MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Territoire du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 11 MAI 2017
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2017_CT2_197

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Ajustement des modalités d'intervention du dispositif d'aide à l'accession à la propriété

Le 11 mai 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes Espace Georges Jouvin à Pertuis, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 5 mai 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – AMIEL Michel – AUGEY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CHARRIN Philippe – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine – SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis

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 MORBELLI Pascale – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BARRET Guy donne pouvoir à DAGORNE Robert – BENKACI Moussa donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BOUDON Jacques – BUCCI Dominique donne pouvoir à SLISSA Monique – CESARI Martine donne pouvoir à CHARRIN Philippe – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à MALAUZAT Irène – FILIPPI Claude donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot - MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - PAOLI Stéphane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à RAMOND Bernard – TERME Françoise donne pouvoir à AUGEY Dominique – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à de SAINTDO Philippe

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BORELLI Christian – BOULAN Michel – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille - LAGIER Robert – LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_197-DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et politique de la ville

Habitat

■ **Séance du 11 mai 2017**

04_1_02

■ Ajustement des modalités d'intervention du dispositif d'aide à l'accession à la propriété

Madame le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Le soutien à l'accession à coût maîtrisé à la propriété est un des enjeux forts sur le Territoire du Pays d'Aix.

Encouragée dans le premier Programme Local de L'Habitat (PLH), l'accession à coût maîtrisé reste un objectif affirmé dans le cadre du PLH 2015-2021 adopté lors du Conseil communautaire du 17 décembre 2015. En effet, cet objectif 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 arrêtées lors de l'élaboration de ce deuxième PLH prévoient dans son objectif 2 intitulé « Démultiplier les moyens pour développer le parc public et en accession sociale », la production de 730 logements en accession sociale à coût maîtrisé par an dont 100 pourraient être réalisés dans le cadre de projets faisant intervenir le Prêt Social Location Accession (PLSA) et 300 grâce à une aide directe.

C'est pourquoi, depuis 2009, un dispositif destiné aux primo accédants (sous conditions de ressources) pour l'acquisition d'un logement dans le neuf ou dans l'ancien a été mis en place sur le Pays d'Aix. Il se décline en 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. Cette aide 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).

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_197-DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

Ce dernier est publié chaque trimestre. Il permet le calcul de la subvention à verser et constitue un « taux de référence ».
Le prêt bonifié est, aujourd'hui, mis en œuvre par le Crédit Foncier, partenaire bancaire du territoire du Pays d'Aix.

- Une aide directe à la personne de 4 000€.

Ces deux types d'aides, non cumulables entre elles, sont attribuées aux primo-accédants répondant aux critères d'éligibilité définis par la Communauté du Pays d'Aix.

Un règlement précisant les modalités d'instruction et d'attribution du dispositif d'aide à l'accession à la propriété est joint en annexe du présent rapport.

Afin de permettre au plus grand nombre, notamment des jeunes actifs, ménages impactés par ce dispositif, d'acheter un logement à un prix abordable et dans l'objectif de ne pas privilégier une aide au détriment d'une autre, le Territoire du Pays d'Aix souhaite uniformiser le montant alloué des deux aides en vigueur.

En effet, depuis la mise en place du prêt bonifié, la part payée par la CPA n'est jamais allée au-delà des 2 500 €. Ainsi, en ramenant le montant de l'aide directe à la personne à 2 500 € au lieu de 4 000 € jusqu'alors proposé, l'égalité de traitement des citoyens serait respectée et un plus grand nombre de ménages pourraient en bénéficier.

Par ailleurs, au vu du succès de ce dispositif, il est nécessaire aussi d'élargir le réseau bancaire en mettant en place un nouveau partenariat avec les agences bancaires du territoire.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L.312-2-1 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°2015_A252 du Conseil Communautaire de la CPA du 12 novembre 2015 relative au dispositif d'aide à l'accession à la propriété ;
- Les délibérations n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 et n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- L'avis de la commission de Territoire Habitat et Politique de la Ville du 20 avril 2017.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_197-DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

Considérant

- Que l'accession à coût maîtrisé est une des priorités du Territoire en matière de politique locale de l'Habitat et qu'il convient, compte tenu de la réalité des coûts, d'ajuster les modalités d'intervention.

