

AIDE SOCIALE A LA PRIMO-ACCESSION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Règlement d'attribution

Préambule

A travers ses différents Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est successivement intervenue en faveur de l'accession à la propriété. Dans un contexte de tension du marché immobilier, elle vise dans son PLH pour la période 2016-2021, la production d'une gamme de logements diversifiés pour répondre aux besoins de toutes les catégories de ménages ; et plus spécifiquement dans sa fiche-action 3, l'objectif est de favoriser l'accession abordable à la propriété et mettre en place un dispositif d'appui financier aux accédants.

Il s'agit par ce dispositif financier, de favoriser le parcours résidentiel des ménages, en permettant aux ménages primo accédants et modestes d'accéder à la propriété.

Ainsi, le présent règlement, approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 février 2009 et modifié par délibérations successives et récemment par délibération du 23 janvier 2020, a pour objet de définir les critères d'éligibilité et les modalités d'attribution de l'aide aux primo accédants pour leur projet d'acquisition de leur résidence principale.

Il définit également les engagements des bénéficiaires et les sanctions encourues en cas de non-respect.

Article 1 - définition et montant de l'aide sociale à la primo-accession

Une aide financière forfaitaire de 4 000 € est accordée aux personnes physiques souhaitant acheter un logement (neuf, ancien, individuel ou collectif) destiné à être leur résidence principale sur le territoire d'une des 28 communes composant l'agglomération de La Rochelle.

Cette subvention est cumulable avec d'autres dispositifs d'accession aidée à la propriété mis en place par des personnes morales publiques et privées.

Article 2 – bénéficiaires éligibles

Les bénéficiaires de l'aide sociale à la primo-accession doivent remplir les conditions suivantes :

- Primo accession :

Les bénéficiaires de l'aide sont primo accédants, selon la définition retenue pour l'octroi du Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l'Etat, c'est-à-dire **ne pas avoir été propriétaires dans les deux ans précédents la demande d'aide d'un autre bien quelle que soit sa destination.**

La Communauté d'agglomération de La Rochelle réserve son aide aux ménages qui accèdent au droit de propriété plein et entier, sans démembrement. Ainsi, l'usufruit et la nue-propriété ne peuvent être dissociés pour être éligibles à l'aide.

- Plafonds de ressources :

Les plafonds de ressources des ménages bénéficiaires de l'aide de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, pris sur la base du revenu fiscal de référence n-2 de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement, sont ceux en vigueur pour le PTZ de l'Etat, même si celui-ci n'est pas mobilisé.

Ces plafonds évoluent chaque année sur la base de ceux en vigueur pour le PTZ de l'Etat.

- Emprunt immobilier :

Les bénéficiaires doivent **obtenir un prêt immobilier** auprès d'un établissement bancaire de leur choix, prêt auquel la subvention est adossée.

La quotité d'apport personnel est limitée à 35% (y compris subvention de la Communauté d'agglomération de La Rochelle),

Le taux d'endettement du ménage ne doit pas dépasser 33%.

Le montant de la subvention de la Communauté d'agglomération de La Rochelle doit apparaître dans l'offre de prêt émise par l'établissement bancaire, ainsi que la quotité d'apport personnel et le taux d'endettement des bénéficiaires.

- Engagements des bénéficiaires :

Les bénéficiaires de l'aide ne pourront pas vendre ou louer leur logement pendant au moins 7 ans, sous peine de rembourser l'aide, sauf dans les cas de force majeure résultant de changements de situation familiale (séparation, divorce, décès, ...) ou professionnelle (mutation, chômage, ...), ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement, selon les conditions du PTZ de l'Etat et sous réserve de l'appréciation par le service instructeur. Le bénéficiaire s'engage à aviser dans les meilleurs délais la Communauté d'agglomération de La Rochelle du changement de sa situation.

Article 3 - logements éligibles

Les logements éligibles sont constitués d'une seule unité d'habitation et sont situés sur le territoire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, ce sont des :

- Logements neufs ou anciens
- Logements individuels ou collectifs,
- Logements acquis de manière classique ou en VEFA, acquisition foncière suivie de travaux de construction, opération de location-accession sociale.

La superficie parcellaire doit être inférieure ou égale à 350 m² pour une construction neuve.

La superficie du logement correspondant à la composition familiale du ménage accédant.

Article 4 – modalités d'instruction de la demande

Les dossiers de demande de subvention sont déposés ou envoyés **avant la signature de l'acte de vente définitif** auprès de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, de préférence par mail : service.habitat@agglo-larochelle.fr ou par courrier au Service Habitat et politique de la ville, 6 rue Saint Michel, 17000 La Rochelle).

Ils sont constitués des pièces suivantes figurant dans le formulaire de demande :

- formulaire de demande, dûment complété et signé ;
- pièces justificatives selon la situation du ménage et du projet d'acquisition.

A réception du dossier, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur. Seuls les dossiers complets font l'objet d'une instruction en vue de l'attribution de l'aide. Dans le cas contraire, le demandeur est informé et invité à compléter son dossier.

