

POLITIQUE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

DISPOSITIF D'AIDE EN FAVEUR DE L'ACCESSION ABORDABLE

REGLEMENT D'INTERVENTION

SOMMAIRE

PREAMBULE

1- OBJET DU REGLEMENT

2- CHAMP D'APPLICATION

3- AIDE FINANCIERE PERMETTANT DE BENEFICIER DU « PRET BONIFIE POA »

A. CONDITIONS D'ELIGIBILITE ET D'OCTROI DE L'AIDE

1. Conditions liées au logement
2. Conditions liées au demandeur
3. Engagements du demandeur

B. REGLEMENT ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE L'AIDE

1. Prérogatives de l'Agglomération du Pays de l'Or
2. Composition du dossier de Demande de « Prêt bonifié POA »
3. Clauses anti-spéculatives
4. Suivi et contrôle
5. Validation finale

4- ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES PRIMO-ACCEDANTS

ANNEXES

ANNEXE 1 : PLAFONDS DE RESSOURCES 2019 DU PTZ DE L'ETAT

ANNEXE 2 : EVENEMENTS FAMILIAUX EXONERANT DU REMBOURSEMENT DE L'AIDE DANS LES 5 ANS

ANNEXE 3 : DEMANDE D'AIDE POUR UN « PRET BONIFIE POA »

ANNEXE 4 : ATTESTATION ADIL 34

ANNEXE 5 : ACTE D'ENGAGEMENT

PREAMBULE

Dans le cadre de sa compétence en matière de politique sociale de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or s'est engagée, par délibération du 26 Avril 2012, dans l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat. Celui-ci est entré en vigueur le 15 avril 2016 par délibération n° CC2016/02.

Conscient des besoins qui se faisaient ressentir sur le territoire et désireux de s'engager dans une politique efficace en matière d'habitat, le Conseil Communautaire a, par délibération du 11 avril 2019 adopté un dispositif permettant de développer une accession abordable en faveur des ménages modestes sur le territoire de l'Agglomération du Pays de l'Or.

En effet, le développement d'une accession abordable est indispensable à l'équilibre social et économique du territoire. Il permet, à la fois, l'accueil des jeunes ménages primo-accédants et offre la possibilité d'un parcours résidentiel à des ménages locataires qui n'arrivent pas à trouver une offre en accession adaptée à leurs ressources. Il permet, en outre, d'assurer une mobilité suffisante dans le parc locatif social pour pouvoir répondre à la demande et aux besoins.

1. OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement précise le montant plafond des aides financières définies dans le dispositif d'accession abordable, leur champ d'application et les conditions de leur versement.

Il pourra être revu en fonction des évolutions législatives, réglementaires et de la volonté souhaitée par les instances communautaires.

2. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe la procédure d'attribution des aides qui seront octroyées à des opérations de primo-accessions situées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, à savoir sur les communes de :

Candillargues
Lansargues
La Grande Motte
Mauguio-Carnon
Mudaison
Palavas les Flots
Saint Aunès
Valergues

Les aides de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or ne sont pas de droit. Les instances communautaires décident de leur opportunité et de leur attribution définitive au cas par cas, dans un souci d'équilibre social et économique du territoire.

Les aides sont octroyées dans la limite des crédits inscrits annuellement au budget de la Communauté d'Agglomération.

3. AIDE FINANCIERE PERMETTANT DE BENEFICIER DU PRET BONIFIE POA

A. CONDITIONS D'ELIGIBILITE ET D'OCTROI DE L'AIDE

Conformément au dispositif d'accèsion abordable mis en œuvre par l'Agglomération du Pays de l'Or, l'aide financière en faveur des ménages **est plafonnée à 5 200 € par opération de primo-accession** financée et prendra la forme d'un Prêt bonifié.

Ce « Prêt bonifié POA » s'élève au maximum à **20 000 € par ménage au taux d'intérêts de 0%**. L'aide correspondant à la bonification de ce prêt est versée par l'Agglomération du Pays de l'Or à l'établissement prêteur qui met en place le Prêt pour le compte de la Collectivité.

