

Version : mars 2019
Version n°3



Action n°4 – Favoriser l’offre de logements abordables en visant 15 à 20 logements primo-accédants par an

Communauté de Communes de la Vallée du Garon

Parc d’activités de Sacuny
262 rue Barthélémy Thimonnier
69530 Brignais

Tél. 04 72 31 78 72
contact@cc-valleedugaron.fr

AIDE A LA PRIMO-ACCESSION SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES

REGLEMENT D’INTERVENTION

ARTICLE 1 - OBJET

Notre territoire est marqué par une logique de déséquilibre du marché immobilier, qui tend à exclure de l’accession les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires. L’objectif de la présente aide est de favoriser l’accession sociale à la propriété.

L’objectif est d’engranger une dynamique permettant à la fois d’assurer le suivi de la promotion privée, tout en créant un contact durable directement auprès des ménages primo-accédants.

ARTICLE 2 - BENEFICIAIRES

- Ménages primo-accédants de leur résidence principale (n’ayant pas été propriétaires au moins durant les 2 années précédant l’accession) disposant d’un PTZ+, procédant à une acquisition d’un logement au sein d’une opération « labellisée », et,
- Ménages respectant certains plafonds de ressources.

ARTICLE 3 - CONDITIONS D’OCTROI

Ces conditions sont cumulatives :

- **Le logement doit être neuf et situé sur le territoire de la CCVG,**
- **Le logement doit avoir été labellisé par la CCVG :** préalablement à la commercialisation et à une communication sur l’opération avec le libellé « Prime accession CCVG », le promoteur a l’obligation d’informer la CCVG du contenu détaillé de son projet. Pour se faire, il est demandé à l’opérateur de transmettre à l’attention de Monsieur le Président de la CCVG les éléments suivants :

- Plaquette de présentation de l'opération, précisant notamment les orientations urbaines, la date de début de commercialisation et de début des travaux,
- Tableau synthétique des types de logements, surfaces utiles, Prix HT, prix TVA 5,5 % et Prix TVA 20 %,
- Décompte prévisionnel des charges,
- Fiche synthétique de présentation des logements potentiellement éligibles (prix inférieur à 3100 €/m² de surface habitable TTC hors parking – 2900 €/m² de surface habitable¹ TTC hors parking en périmètre TVA taux réduit et/ou QPV Pérouses. Ces plafonds seront ajustés selon l'évolution de la TVA et des taux d'intérêt. Le programme devra être labellisé à une date antérieure à la date de signature du contrat de réservation du ménage) et de leur situation dans l'opération.

Après vérification du respect des critères d'éligibilité, à compter du courrier d'accord du Président, il pourra être fait état par l'opérateur, de la possibilité pour les ménages d'accéder au dispositif « Prime accession CCVG » conformément au règlement d'intervention défini.

Afin d'éviter tout phénomène de captation de ce potentiel communal par un nombre limité d'opérations, le nombre de logements pouvant faire l'objet d'une labellisation dans une même opération est plafonné à 30 %. Cette obligation s'applique de plein droit à tout dossier déposé par un opérateur conformément aux règles édictées ci-dessus.

- **Le ménage doit respecter les plafonds de ressources d'accès au Prêt Social Location Accession (PSLA)**, au sens de l'article R318-29 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les revenus de référence pris en compte pour le calcul des ressources du ménage sont ceux de l'année n-2 par rapport **à l'année de signature des offres de prêt.**

Les plafonds applicables sont les suivants sont mis à jour par décret chaque année. **Ces plafonds pourront être ajustés à tout moment**, en fonction des révisions autorisées par décret.

- **Apport maximum de 25 % du prix d'achat du logement.**
- Le dispositif est réservé **aux primo-accédants**, ou à titre exceptionnel suite à un accident de la vie :
 - Décès
 - Mobilité professionnelle de plus de 50 kms entre le nouveau lieu de travail et le logement
 - Chômage
 - Invalidité ou incapacité reconnue
 - Divorce ou dissolution du PACS

ARTICLE 4 - CLAUSES ANTI-SPECULATIVES ET D'AFFECTATION DU BIEN COMME RESIDENCE PRINCIPALE

La prime à l'accession de la CCVG vise à favoriser l'accession des ménages primo-accédants, confrontés à la forte pression foncière et immobilière.

Considérant qu'il est inscrit dans l'acte de vente que toute revente effectuée dans un délai de 5 ans suivant la date du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux fera l'objet d'un reversement de la prime accordée par la CCVG.

¹ La surface habitable s'entend au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

S'agissant des logements PSLA, le délai court à compter de la date de levée de l'option d'achat.

Il est aussi précisé que durant cette période de 5 ans, le logement devant être occupé à titre de résidence principale, la mise en location du bien expose également le ménage à procéder au reversement de la prime à la CCVG.

