

## 2021\_CT2\_203

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Intervention financière du Pays d'Aix pour favoriser l'accès à coût maîtrisé - Approbation d'une convention avec le Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence**

---

Le 27 mai 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase Municipal, Stade la Gardi, 1120 Avenue Marius Joly à Trets, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 21 mai 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Etaient Présents** : AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – POUSSARDIN Fabrice – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – VENTRON Amapola – VINCENT Jean-Louis

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales** : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice donne pouvoir à FREGEAC Olivier – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CIOT Jean-David – DAGORNE Robert donne pouvoir à CRISTIANI Georges – FERNANDEZ Stéphanie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GARCIN Eric donne pouvoir à PETEL Anne-Laurence – GOMEZ André donne pouvoir à POUSSARDIN Fabrice – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CESARI Martine – HUBERT Claudie donne pouvoir à PENA Marc – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à PELLENC Roger – MALLIÉ Richard donne pouvoir à VENTRON Amapola – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – RAMOND Bernard donne pouvoir à MARTIN Régis – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – TAULAN Francis donne pouvoir à BIANCO Kayané

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : BURLE Christian – ROVARINO Isabelle – ZERKANI-RAYNAL Karima

**Secrétaire de séance** : BIANCO Kayané

**Monsieur Loïc GACHON** donne lecture du rapport ci-joint.

## RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

### Habitat et aménagement du territoire Habitat

#### ■ Séance du 27 mai 2021

04\_1\_02

#### ■ Intervention financière du Pays d'Aix pour favoriser l'accession à coût maîtrisé - Approbation d'une convention avec le Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence

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

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

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.

Pour répondre à cet objectif, la Communauté du Pays d'Aix a mis en place deux types d'aides :

- Une aide directe à la personne
- Un prêt bonifié mis en œuvre par le réseau bancaire.

Aujourd'hui, le Pays d'Aix est sollicité par la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence pour la mise en place d'un partenariat destiné aux emprunteurs du Pays d'Aix dans le cadre d'une opération de primo-accession aidée sur l'une des 36 communes du Territoire du Pays d'Aix.

L'aide directe à la personne du Pays d'Aix viendra compléter un crédit immobilier, qui prendra le nom d'« OFFRE PRIMO » ou « OFFRE 1er ACHAT », dont le taux d'intérêt est bonifié par le Crédit Agricole et venant en complément d'un prêt immobilier principal de la Caisse Régionale.

Les bénéficiaires éligibles se verront donc proposer :

- Pour les acquisitions dans le neuf :
  - un crédit « PRIMO » du Crédit Agricole d'un montant maximum de 30 000 euros sur 25 ans maximum (taux d'intérêt de 1 % par an),
  - une aide d'un montant de 2 500 € versée directement par le Pays d'Aix au bénéficiaire par l'intermédiaire de son notaire.
- Pour les acquisitions dans l'ancien :
  - un crédit « 1<sup>er</sup> Achat » du Crédit Agricole d'un montant maximum de 50 000 euros sur 25 ans maximum (taux d'intérêt de 0 % par an),
  - une aide d'un montant de 4 000 € versée directement par le Pays d'Aix au bénéficiaire par l'intermédiaire de son notaire.

Les modalités d'instruction et de partenariat sont détaillées dans la convention jointe en annexe du présent rapport, qui intègre notamment le règlement du dispositif d'aide à l'accession à la propriété du Pays d'Aix.

Pour rappel, depuis 2019, la Caisse d'Epargne est partenaire bancaire du Pays d'Aix dans le cadre de ce dispositif.

Pour l'exercice 2021, l'enveloppe budgétaire allouée à ce dispositif est de 600 000 euros.

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 ;
- 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°2019\_CT\_582 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 12 décembre 2019 relative à la définition de nouvelles modalités;
- La délibération n°FBPA 054-9156/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- L'avis de la Commission de Territoire Habitat, urbanisme et aménagement du 12 mai 2021.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que l'accession à coût maîtrisé est une des priorités du Territoire du Pays d'Aix en matière de politique locale de l'Habitat.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée la convention DUO à conclure avec le Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence, jointe en annexe.

**Article 2 :**

Madame le Président du Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisée à signer la convention et toutes les pièces afférentes à ce dossier.

**Article 3 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget Etat Spécial de Territoire du Pays d'Aix, en section d'Investissement : opération budgétaire 4581182735, nature 4581, fonction 553, autorisation de programme D1735AP.

