

2012_A118

OBJET : Habitat - Equilibre social de l'habitat - Accession à coût maîtrisé à la propriété - Mise en place d'un prêt bonifié par la CPA

Le 12 juillet 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes Emilien Ventre à Rousset, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 6 juillet 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BABULEAUD Jean-Pierre - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Helliot - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHEVALIER Eric - CIOT Jean-David - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAGORNE Robert - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Jean-Claude - FERAUD Pierre - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GROSEMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LECLERC Jean-François - LICCIA Marcel - LONG Danielle - MANCEL Joël - MARTIN Richard - MARTIN Régis - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MERSALI Malik - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIN Jacky - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - RENAUDIN Michel - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : GOUIRAND Daniel suppléé par CHALLIER Antoinette - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien - SAEZ Jean-Pierre suppléé par CLAVEL Caroline

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROCHE Annie donne pouvoir à PELLENC Roger - AMIEL Michel donne pouvoir à ORCIER Annie - BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - BENNOUR Dahbia donne pouvoir à RIVET-JOLIN Catherine - BERNARD Christine donne pouvoir à GALLESE Alexandre - BRUNET Danièle donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DECARA Yannick donne pouvoir à SUSINI Jules - DESCLOUX Odette donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - DILLINGER Laurent donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges - FOUQUET Robert donne pouvoir à TERME Françoise - GARCIA Daniel donne pouvoir à PATOT Gérard - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - LAFON Henri donne pouvoir à HAMARD OULMI Nadira - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - LOUIT Christian donne pouvoir à BRAMI Helliot - MEDVEDOWSKY Alexandre donne pouvoir à DAVENNE Chantal - MERGER Reine donne pouvoir à DELOCHE Gérard - MICHEL Claude donne pouvoir à MERSALI Malik - MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à RENAUDIN Michel - MOHAMMED! Amaria donne pouvoir à MATAS Henri - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à GERACI Gérard - PIERRON Liliane donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à GACHON Loïc - POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à TAULAN Francis - SLISSA Monique donne pouvoir à BUCCI Dominique - TONIN Victor donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BORDET André - BOUTILLOT Guy - BUCKI Jacques - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHORRO Jean - DEVAUX Pierre - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - FENESTRAZ Martine - GARNIER Eliane - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - JONES Michèle - LEGIER Michel - NELIAS Mireille - RIVET-JOLIN Catherine - VALETA Marie-José - VENEL Gérard

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

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

07_1_03

CONSEIL DU 12 JUILLET 2012

Rapporteur : Jean Claude FERAUD

Thématique : Habitat

Objet : Equilibre social de l'habitat - Accession maîtrisée à la propriété - Mise en place d'un prêt bonifié par la CPA
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Il vous est proposé de définir une modalité complémentaire en faveur de l'accession à la propriété à coût maîtrisé. Elle concerne l'intervention de la CPA par le biais une aide communautaire de **4 000 €**, qui prendra la forme d'un prêt bonifié de **15 000 €** sur **15 ans** mis en place par le réseau bancaire.

Exposé des motifs :

Les orientations arrêtées lors de l'élaboration du prochain PLH 2012-2017 prévoient la production d'environ 700 logements en accession 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+).

Ce dernier réformé en 2012, est valable pour toute acquisition de résidence principale. Il est accordé par des organismes bancaires conventionnés par l'Etat, sous condition de ressources.

Il concerne l'acquisition d'un logement **dans le neuf et dans l'ancien en cas de vente HLM**, et son montant varie en fonction des ressources, de la taille du ménage ainsi que de la performance énergétique du logement acquis.

L'emprunteur ne supporte aucun intérêt d'emprunt, ni frais de dossier, à payer à l'établissement prêteur. En effet, les intérêts du prêt sont financés par l'Etat qui accorde à l'établissement de crédit prêteur le bénéfice d'un crédit d'impôt.

