

2011_A099

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

Le 30 juin 2011 à 17 h 00, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à Saint-Cannat sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 23 juin 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

AGOPIAN Jacques - AMAROCHE Annie - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean Pierre - BARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BURLE Christian - CATELIN Mireille - CHARRIN Philippe - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DILLINGER Laurent - DRAOUZIA Fatima - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FOUQUET Robert - GACHON Loïc - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LARNAUDIE Patricia - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURICE Jany - MERGER Reine - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-claude - OLLIVIER Arlette - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - PERRIN Jean-Claude - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PORTE Henri-Michel - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUARD Alain - ROUSSEL Jacques - ROVARINO Isabelle - SAEZ Jean-Pierre - SANTAMARIA Danièle - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TERME Françoise - TRINQUIER Noelle - VALETA Marie José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

AGARRAT Henri suppléé par MENGEAUD Julien - CANAL Jean-Louis suppléé par SIMONET Bernard - CHARDON Robert suppléé par CLAVEL Caroline - CIOT Jean-David suppléé par SAIZ-OLIVER Sergine - GOURNES Jean-Pascal suppléé par SANTINI Joseph-Marie - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

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

AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - BRAMOULLÉ Gérard donne pouvoir à SUSINI Jules - CASSAN René donne pouvoir à ROUSSEL Jacques - CHAZEAU Maurice donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à BABULEAUD Jean-Pierre - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à DRAOUZIA Fatima - FERAUD Pierre donne pouvoir à HAMARD-OULMI Nadira - FILIPPI Claude donne pouvoir à VILLEVIEILLE Robert - GALLESE Alexandre donne pouvoir à DELOCHE Gérard - GARCIA Daniel donne pouvoir à PATOT Gérard - GARÇON Jacques donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - GROSDÉMANGE Gérard donne pouvoir à MARTIN Régis - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - JOISSAINS-MASINI Maryse donne pouvoir à CHORRO Jean - JONES Michèle donne pouvoir à OLLIVIER Arlette - LICCIA Marcel donne pouvoir à DESCLOUX Odette - LONG Danielle donne pouvoir à DEVAUX Pierre - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DAVENNE Chantal - MERSALI Malik donne pouvoir à MORBELLI Pascale - MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à BENON Charlotte - NELIAS Mireille donne pouvoir à BUCCI Dominique - POITOU Frédéric donne pouvoir à BARRET Guy - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - SILVESTRE Catherine donne pouvoir à PAOLI Stéphane - TONIN Victor donne pouvoir à GARÇON Jacques

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

ALBERT Guy - BAUTZMANN Marcel - BUCKI Jacques - DAGORNE Robert - FERAUD Jean-Claude - GARNIER Eliane - LAFON Henri - LOUIT Christian - MATAS Henri - MAURET Jacques - MOINE Anne - PIZOT Roger - POTIE François - ROUGIER Jacques - SANGLINE Bruno - TAULAN Francis

Secrétaire de séance : Yannick DECARA

Monsieur Michel BOYER donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 30 JUIN 2011

Rapporteurs : Monsieur Jean Claude Feraud
Monsieur Michel Boyer

Objet : HABITAT : Equilibre social de l'habitat - Nouvelles modalités d'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accèsion à coût maîtrisé.

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne la définition de nouvelles modalités de l'intervention de la CPA en faveur de l'accèsion à coût maîtrisé :

- Rappporter la délibération 2009_A111 du Conseil Communautaire du 26 juin 2009 ;
- Mettre en place d'une aide à la personne de 4 000€ dans le but de favoriser l'accèsion à coût maîtrisé à la propriété.

Déjà soutenue dans le premier Programme Local de l'Habitat (PLH), l'accèsion à coût maîtrisé à la propriété restera un objectif fort du prochain PLH. En effet, il s'inscrit dans la volonté de réparer tous les maillons de la chaîne du logement en répondant à la demande dans sa diversité.

Les orientations du prochain PLH 2012-2017 prévoient ainsi la production d'environ 700 logements en accèsion à coût maîtrisé par an, dont 150 pourraient être réalisés dans le cadre de projets faisant intervenir le dispositif du Prêt à Taux Zéro + (PTZ+).