Article 1 :

Est approuvé l'ajustement des modalités d'intervention du dispositif d'aide à l'accession ainsi que le règlement d'attribution, joint en annexe du présent rapport.

Article 2

Madame le Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix, ou son représentant, est autorisée à signer toutes les pièces afférentes à ces dossiers.

Article 3 :

Ces subventions seront prélevées sur la ligne 2915 (553-20422) qui présente les disponibilités nécessaires.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_197-DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE | PAYS D'AIX

TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES
EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

Le présent règlement a pour objectif de définir les modalités des aides accordées par le Territoire du Pays d'Aix.

Le versement des aides aux ménages éligibles au présent règlement se fera, en tout état de cause, dans la limite des crédits annuels budgétés à cet effet.

Le Territoire du Pays d'Aix - Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la faculté de réviser à tout moment ce règlement. Il procédera annuellement à une analyse des dossiers subventionnés et pourra modifier certaines clauses du règlement en conséquence.

Il est toutefois précisé que toute modification du présent règlement sera soumise au vote de l'Assemblée délibérante du Territoire Pays d'Aix - Métropole Aix-Marseille-Provence.

I. NATURE ET MONTANT DES AIDES DU TERRITOIRE DU PAYS D'AIX EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

Ces deux aides ne sont pas cumulables.

• AIDE DIRECTE A LA PERSONNE

Une aide de 2 500 € est destinée aux primo accédants, sous conditions de ressources, pour toute acquisition de résidence principale dans le neuf ou dans l'ancien.

La subvention est portée par le notaire de l'opération.
Cette aide devra être mentionnée dans l'acte notarié qui précisera qu'elle sera restituée en cas de vente du logement sans motif légitime dans les 5 ans ayant suivi son achat (cf. V. Clauses anti-spéculatives à intégrer aux actes de cession).

• PRÊT BONIFIE

Le Territoire du Pays d'Aix soutient la primo accession à travers la mise en place d'un prêt bonifié de 25 000€ sur 12 ans mis en œuvre par le(s) partenaire(s) bancaire(s) du Pays d'Aix.

Le ménage éligible se voit proposer une offre globale de financement immobilier de la part d'un 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) (Prêt à l'Accession Sociale, PTZ, 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 le Pays d'Aix. 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.

La mise en place de ce dispositif est proposé dans le cadre d'un partenariat ouvert à toutes banques pouvant répondre à ces conditions et sera encadré par une convention avec le Pays d'Aix.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_197-DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

II. CRITÈRES D'ELIGIBILITE CONCERNANT LES ACCÉDANTS

- **Notion de primo-accédant**

Les aides en faveur de l'accession à la propriété sont destinées **aux primo-accédants** (sous condition de ressources), c'est à dire aux personnes n'ayant pas été propriétaire de leur résidence principale au cours des deux années précédant la signature de l'acte de vente du logement.

Cette condition de primo-accession n'est pas exigée, conformément à l'article L. 31-10-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, "lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à titre principal :

a) Est titulaire de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale
b) Bénéficie d'une allocation attribuée en vertu des articles L. 541-1 à L. 541-3 ou L. 821-1 à L. 821-8 du même code
c) A été victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale. »

- **Plafonds de ressources**

- Les accédants doivent être bénéficiaire du Prêt à Taux Zéro (PTZ).
- Les accédant doivent respecter les plafonds de ressources du Prêt à l'Accession Sociale - PAS (les communes du Territoire du Pays d'Aix sont classées en 3 zones: A , B1 et B2).

- **Autres**

- Les accédants devront résider ou travailler sur le territoire du Pays d'Aix.
- Les personnes issues du parc locatif social seront traitées de façon prioritaire.