Les dispositifs existants :

Pour mémoire, et afin de répondre à cet objectif, la Communauté du Pays d'Aix a déjà mis en place des aides financières propres ou complémentaires à des dispositifs d'Etat :

- une intervention en faveur de l'accession à coût maîtrisé à la propriété, par la délibération n°2011 –A099 du Conseil Communautaire du 30 juin 2011, avec une aide à la personne **de 4 000 €** destinée à faciliter l'accession à la propriété à des ménages primo-accedants éligibles, sous conditions de ressources.
- un soutien au Prêt Social Location Accession (PSLA). Par délibération n°2011-A043 du Conseil Communautaire du 14 avril 2011, la C.P.A. a décidé de maintenir une aide financière forfaitaire par logement dans le cadre du Prêt Social Location Accession (P.S.L.A.) et 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

La proposition de mise en place d'une aide sous forme de prêt bonifié :

Il vous est proposé aujourd'hui dans cette optique de compléter ces dispositifs par la mise en place d'un prêt bonifié en partenariat avec le réseau bancaire, comme cela a déjà été mis en pratique sur d'autres territoires tels que Tour(s) PLUS, Metz Métropole, et Toulon Provence Méditerranée.

Il s'agit de prévoir une participation de la Communauté du Pays d'Aix plafonnée à **4 000 €** et destinée à compenser l'absence d'intérêt. Elle sera versée à tout organisme bancaire aura la charge de la valoriser sous la forme d'un prêt « bonifié » qui pourrait atteindre **15 000 € sur 15 ans**. Ce système est régi dans le cadre d'une convention (annexe 1).

Cette subvention permet le financement en amont des intérêts à percevoir par l'organisme bancaire. Le montant de ces intérêts est adossé au mécanisme du PTZ +. En effet, dans le cadre de ce dernier, la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale publie un « taux de référence » nécessaire au calcul des subventions liées à ce prêt. C'est ce même « taux de référence » (révisé chaque trimestre), qui sert de base à la définition du taux de refinancement de l'organisme bancaire (« taux de référence » + 75 points de base (0,75)).

La valorisation des intérêts d'emprunt versée par la CPA pourra donc évoluer chaque trimestre. Cependant, si cette dernière s'avèrait trop élevée et impliquait que le montant de la subvention soit supérieur à 4 000€, alors il sera prévu de réduire la quotité du prêt. A l'extrême, si cette dernière devenait trop réduite, la CPA se réservera le droit suspendre momentanément ou dénoncer la convention signée avec l'organisme bancaire, jusqu'à ce que le taux diminue à nouveau.

A titre indicatif, le taux de référence actuellement en vigueur est de 1.80% depuis le 1^{er} juillet 2012.

Cette aide permettra ainsi d'améliorer la capacité d'emprunt du ménage concerné en jouant le rôle d'élément déclencheur.

Ce nouveau dispositif n'est pas cumulable avec la subvention prévue au titre de la délibération 2011-A099. Le ménage concerné aura donc la possibilité de choisir entre l'un de ces deux types d'aide.

Le ménage éligible se voit proposer une offre globale de financement immobilier de la part de l'organisme bancaire dans le cadre d'une opération d'aide à l'accession sociale.

Cette offre est composée de :

- d'un (ou des) crédit(s) immobiliers principal (aux), c'est-à-dire Prêt à l'Accession Sociale si le ménage est éligible ou un prêt classique.
- d'un crédit immobilier dont le taux d'intérêt est bonifié par la banque en contrepartie du versement d'une subvention à ce dernier par la CPA.

La mise en place d'un tel dispositif est proposé dans le cadre d'un partenariat ouvert à toutes les banques pouvant répondre à ces conditions et sera encadré par une convention avec la CPA.

La gestion liée à la mise en place de ce prêt complémentaire incombera donc totalement aux banques.

