

2014_A115

OBJET : Habitat - Équilibre social de l'habitat – Aide de la CPA pour l'accession à coût maîtrisé – Mise en place de clauses anti spéculatives dans le cadre de l'aide directe à l'accession

Le 22 mai 2014, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 16 mai 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - ALBERT Guy - ALLIOTTE Sophie - AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille - AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe - BACHI Abbassia - BALDO Edouard - BARRET Guy - BASTIDE Bernard - BENKACI Moussa - BERNARD Christine - BONTHOUX Odile - BORELLI Christian - BOUDON Jacques - BOULAN Michel - BOUVET Jean-Pierre - BOYER Raoul - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BURLE Christian - CALAFAT Roxane - CANAL Jean-Louis - CASTRONOVO Lucien-Alexandre - CESARI Martine - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - CIOT Jean-David - CORNO Jean-François - CRISTIANI Georges - DAGORNE Robert - de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe - DELAVET Christian - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - FABRE-AUBRESPY Hervé - FERAUD Jean-Claude - FREGEAC Olivier - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARELLA Jean-Brice - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HOUËIX Roger - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAFON Henri - LAGIER Robert - LEGIER Michel - LENFANT Gaëlle - LHEN Hélène - MALAUZAT Irène - MALLIE Richard - MANCEL Joël - MEÏ Roger - MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - NERINI Nathalie - PELLENC Roger - PEREZ Fabien - PERRIN Jean-Marc - PIZOT Roger - POLITANO Jean-Jacques - PRIMO Yveline - PROVITINA-JABET Valérie - RAMOND Bernard - ROLANDO Christian - SALOMON Monique - SERRUS Jean- Pierre - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TALASSINOS Luc - TAULAN Francis - TERME Françoise - TRAINAR Nadia - YDE Marcel - ZERKANI Karima

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : Néant

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : FILIPPI Claude donne pouvoir à DAGORNE Robert - MARTIN Régis donne pouvoir à MANCEL Joël - PAOLI Stéphane donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - RENAUDIN Michel donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AUGÉY Dominique

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

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

CONSEIL DU 22 MAI 2014

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Politique publique : Habitat et Politique de la Ville

Thématique : Habitat

Objet : Équilibre social de l'habitat – Aide de la CPA pour l'accession à coût maîtrisé – Mise en place de clauses anti spéculatives dans le cadre de l'aide directe à l'accession
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport concerne la mise en place de clauses anti spéculatives relatives à l'aide directe de la CPA en faveur de l'accession à coût maîtrisé et complète la délibération n°2011_A099 du Conseil communautaire du 30 juin 2011.

Exposé des motifs :

Déjà soutenue dans le premier Programme Local de l'Habitat (PLH), l'accession à coût maîtrisé à la propriété reste un objectif fort de la politique communautaire en matière d'habitat. 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.

Pour satisfaire les besoins de ses habitants en matière de logements, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a souhaité mettre en place des outils efficaces pour favoriser la mobilité résidentielle et la primo-accession des jeunes actifs.

Afin de répondre à cet objectif, la CPA a mis en place par la délibération n°2011_A099 du Conseil communautaire du 30 juin 2011 une aide spécifique de 4.000 euros destinée aux futurs accédants pour toute acquisition de résidence principale dans le neuf ou dans l'ancien sous conditions de ressources. Cette aide est portée par le notaire de l'opération dans chaque acte de vente.

Au regard de l'effort financier dispensé par la collectivité en faveur des ménages primo accédants dans le cadre de sa politique communautaire en matière d'habitat et afin d'éviter un éventuel comportement spéculatif du bénéficiaire (revente rapide du bien en réalisant une plus-value par rapport au prix d'acquisition), la CPA prévoit l'insertion de clauses anti-spéculatives dans chaque acte de vente conformément à la loi ENL du 13 juillet 2006 qui conforte le principe de licéité des dispositifs anti-spéculatifs.

L'objectif n'est pas ici de restreindre les droits de l'acquéreur, ni de remettre en cause la vente par la mise en œuvre d'une clause résolutoire mais bien de prévoir le remboursement de l'aide versée par la collectivité en cas de revente du bien par le bénéficiaire dans les cinq ans à compter de la date de signature de l'acte authentique.

Ce dernier devra rembourser le montant de l'aide augmenté de la variation de l'indice du coût de construction entre la date d'achat du bien et celle de sa revente.