**CONVENTION**

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE  
TERRITOIRE DU PAYS D'AIX  
ET  
LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE  
MUTUEL ALPES PROVENCE**

DOCUMENT DE TRAVAIL



**ALPES PROVENCE**



Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210527-2021\_CT2\_203-DE  
Date de télétransmission : 09/06/2021  
Date de réception préfecture : 09/06/2021

**CONVENTION  
ENTRE  
LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE  
ET  
LE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX  
METROPOLE AIX – MARSEILLE - PROVENCE**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence**, société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, dont le siège social est situé 25 Chemin des Trois Cypres, 13097 Aix-en-Provence Cedex 2 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 381976448. Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07019231, représentée par Monsieur Jérôme LEBON, Directeur Général Adjoint Développement dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée La « Caisse Régionale » ou encore « CAAP »,

**D'UNE PART**

et

**La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE** agissant par le **CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX** dont le siège est situé Hôtel de Boadès, 8 place Jeanne d'Arc, CS 40868, 13626 AIX EN PROVENCE Cedex 1 immatriculée sous le numéro SIRET 200 054 807, représentée par son Vice-Président Monsieur Loïc GACHON, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du en date du 27 mai 2021, Ci-après dénommée le « Pays d'Aix »,

**D'AUTRE PART,**

Ci-après dénommées individuellement la « Partie » et collectivement les « Parties ».

**PREAMBULE :**

Le Pays d'Aix s'est engagé pour encourager les habitants de son territoire, notamment les jeunes actifs, à devenir propriétaire de leur résidence principale, par un dispositif d'aides sous conditions de ressources.

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence, Banque coopérative régionale et acteur majeur du développement économique sur son territoire est susceptible de proposer aux habitants de la Métropole du Pays d'Aix des solutions de financement leur permettant d'accéder à la propriété.

Compte tenu de ce qui précède, les Parties se sont donc rapprochées afin de conclure la présente Convention.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1 : Objet de la Convention**

La présente convention (avec ses annexes, qui en font partie intégrante) a pour objet de définir les rôles respectifs ainsi que les relations, entre les Parties pour la distribution d'une aide directe par le Pays d'Aix et la proposition

d'offres de prêts par la Caisse Régionale destinées aux emprunteurs du Pays d'Aix dans le cadre d'une opération de primo-accession aidée sur le territoire du Pays d'Aix, mis en œuvre par le Pays d'Aix et la Caisse Régionale.

Dans ce cadre, deux offres globales de financement dénommées «OFFRE PRIMO» ou « Offre 1<sup>er</sup> Achat » seront proposées aux bénéficiaires éligibles, comportant selon les cas:

- un (ou des) crédit(s) immobilier(s) principal (aux) aux conditions financières de la gamme de prêts de la Caisse Régionale, pouvant être constitué(s) le cas échéant de prêts règlementés (Prêt à l'Accession Sociale - PAS) et pouvant comporter un Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l'Etat,
- **un crédit immobilier dont le taux d'intérêt est bonifié par la Caisse Régionale,**
- **une aide à la primo accession versée directement au bénéficiaire par l'intermédiaire de son notaire par le Pays d'Aix.**

## Article 2 : Prêts CAAP

### **Article 2.1 : Conditions d'éligibilité et montant du prêt aidé mis en œuvre par la CAAP**

**Sont éligibles à l'offre PRIMO ou bien à l'offre 1<sup>er</sup> Achat les emprunteurs et co-emprunteurs pouvant justifier de leur primo-accession, c'est-à-dire la non propriété de leur résidence principale au cours des 24 mois précédant l'émission de l'offre de prêt sollicitée.**

Il s'agira d'un crédit amortissable d'un montant et d'une durée inférieurs ou égaux au prêt principal, suivant l'opération à financer et sa localisation, de :

**\*Maximum trente-mille euros (30.000 €) sur vingt-cinq (25) ans maximum dans le NEUF pour l'offre PRIMO. Le taux d'intérêt de ce prêt sera de un pour cent (1 %) l'an.**

**\* Maximum 50 000 euros (50.000 €) sur vingt-cinq (25) ans maximum dans l'ANCIEN pour l'offre 1<sup>er</sup> ACHAT. Le taux d'intérêt de ce prêt sera de zéro pour cent (0 %) l'an.**

Dans l'offre de prêt, il prendra le nom de «OFFRE PRIMO» ou « OFFRE 1<sup>er</sup> ACHAT ». Il vient en complément d'un prêt immobilier principal de la Caisse Régionale.

Pour le financement d'une opération d'accession en neuf ou en ancien, le Prêt peut comprendre une phase d'anticipation sur une période préalable à l'amortissement du prêt, pendant laquelle l'accédant bénéficiaire du Prêt ne rembourse pas le capital de son emprunt (seules les cotisations d'assurance afférentes à l'emprunt et les frais de dossier sont réglés).

### **Article 2.2 : Nature des prêts bonifiés par la Caisse Régionale**

#### Offre 1<sup>er</sup> Achat :

Le prêt immobilier principal est issu de la gamme des prêts de la Caisse Régionale.

Il sera d'un montant minimum de 100 000€ (cent mille euros), d'une durée minimum équivalente à la durée du Prêt aidé et d'un taux nominal supérieur à zéro pour cent (0%).

Le prêt principal ne pourra donc être constitué par le Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ) et devra être d'une nature autre que le Prêt Epargne Logement, ce dernier pouvant venir compléter le financement.

