

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20141014-2014_A215-DE
Date de télétransmission : 22/10/2014
Date de réception préfecture : 22/10/2014



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 14 OCTOBRE 2014
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_A215

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Equilibre social de l'habitat - Définition de nouvelles modalités pour l'aide directe à l'accession et pour le prêt bonifié mis en place par la CPA

Le 14 octobre 2014, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase municipal de Meyreuil, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 8 octobre 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - ALBERT Guy - AMAROUCHE Annie - BACHI Abbassia - BARRET Guy - BASTIDE Bernard - BENKACI Moussa - BERNARD Christine - BONTHOUX Odile - BOUDON Jacques - BOULAN Michel - BOUVET Jean-Pierre - BRAMOULLÉ Gérard - CALAFAT Roxane - CASTRONOVO Lucien-Alexandre - CESARI Martine - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - CORNO Jean-François - CRISTIANI Georges - de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe - DELAVET Christian - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - FERAUD Jean-Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HOUEIX Roger - LAFON Henri - LAGIER Robert - LENFANT Gaëlle - LHEN Hélène - MALAUZAT Irène - MALLIE Richard - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - PAOLI Stéphane - PELLENC Roger - PIZOT Roger - POLITANO Jean-Jacques - PROVITINA-JABET Valérie - RAMOND Bernard - RENAUDIN Michel - SALOMON Monique - SERRUS Jean-Pierre - SUSINI Jules - TALASSINOS Luc - TAULAN Francis - YDE Marcel

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : BURLE Christian suppléé par MAUNIER André

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - AUGÉY Dominique donne pouvoir à MALAUZAT Irène - BALDO Edouard donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - CHAZEAU Maurice donne pouvoir à de SAINTDO Philippe - DAGORNE Robert donne pouvoir à CRISTIANI Georges - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à TAULAN Francis - JOUVE Mireille donne pouvoir à ALBERT Guy - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre - ROLANDO Christian donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - ROUVIER Catherine donne pouvoir à YDE Marcel - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à MERGER Reine - SLISSA Monique donne pouvoir à CALAFAT Roxane - TERME Françoise donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - ZERKANI Karima donne pouvoir à SUSINI JULES

Étai(en)t excusé(s) sans pouvoir : AMEN Mireille - AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe - BORELLI Christian - BOYER Raoul - BUCCI Dominique - CANAL Jean-Louis - CIOT Jean-David - FABRE-AUBRESPY Hervé - FILIPPI Claude - FREGÉAC Olivier - GARELLA Jean-Brice - LEGIER Michel - MEÏ Roger - NERINI Nathalie - PEREZ Fabien - PRIMO Yveline - TRAINAR Nadia

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

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

CONSEIL DU 14 OCTOBRE 2014

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

Objet : Equilibre social de l'habitat - Définition de nouvelles modalités pour l'aide directe à l'accession et pour le prêt bonifié mis en place par la CPA

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Le présent rapport vise à modifier les modalités d'attribution concernant les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété, à savoir :

- L'intervention de la CPA par le biais d'une aide de 4 000€ maximum, qui prend la forme d'un prêt bonifié de 25 000€ sur 12 ans, versée à tout organisme bancaire partenaire.
- L'aide directe d'un montant de 4 000€.

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 deux types d'aides :

- Une aide de 4 000€ maximum, sous la forme d'un prêt bonifié de 15 000€ sur 15 ans, en partenariat avec le réseau bancaire (délibération n°2012_A118, Conseil communautaire du 12 juillet 2012),
- Une aide directe de 4 000€, mis en place par la délibération n°2011_A099, Conseil communautaire du 30 juin 2011.

Ces deux types d'aides, non cumulables entre elles, sont attribuées aux primo-accédants répondant aux critères d'éligibilité communautaires.

Après deux ans de mise en œuvre, il est proposé, dans ce rapport, de redynamiser ces dispositifs et de préciser leurs conditions d'attribution.

1) Le prêt bonifié CPA

Le montant du prêt bonifié CPA, lors de sa mise en place, était de 15 000€ sur 15 ans.

Le ménage éligible à ce dernier 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 :

- 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.
- 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.

Cette subvention permet le financement en amont des intérêts à percevoir par l'organisme bancaire. Le montant de ces intérêts est calculé sur la base du taux de swap amortissable « FGAS » (Fonds de Garantie de l'Accession Sociale). Ce dernier est publié chaque trimestre.

Il permet le calcul de la subvention versée par la CPA et constitue un « taux de référence ». Ainsi, la valorisation des intérêts d'emprunt versée par la CPA évolue donc chaque trimestre.

Sur la période 2012-2014, le montant moyen de la subvention attribuée par la CPA prenant la forme d'un prêt de 15 000€ sur 15 ans, était de 2 600€ (et donc bien inférieur au montant maximum de 4 000€).

La CPA ayant ainsi la possibilité de valoriser les intérêts d'emprunt qu'elle verse, il est proposé d'augmenter le montant du prêt CPA, **et de mettre un place un prêt de 25 000€ sur 12 ans.**

Cependant, si la valorisation des intérêt d'emprunt vient à être trop élevée et implique que le montant de la subvention soit supérieur à 4 000€, alors 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. Il pourrait être aussi envisagé de réduire la quotité du prêt, ou d'en augmenter sa durée.

La mise en place d'un tel dispositif est proposée 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 incombe donc totalement aux banques.

Ces dernières :

- reçoivent les ménages,
- instruisent les dossiers,
- s'assurent du bon respect des critères mis en place par la Communauté du Pays d'Aix,
- versent les fonds,
- gèrent le crédit pendant toute sa durée (*c'est-à-dire 12 ans contre le versement de la bonification par les soins de la CPA au démarrage du financement*).

