



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20200615-2020-62-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/06/2020

Affichage : 19/06/2020

**Règlement
d'attribution
de l'aide financière
dans le programme « Habiter
mieux en CA2BM »**

PREAMBULE

La Région des Hauts-de-France a lancé un appel à projets « Mise en œuvre de dispositifs expérimentaux et innovants d'accès sociale et/ou abordable à la propriété en Hauts-de-France » auquel la CA2BM a répondu.

L'agglomération a proposé d'attribuer une aide directe aux futurs acquéreurs dans un objectif social d'aide aux jeunes ménages modestes confrontés à la pression foncière sur notre territoire littoral.

L'objectif de cette aide est une action nouvelle de la Région et de la CA2BM pour aider les ménages accédants à la propriété soit pour de la construction ou l'achat d'une maison ou pour l'acquisition d'un logement à rénover dans le bâti ancien.

1. Périmètre éligible :

Le périmètre de l'opération comprend l'ensemble des 46 communes de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois.

2. Critères généraux d'éligibilité des bénéficiaires des aides :

- Aide accordée selon conditions de ressources (voir barème de ressources PSLA page 3) et dans la limite des crédits alloués à cette opération.
- Logement destiné uniquement à la résidence principale,
- Offre réservée aux primo-accédants c'est-à-dire aux personnes n'ayant pas eu de titre de propriété dans les deux dernières années qui précèdent la demande,
- Offre réservée également aux ménages rencontrant des difficultés du fait de leur situation familiale ou personnelle à savoir : Accident de la vie, une séparation, une période de chômage ou tout autre motif justifié et apprécié par la CA2BM et en corrélation avec les autres critères définis,

L'aide sera octroyée sous condition suspensive notamment sous conditions anti-spéculatives (en cas de revente ou de mise en location).

Des vérifications seront faites au niveau de la superficie, typologie des logements afin de limiter l'endettement, l'entretien et les dépenses énergétiques : la construction ou l'achat doit être en cohérence avec la composition familiale et la capacité financière des ménages.

Le taux d'endettement de la famille ne devra pas excéder 33 % des revenus.

3. Les dispositifs d'accès sociale et/ou abordable attendus :

Typologie du parc bâti et dispositifs éligibles :

Le bénéficiaire de l'aide devra acquérir un bien :

- Soit dans le bâti ancien : il peut s'agir par exemple d'une maison ou d'un appartement (hors donation, succession) ou d'un logement social vendu par un bailleur social qui présentent un résultat de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) inférieur à la classe D (donc étiquette E, F ou G ou étiquette E pour un logement social selon la réglementation en vigueur) et qui sera suivi de travaux visant la performance énergétique étiquette C.

• Soit dans le neuf : il peut s'agir soit de l'acquisition d'un lot dans le cadre d'une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), soit d'un achat dans le cadre d'un prêt social location accession (PSLA) suite à une période de location, soit de la construction d'une maison individuelle.

Normes du bâti ou prescriptions techniques minimales à respecter :

Pour les constructions neuves, les normes minimales du bâti seront respectées conformément à la réglementation thermique en vigueur au moment du permis de construire (RT2012 actuellement) avec bonification potentielle de l'aide de la CA2BM si certification de l'opération et/ou utilisation de matériaux biosourcés et/ou bâtiment à énergie positive.

Pour le bâti existant, l'acquéreur devra réaliser un audit énergétique avant et après travaux afin de constater l'amélioration de la performance énergétique et d'obtenir l'étiquette énergétique au minimum en classe C soit 150 kW hep par m² et par an. Une dérogation pour l'étiquette D pourrait être envisagée selon le secteur et des contraintes justifiées.

4. Typologies et ressources du bénéficiaire visées :

- Les critères de ressources (revenu fiscal de référence) sont sur la base du Prêt Social Location Accession (PSLA) en vigueur :

Nombre de personnes composant le ménage	Zones B et C
1	24 740€
2	32 990€
3	38 160€
4	42 284€
5 et plus	46 398€

*Zone B1 : Agglomérations de plus de 250.000 habitants, grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations où les prix de l'immobilier sont hauts, Outre-mer, Corse et îles.

*Zone B2 : Agglomérations de plus de 50.000 habitants, communes chères en zones littorales ou frontalières, pourtour de l'Île-de-France.

*Zone C : Reste du territoire français.

Outre ces critères obligatoires, la sélection et le montant de l'aide forfaitaire par logement se fera à l'aide d'une pondération et d'attribution de points par critères.

Les demandes d'aides seront étudiées jusqu'à épuisement de l'enveloppe budgétaire de ce programme.

- Grille du montant de l'aide par points :

Le montant de l'aide allouée pour un bien neuf est de 8000 euros. Le montant de l'aide allouée pour un bien ancien est de 12 000 euros.

*l'âge est calculé selon la moyenne des âges des deux personnes si couple

*Ce tableau a été créé en lien avec les différentes études menées en matière d'Habitat

Le seuil d'admissibilité est fixé à 10 sur un total de 20 points au maximum.

Catégorie	Nombre de Points		
Composition familiale	Couple avec enfants ou famille monoparentale 3	Couple sans enfant 2	Célibataire 1
Age* des futurs acquéreurs	De 20 à 40 ans 3	De 40 à 55 ans 2	55 ans et plus 1
Localisation du bien	Centre-ville /Densification 3		Périphérie 2
Type d'habitat	Ancien 3		Neuf (construction, location accession, VEFA, - de 5 ans) 2
Lieu de travail des futurs acquéreurs	Sur le territoire 3	1 des 2 2	Aucun des deux ou retraités 1
Performance énergétique	BEPOS et label BBC 3	Matériaux innovants 2	

Tous les dossiers en dessous de 10 ne seront pas acceptés et ne passeront pas en commission.