Afin de répondre à cet objectif, la Communauté du Pays d'Aix avait mis en place par la délibération n°2009 -A111 du Conseil Communautaire du 26 juin 2009, une aide à la personne allant de 3 000€ à 4 000€, permettant de déclencher le « Pass Foncier ». Ce dispositif était destiné à faciliter l'accèsion à la propriété à des ménages primo-accédants éligibles.

Le « Pass Foncier » a pris fin au 31 décembre 2010, et laisse place au Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ +), nouveau dispositif qui ne s'appuie plus directement sur l'intervention financière des EPCI.

La CPA souhaite cependant poursuivre son soutien à l'accèsion à coût maîtrisé à destination des ménages, sous conditions de ressources. A ce titre, plusieurs dispositifs financiers permettent de soutenir cet objectif, dont le Prêt Social Location Accession (PSLA). En effet, la CPA a décidé, par délibération 2011-A043 du Conseil Communautaire du 14 avril 2011, de maintenir une aide financière forfaitaire par logement dans le cadre du Prêt Social Location Accession (P.S.L.A.) et Accession Sociale HLM.

Par ailleurs, la CPA se fixe également un objectif de production de **150 logements par an**, correspondant à une enveloppe maximale de 600 000€ par an, réalisés par le biais de projets faisant intervenir le PTZ+, que ce soit en construction neuve ou en réhabilitation.

Le PTZ + est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 pour toute acquisition de résidence principale. Il est accordé par des organismes bancaires conventionnés par l'Etat, sans condition de ressources. Il concerne aussi bien l'acquisition d'un logement dans l'ancien ou dans le neuf, et son montant varie en fonction des ressources, de la taille du ménage ainsi que de la performance du logement acquis.

1) Mise en place d'une aide communautaire pour l'acquisition de logement neuf

Afin de soutenir l'accèsion dans le neuf, la CPA souhaite mettre en place une aide spécifique de 4 000€ destinée aux futurs accédants. Cette somme sera portée par le notaire de l'opération dans chaque acte de vente. La CPA attribuera ensuite les subventions individuellement aux futurs accédants sur présentation de l'acte définitif.

De manière générale, une attention particulière doit être portée sur la répartition équilibrée de la production de logements en accession. Il s'agit également de contribuer à la fluidité du parc du logement, en favorisant notamment la sortie du parc HLM des ménages accédants.

2) Mise en place d'une aide communautaire pour l'acquisition de logement dans l'ancien

La CPA souhaite également favoriser l'accession à coût maîtrisé dans l'ancien et, à ce titre, met en place deux types d'aide :

- L'acquisition de tout logement nécessitant des travaux d'amélioration, permettant un gain d'étiquette énergétique, sera soutenue dans les mêmes conditions, par l'intermédiaire d'un « **Chèque Travaux** ».

Ainsi, le logement devra, grâce à cette aide, gagner deux niveaux d'étiquettes, sachant que le bien devra être, après les travaux, a minima en étiquette D.

- Pour un logement classé en étiquette de A à C, la participation de la CPA attribuée aux ménages, sera considérée comme un soutien à l'acquisition d'un bien de qualité énergétique « suffisante ».

3) Conditions générales

Pour les logements dans le neuf et dans l'ancien, les demandes seront prioritairement traitées selon les items suivants :

1) Pour les accédants :

- Etre primo-accédant,
- Etre issu en priorité du parc locatif social (public ou privé conventionné social),
- Etre âgé de moins de 40 ans pour une personne seule, ou dans le cas d'un couple, que la somme des âges des accédants ne dépasse pas 85 ans,
- Résider ou travailler sur le territoire de la commune ou se situe le projet ou de la Communauté,
- Respecter les plafonds de ressources du Prêt Accession Sociale (PAS),

2) Pour les biens acquis :

- Contribuer à la mise en œuvre du PLH
- Etre retenu dans la programmation budgétaire de l'année en cours
- Acquérir un logement répondant aux normes RT 2012 pour les logements dans le neuf,
- Réaliser un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) de sortie, pour les logements dans l'ancien. Ce dernier devra être produit par une entreprise conventionnée par la CPA.