A l'issue de l'instruction favorable de la demande de subvention, une décision d'attribution est notifiée aux bénéficiaires par courrier et copie est adressée au notaire dont le nom et l'adresse a été communiqué par le demandeur au préalable. Dans le cas contraire, le demandeur est informé du rejet de son dossier.

Le bénéfice de cette aide n'est pas de droit. Les décisions d'attribution sont prises dans la limite des crédits budgétaires annuels dédiés de la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Article 5 – modalités de versement

L'aide sera versée en une seule fois, sur le compte du notaire en charge de la régularisation de la vente et pour le compte du ou des personnes physiques bénéficiaires de l'aide, sur présentation de l'acte notarié justifiant de l'effectivité de la vente.

La demande de versement devra intervenir dans les deux ans à compter de la date de la décision d'attribution de l'aide. A défaut, la subvention sera annulée. Une prorogation d'un an est envisageable sur demande expresse et motivée adressée par le demandeur à la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Article 6 - clause anti spéculative

Le bénéficiaire de l'aide s'engage à occuper le bien à titre de résidence principale pendant une période de 7 ans et il s'engage par ailleurs à informer la Communauté d'agglomération de La Rochelle en cas de revente du bien et de tout changement de situation. Le non-respect de ces dispositions autorisera la Communauté d'agglomération de La Rochelle à demander le remboursement de l'aide attribuée.

La clause d'inaliénabilité suivante est à inscrire dans l'acte notarié :

« Clause d'inaliénabilité :

En contrepartie de l'aide versée, l'acquéreur initial ou ses ayants-droit s'engage(nt) à :

- conserver le bien pendant une durée de 7 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit,
- et à occuper le logement à titre de résidence principale (la mise en location du bien n'est pas possible).

Dérogations à l'interdiction d'aliéner :

L'acquéreur initial ou ses ayants-droit pourra procéder à l'aliénation du bien avant l'expiration d'une période de 7 ans :

- en cas de force majeure résultant de changements de situation familiale (séparation, divorce, décès, ...) ou professionnelle (mutation, chômage,...) ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement, selon les conditions du PTZ de l'Etat ;
- en cas de présentation d'un nouvel acquéreur remplissant les critères pour bénéficier de l'accession abordable et s'obligeant à reprendre les engagements souscrits par l'acquéreur initial.

Prix de revente en cas de cession anticipée :

La revente avant la fin de la période anti-spéculative est autorisée sous réserve que le prix de revente du logement ou du terrain n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte

authentique d'acquisition et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement), le montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, du différentiel de TVA.

Procédure d'autorisation préalable par la communauté d'agglomération de La Rochelle :

Toute vente envisagée avant la fin de la période d'application de la clause anti-spéculative sera soumise à l'agrément préalable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle sauf en cas de séparation, divorce ou décès. La procédure préalable d'agrément consiste pour l'acquéreur initial du bien à notifier à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (Service Habitat et Politique de la Ville – 6 rue Saint-Michel – CS 41287 – 17 086 La Rochelle cedex 02) son projet, par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande. La Communauté d'Agglomération disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession. Sans réponse à l'issue de ce délai, l'accord de la collectivité est réputé acquis. Tout refus devra être motivé.

A l'issue d'une période de sept années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

L'acquéreur s'engage à transmettre à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle une copie de l'acte authentique de vente.

Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des 7 années suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Sanctions en cas de non-respect des obligations :

En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à la durée de détention du bien de sept ans, à l'affectation du logement à l'habitation principale, de la vente à un prix qui n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé, l'acquéreur devra rembourser à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle une somme forfaitaire de 4 000 € correspondant au montant de la subvention perçue.

Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession :

L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par la Communauté d'agglomération de La Rochelle, au cours des 7 années suivant la signature de l'acte authentique de vente. »

La communauté d'agglomération de La Rochelle dispose d'un pouvoir de contrôle à l'encontre de l'acquéreur, lequel devra lui communiquer les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle dans un délai d'un mois à compter de la réception d'une demande écrite.

Article 7 – refus, retrait et reversement de l'aide sociale à a primo-accession

Tout dossier incomplet ou ne remplissant pas les critères d'éligibilité mentionnés supra ne pourra donner lieu à l'attribution de l'aide sociale à la primo-accession.

Le non-respect de l'une des dispositions du présent règlement autorisera la Communauté d'agglomération de La Rochelle à procéder au retrait de la subvention et entraînera le remboursement de l'aide accordée par le bénéficiaire.

Article 8 - application du règlement

Le présent règlement est applicable à compter de l'accomplissement des formalités de publicité prévues par les textes en vigueur.

La Communauté d'agglomération de La Rochelle peut à tout moment en modifier le contenu par délibération, notamment en raison d'évolutions réglementaires ou d'évolution des besoins du territoire.

Article 9 – litiges

En cas de désaccord sur l'interprétation ou l'application du présent règlement, le demandeur ou le bénéficiaire et la Communauté d'agglomération de La Rochelle chercheront préalablement un accord amiable. A défaut, le Tribunal Administratif de Poitiers pourra être saisi.