Le remboursement de ce Prêt s'effectue **sur 15 ans maximum** suivant le plan de financement proposé par l'établissement bancaire agissant en qualité de prêteur. Ce dernier sera choisi librement par les ménages, dans la mesure où l'établissement bancaire a signé une Convention technique ad hoc avec la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

Nota : les aides locales à l'accèsion sont cumulables avec les prêts réglementés de l'Etat (Prêt à Taux Zéro PTZ, Eco PTZ dans l'ancien, Prêt d'Accession Sociale PAS et Prêts d'Epargne Logement PEL) ainsi que les Prêts d'Action-Logement.

1. Conditions liées au logement

Le prêt bonifié POA est octroyé sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Que le logement soit situé sur une des 8 communes qui composent l'Agglomération du Pays de l'Or ;
- **Que le logement NEUF ou ANCIEN AVEC TRAVAUX respecte les plafonds de prix suivants :**

PLAFONDS DE PRIX PRÊT BONIFIE POA

	Zone 1 (Mauguio, Saint-Aunès)	Zone 2 (Candillargues, Lansargues, Mudaison, Valergues)	Zone 3-Maitrisé (Carnon, La Grande-Motte, Palavas les Flots)	Zone 3-Social (Carnon, La Grande-Motte, Palavas les Flots)
Terrain + maison individuelle ¹⁻²⁻³⁻⁴	305 000 €	278 000 €	Non éligible	Non éligible
Collectifs à prix maitrisé ou social (prix au m ²) ³⁻⁴	3400€	3 000€	4 200€	3 200€

(1) Prix TTC hors frais de notaire et aménagements extérieurs (clôture, piscine, abri de jardin, spa extérieur, aménagement du jardin)

(2) Maison de 80 m² au moins de SHAB

(3) On prend en compte la surface habitable (SHAB) et parking (s) inclus

(4) Montant révisable en fonction de l'évolution de l'indice de construction BT01 selon la méthode de calcul suivante appliquée au 01.01 de chaque année : montant du plafond Prêt POA X (indice mois de l'année N/ indice de l'année N-1). L'indice de l'année N0 correspond à l'indice BT01 du mois de janvier 2023.

- **Dans le cas d'une acquisition de logement ancien avec travaux** : outre le fait que le projet respecte les conditions pour bénéficier d'un PTZ Etat, que par ailleurs la performance énergétique devra correspondre au minimum à la classe C après travaux, sur la base de la production d'un DPE après travaux.

Opérations non financières par le prêt POA :

- **Les logements anciens sans travaux**
- La construction d'une maison sur un terrain reçu par donation ou succession, tout comme la réalisation de travaux sur un immeuble (logement collectif ou maison individuelle) reçu par donation ou succession.

NB. Les primo-accédants d'un logement faisant l'objet d'un Prêt Social Location Accession sont éligibles au Prêt à taux Zéro POA.

2. Conditions liées au demandeur

L'aide permettant de bénéficier du « Prêt bonifié POA » peut être octroyé sous réserve des conditions suivantes :

- Mobiliser simultanément un Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l'Etat ;
Les plafonds ressources à respecter permettant de bénéficier du Prêt à Taux Zéro d'Etat figurent en annexe 1 (plafonds 2019).
- L'ensemble du montant des prêts doit représenter au moins 75 % de l'opération.