Une attention particulière sera portée sur la rédaction de clauses anti-spéculatives qui seront intégrées aux actes de ventes. Elles seront ainsi rédigées dans les conditions retenues dans le cadre du Pass Foncier (cf. délibération n°2010-A060, Conseil Communautaire du 8 avril 2010).

Afin d'accompagner les futurs accédants dans le montage technique et financier de leurs dossiers, la CPA se rapprochera de partenaires pour ce type de montage (ADIL, notaires, banques, promoteurs...).

La CPA prévoit également de **mettre en place une campagne de communication** en direction des bailleurs, des banques, des Maires, puis du grand public, afin de sensibiliser sur les nouvelles modalités de l'intervention de la CPA en matière d'accession à coût maîtrisée.

Ce dispositif pourra être prolongé dans le cadre d'une délibération ultérieure, et pourra faire intervenir d'autres partenaires tels que les banques et les promoteurs.

VU l'exposé des motifs,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2005_A222 du Conseil de Communauté du 14 octobre 2005 portant approbation définitive du Programme Local de l'Habitat ;

VU la délibération n° 2009_A111 du Conseil Communautaire du 26 juin 2009 portant modification de la délibération relative à l'intervention de la CPA pour favoriser l'accession à coût maîtrisé ;

VU la délibération n°2010_A060 du Conseil Communautaire du 8 avril 2010 relative à la mise en place de clauses anti-spéculatives ;

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 au Programme Local de l'Habitat l'octroi d'une aide financière à hauteur de **4 000 € par ménage**.

➤ **DIRE** que le montant de la participation de la CPA s'élève à 600 000 € par an et nécessite l'ouverture d'une AP de 4 200 000 € sur la période 2012/2018 correspondant au terme du prochain PLH.

➤ **DIRE** que la dépense sera imputée sur **la ligne budgétaire 824-2042 des subventions d'équipement aux personnes de droit privé (accession à la propriété)**

➤ **APPROUVER** les termes de la convention type établie entre les organismes bancaires et la C.P.A.

➤ **AUTORISER** 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.

PROTOCOLE ORGANISME BANCAIRE / CPA

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ORGANISME BANCAIRE (Organisme Bancaire)

Représentée par Monsieur *Nom Prénom, Fonction*, dument habilité à l'effet des présentes

(Ci-après dénommée le « *Organisme Bancaire* »)

D'UNE PART,

Et

COLLECTIVITÉ LOCALE, (Collectivité locale)

Représentée par *Représentant légal du Collectivité Locale, fonction*, dument habilité à l'effet des présentes par la délibération du [*instance de la collectivité ayant délibéré sur le dispositif et mandaté la personne signataire du protocole*]

(Ci-après dénommée « *Collectivité Locale* »),

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommées individuellement « *une Partie* » et collectivement « *les Parties* »

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet du protocole

Le présent protocole et ses annexes qui en font partie intégrante, ont pour objet de définir les principes et les termes des relations entre les Parties pour la distribution de l'offre prêt (telle que définie ci-après) ainsi que leur rôle respectif dans ce cadre.

Le Protocole a pour objet de décrire les conditions d'émission d'une offre globale de financement immobilier, destinée aux emprunteurs éligibles, dans le cadre d'une opération d'aide à l'accession sociale mené par « *la Collectivité Locale* » .

Cette offre comporte :

- un (ou des) crédit(s) immobiliers principal aux conditions financières de la gamme de prêts de l'« *Organisme Bancaire* »
- **et** un crédit immobilier dont le taux d'intérêt est bonifié par l'« *Organisme Bancaire* » en contrepartie du versement d'une subvention à ce dernier par « *la Collectivité Locale* », la subvention permettant de compenser la perte d'intérêts à percevoir par l'« *Organisme Bancaire* ».

Cette offre, dont les conditions et modalités sont définies ci-après, prend le nom de « *A définir* ».

Article 2 : Champ géographique de l'accord

Exemple :

Sera éligible à cette offre, une population d'accédants à la propriété en fonction de critères définis et préalablement validés par « la Collectivité Locale ou ses représentants », habilités à signer les accords de bonification du prêt « A définir ».

