

**DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DES 2 BAIES EN MONTREUILLOIS**

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-trois mai à dix-huit heures trente, le Conseil s'est réuni à la salle Raymond LAVOGEZ (COSEC 1) à Ecuire, sous la présidence de M. Bruno COUSEIN, suite à la convocation du 14 mai 2019, dont un exemplaire a été affiché à la porte de la CA2BM.

Etaient présents : Bruno COUSEIN, Michel FOUQUES, Philippe COUSIN, Sébastien BETHOUART, Philippe FOURCROY, Joël LEMAIRE, Walter KAHN, Jacques FLAHAUT, Claude VILCOT, Geneviève MARGUERITTE, Jean-Claude ALLEXANDRE, Pierre-Georges DACHICOURT, Gaston CALLEWAERT, Jean-Claude GAUDUIN, Jean-Claude DESCHARLES, Mary BONVOISIN, Claude COIN, Hubert DOUAY, Patrick HERLANGE, Valérie DECLERCQ, Jocelyne CAULIER, Jean Jacques OPRESCO, Jean-Claude RICART, Claudine TORABI, Marie-France BUZELIN, Marie-Claude LAGACHE, Fernand DUCHAUSSOY, David CAUX, Michel HEDIN, Yannick VEREZ, Gérard JEGOU, Roberte SENNINGER, Emile CREPIN, Evelyne LENGLET, Margarete BARBARA, Daniel JUMEZ, Hubert MAQUAIRE, Philippe FAIT, Christelle BEURAIN, Josiane BOUTOILLE, Dominique DELSAUX, Maryse MAILLART, Sébastien BAILLET, Pascal THIEBAUX, Jean-Pierre LAMOUR, Francis LEROY, Norbert MAGNIER, Patrick VIOLIER, Jean LEBAS, Jean-François ROUSSEL, Benoît ROUZE, Sophie MOREL, Sasha MAIGNAN, Laurent SAGNIER, Michel PETIT, Jean-Paul DE LONGUEVAL, François DESRUES, Thierry SAMIEC, René VAMBRE, Michel MEURILLON, Maryse JUMEZ, Bertrand LEFEBVRE, Hubert DEGREVE, Jeannine SAMASSA, Alain SALOMON, délégués titulaires,
Guy LEROY, Louis DELENCLOS, délégués suppléants.

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

Marc DELABY a donné pouvoir à Sébastien BETHOUART
Danièle BERTIN a donné pouvoir à Jocelyne CAULIER
Jean-Marie MICHAULT a donné pouvoir à Marie-France BUZELIN
Claudine OBERT a donné pouvoir à Jean-Claude RICART
Jérôme DELETRE a donné pouvoir à Jean-Jacques OPRESCO
Dominique MASSON a donné pouvoir à Patrick HERLANGE
Didier BOMY a donné pouvoir à Walter KAHN
Lucien BONVOISIN a donné pouvoir à Maryse MAILLARD
Lilyane LUSSIGNOL a donné pouvoir à Michel FOUQUES
Daniel FASQUELLE a donné pouvoir à Sophie MOREL
Cécile MIOTTI a donné pouvoir à Mary BONVOISIN
Charles BAREGE a donné pouvoir à François DESRUES
Daniel BOURDELLE a donné pouvoir à Philippe COUSIN
Bruno DELENCLOS a donné pouvoir à Claude VILCOT

Etaient excusés et représentés par un suppléant :

Maurice NEUVILLE représenté par Guy LEROY
Christine LAUTROU représentée par Louis DELENCLOS

Etaient absents excusés et non représentés :

Véronique GRAILLOT

Secrétaire de séance : Benoît ROUZE



Numéro de l'acte	2019-121
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	8.5 Politique de l'habitat et du Logement

Objet : Modification du règlement de l'aide financière destinée aux primo-accédants et du comité de pilotage

• **Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois sur avis du Bureau,**

- Vu la délibération n° 2017 0465 du 18 Mai 2017 de la Région Hauts-de-France sur l'appel à projets relatif à la mise en œuvre de dispositifs expérimentaux et innovants d'accès sociale et/ou abordable à la propriété en Hauts-de-France ;

- Vu l'article 1 alinéa 3 de l'arrêté préfectoral du 30 Novembre 2016 sur les compétences obligatoires de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois en matière d'équilibre social de l'habitat ;

- Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2017-297 en date du 17 novembre 2017 autorisant notre candidature à l'appel à projet lancé par la Région Hauts-de-France et permettant la mobilisation de fonds à hauteur de 150 000 € par an pendant 2 ans ;

- Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2018-241 en date du 15 octobre 2018 approuvant le règlement de l'aide financière destinée aux primo-accédants ;

- Vu l'arrêté du Président n°2019-7 en date du 21 janvier 2019 portant sur la fin de délégation de fonction donnée par le Président à M. Philippe Fait au titre de 3^{ème} Vice-Président ;

- Considérant qu'il faut apporter des précisions au règlement approuvé afin de mieux répondre aux problématiques rencontrées et affiner le montant de l'aide destinée aux primo-accédants ;

- Considérant que, pour le fonctionnement de l'aide financière, il est indispensable de revalider un règlement d'attribution à destination des futurs acquéreurs ;

- Considérant qu'il est nécessaire de modifier les membres du comité de pilotage afin d'étudier les dossiers des futurs acquéreurs et qu'il est proposé au Conseil Communautaire de le valider comme suit ;

Composition du Comité de Pilotage :

- *M. Bruno Cousein, Président de la CA2BM,*
- *M. Jean-Claude Allexandre, Vice-Président délégué à la planification territoriale et à l'habitat,*
- *Mme Mary Bonvoisin, conseillère déléguée à l'emploi, à la formation professionnelle, à l'insertion, et au Point d'Accès au Droit (PAD),*
- *Mme Geneviève Margueritte, Vice-Présidente en charge de la petite enfance, de l'enfance, de la jeunesse, des affaires sociales et de la Politique de la Ville,*
- *M. Michel Fouques, Vice-Président délégué aux finances et à la fiscalité locale,*
- *M. Hubert Douay, conseiller délégué à la ruralité, à la prévention des inondations et à l'érosion des sols.*

Après avoir entendu l'exposé du Vice-président et en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire décide :

- D'approuver le règlement d'attribution de l'aide financière aux futurs acquéreurs ;
- D'approuver la composition du comité de pilotage ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou le Vice-Président délégué à la planification territoriale et à l'habitat à signer tous les documents afférents à ces dispositions.

Adopté à l'Unanimité

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision de rejet. Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Lille (5 rue Geoffroy Saint Hilaire - CS 62039 - 59014 LILLE CEDEX) dans le délai de 2 mois à compter de la date de notification ou de publication de la présente délibération ou à compter de la réponse de la collectivité si un recours administratif a été préalablement déposé.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme au registre des délibérations.


Le Président,
Bruno COUSEIN

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

062-200069029-20190523-2019-121-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/05/2019

Affichage : 24/05/2019



**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 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,
- 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 présente un résultat d'audit énergétique inférieur à la classe D 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 destinées à occuper le logement	Zone B* et C*
1	24 102
2	32 140
3	37 177
4	41 196
5 et Plus	45 203

*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 :

Nombre de points attribué	Montant de l'aide régionale et de la collectivité pour les constructions neuves	Montant de l'aide régionale et de la collectivité pour le bâti existant
16 points ou plus	4000 € aide régionale + 5000 € CA2BM	6000 € + 7000 €
De 11 à 15 points	4000 € + 4500 €	6000 € + 6500 €
De 1 à 10 points	4000 € + 4000 €	6000 € + 6000 €

- Attribution des points :

Selon la composition familiale :

- Famille monoparentale : 5 points
- Couple avec enfants : 3 points
- Couple sans enfant ou personne seule : 2 points

Localisation et type d'opération d'habitat visé :

- Logements de centre-ville (périmètre des 500 mètres autour de la mairie ou église) : 2 points
- Logements en périphérie : 1 point
- Acquisition dans l'ancien : 5 points
- Acquisition dans le neuf : 3 points
- Acquisition en centre bourg/ secteur rural (périmètre des 500 mètres autour de la mairie ou église) : 5 points
- Acquisition en secteur urbain : 3 points
- Logements intégrés et économes en espace : 2 points

Bonification :

- Bâtiments à énergie positive (objectif 2020) : 3 points
- Locataires du parc social : 2 points

- Locataires habitant dans le QPV : 2 points
- Ménages comprenant une ou plusieurs personnes en situation d'handicap : 2 points
- Logements certifiés et/ ou labellisés : 2 points
- Utilisation de matériaux provenant des ressources locales : 2 points
- Utilisation de panneaux photovoltaïques : 2 points
- Logements adaptables aux situations d'handicap : 1 point
- Autres procédés innovants : 1 point

Le montant de l'aide distribuée au bénéficiaire peut se cumuler avec d'autres aides comme le Prêt à Taux Zéro (PTZ) ou encore les subventions de l'ANAH dans le cadre d'une réhabilitation ou de la Région.

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.

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.

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 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 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 sommes 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 (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.