Ces dernières :

- ✓ recevront les ménages,
- ✓ instruiront les dossiers
- ✓ apprécieront, sous leur responsabilité, la solvabilité des ménages respectant les critères de la collectivité,
- ✓ verseront les fonds,
- ✓ gèreront le crédit pendant toute sa durée (*c'est-à-dire 15 ans contre le versement de la bonification par les soins de la CPA au démarrage du financement*).

La contribution technique de la CPA consiste à délivrer l'accord du prêt bonifié concerné, puis à verser la bonification après validation du dossier.

Cette aide concernera les opérations dans le neuf et dans l'ancien.

Dans le neuf, il s'agira principalement de contribuer à la fluidité du parc du logement, en favorisant notamment la sortie du parc HLM des ménages accédants, vers des logements répondant aux normes RT 2012. L'économie d'énergie sera prise en compte dans l'endettement des ménages.

Dans l'ancien, il est proposé la mise en place de deux types d'aides :

- 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 qui serait en étiquette inférieure ou égale à D avant travaux, devra, grâce à cette aide, améliorer sa performance énergétique.

Les biens concernés devront après travaux, afficher les étiquettes suivantes :

Etiquette du logement avant travaux	Etiquette minimum du logement après travaux
D	C
E	C
F	D
G	E

- 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 ».

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

1) Pour les accédants :

- Ne pas être propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans,
- Etre issu en priorité du parc locatif social (public ou privé conventionné social),
- 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 thermique qui attestera de l'amélioration de l'étiquette énergétique de sortie, pour les logements dans l'ancien. Ce dernier devra être produit par un organisme conventionné par la CPA.

Une attention particulière sera accordée à 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...).

Visas

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2005_A222 du Conseil communautaire du 14 octobre 2005 approuvant le Plan Local de l'Habitat (PLH) ;

VU la délibération n°2010_A060 du Conseil Communautaire du 8 avril 2010 relative à la mise en place de clauses anti-spéculatives dans le cadre du dispositif Pass Foncier ;

VU la délibération n°2011-A099 du Conseil Communautaire du 30 juin 2011 définissant les nouvelles modalités d'intervention financière de la C.P.A. pour favoriser l'accession à coût maîtrisé ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 12 juillet 2012 ;

VU l'avis de la Commission Habitat du 10 novembre 2011.

Dispositif :

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

- **DECLARER D'INTERET COMMUNAUTAIRE**, conformément au Programme Local de l'Habitat l'octroi d'une aide de **4 000 €**, à tout organisme bancaire qui aura la charge de la convertir sous la forme d'un prêt bonifié de **15 000€** sur **15 ans** pour l'acquisition d'un logement dans le neuf ou l'ancien,.
- **DIRE** que le montant de la participation de la C.P.A. s'élève à 600 000 € par an et nécessite l'ouverture d'une AP de 4 200 000 € sur la période 2012/2018 correspondant à la durée 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)**.
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à solliciter le réseau bancaire afin d'identifier les établissements de crédits souhaitant distribuer le prêt bonifié mis en place par la CPA,
- **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.

ANNEXE 1

PROTOCOLE PRÊT "A DÉFINIR" / COLLECTIVITÉS LOCALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Organisme bancaire,

Représentée par Monsieur [Nom Prénom, Fonction, dûment habilité à l'effet des présentes]
(Ci-après dénommée le « **Organisme bancaire** »)

D'UNE PART,

Et

COLLECTIVITÉ LOCALE (Collectivité locale)

adresse

Représentée par [Représentant légal de la Collectivité Locale, fonction, dûment habilité à l'effet des présentes par la délibération du [Instance de la collectivité ayant délibéré sur «...»] 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 « A définir » (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 de l'organisme bancaire, destinée aux emprunteurs éligibles au Prêt « A définir », dans le cadre d'une opération aide à l'accession sociale menée par « **la Collectivité Locale** ».

Cette offre comporte :

- un (ou des) crédit(s) immobiliers principal(aux) 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 (ci-après le « **A définir** »).

