

2021

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES EN FAVEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

Pays d'Aix – communes concernées :
Aix-en-Provence, Beaucueil, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Chateauneuf le Rouge, Coudoux, Eguilles, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Les Pennes Mirabeau, Peynier, Peyrolles, Le Puy Sainte Réparate, Pertuis, Puyloubier, Rognes, La Roque d'Anthéron, Rousset, Saint Antonin sur Bayon, Saint Cannat, Saint Estève Janson, Saint Marc de Jaumegarde, Saint Paul lez Durance, Simiane Collongue, Le Tholonet, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.



RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION

Pour satisfaire les besoins de ses habitants en matière de logement, la Métropole Aix-Marseille Provence favorise la mobilité résidentielle et l'accession à la propriété.

Elle propose un dispositif spécifique destiné aux ménages primo accédants, sous conditions de ressources et selon le lieu d'habitation/travail, pour toute acquisition de résidence principale dans le neuf ou dans l'ancien sur le **territoire du Pays d'Aix (36 communes)**.

Le présent règlement a pour objectif de définir les modalités d'obtention des aides en faveur de la primo-accession sociale à la propriété accordée par la Métropole dans ce cadre. Il est rappelé que ces aides ne sont pas de droit et qu'elles sont attribuées aux ménages primo-accédants sur décision de la Métropole au vu des critères d'éligibilité, des priorités indiquées et dans la limite des crédits annuels budgétés à cet effet.

La Métropole se réserve la faculté de réviser à tout moment ce règlement. Elle procédera annuellement à une analyse des dossiers aidés et pourra modifier certaines clauses du règlement en conséquence. Il est toutefois précisé que toute modification du présent règlement sera soumise au vote de l'assemblée délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence et donnera lieu à la signature d'avenants avec les Banques partenaires.

I. NATURE ET MONTANT DES AIDES

Le dispositif est destiné aux ménages réalisant une opération de primo-accession à la propriété, en neuf ou en ancien, sur l'une des 36 communes du Pays d'Aix, dans un délai minimum de 1 mois à compter de la demande d'aide.

Ce dispositif prend la forme d'une subvention d'un montant maximum de :

- **2 500 € pour l'acquisition d'un logement NEUF**
- **4 000 € pour l'acquisition d'un logement dans l'ANCIEN ***

*Ancien : bien immobilier construit depuis plus de 5 ans à compter de son achèvement

II. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ CONCERNANT LES ACCÉDANTS

- ✓ Le ménage n'est pas propriétaire de sa résidence principale depuis au moins deux ans,
- ✓ Le ménage acquiert le bien au titre de sa résidence principale,
- ✓ Le ménage doit résider ou travailler sur l'une des 36 communes du Pays d'Aix,
- ✓ Le ménage doit respecter les plafonds du Prêt à Taux Zéro (PTZ)* et devra prioritairement mobiliser en plan de financement de son opération d'accession le PTZ lorsqu'il y est éligible.

Les communes du Pays d'Aix sont classées en 3 zones : A, B1 et B2 (Décret n°2015-1813 du 29 décembre 2015).

Communes en zone A :

Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Châteauneuf le Rouge, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Meyreuil, Mimet, Les Pennes Mirabeau, Peynier, Rousset, Saint Marc de Jaumegarde, Simiane Collongue, Le Tholonet, Trets, Venelles, Vitrolles.

Communes en zone B1 :

Coudoux Eguilles, Lambesc, Meyrargues, Peyrolles, Le Puy Sainte Réparate, Pertuis, Rognes, Saint Cannat, Saint Estève Janson, Ventabren.

Communes en zone B2 :

Jouques, Puyloubier, La Roque d'Anthéron, Saint Antonin sur Bayon, Saint Paul lez Durance, Vauvenargues.