#### Offre PRIMO :

Les prêts immobiliers principaux correspondent à un Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ) couplé à un prêt issu de la gamme des prêts de la Caisse Régionale, ce dernier d'une durée minimum équivalente à la durée du prêt aidé et

d'un taux nominal supérieur à zéro pour cent (0%).

### **Article 3 : L'aide à l'accession à la propriété du Territoire du Pays d'Aix**

#### **Article 3.1 : Nature et montant de l'aide**

L'aide mise en œuvre par le Pays d'Aix est destinée aux ménages réalisant une opération de primo-accession à la propriété en neuf ou en ancien sur l'une des 36 communes du Territoire du Pays d'Aix. **L'aide à l'accession du Pays d'Aix viendra compléter le crédit immobilier** dénommé «OFFRE PRIMO » ou « Offre 1<sup>er</sup> Achat » **mis en œuvre par la Caisse Régionale.**

Cette aide, versée directement au bénéficiaire par l'intermédiaire de son notaire, s'élève à un montant maximum de :

- **2 500 € pour l'acquisition d'un logement NEUF**
- **4 000 € pour l'acquisition d'un logement dans l'ANCIEN**

La Caisse Régionale du Crédit Agricole ne peut être tenue pour responsable des délais de versements de l'aide accordée par le Pays d'Aix.

#### **Article 3.2 : Conditions d'éligibilité à l'aide directe à l'accession du Pays d'Aix**

##### **Article 3.2.1 : Conditions d'éligibilité concernant les accédants**

Seront éligibles, les ménages accédant à la propriété et répondant aux critères d'éligibilité figurant en **annexe 1**, tel que validés par **délibération exécutoire du Pays d'Aix en date du 12 décembre 2019** avec le Règlement d'Attribution annexé.

Les ménages primo-accédants à la propriété devront, en fonction de la localisation de leur opération d'accession :

- soit mobiliser un Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ)
- soit respecter les plafonds de ressources du PTZ

Ils devront prioritairement mobiliser, en plan de financement de leur opération d'accession, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) lorsqu'ils y sont éligibles.

Les ménages accédants devront résider ou travailler sur le Territoire du Pays d'Aix.

Les ménages accédants issus du parc locatif conventionné seront traités de façon prioritaire.

##### **Rappel :**

Est primo-accédant au sens réglementaire du Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ) toute *personne n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de Prêt PTZ.*

*Cette condition n'est toutefois 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 :*

- *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 ;*
- *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 ;*
- *a été victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale. »*

##### **Article 3.2.2 : Critères d'éligibilité concernant les logements**

Les logements doivent être situés sur l'une des 36 communes du Territoire du Pays d'Aix.

En NEUF, le logement doit être en RT 2012.

En ANCIEN (bien immobilier construit depuis plus de 5 ans à compter de son achèvement), le logement qui serait en étiquette inférieure ou égale à D avant travaux au regard de son Diagnostic de Performance Energétique (DPE),

devra améliorer sa performance énergétique pour atteindre, après travaux, l'étiquette énergétique minimale suivante :

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

**Cette condition est requise que l'opération bénéficie d'un PTZ en ANCIEN ou non.**  
Le demandeur de l'aide s'engage donc à réaliser les travaux nécessaires en conséquence.

### Article 3.3 : Modalités d'instruction et de versement de la subvention du Territoire du Pays d'Aix

L'acquisition du logement ne doit pas avoir déjà eu lieu au moment du dépôt de la demande.  
L'acte définitif d'acquisition doit avoir lieu au minimum 1 mois après le dépôt de la demande.

Les demandes d'aide sont instruites par la Direction Habitat du Territoire du Pays d'Aix par ordre d'arrivée sur la base de dossiers complets. Seuls les dossiers complets feront l'objet d'une instruction.

Tout accord d'aide validé en Conseil de Territoire du Pays d'Aix fera l'objet d'un courrier nominatif d'attribution au bénéficiaire signé par le Vice-Président du Pays d'Aix rappelant les engagements du bénéficiaire et les clauses anti-spéculatives à faire notamment figurer par le Notaire à l'acte d'acquisition définitif.

#### L'aide à la primo-accession est versée au notaire :

Pour versement au ménage après signature sur production d'une attestation notariale d'acquisition confirmant l'insertion des clauses anti-spéculatives (cf. modèle joint en annexe du dossier de demande) à l'acte authentique d'acquisition avec délégation au notaire pour versement de ladite aide dans un délai de 1 à 3 mois à compter de la réception de l'attestation.

La demande de versement devra intervenir dans les 2 ans à compter de la décision d'attribution. A défaut, la subvention sera annulée.

#### Article 3.3.1 : Pièces justificatives :

Le dossier complet de demande d'aide doit être adressé à la Direction Habitat du Territoire du Pays d'Aix, **un mois minimum avant la signature de l'acte authentique d'acquisition** et transmis par mail (avec l'ensemble des documents scannés) à l'adresse suivante :

[direction.habitat.paysdaix@ampmetropole.fr](mailto:direction.habitat.paysdaix@ampmetropole.fr)

- ✓ La fiche d'information individuelle complétée et signée,
- ✓ Un justificatif de domicile ou contrat de travail,
- ✓ L'attestation de dépôt de prêt auprès de la Caisse Régionale,
- ✓ L'accord de prêt de la Caisse Régionale,
- ✓ Un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour un bien immobilier construit depuis plus de 5 ans à compter de son achèvement,
- ✓ Le RIB de l'étude.