Cette offre est dénommée « **A définir** ».

Article 2 : Conditions d'éligibilité du prêt « A définir »

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 les représentants** », habilités à signer les accords de subvention du Prêt « A définir » dont un modèle figure en annexe 1 des présentes.

La liste des personnes habilitées à signer ce document figure en annexe 2 des présentes, et pourra être modifiée par «la collectivité locale» qui s'engage à en avvertir, par écrit, l'organisme bancaire dans un délai suffisant pour sa prise en compte.

Article 2.1 – Nombre de Prêts « A définir»

Le nombre de Prêt « A définir» est limité au nombre de logements objectivés par le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de [redacted] en vigueur, soit [redacted] prêts maximum par an.

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

Sont éligibles au Prêt « A définir» pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien sur le territoire de «la Collectivité locale» les ménages répondant aux critères suivants (ci-après le « Ménage Eligible ») :

OPERATIONS DANS LE NEUF :

OPERATIONS DANS L'ANCIEN :

(à préciser / déterminer par la Collectivité)

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 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'Etat.

L'organisme bancaire informera le demandeur des conditions pour bénéficier du Prêt « A définir».

L'organisme bancaire l'informe également qu'il devra présenter les justificatifs nécessaires (dont la liste figure en annexe 3) à «la collectivité locale» pour l'instruction de sa demande.

Si le demandeur remplit les conditions d'éligibilité au Prêt à Taux Zéro+ de l'Etat, l'organisme bancaire lui remet un formulaire de demande de Prêt « A définir» (selon le modèle qui figure annexe 1, ci-après le « Formulaire ») daté et portant son cachet. Le cachet de l'organisme bancaire vaut attestation provisoire d'éligibilité au Prêt à Taux Zéro+ de l'Etat à la date du jour et sous réserve de l'instruction définitive de la demande (Fin si subordonné à l'octroi du PTZ+).

Etape 2

Le demandeur devra faire valider son Formulaire de demande de Prêt « A définir» auprès de [redacted] à l'adresse suivante :

[redacted]

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 ou [des disponibilités budgétaires de « la collectivité locale »]. 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 » se chargera d'apporter 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 l'apposition de son cachet et la signature d'une personne habilitée en l'assortissant d'un numéro d'ordre, de la date et de la durée de validité (de 60 jours) précisés sur le Formulaire.

Le Formulaire validé est ensuite adressé à l'organisme bancaire dans un délai de 15 jours à compter de sa validation.

Etape 3

Dès réception du formulaire dûment complété, validé, portant le cachet de « la collectivité locale » et dans la limite de la durée de validité, mentionné à l'étape 2 ci-avant, 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'Etat (Fin si subordonné à l'octroi du PTZ+). L'organisme bancaire conserve le Formulaire original dans le dossier du demandeur.

Dans le cas où la validité du Formulaire aurait expirée, l'organisme bancaire ne peut accorder le Prêt « A définir » et le demandeur devra renouveler sa demande auprès de « la Collectivité locale » 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.

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 (Inéligibilité au Prêt à Taux Zéro+ de l'Etat, absence de Formulaire dûment complété et validé par « la collectivité locale », expiration de la date de validité du Formulaire...).

L'organisme bancaire instruit ensuite le dossier de financement du demandeur, et si l'analyse du dossier le permet, il émet une offre de crédit comportant le Prêt « A définir » présentant les caractéristiques validées par la « collectivité locale » sur le Formulaire validé.

Dès que l'organisme bancaire aura reçu l'acceptation de l'offre de prêt du demandeur, l'organisme bancaire en informera « la collectivité locale » dans un délai d'un mois par tout moyen écrit à sa convenance, en précisant les éléments définis en commun avec celle-ci et notamment le nom du bénéficiaire et le numéro d'ordre donné par « la collectivité locale ». Cette notification indiquera également le montant de la subvention à verser conformément aux dispositions ci-dessous et constituera le fait générateur du versement de ladite subvention.