3. Engagements du demandeur :

- Ne pas acquérir ou construire le bien avant la notification de l'accord d'aide pour bénéficier d'un « Prêt bonifié POA » ;
- Ne solliciter qu'une seule aide par opération et par ménage ;
- En cas de construction, avoir obtenu le permis de construire auprès de la commune d'implantation et, le cas échéant, se conformer aux prescriptions édictées ;
- Acquérir le bien dans les 6 mois de la notification d'accord d'aide ;
- Démarrer les travaux, en cas de construction ou travaux, dans les 6 mois de la signature de l'acte notarié (achat d'un terrain ou d'un bien existant) ;
- Achever les travaux de construction ou les travaux dans les 24 mois de l'acquisition notariée ;
- Occuper le logement financé à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans après l'acquisition ou, selon le cas, après l'achèvement de la construction ou des travaux permettant son occupation.
- Rembourser l'aide perçue en totalité :
 - en cas de non réalisation de l'opération ou de non commencement de travaux dans les 6 mois de l'acquisition notariée et en cas de non achèvement dans les 24 mois à compter de l'acquisition notariée ;
 - en cas de revente ou mise en location ou non affectation à la résidence principale dans les 5 ans de l'acquisition ou de l'occupation ou de l'achèvement en cas de construction ou travaux, sauf exonération de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or sur demande écrite justifiée du demandeur-bénéficiaire pour survenance d'événements mentionnés en annexe 2.

L'acte notarié devra mentionner que :

« Le logement a été financé avec une aide de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or ayant permis de bénéficier du « Prêt bonifié POA ». Cette aide devra être remboursée en totalité :

- en cas de non commencement de travaux dans les 6 mois ou en cas de non achèvement dans les 24 mois, à compter de la présente acquisition notariée ;

- en cas de revente dans les 5 ans de la présente acquisition notariée (dans ce cas l'aide à rembourser sera augmentée de la variation de l'indice du coût de la construction entre la date d'acquisition et celle de la revente) ou en cas de mise en location ou non affectation à la résidence principale, dans les 5 ans de l'acquisition ou de l'occupation ou de l'achèvement en cas de construction ou travaux.

B. REGLEMENT ADMINISTRATIF ET FINANCIER DE L'AIDE

Prérogatives de l'Agglomération du Pays de l'Or

Application du règlement

L'attribution de l'aide financière n'est pas un droit. La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a seule le pouvoir de décider de sa validité et de son octroi.

Le dépôt de la demande d'aide financière ne vaut pas accord. La demande sera instruite par le service « Habitat » de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or en référence au présent règlement voté par le Conseil Communautaire.

Les aides attribuées par la Communauté d'Agglomération seront accordées dans la limite des crédits réservés à cet effet.

La Communauté d'Agglomération se réserve le droit de modifier à tout moment le présent règlement.

Commencement de l'opération

Dans le cas d'une acquisition, celle-ci ne doit pas être actée avant la notification d'attribution de l'aide au bénéficiaire mais doit avoir lieu dans les 6 mois qui suivent cette dernière.

De même, dans le cas d'une construction ou d'une rénovation, celle-ci ne doit pas avoir commencée avant la notification d'attribution de l'aide au bénéficiaire mais les travaux doivent débuter dans les 6 mois et doivent s'achever dans les 24 mois de l'acquisition notariée.

Attribution de l'aide permettant le bénéfice du « Prêt bonifié POA »

A l'issue de son instruction, la Communauté d'Agglomération notifie par courrier, **envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception**, l'accord d'aide financière :

- **Au demandeur**: en précisant le montant du Prêt et le délai de validité de l'aide ;
- **Et à l'organisme bancaire** : en adressant et signant le « formulaire » de l'organisme bancaire prévu à cet effet.

La Communauté d'Agglomération notifiera également son accord d'aide financière, au retour de la notification bancaire pour la mise en place du « Prêt bonifié POA » :

- **Au notaire** : pour lui communiquer la mention à insérer à l'acte selon laquelle « *Le logement a été financé avec une aide de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or ayant permis de bénéficier du « Prêt bonifié POA ». Cette aide devra être remboursée en totalité :*
 - en cas de non commencement de travaux dans les 6 mois ou en cas de non achèvement dans les 24 mois, à compter de la présente acquisition notariée ;
 - en cas de revente dans les 5 ans de la présente acquisition notariée (dans ce cas l'aide à rembourser sera augmentée de la variation de l'indice du coût de la construction entre la date d'acquisition et celle de la revente) ou en cas de mise en location ou non affectation à la résidence principale, dans les 5 ans de l'acquisition ou de l'occupation ou de l'achèvement en cas de construction ou travaux.