Plafonds de ressources 2021 :

NOMBRE DE PERSONNES DESTINEES A OCCUPER LE LOGEMENT	Zone A	Zone B1	Zone B2
Une personne	37 000 €	30 000 €	27 000 €
Deux personnes	51 800 €	42 000 €	37 800 €
Trois personnes	62 900 €	51 000 €	45 900 €
Quatre personnes	74 000 €	60 000 €	54 000 €
Cinq personnes	85 100 €	69 000 €	62 100 €
Six personnes	96 200 €	78 000 €	70 200 €
Sept personnes	107 300 €	87 000 €	78 300 €
Huit personnes et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €

***NB : le respect des plafonds de ressources est apprécié en Revenu Fiscal de Référence en année N-1**

Les ménages issus du parc social seront traités de façon prioritaire.

Rappel :

Est primo-accédant au sens réglementaire du Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ) toute personne n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de Prêt PTZ.

Cette condition n'est toutefois pas exigée, conformément à l'article L. 31-10-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, « lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à titre principal

- est titulaire de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité Sociale ;

- bénéficie d'une allocation attribuée en vertu des articles L. 541-1 à L. 541-3 ou L. 821-1 à L. 821-8 du même code

- a été victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale. »

III. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ CONCERNANT LES LOGEMENTS

- ✓ L'acquisition du logement ne doit pas avoir eu lieu au moment de la demande : la signature de l'acte définitif de vente devant être fixée au minimum 1 mois après.
- ✓ Le logement doit être situé sur l'une des 36 communes du Pays d'Aix
- ✓ En NEUF, le logement doit être en RT 2012 (ou aux réglementations thermiques en vigueur).
- ✓ En ANCIEN (bien immobilier construit depuis plus de 5 ans à compter de son achèvement), le logement qui serait en étiquette inférieure ou égale à D avant travaux au regard de son Diagnostic de Performance Energétique (DPE), devra améliorer sa performance énergétique pour atteindre, après travaux, l'étiquette énergétiques minimale suivante :

Étiquette du logement avant travaux	Étiquette minimale à atteindre après travaux
D	C
E	C
F	D
G	E

Cette condition est requise que l'opération bénéficie ou non d'un PTZ en ANCIEN.

Le demandeur de l'aide s'engage donc à réaliser les travaux nécessaires en conséquence.

Dans ce cas, un rendez-vous est rendu obligatoire avec la plateforme de la rénovation Énergétique de l'Habitat du Pays d'Aix « Eco-Rénovez » mise en œuvre par le CPIE, pour définir les travaux les plus adaptés, estimer le budget et identifier les aides financières existantes.

Le ménage bénéficiaire de l'aide pourra ainsi être accompagné gratuitement dans ses projets de rénovation et d'économie d'énergie.

<http://www.eco-renovez.fr/>

Maison Énergie Habitat Climat



Parc d'Ariane Bat B
11 Bd de la Grande Thumine
13100 Aix-en-Provence
Tél. 04 42 93 03 69

IV. CLAUSES ANTI-SPECULATIVES A INTEGRER DANS L'ACTE D'ACQUISITION

Au regard de l'effort financier dispensé par la collectivité en faveur des ménages primo-accédants et afin d'éviter un éventuel comportement spéculatif du bénéficiaire, la Métropole Aix-Marseille-Provence prévoit l'insertion de clauses anti-spéculatives dans chaque acte d'acquisition, pour tout ménage bénéficiaire de l'aide (conformément à la loi ENL du 13 juillet 2006 qui conforte le principe de licéité des dispositifs anti-spéculatifs).

Ainsi, pour bénéficier de l'aide à l'accession à la propriété, les accédants s'engagent à occuper le logement à titre de résidence principale, à ne pas le mettre en location ni en vente, pendant une période d'au moins 5 ans à compter de la date de la signature de l'acte de vente définitif.

En cas de non-respect de la clause d'occupation du logement, la subvention comprise entre 2 500 € et 4 000 € devra être reversée à la Métropole, 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. Le bénéficiaire s'engage à aviser dans les meilleurs délais la Métropole.