Pour tenir compte de la survenance d'événements importants pouvant influencer sur le parcours résidentiel des accédants, l'acquéreur sera néanmoins exonéré de cette obligation si la vente ou la revente est motivée par certains événements : mutation ou mobilité professionnelle pour lui-même ou son conjoint, chômage, modification grave de situation familiale (décès, divorce...) justifiant ou imposant la vente du logement.

Ainsi, il est proposé aux cabinets de notaires d'insérer dans chaque acte de vente les clauses anti spéculatives inscrites ci-dessous pour tout ménage ayant bénéficié de l'aide directe à la personne de la CPA :

Clause en 1ère partie d'acte

Reversion de la subvention reçue de la C.P.A

Ainsi qu'il sera dit en seconde partie du présent acte, l'ACQUEREUR a bénéficié d'une aide de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX (CPA), au titre de l'Aide à l'accession à coût maîtrisé, accordée aux termes d'une délibération du Bureau Communautaire de la CPA, en date du (++++), portant le numéro (++++), régulièrement déposée en Préfecture.

L'ACQUEREUR déclare avoir été averti par le notaire soussigné, qu'en cas de revente du bien objet des présentes, dans les CINQ (5) ans à compter du (++++).il devra reverser à ladite COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX (CPA) le montant de la subvention qui lui a été octroyée.

Le montant en nominal de la subvention sera alors actualisé proportionnellement à la variation subie par l'indice de référence par rapport à l'indice de base.

- *Indice retenu : Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE*
- *Indice de base : dernier indice publié à la date des présentes (++++).*
- *Indice de comparaison : dernier indice publié à la date la signature de l'acte authentique de vente des biens objet des présentes par l'ACQUEREUR.*

Pour le cas où l'indice du Coût de la Construction cesserait d'être publié, les calculs seraient établis en se référant à l'indice destiné à le remplacer avec application des coefficients de raccordement. A défaut d'indice de remplacement, un nouvel indice sera choisi soit amiablement soit par voie d'expert.

Pour l'application de cette clause, il est convenu que l'ACQUEREUR aux présentes ne sera pas tenu de reverser le montant de la subvention octroyée par la CPA, en cas de survenance des cas d'accidents de la vie suivants, limitativement énumérés :

- *Décès de l'accédant,*
- *Décès du conjoint,*
- *Décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,*
- *Mobilité professionnelle d'un des membres du ménage impliquant un trajet de 70 km ou plus entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause,*
- *Chômage pour l'un des membres du ménage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L 5312-1 du Code du Travail,*
- *Délivrance d'une carte d'invalidité pour l'un des membres du ménage définie à l'article L 241-3 du Code de l'action sociale et des familles,*
- *Divorce*
- *Dissolution d'un pacte civil de solidarité.*

Clause en 2ème partie d'acte

Prêts destinés au financement de la construction - aide financière de l'Etat et/ou des collectivités – Aide à l'accession à coût maîtrisé

Le VENDEUR déclare n'avoir fait état vis-à-vis de l'ACQUEREUR d'aucun prêt destiné au financement de la construction tel que visé à l'article L 261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce que l'ACQUEREUR reconnaît expressément. En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à la condition résolutoire prévue par ledit article.

En revanche, l'ACQUEREUR a bénéficié d'un aide de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX (CPA), au titre de l'aide à l'accession à coût maîtrisé. En effet, aux termes d'une délibération du Bureau Communautaire de la CPA, en date du +++++ portant le numéro +++++, régulièrement déposée en Préfecture, une aide de +++++QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 EUR) a été attribuée à l'ACQUEREUR.

Conformément aux stipulations de cette délibération, le montant de cette aide sera versé directement à l'ACQUEREUR sur justification de son acquisition.

Une copie de cette délibération est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales;

VU la délibération n°2011_ A099 du Conseil communautaire du 30 juin 2011 relative à la mise en place de nouvelles modalités d'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accession à la propriété;

Vu l'avis de la commission Habitat du 6 février 2014 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 20 février 2014.

Dispositif :

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

- **COMPLETER** la délibération n°2011_ A099 du Conseil communautaire du 30 juin 2011 avec l'insertion de clauses anti spéculatives liées à l'aide directe de la CPA pour favoriser l'accession à coût maîtrisé ;
- **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 ;

OBJET : Habitat - Équilibre social de l'habitat – Aide de la CPA pour l'accession à coût maîtrisé – Mise en place de clauses anti spéculatives dans le cadre de l'aide directe à l'accession

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	91
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	91
Majorité absolue	46
Pour	91
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

27 MAI 2014