Article 2.1 – Nombre de prêts « A définir »

Le nombre de prêt « A définir » est limité au nombre de logements objectivés par la collectivité, soit prêts maximum par an.

La distribution du prêt « A définir » est organisée selon la répartition géographique des objectifs de production des logements fixée par « la Collectivité Locale » soit :

Article 2.2 – Conditions d'éligibilité au prêts « A définir »

Sur décision Collectivité et à titre d'exemple :

Sont éligibles au prêt « A définir » pour l'acquisition d'un **logement neuf** BBC sur le territoire de, les ménages (Si prêt subordonné au PTZ+) éligibles au Prêt à Taux Zéro + de l'Etat et :

Sont éligibles au prêt « A définir » pour l'acquisition d'un **logement ancien** sur le territoire de, les ménages (Si prêt subordonné au PTZ+) éligibles au Prêt à Taux Zéro + de l'Etat et :

- **Avoir des ressources, sur les revenus N-2, inférieures aux plafonds des Prêts Social Locatif Aidé (PSLA) en vigueur au moment de la demande.**

Il ne peut être accordé qu'un seul prêt « A définir » par opération et par ménage.

On entend par ménage l'ensemble des personnes occupant le logement à titre de résidence principale.

Le prêt « A définir » n'est pas transférable au bénéfice d'un tiers.

D'autre part, le prêt « A définir » ne peut être destiné à un autre objet que celui pour lequel il a été conclu.

Article 2.3 – Caractéristiques du prêt « A définir »

LOGEMENT NEUF	A DETERMINER / PAR EXEMPLE 15 000 € sur 15 ans
LOGEMENT ANCIEN	A DETERMINER / PAR EXEMPLE 12 000 € sur 15 ans

L'amortissement du capital sera linéaire et son remboursement s'effectuera par mensualités.

Ce couple montant – durée est un plafond. Seul le montant pourra être modulé à la baisse le cas échéant en fonction des capacités d'endettement du ménage. Le choix de cette réduction sera laissé à l'appréciation du prêteur et de l'emprunteur dans sa phase d'analyse du financement.

Article 3 – Instruction des demandes relatives au prêt « A définir »

3.1 – Instruction du prêt « A définir »

Etape 1

(Si prêt subordonné au PTZ+). Préalablement à l'instruction de toute demande de prêt « A définir », l'organisme bancaire devra s'assurer de l'éligibilité du demandeur au Prêt à Taux Zéro + de l'État.

Il l'informer des conditions supplémentaires pour bénéficier du prêt « A définir ».

L'organisme bancaire informe le demandeur qu'il devra présenter les justificatifs nécessaires le cas échéant demandés par la collectivité (attestation sur l'honneur, copies des avis d'imposition, de taxe d'habitation et de bail pour la résidence, attestation sur l'honneur et attestation du ou des employeurs pour l'activité etc.) pour l'instruction de sa demande.

(Si subordonné à l'octroi du PTZ+) Si le demandeur remplit les conditions d'éligibilité au Prêt à Taux Zéro+ de l'État, l'organisme bancaire lui remet un formulaire de demande de prêt « A définir » (cf. annexe 1), daté et portant son cachet. Le cachet de l'organisme bancaire vaut attestation provisoire d'éligibilité au Prêt à Taux Zéro+ de l'État à la date du jour et sous réserve de l'instruction définitive de la demande.

Etape 2

Le demandeur devra faire valider son formulaire de demande de prêt « A définir » auprès de (service de la collectivité concerné).

L'instruction de la demande par « la collectivité locale » se fera au vu du formulaire cacheté délivré par l'organisme bancaire, dûment complété par le demandeur et des pièces justificatives remises par ce dernier.

Les demandes du prêt « A définir » sont instruites par « la collectivité locale » dans l'ordre d'arrivée et sous réserve de la disponibilité d'au moins un prêt « A définir » pour la commune demandée (si répartition géographique d'un contingent de prêts). Dans le cas où la commune demandée n'en disposerait plus, prêt « A définir » n'est pas accordé et le formulaire n'est pas validé par « la collectivité locale ».