## En cas d'acquisition d'un logement ANCIEN avec étiquette énergétique (DPE) inférieure ou égale à D

- ✓ Devis travaux prévus pour améliorer l'étiquette énergétique du logement,
- ✓ Indication de l'étiquette projetée.

**Dans les 12 mois de l'acquisition : DPE attestant de la nouvelle étiquette énergétique après travaux.** A défaut de restitution dans ce délai, les sommes dues au titre de la subvention porteront intérêts au taux légal en vigueur à l'issue dudit délai.

Le remboursement anticipé partiel ou total des prêts composant « l'Offre Primo Accédant » ou « l'Offre 1er Achat » et toute autre cause d'extinction de ces prêts, ne donnera lieu à aucune restitution de la part de la Caisse Régionale.

En cas de remboursement anticipé partiel ou total des prêts composants « l'Offre Primo Accédant » ou « l'Offre 1er Achat » et de toute autre cause d'extinction de ces prêts, la Caisse Régionale n'est pas liée au Pays d'Aix pour envisager, ou pas, une éventuelle restitution des subventions accordées.

Il est, en outre, précisé que l'application de la présente convention ne donne lieu à aucune rémunération de la collectivité sous quelques formes que ce soit.

### **Article 3.4 - Nombre d'aide directe à la primo accession**

Le bénéfice de l'aide à l'accession du Pays d'Aix n'est pas de droit.

Le nombre d'aide directe octroyé est fonction des crédits disponibles du Pays d'Aix pour un budget maximum total de six-cent mille euros (600.000 €) pour l'année 2021 pour l'ensemble de son dispositif d'aide à la primo-accession à la propriété.

Au regard de la constitution de cette enveloppe budgétaire, le montant global affecté à cette aide pourra être révisé.

Le Pays d'Aix s'engage à avertir la CAAR, par écrit, dans un délai suffisant, en cas de fin de disponibilité budgétaire ou en cas d'abondement budgétaire supplémentaire.

### **Article 4 : Instruction des demandes relatives à l'aide à l'accession à la propriété du Territoire du Pays d'Aix**

Si le ménage est éligible à une offre « PRIMO » ou « 1<sup>er</sup> Achat », la Caisse Régionale informe le demandeur (ménage accédant) de l'aide directe du Pays d'Aix et des conditions pour y bénéficier. Elle l'informe de la nécessité de déposer un dossier de demande auprès du Pays d'Aix, à compter du dépôt de prêt, accompagné des justificatifs nécessaires, dont la liste figure en annexe 2, pour sa demande aux fins d'instruction par le Pays d'Aix.

La Caisse Régionale invite le demandeur (ménage accédant) à se connecter sur le site internet du Pays d'Aix pour y télécharger le dossier de demande de subvention.

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Alpes Provence **éditera une attestation de dépôt de prêt, pièce justificative devant accompagner le dossier de demande déposé auprès du Pays d'Aix.**

Les demandes sont instruites par le Pays d'Aix dans l'ordre d'arrivée et sous réserve de ses disponibilités budgétaires. Dans le cas où elle n'en dispose plus, le Pays d'Aix se charge d'en informer le demandeur.

### **Article 5 : Confidentialité - Secret professionnel - Protection des données à caractère personnel des personnes physiques**

## 5.1 – Confidentialité

Les informations relatives aux méthodes, procédures, procédés techniques et plus généralement toutes autres informations qui seront mutuellement transmises et reçues de l'autre Partie seront considérées comme strictement confidentielles.

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.

Les Parties garantissent le respect de ces obligations par leurs préposés, salariés ou non, leurs mandataires ou toute autre personne dont elles sont ou seraient responsables.

Si nécessaire, les Parties sont autorisées à communiquer sous la plus stricte confidentialité la présente convention à leurs commissaires aux comptes, assureurs et aux organismes fiscaux et sociaux en cas de contrôle.

## 5.2 - Secret professionnel

Les Parties sont tenues, chacune en ce qui les concerne, au secret professionnel et s'engagent à respecter et à faire respecter les informations en relevant dont elles auraient pu avoir connaissance.

Chaque Partie s'engage à n'utiliser lesdites informations communiquées par l'autre Partie qu'en vue de l'exécution des obligations établies dans la Convention et à n'effectuer aucune duplication desdites informations.

Par ailleurs, le Pays d'Aix pourrait avoir à connaître des informations couvertes par le secret professionnel bancaire régi par l'article L. 511-33 du Code Monétaire et Financier, dont la violation est sanctionnée par les articles 226-13 et 226-14 du Code Pénal. Par conséquent, le Pays d'Aix s'engage à respecter la confidentialité la plus absolue sur ces informations et ce de manière perpétuelle jusqu'à ce qu'elles tombent dans le domaine public autrement que du fait d'une violation du présent article.