1. Composition du dossier de « Demande de Prêt bonifié POA »

En plus des documents réclamés par l'établissement prêteur, le demandeur établit un dossier comprenant :

- Le Plan de financement de l'établissement prêteur comportant un PTZ Etat ;
 - La fiche de renseignement de demande de « Prêt 0 % POA » signée (annexe 3) ;
 - Tout document officiel attestant que le demandeur n'est pas propriétaire de sa résidence principale depuis au moins 2 ans ;
 - La copie de la promesse de vente du logement datant de moins d'un an précisant le cas échéant la typologie du logement ainsi que sa superficie ;
 - L'attestation de l'ADIL 34 (annexe 4).
- Selon le cas :

- Le permis de construire ;
- Les devis correspondant aux travaux (fourniture et pose) notamment pour vérifier la performance énergétique du logement.

2. Clauses anti-spéculatives

Au regard de l'effort financier dispensé par la Collectivité et afin d'éviter un éventuel comportement spéculatif du bénéficiaire, l'Agglomération du Pays de l'Or prévoit l'insertion de clauses anti-spéculatives dans chaque acte de vente pour tout ménage ayant bénéficié d'une aide.

Ainsi, en cas de revente du logement financé avec un « Prêt bonifié POA » ou si le ménage bénéficiaire ne l'affecte plus à sa résidence principale ou le met en location dans les 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique ou de son occupation après travaux, le bénéficiaire devra rembourser le montant total de l'aide correspondant au bénéfice du Prêt bonifié, 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'évènements importants pouvant influencer sur le parcours résidentiel des primo-accédants, le bénéficiaire pourra être exonéré de ce remboursement si la vente ou le changement d'affectation à résidence principale ou la mise en location sont motivés par certains évènements listés en annexe 2.

Dans ce cas, le bénéficiaire devra adresser à l'Agglomération du Pays de l'Or une demande d'exonération de remboursement de l'aide par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée des justificatifs nécessaires à l'instruction de sa demande. Le défaut de réponse de l'Agglomération du Pays de l'Or dans le délai d'un mois équivalra à un accord tacite.

Les bénéficiaires doivent s'engager à stipuler les clauses anti-spéculatives définies ci-dessus dans leur acte authentique.

3. Suivi et contrôle

Le bénéficiaire du « Prêt bonifié POA » permet à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or de visiter les lieux et s'engage à lui communiquer les justificatifs et les documents nécessaires à l'exercice de ce contrôle notamment ceux permettant d'exercer un contrôle de la conservation du bien (taxe foncière notamment).

Toute décision d'octroi de l'aide acquise sur la base de renseignements erronés ou de déclaration frauduleuse entraînera le remboursement de l'aide par le bénéficiaire.

4. Validation finale

Chaque projet fera l'objet d'une instruction détaillée par le service Habitat de l'Agglomération du Pays de l'Or, seul habilité à accorder ou pas l'aide permettant de bénéficier du « Prêt bonifié POA » au regard du présent règlement. Chaque trimestre, l'ensemble des dossiers d'aides accordées fera l'objet d'une présentation en Conseil Communautaire.

4. ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES PRIMO-ACCEDANTS

Dans le cadre de ses objectifs, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or invite les particuliers à consulter au préalable l'ADIL 34 sur les questions juridiques, fiscales et financières liées au logement. Cet accompagnement permettant de sécuriser le cadre décisionnel.

