

Communauté Urbaine Caen la mer

PLH 2019-2024 - Règlement des aides financières à l'accession sociale à la propriété.

La Communauté urbaine Caen la mer, dans le cadre de sa compétence en matière de politique de l'habitat et notamment son programme Local de l'Habitat 2019-2024, adopté en Conseil communautaire du 30 janvier 2020, accompagne financièrement un certain nombre d'axes de cette politique afin de favoriser le développement sur son territoire, d'une offre de logements diversifiée et de qualité.

Article 1 - OBJECTIFS DU DISPOSITIF D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Conformément au PLH 2019-2024 et notamment à l'orientation 3 « proposer des logements adaptés aux habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels » et la fiche action :

- 3-2 « renforcer la production de logements abordables, en accession sociale à la propriété et en accession à prix maîtrisé »,

Le dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété vise à prendre en compte les différentes politiques transversales de Caen la mer et répondre aux principes et objectifs suivants :

- Proposer une offre de logement diversifiée répondant au besoin des habitants
- Produire du logement en accession sociale à la propriété en tissu urbain existant et dans les opérations d'aménagement de plus de 1ha
- Favoriser l'accueil et le maintien des ménages, notamment des familles sur le territoire de Caen la mer par une offre adaptée à leur capacité financière
- Proposer des logements performants sur le plan énergétique (Privilégier le chauffage collectif et/ou le raccordement aux réseaux de chaleur publics sous maîtrise d'ouvrage Caen la mer)

Article 2 - CHAMP D'APPLICATION

Article 2-1 - Les logements éligibles

Le présent règlement s'applique aux logements répondant aux caractéristiques suivantes :

- logement neuf, en habitat individuel, intermédiaire ou collectif, occupé à titre de résidence principale
- dont le prix d'acquisition pour le ménage n'excède pas le prix au m² de référence annuelle du dispositif PSLA, abaissé de 10% en zones B1 et B2, exprimé en TTC quel que soit le taux de TVA
- dont les contrats de réalisation sont juridiquement encadrés : VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), ou en CCMI (Contrat de Construction de Maison Individuelle)
- être intégrés dans une opération dont les marchés de travaux incluront des clauses sociales d'insertion par l'activité économique ; à ce titre, un volume minimal de 3% d'heures de travail sera réservé à l'insertion professionnelle des publics en difficulté d'insertion.

Ce volume d'heure est calculé à partir du montant prévisionnel des travaux (HT, hors opération d'ingénierie et hors coût de maîtrise d'œuvre) auxquels sont appliqués une moyenne de 25% du coût affecté à la main d'œuvre et un coût horaire chargé de 30€.

Les modalités de mise en œuvre seront définies dans la convention conclue entre chaque opérateur et la Communauté urbaine, visée à l'article 3-2 ci-dessous.

Article 2-2 - Les ménages éligibles

Le ménage, qu'il soit primo accédant ou non doit justifier de ressources N-2, à la date du contrat de réservation, s'inscrivant dans les plafonds PSLA.

Article 3 - MODALITE DE CALCUL DE LA SUBVENTION

	Ménage sans enfant	Ménage avec enfant(s)
Logement individuel (y compris logements en bande)	2 000 €	3 000 €
Logement collectif ou intermédiaire superposé	3 000 €	4 000 €

Le montant de l'aide sera déduit du prix d'acquisition pour le ménage.

Article 4 - CONDITIONS D'INSTRUCTION ET DE VERSEMENT

Article 4-1 - Règlement applicable pour le calcul de la subvention

L'agrément de financement du logement par l'Etat et/ou le contrat de réservation signé par le ménage doivent être postérieurs à la date à laquelle la délibération approuvant le présent règlement est rendue exécutoire.

Article 4-2 - Procédure d'instruction

Caen la mer conclura avec chaque opérateur une convention globale par opération, permettant d'acter de ses caractéristiques quantitatives et qualitatives et notamment le prix de commercialisation de chaque logement ; cette convention rappellera les conditions (les obligations du ménage bénéficiaire, les conditions et modalités de versement, les pièces justificatives à fournir). L'opérateur inclura, dans le plan de financement du ménage, l'aide que Caen la mer s'est engagée à verser en application du présent règlement.

Article 4-3 - Procédure d'attribution

L'opérateur devra adresser à Caen la mer une fiche descriptive du ménage au moment de la signature du contrat de réservation et de l'établissement du plan de financement, justifiant des conditions telles que décrites à l'article 1-2.

Après contrôle par Caen la mer de l'éligibilité du ménage et de la conformité des caractéristiques du logement avec les termes de la convention citée ci-dessus à l'article 3-2, Caen la mer adressera un courrier d'octroi de l'aide, au ménage.

L'opérateur fera l'avance de l'aide le jour de la signature de l'acte notarié (VEFA ou levée d'option en PSLA).

Article 4-4 – Versement de la subvention

Le montant de l'aide sera ensuite versé à l'opérateur par mandatement groupé sur sa demande écrite, à laquelle seront joints un état récapitulatif des ménages bénéficiaires et la copie des actes notariés ; l'aide de Caen la mer devra figurer explicitement dans l'acte notarié qui comportera une clause anti spéculative (interdiction de revente dans le délai de 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente, délai courant à compter de la levée d'option dans le dispositif PSLA, sauf pour motif légitime dument justifié : décès de l'acquéreur ou de son conjoint, mobilité professionnelle à plus de 70 Km du lieu du logement, survenance d'invalidité, perte d'emploi, divorce ou rupture de PACS).

Le mandatement sera opéré à l'appui d'un certificat administratif, certifiant que la Direction de l'Habitat de Caen la mer détient toutes les pièces justificatives (fiche ménage et ses pièces jointes, acte notarié) et a opéré le contrôle de celles-ci aux critères du présent règlement.

La Communauté urbaine se réserve la possibilité de contrôler la conformité au présent règlement et en cas de non respect de réclamer la restitution des sommes indûment perçues.