## 5.3 - Protection des données à caractère personnel des personnes physiques

Compte tenu des rôles respectifs du Pays d'Aix et de la CAAP concernant les traitements de données à caractère personnel lors de l'exécution de la présente convention, les Parties reconnaissent qu'elles ont toutes deux la qualité de responsable de traitement.

Chacune des Parties garantit avoir pris l'ensemble des mesures nécessaires afin de se conformer à l'ensemble des obligations prévues par la réglementation relative à la Protection des Données composée des lois et réglementations applicables en matière de protection des données personnelles et de la vie privée, en particulier le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 dit « Règlement Général sur la Protection des Données » (RGPD), ainsi que toute législation ou réglementation relative à la protection des Données Personnelles et recommandation de l'autorité de contrôle compétente (CNIL pour la France) applicable aux traitements effectués en application de la présente convention.

A ce titre, les Parties s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment, empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

Les Parties s'engagent respectivement à communiquer aux personnes concernées les informations nécessaires pour exercer l'ensemble de leurs droits conformément à la législation française relative à la protection des données personnelles et au RGPD.

## 5.4 - Durée des obligations

Les obligations figurant au présent article vaudront pour la durée de la présente convention, et pendant les trois ans qui suivront sa cessation et sans limitation de durée pour les informations relevant de l'article L. 511-33 du Code Monétaire et Financier (secret professionnel).

## **Article 6 : Publicité**

Toute publicité, mentionnant un produit d'une marque de la Caisse Régionale ou son logo sur des supports rédigés par le Pays d'Aix devra recevoir préalablement à sa diffusion une validation écrite de la Caisse Régionale. Quel que soit le support ou le média utilisé, elle devra être conforme aux articles L. 313-3 et suivants du Code de la consommation.

La Caisse Régionale s'engage à appliquer sur tous les supports de communication relatifs à l'opération soutenue par le Territoire du Pays d'Aix, le logo du Territoire du Pays d'Aix en respectant sa charte graphique.

## **Article 7 : Durée de la Convention - Résiliation**

### **7-1 - Durée de la Convention**

La présente convention est conclue pour une période d'un an à compter de la date de signature. Au terme de cette période, elle se renouvellera par tacite reconduction, pour des périodes successives d'un (1) an sauf dénonciation par l'une ou l'autre des Parties dans les conditions prévues à l'article « Résiliation ».

Les dossiers dont l'Offre « PRIMO » ou l'Offre « 1<sup>er</sup> Achat » auraient été acceptées par les ménages avant expiration du délai de préavis resteront éligibles à la subvention et soumis aux conditions des présentes.

### **7-2 – Résiliation**

#### **7-2-1 : Non reconduction de la Convention**

Chacune des Parties pourra de plein droit et sans indemnité signifier à l'autre Partie sa volonté de non reconduction de la Convention sous réserve d'un préavis de trois (3) mois minimum avant la date anniversaire de la présente Convention.

La Convention ne sera alors pas reconduite et ne produira plus ses effets à compter de la date de fin de la période en cours.

#### **7-2-2 : Résiliation pour manquement**

En cas de manquement(s) par l'une des Parties à ses obligations, non réparé(s) dans un délai de quinze (15) jours, à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception envoyée par l'autre Partie et lui notifiant le(s) manquement(s), la Partie affectée pourra résilier, de plein droit, la présente Convention, sans préjudice de tous les dommages et intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

La résiliation interviendra le lendemain de la date de réception par la Partie défaillante, d'une seconde lettre recommandée avec accusé de réception la lui notifiant, sauf autre date d'effet de la résiliation qui serait précisée par la Partie affectée par le manquement.

## **Article 9 : Responsabilités**

Chacune des Parties est responsable, en vertu des règles de droit commun, de l'exécution de ses propres obligations.

Ainsi, les Parties s'engagent à s'indemniser mutuellement, sur présentation des justificatifs appropriés, de toute condamnation à peine d'amende, tous dommages et intérêts, toute transaction, tous frais de justice ou défense qu'elles pourraient encourir au titre d'un manquement à leurs obligations légales ou contractuelles imputables à l'autre.

Chacune des Parties respectera et fera respecter par ses préposés, salariés ou non, les dispositions de la présente convention.

Chacune des Parties sera seule responsable de ses manquements à ces dispositions. Elle accomplira sous sa responsabilité toutes démarches et diligences auprès des autorités compétentes.

Chaque Partie répondra seule et directement, vis-à-vis de l'autre Partie et des tiers, des dommages de toute nature, survenus à l'occasion de l'exécution, de l'inexécution ou de l'exécution partielle de ses obligations contractuelles au titre des présentes. La présente clause constitue une obligation continue, distincte et indépendante des autres obligations et survivra au terme de la présente convention.

#### **Article 10 : Loi applicable - règlement des différends**

La présente Convention est régie par la Loi Française.

