

PLH CCCE  
2014-2020



# REGLEMENT FIXANT LA PROCEDURE ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE L'AIDE COMMUNAUTAIRE

## AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE NEUF

### VIVRE & HABITER

Service habitat & développement sociétal

1 Esplanade des équipages  
Cap Emeraude  
35730 PLEURTUIT

Tel : 02 23 15 13 15  
[accueil@cote-emmaude.fr](mailto:accueil@cote-emmaude.fr)

2014-2020

## **DISPOSITIONS RETENUES PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions d'attribution des aides de la communauté de communes Côte d'Emeraude dans le cadre de sa politique d'aide à l'accèsion à la propriété. Ainsi, il détermine les critères d'éligibilité des ménages demandeurs, et définit le protocole à suivre pour toute demande réalisée par les futurs accédants.

### **SOMMAIRE :**

- I) **CONDITIONS DE RECEVABILITE DES DEMANDES**
- II) **CRITERES D'ELIGIBILITE A L'AIDE FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE D'EMERAUDE**
- III) **ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE D'EMERAUDE**
- IV) **ENGAGEMENTS DE L'ACCEDANT**
- V) **PROCEDURE A SUIVRE ET PIECES JUSTIFICATIVES A PRODUIRE PAR LES DEMANDEURS**

## I) CONDITIONS DE RECEVABILITE DES DEMANDES

### Article 1.1 :

Toute demande de participation faite à la CCCE résulte d'un projet immobilier s'inscrivant dans le cadre d'une accession aidée à la propriété. A ce titre le demandeur devra respecter l'ensemble des dispositions développées dans ce présent règlement.

### Article 1.2 :

Les demandes de participation faites à la CCCE seront considérées recevables si le projet immobilier du demandeur se situe en sur le territoire communautaire : à savoir :

Communes d'Ille-et-Vilaine : DINARD ; SAINT-BRIAC SUR MER ; SAINT-LUNAIRE ; LA RICHARDAIS ; LE MINIHIC SUR RANCE ; PLEURTUIT ;

Communes des Côtes d'Armor : PLOUBALAY ; PLESSIX-BALISSON ; TREGON ; LANCIEUX ;

### Article 1.3 :

En amont de toute demande de financement, le futur accédant aura présenté son projet auprès d'une Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) [*possibilité d'entretien personnalisé sur rendez-vous*], et validé son dossier par un bailleur social, ou un aménageur public ou privé, garant de l'opération d'aménagement. Cette étape préalable devra garantir la viabilité du projet d'accèsion.

	<p><b><u>L'ADIL des Côtes d'Armor</u></b> <b>à SAINT BRIEUC :</b></p> <p>9 Place Saint-Michel BP 4132 22041 SAINT-BRIEUC Cedex 2</p> <p> 02 96 61 50 46 <a href="http://www.adil22.org">www.adil22.org</a></p>	<p>PERMANENCES :</p> <p>2ème et 4ème jeudi de 9h à 12h</p> <p>Centre Social 5 bis Rue Gambetta 22100 DINAN</p>
	<p><b><u>L'ADIL d'Ille-et-Vilaine</u></b> <b>à RENNES :</b></p> <p>22, rue Poullain Duparc 35000 RENNES</p> <p> 02 99 78 27 27 <a href="http://www.adil35.org">www.adil35.org</a></p>	<p>PERMANENCES :</p> <p>Tous les lundis 10h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30</p> <p>Maison de l'Habitat 23 Avenue Anita Conti 35400 SAINT-MALO</p>

**Article 1.4 :**

Toute demande formulée au titre de l'aide à l'accession à la propriété est conditionnée par la transmission d'un dossier complet dont les pièces justificatives sont stipulées au sein de la partie V du présent règlement.

**Article 1.5 :**

Afin d'apprécier si les candidatures satisfont à l'ensemble des conditions, il pourra être demandé aux candidats de produire toute pièce complémentaire jugée nécessaire à l'appréciation de leur situation.

**II) CRITERES D'ELIGIBILITE A L'AIDE FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE D'EMERAUDE**

**Article 2.1 :**

**Les conditions d'éligibilité liées au bénéficiaire :**

- Etre primo-accédant (première accession)
- Avoir présenté son projet auprès d'une ADIL
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds ci-dessous :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Territoire communautaire (en euros) *
1	26 000 €
2	36 400 €
3	44 200 €
4	52 000 €
5	59 800 €
6	67 600 €
7	75 400 €
8	83 200 €

\*: Les ressources prises en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinés à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière est signée par la collectivité (revenu fiscal de référence de 2012 pour une décision d'octroi d'une aide signée en 2014).