« La collectivité locale » apportera au demandeur toutes les explications nécessaires sur cette décision.

Si toutes ces conditions sont remplies, « la collectivité locale » valide la demande de prêt « A définir » par son cachet en l'assortissant d'un numéro d'ordre et d'une durée de validité (J + 60 jours) précisés sur le formulaire.

Etape 3

Au vu du formulaire portant le cachet de « la collectivité locale » et dans la limite de la durée de validité, mentionnée à l'étape 2, l'organisme bancaire instruit la demande de prêt « A définir » et se détermine sur l'octroi du prêt « A définir » au demandeur du crédit, (si subordonné à l'octroi du PTZ+) sous réserve de l'obtention du Prêt à Taux Zéro+ de l'État. L'organisme bancaire conserve le formulaire original dans le dossier du demandeur.

Dans le cas où la validité du formulaire aurait expiré, l'organisme bancaire ne peut accorder le prêt « A définir » et le demandeur devra renouveler sa demande auprès de « service de la collectivité concerné » au moyen d'un nouveau formulaire de demande fourni par l'organisme bancaire. Toute nouvelle demande sera instruite sous réserve de disponibilité du prêt « A définir » dans la commune demandée au jour de la nouvelle demande.

Dès que l'organisme bancaire aura reçu l'acceptation de l'offre de prêt du demandeur, le Crédit Foncier reportera mensuellement à « la collectivité locale », en précisant les éléments définis en commun avec celle-ci.

Toute demande de prêt « A définir » sera rejetée par l'organisme bancaire si elle est incomplète ou si le demandeur n'en remplit pas les conditions (inélégibilité au Prêt à Taux Zéro+ de l'État, absence de formulaire de demande validé par « la collectivité locale », expiration de la date de validité du formulaire ...).

« La collectivité locale » se réserve la possibilité de demander à l'emprunteur le reversement partiel ou total des sommes versées en cas de non respect des conditions d'éligibilité au prêt « A définir ».

3.2 – Engagements et responsabilités

Les demandes relatives au prêt « A définir » sont instruites sous la seule responsabilité de l'organisme bancaire en sa qualité de prêteur.

Sous réserve de l'analyse du dossier, et du respect des modalités d'instruction définies dans la présente convention, l'organisme bancaire s'engage à leur accorder un prêt « A définir » en contrepartie de la subvention apportée par « la collectivité locale ».

L'organisme bancaire apprécie, sous sa responsabilité, la solvabilité et les autres garanties de remboursement présentées par ces ménages. Ainsi, aux vues de ces éléments, la décision d'octroi ou non du prêt « A définir » relève de sa seule appréciation et compétence. L'organisme bancaire n'aura pas à motiver sa décision, en cas de refus, ni envers l'emprunteur, ni envers « la collectivité locale » et sa responsabilité ne saurait être engagée de ce fait.

L'analyse du respect par les demandeurs des conditions précisées à l'article 2 relevant de la responsabilité de Collectivité locale, la responsabilité de l'organisme bancaire ne saurait être engagée du fait de l'octroi d'un prêt « A définir » sur la base d'un formulaire valide qui lui aurait été transmis par la Collectivité Locale dans les conditions précisées ci-avant.

3.3 - Le prêt principal

- ⇒ L'organisme bancaire proposera systématiquement des Prêts à l'Accession Sociale (P.A.S.) en complément du « PTZ+ » et du « PTZ CIPA » pour les ménages répondant aux conditions d'éligibilité spécifiques à ces prêts ; ce financement sécurisé permet en outre de bénéficier de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).
- ⇒ Les prêts proposés pourront s'étaler sur une durée initiale pouvant aller jusqu'à 30 ans.
- ⇒ L'organisme bancaire proposera des modalités de remboursement du prêt principal permettant de rendre constante la charge de remboursement totale sur toute la durée du prêt principal (opération de lissage).
- ⇒ L'organisme bancaire aura également la capacité de prendre en compte pour le calcul du taux d'effort du ménage, une partie des économies d'énergie réalisées pour le financement des logements neufs bénéficiant du label BBC (sous réserve de l'étude de solvabilité et des caractéristiques des dossiers).