2) L'aide directe à l'accession

Cette dernière prend la forme d'une subvention de 4 000€ directement versée aux primo-accédants éligibles, par le biais de leurs notaires.

3) Les conditions d'attribution (communes aux deux dispositifs)

3.1) Concernant les opérations

Ces aides concernent les opérations dans le neuf et dans l'ancien.

Dans le neuf, il s'agira de contribuer à la fluidité du parc de logements, en favorisant notamment la sortie du parc HLM des ménages accédants, vers des logements répondant aux normes RT 2012 (ou aux réglementations thermiques devant être obligatoirement mises en vigueur).

Dans l'ancien, il est proposé de distinguer :

- L'acquisition d'un logement ayant une étiquette énergétique comprise entre de A à C. Dans ce cas là, la participation de la CPA est considérée comme un soutien à l'acquisition d'un bien de qualité énergétique « suffisante ».

- L'acquisition de tout logement nécessitant des travaux d'amélioration permettant le gain d'étiquette énergétique, sera soutenue dans le cadre d'une « aide 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 minimale à atteindre après travaux
D	C
E	C
F	D
G	E

3.2) Concernant les bénéficiaires

Les dossiers seront prioritairement traités selon les items suivants :

- Ne pas être propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans,
- Acheter un bien au titre de sa résidence principale sur l'une des 36 communes de la CPA,
- Respecter les plafonds de ressources du Prêt Accession Sociale (PAS) en vigueur (les revenus fiscaux de référence de l'année n-2 sont pris en compte),
- Etre issu en priorité du parc locatif social (public ou privé conventionné social).

4) Les modalités de versement

Pour pouvoir bénéficier de ces dispositifs, la vente du bien ne doit pas avoir eu lieu, au moment de la décision nominative prise par le Bureau communautaire.

Dans le cas de l'aide directe à l'accession, ceci doit permettre au notaire de l'opération de mentionner l'aide de la CPA, ainsi que les clauses anti spéculatives

relatives à l'aide communautaire (telles que définies par la délibération n°2014_A115, Conseil communautaire du 22 mai 2014) dans l'attestation de vente.

Les logements dont l'étiquette énergétique est comprise de A à C (neuf ou ancien) :

Le versement de l'aide et celui du prêt seront effectués sur présentation obligatoire des documents suivants :

- L'attestation de vente,
- Un justificatif de non propriété (attestation d'hébergement, factures, ancien bail...),
- Un document officiel (DPE, compromis...) attestant de l'étiquette actuelle du bien acquis.

Le service Habitat de la CPA se réservera le droit de demander à l'accédant tous documents supplémentaires nécessaires à l'instruction du dossier.

Pour les logements dans l'ancien dont l'étiquette est inférieure ou égale à D :

Le versement des aides sera effectué également sur présentation obligatoire des documents suivants :

- L'attestation de vente,
- Un justificatif de non propriété (attestation d'hébergement, factures, ancien bail...),
- Le DPE actuel du logement,
- Le DPE « après travaux » à fournir dans les 6 mois qui suivent l'acquisition du bien.

En cas de non réalisation des travaux (délai de 6 mois) ou encore de non atteinte de l'étiquette souhaitée (voir tableau ci dessus), la CPA se réservera le droit de demander aux bénéficiaires le reversement de la totalité de la subvention.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales;

VU la délibération n° 2009_A111 du Conseil communautaire du 26 juin 2009 modifiant la délibération n°2007_A440 du Conseil communautaire du 14 décembre 2007, relative à l'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accession à coût maîtrisé ;

VU la délibération n°2011_A099 du Conseil communautaire du 30 juin 2011, modifiant la délibération n°2009_A111 du Conseil communautaire du 26 juin 2009, relative à l'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accession à coût maîtrisé ;

VU la délibération n°2012_A118 du Conseil communautaire du 12 juillet 2012, relative à la mise en place d'un prêt bonifié CPA ;

VU la délibération n°2014_A115 du Conseil communautaire du 22 mai 2014, relative à la mise en place de clauses anti-spéculatives dans le cadre de l'aide directe à l'accession,

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville du 11 septembre 2014,

VU l'avis du Bureau communautaire du 25 septembre 2014.

Dispositif :

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

- **APPROUVER** la mise en place d'une aide directe à l'accession, à hauteur de 4 000€ par ménage, conformément à la politique communautaire en matière d'habitat,
- **APPROUVER** l'octroi d'une aide maximum de 4 000€ à tout organisme bancaire qui aura la charge de la convertir sous la forme d'un prêt de 25 000€ sur 12 ans,
- **ANNULER ET REMPLACER** la délibération n°2009_A111, Conseil communautaire du 26 juin 2009, modifiant la délibération relative à l'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accession à coût maîtrisée, et la délibération n°2011_A099 définissant les nouvelles modalités d'intervention financière de la CPA pour favoriser l'accession à coût maîtrisé,
- **COMPLETER** la délibération n°2012_A118, Conseil communautaire du 12 juillet 2012, relative à la mise en place d'un prêt bonifié CPA,
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier pour la mise en œuvre de cette action,
- **DIRE** que le montant de l'aide de la CPA s'élève à 600 000€ par an et la dépense sera imputée sur la ligne budgétaire 73 – 20422, des subventions d'équipement aux personnes de droit privé (accession à la propriété).

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Equilibre social de l'habitat - Définition de nouvelles modalités pour l'aide directe à l'accession et pour le prêt bonifié mis en place par la CPA

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	74
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	74
Majorité absolue	38
Pour	74
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

22 OCT. 2014