En cas de litige survenant dans l'exécution de la présente convention, les Parties conviennent de rechercher en priorité un accord amiable préalablement à toute action judiciaire.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas dans un délai raisonnable, tout litige ou contestation auquel la Convention pourrait donner lieu, tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa résiliation sera de la compétence exclusive des tribunaux du siège social de la Caisse Régionale et ce y compris en cas de référé, de requête ou de pluralité de défendeurs.

#### **Article 11 : Divisibilité et exercice des droits**

Au cas où une stipulation de la Convention est, ou deviendrait, illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations de la Convention.

Tous les droits conférés aux Parties par la Convention ou par tout autre document délivré en exécution ou à l'occasion de la Convention, comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.

Le fait pour une Partie de ne pas exercer un droit ou le retard à l'exercer ne sera jamais considéré comme une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas une Partie de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir, ou d'exercer tout autre droit y afférent ou en découlant, sous réserve des prescriptions légales.

#### **Article 12 : Force Majeure**

La responsabilité de chacune des Parties ne sera pas engagée et la Convention sera suspendue si son exécution ou l'exécution de toute obligation incombant aux Parties, au titre de la Convention, est empêchée, limitée ou dérangée du fait d'un événement constitutif d'un cas de force majeure conformément à l'article 1218 du Code Civil.

La Partie affectée par le cas de force majeure, sous réserve de l'envoi, à l'autre Partie, d'une lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de huit (8) jours à compter de la date de survenance de l'événement, sera dispensée de l'exécution de ses obligations dans la limite de cet empêchement, dérangement ou limitation.

L'autre Partie sera alors, de la même manière, dispensée de l'exécution de ses propres obligations, toujours dans la limite de l'empêchement, du dérangement ou de la limitation.

L'exécution des obligations de la Partie empêchée sera reportée d'une période au moins égale à celle de la durée de suspension due à la force majeure.

Cependant, si la durée de l'interruption pour cause de force majeure est supérieure à une durée de quinze (15) jours à compter de la date de notification de la survenance du cas de force majeure, la Convention pourra être résiliée, de plein droit et sans formalité judiciaire, par la Partie non affectée moyennant un préavis de trente (30) jours, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à la Partie défaillante. La résiliation prend effet au terme du préavis.

Pendant la durée de l'événement de force majeure, la Partie affectée par le cas de force majeure fera tous ses efforts pour en minimiser les effets sur la bonne exécution de la Convention.

### **Article 13 : Dispositions générales**

La Convention exprime l'intégralité des obligations des Parties.

Les annexes éventuelles, paraphées par les Parties en signe d'acceptation, font partie intégrante de la Convention.

Toute modification de la Convention devra, pour être valable, faire l'objet d'un avenant signé par les deux Parties.

La Convention est conclue « *intuitu personae* » : une Partie ne pourra ni céder, ni transférer à un tiers tout ou partie des droits et obligations de la Convention sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie.

Fait en deux exemplaires à Aix en Provence,

Le .....2021

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL  
ALPES PROVENCE

Le Directeur Général Adjoint Développement

Jérôme LEBON

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE – AGISSANT  
PAR LE CONSEIL DE TERRITOIRE PAYS D'AIX

Le Vice-Président

Loïc GACHON

**TERRITOIRE DU PAYS D'AIX  
METROPOLE AIX - MARSEILLE - PROVENCE**

**RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES  
EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ**

Le présent règlement a pour objectif de définir les modalités d'obtention des aides en faveur de la primo-accession sociale à la propriété, accordées par le Territoire du Pays d'Aix. Il est rappelé que ces aides ne sont pas un droit et qu'elles sont attribuées aux ménages primo-accédants sur décision du Territoire du Pays d'Aix sur demande expresse avec justificatifs, au vu des critères d'éligibilité, des priorités indiquées et dans la limite des crédits annuels budgétés à cet effet.

Le Territoire du Pays d'Aix se réserve la faculté de réviser à tout moment ce règlement. Il procédera annuellement à une analyse des dossiers aidés 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 et donnera lieu à la signature d'avenants avec les Banques partenaires.

**I. NATURE ET MONTANT DE L'AIDE DU TERRITOIRE DU PAYS D'AIX POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ**

L'aide est destinée aux ménages réalisant une opération de primo-accession à la propriété en neuf ou en ancien sur l'une des 36 communes du Territoire du Pays d'Aix, dans un délai minimum de 1 mois à compter de la demande d'aide.

Cette aide est d'un montant maximum de :

- 2.500 € pour l'acquisition d'un logement NEUF
- 4.000 € pour l'acquisition d'un logement dans l'ANCIEN

**II. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ CONCERNANT LES ACCÉDANTS**

Les ménages primo-accédants à la propriété devront, en fonction de la localisation de leur opération d'accession :

- soit mobiliser un Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ) en NEUF
- soit respecter les plafonds de ressources du PTZ en ANCIEN

Ils devront prioritairement mobiliser, en plan de financement de leur opération d'accession, le PTZ lorsqu'il y sont éligibles.