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, au vu 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 « la 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.

Tous les mois, l'organisme bancaire adressera 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 », dans le respect de la réglementation relative au secret professionnel à laquelle est tenue l'organisme bancaire.

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 » à 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 « A définir », 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 4).

4.2: Modalités de versement de la subvention

La subvention est versée en une seule fois par « la collectivité locale » dans un délai maximal de soixante (60) jours calendaires suivant la notification par l'organisme bancaire (dont un modèle figure en annexe 5), par mail ou tout autre moyen écrit à sa convenance à « la collectivité locale », de l'acceptation de l'offre par l'emprunteur visée ci-dessus.

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

« la collectivité locale » effectue son versement par virement sur un compte dont l'organisme bancaire lui donnera les coordonnées dans les 10 jours suivants la signature du présent protocole et à l'ordre de l'organisme bancaire. Ce virement sera effectué prêt par prêt avec l'indication du numéro du prêt concerné sur le libellé du virement. Le numéro du prêt sera transmis par l'organisme bancaire lors de la déclaration mensuelle sur le modèle en annexe 5 de la convention.

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

Si pour quelque cause que ce soit, le client ne signait pas l'acte de prêt du Prêt « A définir », et bien qu'il ait accepté l'offre, l'organisme bancaire restituerait alors à « la collectivité locale » le montant de la subvention dans le délai de soixante (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 subvention porteront intérêts aux taux légal en vigueur.

Le remboursement anticipé partiel ou total du Prêt « A définir » ou du seul Prêt Bonifié et toute autre cause d'extinction du Prêt « A définir » ou du seul Prêt Bonifié ne donnera lieu à aucune restitution de la subvention de la part de l'organisme bancaire.

Il est en outre précisé que l'application du présent protocole ne donne pas lieu à une rémunération de la « Collectivité Locale » sous quelques formes que ce soit.

Article 5 : Caractéristiques des prêts de l'offre Prêt « A définir »

5.1 Le Prêt Bonifié

Il s'agira d'un crédit amortissable d'un montant maximum de sur ans.
Le taux d'intérêt de ce prêt sera de % l'an

5.2 Le (les) 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

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 ~~le collectif local~~ 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 subvention 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 2012,

L'ORGANISME BANCAIRE

~~COLLECTIF LOCAL~~

ANNEXE 1

ACCORD DE SUBVENTION DE PRET « A DEFINIR»

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 l'organisme bancaire

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

Prix de vente :

Montant du Prêt Bonifié de l'offre Prêt « A définir » :

Durée du Prêt Bonifié de l'offre Prêt « A définir » :

Taux du Prêt Bonifié de l'offre Prêt « A définir » :

Date envisagée pour la signature de l'acte notarié :

Je m'engage à verser à l'organisme bancaire le montant de la subvention correspondante, au plus tard 15 jours après la notification effectuée par l'organisme bancaire de l'acceptation par l'emprunteur ci-dessus désigné.

Le / / 20..

ANNEXE 2

**Liste des personnes habilitées à signer les accords de subvention
du Prêt « A définir**

»

PROJET

ANNEXE 3

**LISTE DES PIECES ET JUSTIFICATIFS NECESSAIRES DEMANDES PAR LA COLLECTIVITE LOCALE
POUR BENEFICIER DU PRET « A définir »**

PROJET

ANNEXE 4

Caractéristiques financières du Prêt « A définir »

Cette annexe précise les caractéristiques spécifiques choisies pour le « A définir ». Il est conseillé de choisir une durée, un taux, et un montant

La formule à appliquer pour le calcul de la subvention sur la base du taux de swap amortissable « FGAS » avec une marge de 0,75% est la suivante :

Calcul en formule fermée de la somme actualisée d'un différentiel d'intérêt sous hypothèse d'amortissement linéaire