Une pré-évaluation de la demande des ménages souhaitant accéder à l'accession à la propriété sera réalisée. Les critères d'éligibilité au règlement d'accession seront vérifiés ainsi que l'adéquation du projet avec la situation du ménage.

annexe 1

PLAFONDS DE RESSOURCES PTZ ETAT REVUS CHAQUE ANNEE

Année 2023

Plafond de ressources annuel (base : revenu fiscal de référence N-2 ou à défaut N-1)

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €

Zone A : La Grande-Motte – Mauguio-Carnon – Palavas Les Flots

Zone B1 : Saint-Aunès

Zone B2 : Candillargues – Lansargues – Mudaison - Valergues

annexe 2

EVENEMENTS FAMILIAUX EXONERANT DU REMBOURSEMENT DE L'AIDE DANS LES 5 ANS en cas de revente, non affectation à la résidence principale ou mise en location du logement financé par le « Prêt bonifié POA »

Seuls les évènements suivants permettront au bénéficiaire de se dégager de l'obligation de rembourser l'aide accordée en cas de revente, non affectation à la résidence principale ou mise en location du logement financé avec le « Prêt bonifié POA » dans les 5 ans de l'acquisition ou de l'occupation ou de l'achèvement en cas de construction ou travaux.

En cas de survenance de l'un de ces évènements, l'acquéreur devra adresser à l'Agglomération du Pays de l'Or une demande de non remboursement de l'aide accordée, par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée des justificatifs nécessaires à l'instruction de la demande :

- Décès ;
- Décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;
- Chômage d'une durée supérieure à un an attesté 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 définie à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF) dans la période des 5 ans ;
- Divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité passé au moins 6 mois avant la signature du contrat de réservation du logement ou le compromis de vente entre les co-habitants ;
- Délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du CASF à l'un des enfants à charge dans la période des 5 ans.

DEMANDE D'AIDE POUR UN PRET 0% POA
(20 000 € à 0 % remboursables sur 15 ans maximum)
Fiche de renseignements

Demandeur	Conjoint
Nom :	Nom :
Prénom :	Prénom :
Tél. :	Tél. :
Mail :	Mail :
Adresse actuelle :	Adresse actuelle :
Vous êtes locataire : <input type="radio"/> dans le parc public (HLM)* <input type="radio"/> dans le parc privé (propriétaire bailleur)* <input type="radio"/> logé à titre gratuit*	Vous êtes locataire : <input type="radio"/> dans le parc public (HLM)* <input type="radio"/> dans le parc privé (propriétaire bailleur)* <input type="radio"/> logé à titre gratuit*

*Rayer la mention inutile

Nombre d'enfants à la charge du demandeur ou du ménage :

Autre personne à charge :

Revenu fiscal de référence année N-2

Si déclaration commune ou personne seule :

➤ Revenu du demandeur ou du ménage :

➤ Autre revenu du foyer (ascendant ou descendant par exemple) :

Si déclaration séparée :

➤ Revenu du demandeur :

➤ Revenu du conjoint :

➤ Autre revenu du foyer (ascendant ou descendant par exemple) :

Bien en cours d'acquisition

Opérateur :

Adresse du bien :

Typologie : Surface habitable

Extérieur* : Balcon Jardin Terrasse Aucun

Prix TTC : TVA applicable :

Parking compris dans le prix TTC : Oui Non Prix parking TTC :

Nature du parking : Extérieur Souterrain Couvert

Etude notariale en charge de l'Acte Authentique :

Banque choisie :

Je (nous) soussigné(s)

En ma (notre) qualité d'acquéreur(s) sollicite (sollicitons) l'aide de l'Agglomération du Pays de l'Or permettant l'accession à la propriété et m'engage (nous engageons) à respecter le règlement y afférent.

Signature de (ou des) acquéreur(s)

ACCORD DE LA COLLECTIVITE

Date :

Signature

ATTESTATION ADIL 34
dans le cadre d'une demande d'aide pour un Prêt 0% POA

Je (nous) soussigné(s).....
déclare (déclarons) avoir rencontré un conseiller de l'ADIL 34 le.....
lors d'une permanence à
concernant mon (notre) projet d'acquisition d'un bien immobilier (préciser lequel).....
.....
situé.....
dans le cadre du dispositif « Prêt Bonifié POA ».
J'atteste (nous attestons) sur l'honneur de l'exactitude des renseignements communiqués concernant ma
(notre) situation.

Fait à
Le

Signature de (ou des) acquéreur(s),

Signature du conseiller ADIL,