Apport personnel :

Des points seront retirés en fonction du montant de l'apport personnel puisque l'aide est destinée aux familles modestes.

Par exemple, pour une construction neuve :

-si le montant de l'apport dépasse de 50 à 100 % du montant de la subvention allouée, 1 point sera retiré.

- si le montant de l'apport dépasse 100 % du montant de la subvention allouée : 2 points seront retirés.

Des points seront attribués en plus si l'apport personnel est compris entre 10 et 50 % du montant de l'aide allouée.

% d'apport personnel / à la subvention allouée	Neuf (construction neuve, VEFA, Location-Accession, maison de - de 5 ans) Subvention de 8000 euros	Ancien Subvention de 12000 euros	Nombre de points accordés
De 0 à 10 %	De 0 à 800 euros	De 0 à 1200 euros	0
De 10 à 30 %	De 801 à 2400	De 1201 à 3600 euros	+1
De 30 % à 50 %	De 2400 à 4000	De 3600 à 6000 euros	+2
De 50 à 100 %	De 4001 à 8000	De 6001 à 12000	-1
+ de 100 %	+ de 8000 euros	+ de 12000 euros	-2

5. Gouvernance, gestion administrative et financière :

Gouvernance :

Ce dispositif entre dans la mise en œuvre opérationnelle de la politique de l'habitat de la CA2BM et s'appuiera sur la création du Guichet Unique de l'Habitat situé au siège de la CA2BM à Montreuil-sur-Mer.

Les futurs acquéreurs sur rdv auprès du guichet, déposeront leur dossier de demande d'aides au moment de la signature d'un compromis de vente (d'un terrain ou d'un bien).

Les futurs acquéreurs ne doivent donc pas avoir déjà reçu leurs clefs pour un achat dans le neuf et l'ancien, ni être passés chez le notaire avant de déposer un dossier ou avant de bénéficier de l'aide.

La recevabilité du dossier sera examinée par un comité technique composé de techniciens afin d'analyser les dossiers selon les critères de sélection définis et la complétude des pièces justificatives demandées (qui dateront de moins de 3 mois).

Les dossiers seront ensuite étudiés par un comité de pilotage constitué du Président de la CA2BM, de l' élu en charge de la planification territoriale et à l'habitat, l' élu délégué à l'emploi, à la formation professionnelle, à l'insertion, et au Point d'Accès au Droit (PAD), l' élu en charge de la petite enfance, de l'enfance, de la jeunesse, des affaires sociales et de la Politique de la Ville en charge, l' élu délégué au développement économique et commercial, l' élu délégué aux finances et à la fiscalité locale et l' élu délégué à la ruralité, à la prévention des inondations et à l'érosion des sols.

Dès validation administrative de la CA2BM, il sera envoyé un courrier d'octroi aux futurs propriétaires ainsi qu'un arrêté d'attribution.

Modalités de versement :

L'aide sera versée directement chez le notaire en charge de la vente lors de l'achat d'un logement ancien ou d'un bien en location-accession ou encore d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Le notaire devra fournir une attestation stipulant qu'il est bien chargé de la vente du bien afin de pouvoir bénéficier du versement de la subvention. L'arrêté d'attribution nominatif sera à annexer à l'acte de vente définitif.

Le versement de l'aide se fera directement sur le compte des futurs acquéreurs en cas de construction neuve.

Cas de figure de l'octroi de l'aide selon l'acquisition dans le neuf ou l'ancien :

Achat dans l'ancien	Octroi de l'aide	Achat dans le neuf	Octroi de l'aide
Appartement (plus de 5 ans)	Aide versée au notaire	Terrain + construction d'une maison individuelle	soumise à dépôt de permis de construire et arrêté favorable de permis de construire Aide versée directement aux acquéreurs
Maison (plus de 5 ans)	Aide versée au notaire	Construction d'une maison individuelle	soumise à dépôt de permis de construire et arrêté favorable de permis de construire Aide versée directement aux acquéreurs
		Maison ou appartement neuf (moins de 5 ans)	Aide versée au notaire
		Location-Accession	Aide versée au notaire
		Vente en état futur d'achèvement (VEFA)	Aide versée au notaire

6. Clauses anti-spéculatives opposables aux bénéficiaires et préconisations d'actions de sécurisation pour les bénéficiaires

Lors de cette opération des clauses anti-spéculations et de sécurisations seront intégrées à savoir :

-Clause d'inaliénabilité ayant pour objectif d'interdire la revente ou la mise en location avant 10 ans (120 mois) à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente ou à compter de la déclaration de l'achèvement des travaux ou de l'entrée dans les lieux au sujet d'une revente ou en cas de mise en location du bien, dès la signature d'un bail. La somme versée sera à rembourser à la CA2BM au prorata du temps d'occupation ou de détention.

- Versement de l'aide à rembourser si les travaux ne sont pas achevés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de l'attribution de l'aide et obligation de fournir un audit énergétique après travaux ou un nouveau diagnostic de performance énergétique (pour obtenir l'étiquette C) sous peine de rembourser l'aide versée par la CA2BM.

-L'obligation de commencement de construction d'ici fin 2020 afin de pouvoir bénéficier de l'aide. Une déclaration d'achèvement des travaux sera demandée dans l'arrêté nominatif d'attribution.

-La garantie d'une occupation à titre personnel du bien en résidence principale et interdiction de location du bien.

-La clause de non détention d'un patrimoine immobilier.

-Si le bien en accession sociale est acquis via un opérateur HLM, ils sont tenus de proposer la sécurisation HLM au moment de la levée d'option de la Location -Accession (droit de rachat selon conditions). Cette sécurisation doit figurer dans les contrats de Location-Accession à la propriété et les contrats de vente.