

Version : juin 2024
Version n°1



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 L'ACCESSION SOCIALE DES MENAGES

REGLEMENT D'INTERVENTION

PLH3 - Orientation 3 – Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale

Action n°6 – Produire une offre abordable en accession sociale

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités d'attribution de l'aide financière de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon destinée aux ménages accédants à un logement en accession sociale (de type BRS ou PSLA) définie dans son Programme Local de l'Habitat adopté le 25/06/2024.

ARTICLE 2 - BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires sont les ménages primo-accédants de leur résidence principale (n'ayant pas été propriétaires au moins durant les 2 années précédant l'accession) en accession sociale à la propriété (BRS ou PSLA).

ARTICLE 3 - CONDITIONS D'OCTROI

Ces conditions sont cumulatives :

- Le logement doit être situé sur le territoire de la CCVG,
- Le logement doit être acquis en accession sociale : Prêt Social Location Accession (PSLA) ou Bail Réel Solidaire (BRS).
- 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 du conjoint,
 - 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 - MONTANT DES AIDES

L'aide de la CCVG prendra la forme d'une prime forfaitaire de 5 000 € par logement pour les ménages primo-accédants éligibles.

ARTICLE 5 – OBJECTIFS ET MOYENS FINANCIERS

Ce dispositif de prime est applicable à compter de la délibération du conseil communautaire approuvant le présent règlement. Cette aide est maintenue jusqu'à échéance du PLH3 et dans la limite de 100 ménages aidés.

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

ARTICLE 6 – 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 à un prêt.

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 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 logement¹
- 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.

Le dépôt des pièces peut être réalisé indistinctement **par voie postale et par courrier électronique**. Une **confirmation de réception étant transmise uniquement par voie électronique** dans tous les cas.

ARTICLE 7 – 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 la décision du conseil communautaire 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 8 – 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 :

¹ 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.

- Projet d'acte de vente incluant les clauses de non revente et de non mise en location du bien durant 5 ans (cf article 9),
- 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 9 - 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. 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.

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 évènements 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 :

- Justificatif de l'arrivée d'un nouvel enfant,
- Rappel du prix d'achat du logement / superficie / typologie et composition actuelle du ménage,
- 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 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.]