**Article 2.2 :**

**Les conditions d'éligibilité liées au projet immobilier :**

- Le projet doit s'inscrire au sein d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, logement collectif, VEFA) ;
- La surface du terrain ne doit pas dépasser **500 m<sup>2</sup>** ;
- Le prix du terrain ne peut dépasser **55 000 € HT** ;
- Le coût du logement ne doit aller au-delà de **2 100 € TTC / m<sup>2</sup> de surface utile** ;
- Le projet doit reposer sur la production d'un habitat durable avec l'objectif d'une consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure (Cep) ou égale **à la RT 2012** ;



**III) ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE D'EMERAUDE**

**Article 3.1 :**

La communauté de communes Côte d'Emeraude, Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, s'engage à examiner le projet d'accèsion du ménage demandeur, conformément aux critères d'éligibilité des dossiers détaillés précédemment, et à accorder, le cas échéant, une aide à l'accèsion sociale à la propriété, dans les conditions prévues aux articles L.312-2-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette aide financière sera délivrée sous la forme d'une subvention.

**Article 3.2 :**

**Montant des aides alloués par la Communauté de communes Côte d'Emeraude :**

Nb de personnes par ménage	Aide financière de la CCCE
Inférieur ou égal à 3 personnes	3 000 €
Supérieur ou égal à 4 personnes	4 000 €

## IV) ENGAGEMENTS DE L'ACCEDANT

- Considérant le territoire de la Communauté de communes impacté, depuis plus de dix ans, par une forte pression sur les marchés fonciers, et notamment sur le foncier constructible dans les zones littorales ;
- Considérant la forte activité de transaction des résidences secondaires générant une augmentation significative des prix de l'immobilier sur l'espace communautaire ;
- Considérant la dynamique ségrégative constatée ces dernières années, à savoir, une évacion des accédants à la propriété de conditions modestes en dehors du territoire (au sein d'espaces excentrés du littoral et du pôle malouin), cette situation apparaissant particulièrement déstabilisatrice pour l'équilibre social et démographique de la Communauté de communes;
- Et, considérant la participation financière attribuée par la Collectivité locale dans le cadre du développement d'une accession à la propriété à destination des populations modestes ;

**La communauté de communes affirme son intention d'établir des clauses anti-spéculative, chargées de garantir le bon usage des fonds alloués à cette politique locale de l'habitat. Ainsi, l'accédant s'engage à répondre favorablement aux articles énoncés ci-dessous :**

### Article 4.1 :

En contre partie de l'aide versée par la Communauté de communes Côte d'Emeraude, le ménage s'engage à habiter personnellement le logement, à titre de résidence principale, durant une période minimum de 10 ans, et à ne pas louer le bien durant cette période.

### Article 4.2 :

En contre partie de l'aide versée par la collectivité, le ménage accédant s'engage, en cas de vente du logement dans les 10 ans, à en informer la Communauté de communes Côte d'Emeraude par écrit.