Article 4 – Calcul et versement de la subvention de « la collectivité locale »

4.1 – Calcul

Le montant de la subvention versée par « la collectivité locale » au l'organisme bancaire pour compenser l'absence d'intérêts est calculé en appliquant au montant du prêt « A définir » le Taux de swap amortissable « FGAS » :

Dans le cadre du dispositif PTZ+, la SGFGAS publie une fois par trimestre dans un « avis FGAS » (disponible sur le site <https://www.sgfgas.fr/>) détaillant les « taux de référence » (champ « tauxref ») servant au calcul des subventions PTZ+. Ces taux de référence correspondent au calcul d'un swap amortissable calculé par la SGFGAS.

Pour le calcul de la subvention, on considère le « taux de référence » de même maturité que le prêt subventionné comme étant le taux de refinancement de la banque, quand le taux onéreux est défini comme ce taux augmenté d'une marge de **75 points de base (cf. annexe 2)**.

4.2.2 : Modalités de versement de la bonification

La bonification est versée en une seule fois par « la collectivité locale » dans un délai maximum de **60 jours** calendaires suivant la notification par l'organisme bancaire, par mail ou tout autre moyen écrit à « la collectivité locale », de l'acceptation de l'offre par l'emprunteur.

La notification susvisée indique également le montant de la bonification, en vigueur au jour de l'émission de l'offre de prêt, à verser par « la collectivité locale ».

Tous les mois, l'organisme bancaire adresse à « *la collectivité locale* » un fichier global indiquant le nom des clients bénéficiaires, les n° de prêts, les montants versés et les informations demandées par *la collectivité locale*.

« *La collectivité locale* » effectue son versement par virement à l'ordre de l'organisme bancaire sur un compte dont l'organisme bancaire lui donnera les coordonnées dans les 10 jours suivants la signature du présent protocole.

A défaut de paiement de la bonification dans le délai susvisé, et au plus tard lors du premier déblocage de fonds, les sommes dues au titre de cette bonification porteront intérêts au taux légal en vigueur.

Si pour quelque cause que ce soit, le client ne signait pas l'acte de prêt bonifié, bien qu'il ait accepté l'offre, l'organisme bancaire restituerait alors à « *la collectivité locale* » le montant de la bonification dans le délai de **60 jours** calendaires suivant la notification faite à « *la Collectivité Locale* », par mail ou tout autre moyen écrit, de la non-réalisation de l'offre de prêt « A définir ».

A défaut de restitution dans ce délai, les sommes dues au titre de la bonification porteront intérêts aux taux légal en vigueur.

Le remboursement anticipé partiel ou total du prêt bonifié ne donnera lieu à aucune restitution de la bonification de la part de l'organisme bancaire.

Il est en outre précisé que le prêt bonifié ne donne pas lieu à une rémunération de la « *Collectivité Locale* » sous quelques formes que ce soit.

Article 5 : Modalités de mise en place du (des) prêt(s) principal (aux)

Le crédit immobilier principal est issu de la gamme de prêts de l'organisme bancaire.

Il sera d'un montant minimum de 30 000 €, d'une durée supérieure à 6 ans et d'un taux nominal supérieur à 0%. Le prêt principal ne pourra donc être constitué par le Prêt à Taux Zéro+, et devra être d'une nature autre que le Prêt Epargne Logement ou PHN (EDF), ces autres crédits pouvant naturellement compléter le financement.

Article 6 : Propriété de la Clientèle et des Fichiers- Confidentialité

Les bénéficiaires accédants de « *la collectivité locale* » ayant bénéficié d'un financement par l'organisme bancaire deviendront clients communs.

Chacune des Parties s'engage, en ce qui la concerne ou en fonction des informations qui seraient portées à sa connaissance par l'autre Partie :

- à respecter toutes les dispositions légales, et notamment la loi "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978, dès lors qu'elles procéderont ou feront procéder à la collecte et/ ou au traitement d'informations nominatives.
- à respecter strictement soit les dispositions des articles L. 511-33 et suivants du Code Monétaire et Financier relatives au secret bancaire, ou celles relatives au secret professionnel.