Soit N le nominal du crédit

Soit τ le taux d'actualisation considéré exprimé en taux actuariel mensuel

Si on note T le taux annuel, $\tau = (1 + T)^{1/12} - 1$

Soit τ' le différentiel d'intérêts à compenser exprimé en taux mensuel (1/12e du taux annuel)

On définit $\tau' = \frac{T + m}{12}$; m étant la marge (0.75% ici)

Soit n la durée du prêt en nombre de périodes (en mois)

k le différé en mois à comptabiliser avant versement de la subvention

On obtient la formule suivante :

$$(1 + \tau)^k \cdot \frac{N \cdot \tau'}{n \cdot \tau} \left[n - \frac{1 - (1 + \tau)^{-n}}{\tau} \right]$$

Démonstration :

On cherche à calculer :

$$\begin{aligned} & (1 + \tau)^k \cdot \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^i \frac{N \cdot \tau'}{n} \times \frac{1}{(1 + \tau)^j} \\ &= (1 + \tau)^k \cdot \sum_{i=1}^n \frac{N \cdot \tau'}{n} \times \sum_{j=1}^i \frac{1}{(1 + \tau)^j} \\ &= (1 + \tau)^k \cdot \sum_{i=1}^n \frac{N \cdot \tau'}{n} \times \frac{1 - (1 + \tau)^{-i}}{\tau} \\ &= (1 + \tau)^k \cdot \sum_{i=1}^n \frac{N \cdot \tau'}{n} \times \frac{1}{\tau} - \sum_{i=1}^n \frac{N \cdot \tau'}{n} \times \frac{1 - (1 + \tau)^{-i}}{\tau} \\ &= (1 + \tau)^k \cdot \left[\frac{N \cdot \tau'}{n \cdot \tau} n - \frac{N \cdot \tau'}{n \cdot \tau} \times \sum_{i=1}^n (1 + \tau)^{-i} \right] \\ &= (1 + \tau)^k \cdot \left[\frac{N \cdot \tau'}{n \cdot \tau} n - \frac{N \cdot \tau'}{n \cdot \tau} \times \frac{1 - (1 + \tau)^{-n}}{\tau} \right] \\ &= (1 + \tau)^k \cdot \frac{N \cdot \tau'}{n \cdot \tau} \left[n - \frac{1 - (1 + \tau)^{-n}}{\tau} \right] \end{aligned}$$

PROJET

Ce tableau de concordance vient préciser les différents éléments de la formule ci-dessus :

Paramètre	Notation	Exemple	Commentaire
Montant	N	15.000 €	
Maturité du prêt	12*n	15 ans	En mois dans la formule (n)
Taux client	12*r"	0,00 %	En mensuel dans la formule (r")
Swap associé	T	2,21 %	Taux donné par la courbe FGAS
Marge	m	0,75 %	Contractuelle
Taux "CFF"	T+m	2,96 %	Taux donné par l'addition du taux de swap et de la marge
Durée (en mois) avant versement subvention	k	2	60 jours maximum

ANNEXE 5
Modèle de notification de l'acceptation de l'Offre de Prêt « A définir»

Notification de l'acceptation de l'offre de prêt « A définir»

Etablissement financier : ORGANISME BANCAIRE
Période du XX/XX/XX au XX/XX/XX

	Bénéficiaire 1	Bénéficiaire
Nom Prénom		
Adresse complète du bien acheté		
Commune d'implantation du bien		
Prêt Bonifié du Prêt « A définir»		
Montant		
Durée		
Date d'émission de l'offre de prêt		
Date d'acceptation de l'offre		
Date de déblocage du prêt		
Montant de la subvention à verser à l'organisme bancaire		

Date :

PROJET

OBJET : Habitat - Equilibre social de l'habitat - Accession à coût maîtrisé à la propriété - Mise en place d'un prêt bonifié par la CPA

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	126
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	126
Majorité absolue	64
Pour	126
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

Maryse JOISSAINS MASINI

17 JUL, 2012