III. CRITÈRES D'ELIGIBILITE CONCERNANT LES BIENS

- L'acquisition du logement ne doit pas avoir eu lieu au moment de la décision d'attribution nominative prise par le Territoire du Pays d'Aix ;
- Le logement doit être situé sur l'une des 36 communes du Territoire du Pays d'Aix ;
- Dans le neuf, le logement doit être en RT 2012 (ou aux réglementations thermiques en vigueur) ;
- Dans l'ancien, le logement qui serait en étiquette inférieure ou égale à D avant travaux, devra, grâce à cette aide, améliorer sa performance énergétique. Le bénéficiaire s'engage ainsi à réaliser des travaux afin d'améliorer les performances énergétiques du logement. Le cas échéant, le Pays d'Aix se réserve le droit de demander le reversement de la totalité de l'aide accordée. Les biens concernés devront ainsi, après travaux, afficher les étiquettes énergétiques suivantes :

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_197-DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

IV. MODALITÉS DE DÉPÔT

- **AIDE DIRECTE**

1) Pièces justificatives

Les pièces justificatives permettant de s'assurer du respect des critères précités sont :

- La fiche d'information individuelle complétée et signée;
- Un justificatif de non propriété (depuis ces deux dernières années : attestation d'hébergement, factures, ancien bail...);
- Une copie du compromis de vente (du terrain ou du logement);
- La photocopie d'une pièce d'identité du/des accédant(s);
- L'avis d'imposition de l'année n-1 et n-2 ;
- L'attestation d'éligibilité au PTZ établie par la banque;
- Un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ;
- Justificatif de domicile ou contrat de travail.

→ Si l'acquisition concerne un logement ayant une étiquette énergétique inférieure ou égale à D.

2 pièces complémentaires devront être fournies :

- La liste des travaux envisagés pour améliorer l'étiquette énergétique du bien (indiquer l'étiquette estimée);
- Un DPE après travaux attestant de la nouvelle étiquette énergétique à fournir dans les 6 mois suivant la date d'acquisition du bien, sans quoi le Pays d'Aix se réservera le droit de demander le reversement de la totalité de l'aide accordée.

2) Instruction du dossier

Le dossier complet devra être transmis par mail (avec l'ensemble des documents scannés) à l'adresse suivante :

habitat@agglo-paysdaix.fr

Les dossiers sont instruits par la Direction Habitat par ordre d'arrivée.
La signature de l'acte authentique ne pourra avoir lieu avant un délai d'un mois minimum à compter de la demande.
Une fois la subvention actée, les bénéficiaires recevront un courrier nominatif d'attribution.
La subvention sera versée sur production de l'acte authentique dans un délai de 1 à 2 mois après réception dudit document.

Le versement de la subvention ne sera pas directement effectué aux accédants mais sera délégué au notaire de l'opération, qui l'attribuera ensuite au ménage.

- **PRÊT BONIFIE**

La banque partenaire :

- Reçoit les ménages,
- Instruit les dossiers,
- Apprécie, sous sa responsabilité, la solvabilité des ménages respectant les critères de la collectivité,
- Verse les fonds,
- Gère le crédit pendant toute sa durée.

La subvention sera versée à la banque partenaire qui la reversera aux bénéficiaires.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_197-DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

V. CLAUSES ANTI-SPÉCULATIVES A INTÉGRER AUX ACTES DE CESSION

Au regard de l'effort financier dispensé par la collectivité en faveur des ménages primo accédants et afin d'éviter un éventuel comportement spéculatif du bénéficiaire, le Pays d'Aix prévoit l'insertion de clauses anti spéculatives dans chaque acte de vente pour tout ménage ayant bénéficié de l'aide directe à la personne (conformément à la loi ENL du 13 juillet 2006 qui conforte le principe de licéité des dispositifs anti spéculatifs).

En cas de revente du bien dans les 5 ans, à compter de la signature de l'acte authentique, le bénéficiaire devra rembourser le montant de l'aide augmenté de la variation de l'indice du coût de la construction entre la date d'achat du bien et celle de la revente.

Pour tenir compte de la survenance d'événements importants pouvant influer 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.

Toute décision d'octroi de la subvention acquise sur la base de renseignements erronés ou de déclaration frauduleuse entraînera l'annulation de l'aide.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_197-DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017

2017_CT2_197

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Ajustement des modalités d'intervention du dispositif d'aide à l'accession à la propriété

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
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 Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents
Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 23 MAI 2017

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20170511-2017_CT2_197-DE
Date de télétransmission : 29/05/2017
Date de réception préfecture : 29/05/2017