Les ménages accédants devront résider ou travailler sur le territoire du Pays d'Aix.

Les ménages accédants issus du parc locatif conventionné seront traités de façon prioritaire.

Rappel :

Est primo-accédant au sens réglementaire du Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ) toute personne n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de Prêt à Taux Zéro.

Cette condition n'est toutefois 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- a été victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale. »

### III. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ CONCERNANT LES LOGEMENTS

Les logements doivent être situés sur l'une des 36 communes du Territoire du Pays d'Aix.

En NEUF, le logement doit être en RT 2012.

En ANCIEN (bien immobilier construit depuis plus de 5 ans à compter de son achèvement), le logement qui serait en étiquette inférieure ou égale à D avant travaux au regard de son Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), devra améliorer sa performance énergétique pour atteindre, après travaux, l'étiquette énergétique minimale suivante :

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

Cette condition est requise que l'opération bénéficie d'un PTZ en ANCIEN ou non. Le demandeur de l'aide s'engage donc à réaliser les travaux nécessaires en conséquence.

### IV. CLAUSES ANTI-SPECULATIVES A INSÉRER EN ACTE D'ACQUISITION

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 Territoire du Pays d'Aix prévoit l'insertion de clauses anti-spéculatives dans chaque acte d'acquisition pour tout ménage bénéficiaire de l'aide (conformément à la loi ENL du 13 juillet 2006 qui conforte le principe de licéité des dispositifs anti-spéculatifs).

L'aide devra donc faire l'objet d'une mention dans l'acte notarié qui précisera qu'elle sera restituée en cas de vente du logement sans motif légitime dans les 5 ans suivant l'acquisition, les bénéficiaires s'engageant à stipuler lesdites clauses anti-spéculatives dans leur acte de vente :

« Il est précisé que la présente acquisition, a bénéficié pour son financement, d'une aide à la primo-accession du Territoire du Pays d'Aix.

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'acquisition du bien et celle de sa revente.

Le Territoire du Pays d'Aix pourra l'exonérer de ce remboursement sur demande justifiée en cas de revente motivée par certains événements : mutation ou mobilité professionnelle pour lui-même ou son conjoint, chômage, modification significative de situation familiale (naissance, divorce, rupture de pacs, incapacité, décès ...) justifiant ou imposant la vente du logement ».

En cas d'acquisition d'un logement ancien dont le DPE est en étiquette d'origine inférieure ou égale à D :

« Après travaux en ancien et en cas de non production d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou de DPE présentant une étiquette énergétique insuffisante dans les 12 mois de l'acquisition, le Territoire du Pays d'Aix se réserve le droit de demander le reversement de la totalité de l'aide accordée ».

Il est rappelé enfin que tout accord d'aide acquis sur la base de renseignements erronés ou de déclaration frauduleuse entraînera l'annulation de l'aide.

## **V. MODALITES D'INSTRUCTION ET DE MISE EN ŒUVRE DE L'AIDE**

**L'acquisition du logement ne doit pas avoir déjà eu lieu au moment du dépôt de la demande.**

**L'acte définitif d'acquisition doit avoir lieu au minimum 1 mois après le dépôt de la demande sous peine d'irrecevabilité de la demande.**

Les demandes d'aide sont instruites par la Direction Habitat du Territoire du Pays d'Aix par ordre d'arrivée sur la base de dossiers complets. Seuls les dossiers complets feront l'objet d'une instruction.

Tout accord d'aide validé en Conseil de Territoire du Pays d'Aix fera l'objet d'un courrier nominatif d'attribution au bénéficiaire signé par le Vice-Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix, rappelant les engagements du bénéficiaire et les clauses anti-spéculatives à faire figurer par le Notaire à l'acte d'acquisition définitif.

L'aide du Territoire du Pays d'Aix est mise en place sous les forme(s) suivante(s) :

### **1. PRÊT BONIFIE :**

**1.1 - L'aide à la primo-accession est mise en œuvre au travers d'un Prêt Bonifié mis en place avec les Banques partenaires signataires d'une Convention avec le Territoire du Pays d'Aix.**

Dans ce cadre, le ménage bénéficiaire de l'aide accordée par le Territoire du Pays d'Aix dans le cadre de son projet d'accession à la propriété, se voit proposer une offre globale de financement immobilier de la part de la Banque, comprenant le Prêt Bonifié du Territoire du Pays d'Aix en contrepartie du versement de l'aide en une fois à la Banque par le Territoire du Pays d'Aix préalablement à la signature et au plus tard pour le versement du prêt bonifié.

*L'aide permettant ici de compenser l'absence d'intérêts à percevoir par la Banque est calculée sur la base du taux de swap amortissable « FGAS » (Fonds de Garantie de l'Accession Sociale) trimestriel servant de base au Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l'Etat.*

**1.2 - Les pièces justificatives sont attestées et/ou transmises par la Banque partenaire au Territoire du Pays d'Aix qui reçoit les ménages, les informe, instruit leur demande et la transmet au Territoire du Pays d'Aix à l'adresse suivante : [direction.habitat.paysdaix@ampmetropole.fr](mailto:direction.habitat.paysdaix@ampmetropole.fr)**

### **2. SUBVENTION DIRECTE :**

**1.1 - L'aide à la primo-accession est versée au Notaire :**

La subvention ne sera pas directement versée aux accédants mais sera déléguée au notaire du bénéficiaire chargé de l'attribuer ensuite au ménage.