Durant cette période, la CCVG se réserve la possibilité de contrôler à tout moment le respect de cet engagement par la fourniture d'une copie des avis de taxe d'habitation. Toutefois, une dispense pourra être sollicitée par lettre recommandée avec accusé réception en cas de survenance de l'un des événements exceptionnels de caractère familial ou professionnel suivants :

- Décès
- Mobilité professionnelle de plus de 50 kms entre le nouveau lieu de travail et le logement
- Chômage
- Invalidité ou incapacité reconnue
- Divorce ou dissolution du PACS
- Arrivée d'un nouvel enfant : en cas de revente du bien dans les deux dernières années avant l'échéance des 5 ans, une demande de dérogation au remboursement de la prime pourra être adressée à la CCVG, comprenant les éléments suivants :
 - o Justificatif de l'arrivée d'un nouvel enfant,
 - o Rappel du prix d'achat du logement / superficie / typologie et composition actuelle du ménage,
 - o Justificatif du prix de vente du logement (net vendeur).

Les demandes pour motif d'arrivée d'un nouvel enfant seront étudiées au cas par cas par la Commission Aménagement. En cas de plus-value manifeste sur la vente du bien et/ou d'adéquation du logement actuel avec la nouvelle composition du ménage, la Commission se réserve la possibilité de ne pas accepter la dérogation.

ARTICLE 5 - NATURE ET MONTANT DES AIDES

Les aides allouées par la CCVG prendront la forme d'une prime forfaitaire de 4 000 € pour les ménages primo-accédants éligibles.

ARTICLE 6 – OBJECTIFS ET MOYENS FINANCIERS

Ce dispositif de prime est applicable au 1^{er} mars 2017. Cette aide est maintenue jusqu'à échéance du PLH et dans la limite de **120 ménages aidés**.

Cette enveloppe est destinée à tout type d'acquisition/construction neuve portée par un opérateur, quelque soit la forme urbaine du bien.

ARTICLE 7 - PROCEDURE POUR LES DEMANDEURS

Le ménage doit tout d'abord rencontrer sa banque sur la base de son projet d'acquisition, afin de vérifier son éligibilité au Prêt à Taux Zéro +.

Si le ménage est éligible, la banque éditera une offre de prêt non définitive incluant le montant de la prime à l'accession de la CCVG.

A compter de l'accord de principe de la banque, un dossier de demande de prime doit être complété par le ménage. Ce dossier rempli devra être accompagné des éléments justificatifs suivants :

- Formulaire de demande dûment complété,
- Copie du compromis de vente ou de la promesse de vente ou de l'acte de réservation (logement ou terrain), selon le type d'acquisition,
- Plan du logement,
- Copie de l'offre de prêt non définitive de la banque, en incluant l'aide CCVG au plan de financement,

- Avis d'imposition sur les revenus de l'année N-2 de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement²
- Copie du livret de famille ou des cartes d'identité des membres du foyer

Le dossier doit être absolument complété et transmis avant signature de l'acte définitif.

ARTICLE 8 - INSTRUCTION

L'instruction sera réalisée en interne, sur la base des pièces du dossier.
Après instruction, le dossier est soumis à la décision du bureau communautaire.

La signature de l'acte incluant l'aide de la CCVG avant délibération de celle-ci se fait aux risques et périls du demandeur.

La décision est ensuite notifiée par la CCVG au demandeur par tout moyen approprié, en précisant les modalités de versement de la prime.

ARTICLE 9 : VERSEMENT DE LA PRIME

La prime sera payée en une fois.

Pour bénéficier du paiement de la prime, les demandeurs devront transmettre à la CCVG les pièces justificatives suivantes :

- Projet d'acte de vente incluant les clauses de non revente et de non mise en location du bien durant 5 ans (cf article 4),
- Offres de prêts définitives établies par les organismes prêteurs,
- Relevé d'Identité Bancaire de l'office notarial principal de la vente afin de procéder à versement sur le compte de l'étude.

Le paiement est réalisé sur le compte de l'étude notariale avant signature de l'acte définitif, pour être disponible le jour de la vente, sans qu'une avance auprès du ménage ne soit nécessaire.

Les primes commenceront à être amorties à l'issue du délai de 5 ans suivant la date du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux.

ARTICLE 10 - DELAIS DE VALIDITE

Si l'opération n'est pas réalisée (pas de signature de l'acte de vente dans un délai de 2 ans à compter de la décision d'octroi d'une prime de la CCVG), cette décision d'octroi deviendrait caduque et un nouveau dossier devra être constitué, sous réserve que le dispositif reste opérant à la date de la nouvelle demande. |

² Pour les personnes rattachées à un foyer fiscal ou à la charge de leurs parents l'année N-1 et/ou N-2 précédent celle de l'émission de l'offre de prêt, une attestation sur l'honneur, conforme à un modèle défini par la réglementation, accompagne l'avis d'imposition du foyer fiscal de rattachement ou des parents, précisant le montant des revenus individualisés de l'emprunteur.