Article 7 : Publicité

Toute publicité, mentionnant un produit d'une marque de l'organisme bancaire ou son logo sur des supports rédigés par « *la collectivité locale* », devra recevoir préalablement à sa diffusion une validation écrite de l'organisme bancaire. Quelque soit le support ou le média utilisé, elle devra être conforme aux articles L312-4 à L-312-6 et L 312-2 du Code de la Consommation.

Article 8 : Durée du protocole

Le présent protocole est signé pour une période d'un an à compter de sa signature.

Au terme de cette première période, elle se renouvellera par tacite reconduction, pour des périodes successives d'un an. Toutefois, elle pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de trois mois avant chaque date anniversaire des présentes éventuellement renouvelées.

Les dossiers dont l'offre aura été acceptée par les clients avant expiration du délai de préavis resteront éligibles à bonification et soumises aux conditions des présentes.

Article 9 : Confidentialité

Les parties s'engagent à maintenir une confidentialité totale et absolue sur le contenu des articles du présent contrat vis-à-vis de tous tiers. La partie défaillante à cette obligation pourra se voir réclamer des dommages et intérêts.

Article 10 : Loi applicable- Attribution de compétence

Le droit applicable aux présentes est le droit français.

En cas de litige et à défaut d'accord amiable entre les parties, compétence expresse est attribuée au Tribunal de Commerce de Paris, nonobstant appel en garantie ou pluralités de défendeurs.

Fait en deux exemplaires à ...,
Le ... 2011,

L'Organisme Bancaire

La Collectivité Locale

PROJET

ACCORD DE BONIFICATION DE PRET

M **Représentant de Collectivité Locale**

Fonction

Collectivité Locale

Nom du client

M.
Directeur Commercial de l'organisme bancaire

Je soussigné, Monsieuragissant en qualité de.....,

demande à l'organisme bancaire de faire bénéficier :

Monsieur/ Madame

Adresse :

Tel :

dans les termes de l'accord du / / 20 , conclu

ENTRE « La *Collectivité Locale* » et le Crédit Foncier de France

De l'offre prêt « A définir » comportant un prêt bonifié selon les conditions suivantes :

Prix de vente :

Montant du prêt bonifié :

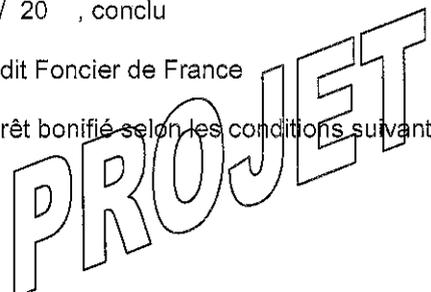
Durée du prêt bonifié :

Taux du prêt bonifié :

Date envisagée pour la signature de l'acte notarié : / / 20

« La *Collectivité Locale* » s'engage à verser à l'organisme bancaire le montant de la bonification d'intérêts correspondante, au plus tard 60 jours après la notification effectuée par l'organisme bancaire de l'acceptation par l'emprunteur ci-dessus désigné.

Le / / 20..



ANNEXE 2 de la convention

Caractéristiques financières du prêt bonifié

Cette annexe précise les caractéristiques spécifiques choisies pour le prêt « A définir ».

A titre d'exemple et suivant l'Avis FGAS N°2 publié le 15 mars 2011 pour les offres émises du 01 avril au 30 juin 2011, la formule à appliquer pour le calcul de la subvention est la suivante :

Paramètres	Durée	10 ANS	12 ANS	15 ANS
	Nominal	15000	15000	15000
	Taux de référence	3.08	3.24	3.43
	Marge	0,75%	0,75%	0,75%
	Taux onéreux	3.83	3.99	4.18
	Montant de la subvention	2647	3226	4068

PROJET

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Equilibre social de l'habitat - Nouvelles modalités d'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accession à coût maîtrisé

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	128
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	128
Majorité absolue	65
Pour	128
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

Le Président



Acte rendu exécutoire par transmission
En Sous-préfecture d'Aix-en-Provence
Le

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

Le 13 SEP. 2011