Elle sera payée en une fois.

Pour bénéficier du paiement de la subvention, les demandeurs devront transmettre à la direction Habitat du Pays d'Aix, après signature de l'acte authentique, les pièces justificatives suivantes :

- **Attestation notariale d'acquisition confirmant l'insertion des clauses anti-spéculatives** à l'acte authentique - cf modèle ci-joint en annexe du dossier de demande
- Relevé d'Indetité Bancaire de l'office notarial de la vente afin de procéder au versement sur le compte de l'étude.

Ladite aide sera versée par le Pays d'Aix dans un délai de 1 à 3 mois à compter de la réception de l'attestation

La demande de versement, accompagnée des pièces justificatives, devra intervenir dans les 2 ans à compter de la décision d'attribution. A défaut, la subvention sera caduque.

Le bénéfice de l'aide à l'accession du Pays d'Aix n'est pas de droit. Les décisions sont prises dans la limite des crédits budgétaires annuels dédiés par le Pays d'Aix.

### **1-2- Pièces justificatives :**

Le dossier complet de demande d'aide doit être adressé à la Direction Habitat du Territoire du Pays d'Aix, **un mois minimum avant la signature de l'acte authentique d'acquisition** et transmis par courriel (avec l'ensemble des documents scannés) à l'adresse suivante :

[direction.habitat.paysdaix@ampmetropole.fr](mailto:direction.habitat.paysdaix@ampmetropole.fr)

- ✓ La fiche d'information individuelle complétée et signée,
- ✓ La photocopie d'une pièce d'identité du/des accédant(s),
- ✓ Les avis d'imposition des années N-1,
- ✓ Un justificatif de domicile ou contrat de travail,
- ✓ Un justificatif de non propriété (depuis 2 ans : bail, attestation d'hébergement, factures...)
- ✓ L'accord de PTZ (si ménage et opération éligibles) établi par la Banque,
- ✓ L'accord de prêt de la Banque partenaire, le cas échéant
- ✓ Une copie du compromis de vente (du terrain ou du logement),
- ✓ Un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

### **En cas d'acquisition d'un logement ANCIEN avec étiquette énergétique (DPE) inférieure ou égale à D**

- ✓ Devis travaux prévus pour améliorer l'étiquette énergétique du logement
- ✓ Indication de l'étiquette projetée
- ✓ **Dans les 12 mois de l'acquisition : DPE attestant de la nouvelle étiquette énergétique après travaux.**

Dans ce cas, un rendez-vous est rendu obligatoire par la Plateforme de la Rénovation Énergétique de l'Habitat du Pays d'Aix « Eco-Rénovez », mise en œuvre par le CPIE, pour définir les travaux les plus adaptés, estimer le budget et identifier les aides financières existantes. Le ménage bénéficiaire de l'aide pourra ainsi être accompagné gratuitement dans ses projets des projets de rénovation et d'économie d'énergie.

\*\*\*\*\*

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210527-2021\_CT2\_203-DE  
Date de télétransmission : 09/06/2021  
Date de réception préfecture : 09/06/2021

Page 13 sur 14

**« FICHE DE LIAISON »**

A adresser à : [direction.habitat.paysdaix@ampmetropole.fr](mailto:direction.habitat.paysdaix@ampmetropole.fr)

**CRITERES ATTESTES ET DOCUMENTS DEMANDES  
PAR LE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX  
pour bénéficier de son aide  
dans le cadre de l'Offre de la CAAP**

**AVAIL**  
DATE : JJ/MM/AA

DOSSIER : XXXXXXXX

Attestation de dépôt de prêt daté, signé et cacheté par la CAAP

Eligibilité à une offre du CAAP :

« Primo Accédant » :

« 1<sup>er</sup> Achat » :

**Critères d'éligibilité du ménage**

Qualité de primo-accédant (au sens du PTZ / non propriétaire depuis 2 ans à compter de l'offre)

Mobilisation d'un Prêt à Taux Zéro de l'Etat

OU

Respect des plafonds de ressources du PTZ de l'Etat

Résidence ou travail sur une des 36 communes du Territoire du Pays d'Aix

**Critères d'éligibilité de l'opération**

Logement sur une des 36 communes du Territoire du Pays d'Aix

Occupation d'un logement à titre de résidence principale

Signature CAAP

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20210527-2021\_CT2\_203-DE  
Date de télétransmission : 09/06/2021  
Date de réception préfecture : 09/06/2021

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Habitat - Intervention financière du Pays d'Aix pour favoriser l'accèsion à coût maîtrisé - Approbation d'une convention avec le Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	55
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour	55
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 04 JUN 2021