir à LEGIER Michel - MARTIN Régis donne pouvoir à GROSDÉMANGE Gérard - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DEVESEA Brigitte - MERGER Reine donne pouvoir à GERACI Gérard - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc - MORBELLI Pascale donne pouvoir à RENAUDIN Michel - MOUGIN Jacques donne pouvoir à ORCIER Annie - NELIAS Mireille donne pouvoir à PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude donne pouvoir à BRUNET Danièle - POITOU Frédéric donne pouvoir à BARRET Guy - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude - POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert - RIVET-JOLIN Catherine donne pouvoir à PIERRON Liliane - SLISSA Monique donne pouvoir à GARCIA Daniel - TERME Françoise donne pouvoir à DECARA Yannick - TONIN Victor donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - VEYRUNES Bernard donne pouvoir à VENEL Gérard

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

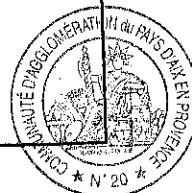
AGARRAT Henri - DE PERETTI François-Xavier - DEVAUX Pierre - FENESTRAZ Martine - GARDIOL Philippe - GUINDE André - JONES Michèle - LAGIER Robert - LICCIA Marcel - MALLET Raymond - MERSALI Malik - MOHAMMEDI Amaria - NICOLAOU Jean-Claude - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

Acte rendu exécutoire
Par transmission en
Sous-préfecture d'Aix-en-Provence

Le - 5 MAI 2011



CONSEIL DU 14 AVRIL 2011

Rapporteur : Monsieur Jean Claude Feraud

Objet : HABITAT : Equilibre social de l'habitat - Modification de la délibération relative à l'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accession à coût maîtrisé.

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Pour aider les ménages les plus modestes de son territoire à accéder à la propriété, il convient de définir de nouvelles modalités de l'intervention de la C.P.A. en faveur de l'accession à coût maîtrisé :

- Modification de la délibération n°2009-A111 du Conseil communautaire du 26 juin 2009,
- Mise en place d'une aide financière dans le cadre du PSLA (Prêt Social Location Accession) et l'accession sociale HLM.

Il s'agit de l'objectif n°2 du Plan Local de l'Habitat (PLH) intitulé « Réparer tous les maillons de la chaîne du logement en répondant à la demande dans sa diversité ». Celui-ci a été décliné en fiches actions : la fiche 2.1 « Développer l'offre en accession à coût maîtrisé » qui a été déclarée prioritaire et la fiche 2.3 « mettre en œuvre le dispositif location-accession ». Le PLH prévoit la production de 596 logements en accession maîtrisée par an.

Afin de répondre à ces objectifs, la Communauté du Pays d'Aix avait souhaité mettre en place sur son territoire en 2009, le dispositif « Pass Foncier ». Elle avait également conservé ses modalités d'intervention pour favoriser les dispositifs nationaux existants tels que le Prêt Social Location Accession (P.S.L.A.) et l'accession sociale HLM.

Le dispositif « Pass Foncier » a pris fin le 31 décembre 2010, et laisse place au Prêt à Taux Zéro Plus, nouveau dispositif, qui fera l'objet d'une délibération communautaire spécifique.

Aujourd'hui, pour aider les ménages les plus modestes de son territoire à accéder à la propriété, la CPA souhaite reconsidérer son aide financière forfaitaire par logement dans le cadre du Prêt Social Location Accession (P.S.L.A.) et Accession Sociale HLM.

« Le PSLA est un prêt conventionné consenti à un opérateur (Entreprise Sociale de l'Habitat, Société d'Economie Mixte, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. »

C'est à l'heure actuelle le seul dispositif qui permet de bénéficier d'un taux réduit de TVA à 5,5% et d'une exonération de la TFPB de 15 ans. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'Etat et obtenir une décision d'agrément de ce dernier. Ce dispositif peut s'insérer dans une opération globale de logements.

La location-accession comporte deux phases :

- Une locative pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative et d'une part acquisitive.
- Une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement.

De plus, le montant du PSLA peut couvrir jusqu'à 100% du montant de l'opération.

Le PSLA est également un dispositif sécurisé. En effet, en cas de levée de l'option, le ménage dispose d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement, pendant une durée de 15 ans. Ces garanties sont mises en jeu à la demande du ménage, en cas d'un accident de la vie ou d'évènement exceptionnel.

La fraction locative de la redevance et le prix de vente du PSLA sont plafonnés et le montant de l'aide apportée par la CPA est modulé selon les prix de vente. Il en est de même pour l'Accession Sociale HLM.

Produit	Plafonds maximum en € par m ² de surface utile		Aide apportée par la CPA
	Zone B1	Zone B2	
PSL-A Phase locative – Plafonds de loyers	8,25€	7,90€	10 000 €/logt
PSL-A Phase d'acquisition – Plafonds de prix de vente	2 670€	2 330€	
Accession sociale HLM (TVA à 19,6%)	3 027 €	2 643 €	8 000 €/logt
Accession sociale HLM (TVA à 5,5% pour les opérations ANRU)	2670€	2 330€	8 000 €/logt

Données en vigueur au 01/01/11 - Ces données sont données à titre indicatif, et seront actualisées par les décrets d'application.

L'aide de la CPA sera attribuée aux opérations réalisées en PSLA ou en Accession Sociale HLM dont les barèmes sont fixés par arrêté et seront mis à jour régulièrement.

Pour bénéficier de l'aide de la CPA que ce soit dans le cadre du PSLA ou de l'Accession Sociale HLM, les ménages devront respecter plusieurs critères à savoir :

- Les plafonds de ressources fixés par décrets,
- Les plafonds de loyers et des prix de vente indiqués ci-dessus,
- Les opérations devront obligatoirement répondre et respecter la R.T. 2012, par anticipation.

La durée maximale du PSLA est de 30 ans. Il peut être accordé sur des ressources adossées au livret A et est distribué par des établissements de crédit tels que : le Crédit Agricole, le Crédit Coopératif, le Crédit Foncier, le Crédit Mutuel ou encore Dexia.

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé par le Conseil Communautaire du 14 octobre 2005;

VU la délibération n° 2007_A440 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2007 relative à l'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accèsion à coût maîtrisé.

VU la délibération N° 2009_A111 du Conseil Communautaire du 26 juin 2009 relative à la modification de l'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accèsion à coût maîtrisé.

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

➤ **RAPPORTER** la délibération n° 2009-A111 du Conseil Communautaire du 26 juin 2009

➤ **DECLARER D'INTERET COMMUNAUTAIRE**, conformément aux fiches 2.1 et 2.3 du PLH, l'octroi d'aides financières, dans le cadre du PSLA et de l'Accession Sociale HLM :

Produit	Plafonds maximum en € par m² de surface utile		Aide apportée par la CPA
	Zone B1	Zone B2	
PSL-A Phase locative - Plafonds de loyers	8,25€	7,90€	10 000 €/logt
PSL-A Phase d'acquisition - Plafonds de prix de vente	2 670€	2 330€	
Accession sociale HLM (TVA à 19,6%)	3 027 €	2 643 €	8 000 €/logt
Accession sociale HLM (TVA à 5,5% pour les opérations ANRU)	2670€	2 330€	8 000 €/logt

➤ **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer toutes les conventions de partenariat nécessaires et autres pièces afférentes à ce dossier pour la mise en œuvre de cette action.

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Equilibre social de l'habitat - Modification de la délibération relative à l'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accèsion à coût maîtrisé

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	130
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	130
Majorité absolue	66
Pour	130
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