L'aide devra donc faire l'objet d'une mention dans l'acte notarié qui précisera qu'elle sera restituée en cas de vente du logement sans motif légitime dans les 5 ans suivant l'acquisition, les bénéficiaires s'engageant à stipuler lesdites clauses anti-spéculatives dans leur acte de vente :

« Il est précisé que la présente acquisition a bénéficié, pour son financement, d'une aide à la primo-accession de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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

- conserver le bien pendant une durée de 5 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).*

En cas de revente du bien dans les 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique, le bénéficiaire devra rembourser le montant de l'aide augmenté de la variation de l'indice du coût de la construction entre la date d'acquisition du bien et celle de sa revente.

La Métropole Aix-Marseille-Provence pourra l'exonérer de ce remboursement sur demande justifiée en cas de revente motivée par certains événements : mutation ou mobilité professionnelle pour lui-même ou son conjoint, chômage, modification significative de la situation familiale (naissance, divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité, survenance d'invalidité, décès de l'accédant ; décès du conjoint ; décès d'un descendant direct faisant partie du ménage) justifiant ou imposant la vente du logement.

Il est rappelé, enfin, que tout accord d'aide acquis sur la base de renseignements erronés ou de déclaration frauduleuse entraînera l'annulation de l'aide.

Pour bénéficier du versement de l'aide, il est obligatoire de transmettre une attestation notariale justifiant l'insertion de ces clauses (annexe 1 du présent règlement).

V. INSTRUCTION DES DOSSIERS ET MODALITE DE MISE EN OEUVRE

L'acquisition du logement ne doit pas avoir déjà eu lieu au moment du dépôt de la demande.

L'acte définitif d'acquisition doit avoir lieu au minimum 1 mois après le dépôt de la demande.

Les demandes d'aide sont instruites par la Direction Habitat Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille-Provence par ordre d'arrivée sur la base de dossiers complets : **seuls les dossiers complets** feront l'objet d'une instruction.

Un numéro de dossier sera attribué, il est important de mentionner ce numéro dans tous les échanges avec la Direction Habitat.

Après confirmation d'éligibilité du dossier par mail, le bénéficiaire devra transmettre à son notaire les clauses anti-spéculatives (cf. Annexe 1), à télécharger sur le site de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour les inclure dans l'acte de vente définitif.

Toute aide sera définitivement validée en Conseil métropolitain et fera l'objet d'un courrier nominatif d'attribution au bénéficiaire signé par le Vice-Président délégué à l'Habitat, rappelant les engagements du bénéficiaire et les clauses anti-spéculatives à faire figurer par le Notaire dans l'acte d'acquisition définitif.

Le bénéfice de l'aide à l'accession de la Métropole n'est pas de droit. Les décisions seront prises dans la limite des crédits budgétaires annuels dédiés par la Métropole.

1. PRÊT BONIFIÉ :

L'aide à la primo-accession est mise en œuvre au travers de Prêt Bonifié mis en place par les Banques partenaires signataires d'une convention avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Dans le cadre de son projet d'accession à la propriété, le ménage bénéficiaire de l'aide accordée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, se voit alors proposer une offre globale de financement immobilier de la part de la Banque partenaire, comprenant le Prêt Bonifié de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'aide de la Métropole Aix-Marseille-Provence prend alors la forme du paiement des intérêts d'un prêt. L'aide permettant ici de compenser l'absence d'intérêts à percevoir par la Banque est calculée sur la base du taux de swap amortissable « FGAS » (Fonds de Garantie de l'Accession Sociale) trimestriel servant de base au Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l'Etat.

1.1 - Instruction des demandes de prêts bonifiés

La Banque partenaire est chargée de recevoir les demandeurs (ménage accédant), de les informer des conditions pour bénéficier du Prêt Bonifié et d'instruire leur demande. Si le ménage est éligible au prêt bonifié de la Métropole, la Banque partenaire adresse un « Formulaire d'accord de subvention pour un Prêt Bonifié » complété et signé à l'adresse électronique suivante : direction.habitat.paysdaix@ampmetropole.fr.

Les demandes sont instruites par la Métropole dans l'ordre d'arrivée et sous réserve de ses disponibilités budgétaires.

