

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20151112-2015\_A252-DE  
Date de télétransmission : 16/11/2015  
Date de réception préfecture : 16/11/2015



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 12 NOVEMBRE 2015  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2015\_A252**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Equilibre social de l'habitat - Accession à coût maîtrisé - Mise à jour des modalités d'attribution du dispositif d'aide à l'accession à la propriété**

Le 12 novembre 2015, 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 6 novembre 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BASTIDE Bernard – BERNARD Christine – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LAGIER Robert – LEGIER Michel – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – NERINI Nathalie – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

**Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s)** : PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales** : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BURLE Christian – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BOYER Raoul donne pouvoir à ROUVIER Catherine – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – JOUVE Mireille donne pouvoir ALBERT Guy – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à BALDO Edouard – MARTIN Régis donne pouvoir à MANCEL Joël – MERGER Reine donne pouvoir à MALAUZAT Irène – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – PRIMO Yveline donne pouvoir à NERINI Nathalie – ROLANDO Christian donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – TAULAN Francis donne pouvoir à SUSINI Jules – TERME Françoise donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : BORELLI Christian – GARELLA Jean-Brice – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie

**Secrétaire de séance** : Stéphane PAOLI

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

**04\_1\_01**

**CONSEIL DU 12 NOVEMBRE 2015**

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

**Politique publique : Habitat et politique de la ville**

**Thématique : Habitat**

**Objet : Équilibre social de l'habitat – Accession à coût maîtrisé - Mise à jour des modalités d'attribution du dispositif d'aide à l'accession à la propriété**  
**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Il est proposé d'actualiser le dispositif d'aide à l'accession à la propriété et notamment les clauses anti-spéculatives de l'aide directe à la personne.

**Exposé des motifs :**

Devenir propriétaire de son logement est le souhait de beaucoup. Il est souvent contrarié par un marché immobilier soumis à de fortes tensions.

Développer une offre de logements à l'accession constitue un élément de réponse essentiel pour atteindre l'un des objectifs forts de la politique de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) en matière d'habitat, à savoir réparer et fluidifier la chaîne du logement.

C'est pour cette raison que la CPA a choisi de faire de l'accession à la propriété une de ses priorités fortes depuis maintenant 5 ans dans le souci de permettre au plus grand nombre, notamment des jeunes actifs, d'acheter un logement à un prix

abordable. À ce titre, la CPA a mis en place un dispositif destiné aux primo accédants pour l'acquisition d'un logement dans le neuf ou dans l'ancien.

Pour 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 25 000€ sur 12 ans, en partenariat avec le réseau bancaire (délibération n°2012\_A118, Conseil communautaire du 12 juillet 2012 et mise à jour par la délibération n°2014\_A215 du Conseil communautaire du 14 octobre 2014) ;

- Une aide directe à la personne de 4 000€, (délibération n°2011\_A099, Conseil communautaire du 30 juin 2011, mis à jour par la délibération n°2014\_A115 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 intégrant les clauses anti-spéculatives).

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

Afin de simplifier la procédure et la rédaction des actes au sein des études notariales, il est proposé d'unifier les deux délibérations précédemment cités en une seule et même délibération qui permettra de fixer le cadre des modalités d'attribution du dispositif d'aide à l'accession à la propriété et de mettre à jour le versement de l'aide à la personne directement au notaire de l'opération et non particulier.

## **I. DISPOSITIF D'AIDE A L'ACCESSION**

### **1) Le prêt bonifié**

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 :

- d'un (ou des) crédit(s) immobilier(s) 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.

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.

Cependant, si la valorisation des intérêts d'emprunt devient trop élevée et implique que le montant de la subvention soit supérieur à 4 000€, la CPA se réservera le droit de suspendre momentanément ou de 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 ;
- 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€ 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 de A à C. Dans ce cas, 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, quant à elle, 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 :

Étiquette du logement avant travaux	Étiquette minimale à atteindre après travaux
D	C
E	C
F	D
G	E

### 3.2 ) Concernant les bénéficiaires

Les dossiers seront 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 (revenus fiscaux de référence de l'année n-2 ),
- Être 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.

Quel que soit le dispositif, les fonds seront débloqués sur présentation obligatoire de l'acte authentique ou de l'attestation de vente.

Dans le cas de l'aide directe à l'accession, le montant sera délégué au notaire de l'opération qui l'attribuera ensuite aux ménages.

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 dans l'attestation de vente.

Un DPE après travaux attestant de la nouvelle étiquette énergétique devra être fourni dans les 6 mois suivant la date d'acquisition du bien pour les logements dans l'ancien dont l'étiquette énergétique est inférieure ou égale à D.

La CPA se réservera le droit de demander le reversement de la totalité de l'aide accordée en cas de non production dudit document.

## **II. Clauses anti spéculatives – Aide directe**

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 (++++) 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 +++++ 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 déléguée au notaire de l'opération qui l'attribuera ensuite aux ménages.*

### **Visas :**

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

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 la délibération n°2014\_A215 du Conseil communautaire du 14 octobre 2014, relative à la définition de nouvelles modalités pour l'aide directe à l'accession et pour le prêt bonifié mis en place par la CPA ;

VU l'avis de la Commission Habitat et Politique de la Ville du 14 octobre 2015 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 29 octobre 2015 ;

### **Dispositif :**

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

- **APPROUVER** les modalités actualisées d'attribution et de versement du dispositif d'aide à l'accession à coût maîtrisé ;
- **APPROUVER** les clauses anti-spéculatives liées à l'aide directe de la CPA pour favoriser l'accession à coût maîtrisé ;
- **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 la dépense sera imputée sur la ligne budgétaire 73-20422 qui présente les disponibilités nécessaires.

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Equilibre social de l'habitat - Accession à coût maîtrisé - Mise à jour des modalités d'attribution du dispositif d'aide à l'accession à la propriété**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	88
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	88
Majorité absolue	45
Pour	88
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**



13 NOV. 2015