

Commune de Pluvigner
Note sur l'accession aidée

10/04/2019

Rédactrice : Léa Hernandez

- Objectifs du PLH,
- Critères d'attribution des lots en accession aidée,
- Clauses anti-spéculatives,
- Aides communautaires pour la production de logements en accession aidée

Les objectifs du PLH

10/04/2019

Favoriser l'accèsion aidée à la propriété

- Installation de jeunes familles dans le territoire
- Consolidation du parcours résidentiel de la population
- ⇒ 10 % de la production du territoire consacrée à l'accèsion aidée, soit 128 logements par an (772 au total).
- ⇒ Objectifs de la Commune de Pluvigner : 5 % de la production soit 35 logements d'ici 2021 (6 lgts/an)

Sont considérés comme accession aidée dans le PLH :

- Logements financés par le PSLA,
- Lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés,
- Logements commercialisés par des opérateurs de 20 à 30 % en dessous du prix du marché,
- Cession de logements sociaux ou communaux.

Critères d'attribution des lots en accession aidée

Mise en place des critères

- Par l'opérateur dans le cas d'une opération privée
- Par la Commune dans le cas d'un lotissement communal. La décision
 - Ne doit pas porter atteinte au principe d'égalité de traitement des citoyens
 - Doit être motivée par des objectifs d'intérêt général qui permettront de mettre en œuvre les politiques publiques locales. ⇨ délibération

Critères liés à la situation des ménages

- **Plafond de ressources :**
 - Objectif : assurer une mixité sociale et permettre aux ménages à revenus modestes de s'installer dans la commune
 - Plafonds : PTZ, PSLA, PLUS ou PLAI par exemple.
- **Primo-accédant :**
 - Objectif : renforcer le parcours résidentiel
 - Critère « strict » : le ménage n'a jamais été propriétaire
 - Ou critère « souple » : le ménage n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre.

Nota : Possibilité de conditionner l'attribution d'un lot à un rendez-vous préalable à la Maison du Logement pour consolider les aspects financiers

Critère lié à l'âge des enfants

- Objectif : Maintenir les jeunes ménages et familles sur le territoire
- Conditions nécessaires :
 - Rattacher l'objectif de rajeunissement de la démographie à un motif d'intérêt général en lien avec la politique communale.
 - Ne se justifie qu'en cas de rapport direct avec un objectif de fréquentation de l'école communale
 - Critères socio-économiques à analyser :
 - croissance démographique (diminution),
 - attractivité auprès des familles (faible),
 - indice de jeunesse (faible).

Clauses anti-spéculatives

- Objectif :
 - Eviter le détournement de l'aide (publique dans le cadre d'un lotissement communal ou d'un dispositif de subventions) accordée à une personne privée dans un but d'intérêt général
 - Eviter que le bénéficiaire ne réalise un profit jugé illégitime en revendant le bien acquis avec une plus-value.
 - Conditions de validité :
 - Etre clairement exposées
 - Etre librement consenties par l'acheteur.
 - Etre limitée dans le temps (en général, 6 ans pour correspondre aux obligations du PTZ)
- ⇒ Exposer la politique de la collectivité en matière d'habitat et de maintien des équilibres démographiques dans l'acte de vente.

Clauses limitant le droit de libre disposition du bien

- **Clause d'inaliénabilité :**
 - Interdit la revente du bien.
 - S'applique à l'acquéreur et à ses ayants-droit.
 - Entraîne l'insaisissabilité du bien qu'elle frappe.
- **Droit d'information prioritaire de cession :**
 - Engagement à informer la commune/le lotisseur de son intention de vendre le bien
 - Fixe les modalités d'information à la commune/le lotisseur et le délai dans lequel celle-ci doit répondre.
 - Peut prévoir les modalités de calcul du prix de revente (par exemple, Prix de revente = prix d'acquisition x indice de construction + frais notariés)
- **Vente à réméré :** la Commune/le lotisseur se réserve le droit de racheter le bien vendu pendant une durée de 5 ans maximum.
- **Pacte de préférence :** La commune/le lotisseur est prioritaire sur tout autre acquéreur.
- **Clause d'agrément de prix :** engagement d'obtenir l'accord de la Commune/le lotisseur sur le prix de cession en cas de revente du bien. Le prix de revente ne pourra pas excéder le prix d'acquisition actualisé.

Clauses limitant la libre affectation de l'usage du bien

- **Obligation de construire :**
 - Permet de s'assurer de la production de logement à court terme,
 - Impose à l'acquéreur de déposer un permis de construire et d'achever les travaux
 - Indemnité en cas de non respect ou reprise du terrain par la commune/le lotisseur au prix d'achat du terrain majoré des frais notariés ou la résolution de la vente.
- **Obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale :**
 - En général au plus tard un an après la déclaration d'achèvement des travaux.
 - S'impose aux acquéreurs successifs.
- **L'interdiction de louer le bien et restriction d'usage**

Clauses de remboursement des aides accordées

- **Remboursement de la minoration de charge foncière en cas de plus-value :**
 - le propriétaire s'engage à rembourser l'équivalent de la réduction de la charge foncière dont il a bénéficié.
 - peut s'appliquer en cas de mise en location du logement.

Nota : Vigilance à avoir sur la mise en œuvre de cette clause (évaluation de la plus-value, contrôle,...)

- Dérogations à prévoir :
 - en cas d'évolution de la situation du ménage (décès, invalidité)
 - en cas de revente à un acquéreur remplissant les critères exigés pour l'acquisition initiale.
- Prévoir des sanctions en cas de manquement aux obligations :
 - Nullité de la vente,
 - Remboursement des aides versées,
 - etc.

Nota : Vigilance à avoir sur la mise en œuvre réelle des sanctions