Si les conditions sont remplies, la Métropole valide la demande par l'apposition sur le Formulaire, de son cachet et la signature d'une personne habilitée.

1.2 Calcul et versement de la subvention du Pays d'Aix

Calcul de la subvention

Le montant de la subvention versée par la Métropole à la Banque partenaire pour compenser l'absence d'intérêts est calculé en appliquant, au montant du Prêt Bonifié, le taux de swap amortissable « FGAS ».

Dans le cadre du dispositif Prêt à Taux Zéro de l'Etat (Prêt à Taux Zéro - PTZ), la SGFGAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété) publie une fois par trimestre dans un « avis FGAS » (disponible sur le site <https://www.sgfgas.fr/>), les « taux de référence » (champ « tauxref ») servant au calcul des subventions du Prêt à Taux Zéro de l'Etat (Prêt à Taux Zéro - PTZ). Ces taux de référence correspondent au calcul d'un swap amortissable, par la SGFGAS.

Versement de la subvention

La subvention est versée en une seule fois par la Métropole suivant sa notification par la Banque partenaire, par courriel ou tout autre moyen écrit à sa convenance, sur laquelle sera indiqué le montant de la subvention bancaire à verser par la Métropole en vigueur au jour de l'émission de l'offre bancaire incluant le Prêt bonifié.

La Métropole effectue son versement par virement à l'ordre de la Banque partenaire.

2. AIDE DIRECTE :

La demande doit se faire auprès de la Métropole accompagné des justificatifs nécessaires.

Compléter le formulaire de demande d'aide et télécharger les pièces justificatives en ligne sur le site de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr

- ✓ Attestation d'accord de prêt datée, signée et cachetée par la Banque partenaire,
- ✓ Fiche d'engagement des demandeurs complétée et signée (fiche à télécharger sur le site de la Métropole Aix-Marseille-Provence),
- ✓ La photocopie d'une pièce d'identité du/des accédant(s),
- ✓ L'avis d'imposition de l'année N-1,
- ✓ Une copie du compromis de vente (du terrain ou du logement),
- ✓ Un justificatif de domicile ou contrat de travail,
- ✓ Un justificatif de non propriété (depuis 2 ans : bail, attestation d'hébergement, factures...)
- ✓ Un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour un bien immobilier construit depuis plus de 5 ans à compter de son achèvement,

Dans le cas d'un partenariat bancaire :

- ✓ Une fiche de liaison complétée, signée et cachetée par la Banque partenaire.

En cas d'acquisition d'un logement ANCIEN avec étiquette énergétique (DPE) inférieure ou égale à D :

- ✓ Devis travaux prévus pour améliorer l'étiquette énergétique du logement, et indication de l'étiquette projetée,
- ✓ La fiche d'accompagnement dans l'ancien complétée et signée par la MEHC (pièce à télécharger sur le site de la Métropole Aix-Marseille-Provence),
- ✓ Dans les 12 mois de l'acquisition : DPE attestant de la nouvelle étiquette énergétique après travaux.

Après travaux en ancien et en cas de non production d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ou de DPE présentant une étiquette énergétique insuffisante dans les 12 mois de l'acquisition, le Territoire du Pays d'Aix se réserve le droit de demander le reversement de la totalité de l'aide accordée.

2.1 - VERSEMENT DE L'AIDE DIRECTE A LA PRIMO-ACCESSION :

La subvention ne sera pas directement versée au(x) bénéficiaire(s) mais sera déléguée à son notaire chargé de l'attribuer ensuite au ménage après signature de l'acte authentique.

Elle sera payée en une fois sur production de pièces obligatoires, qui devront être transmises à la direction Habitat du Pays d'Aix, **après signature de l'acte authentique** :

- **Attestation notariale stipulant l'insertion des clauses anti-spéculatives – cf Annexe 1.**
- **Relevé d'Identité Bancaire de l'office notariale de la vente**

La demande de versement devra intervenir dans les 2 ans à compter de la décision d'attribution.

A défaut, la subvention sera caduque.