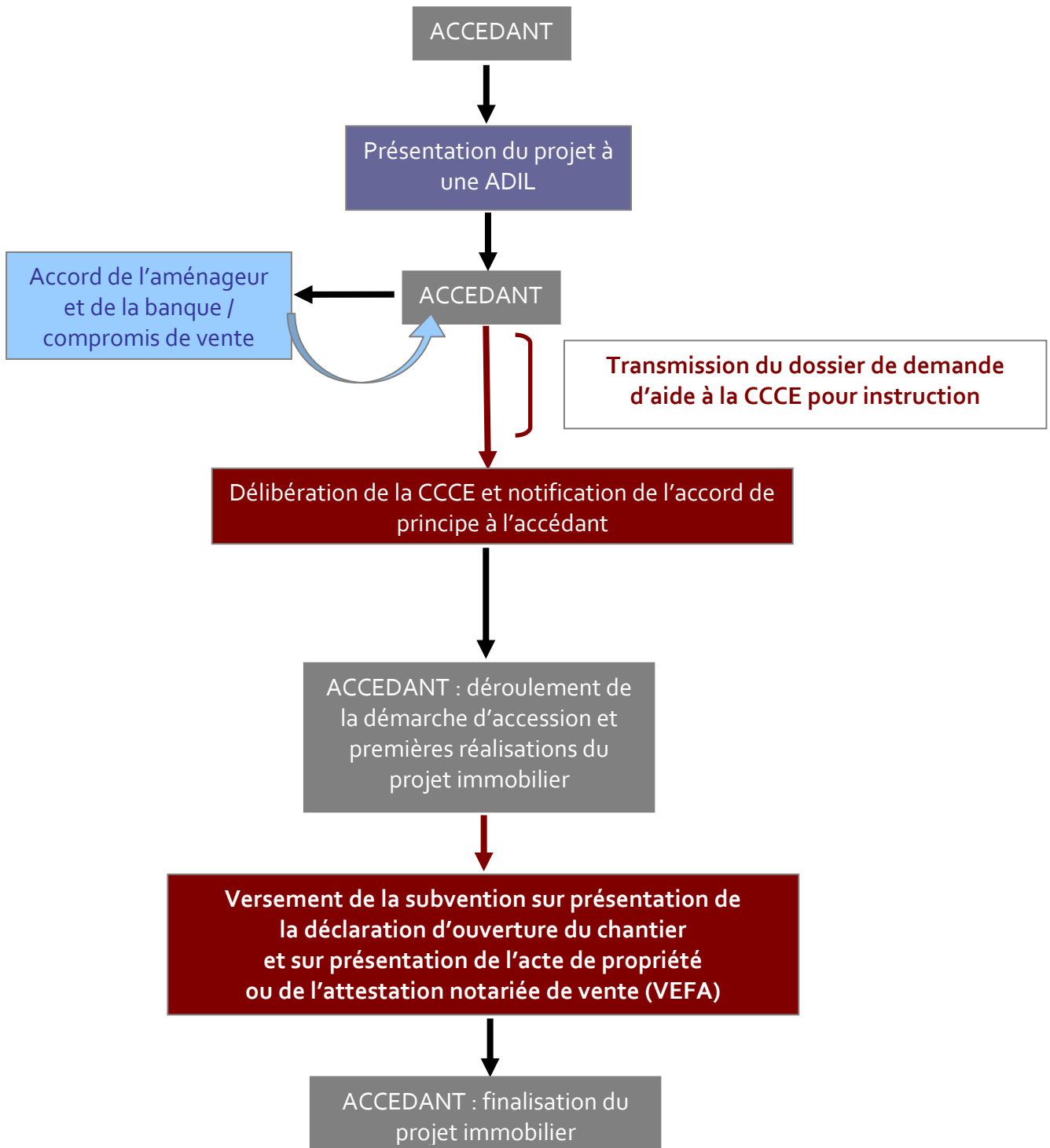
### Article 4.3 :

En contre partie de l'aide versée par la Communauté de communes Côte d'Emeraude, le ménage accédant s'engage, en cas de vente du logement dans les 10 ans à restituer intégralement les aides perçues, à la Communauté de communes Côte d'Emeraude. Ce remboursement sera indexé sur l'inflation constatée sur la période considérée. Cependant, certaines situations pourront faire l'objet d'une dérogation par la CCCE, après accord du bureau communautaire.

*Cette clause anti-spéculative devra faire l'objet d'une inscription dans l'acte de propriété.*

**V) PROCEDURE A SUIVRE ET PIECES JUSTIFICATIVES A PRODUIRE PAR LES DEMANDEURS**

**Article 5.1 :  
Procédure d'attribution de la subvention communautaire :**



**Article 5.2 :**

**Pièces justificatives à joindre à la demande d'aide :**

- Fiche de demande d'aide, remplie et signée ;
- Avis émis par une ADIL (« fiche navette de l'ADIL »)
- Copie du livret de famille ou copie de la pièce d'identité des demandeurs ;
- Compromis, contrat préliminaire ou attestation notariale (daté et signé), précisant la nature de l'opération, la situation du projet, la surface du terrain, les surfaces habitables et utiles du logement et le coût de l'acquisition HT et TTC ;
- Descriptif de la qualité énergétique de la construction projetée, avec consommation d'énergie envisagée
- Copie de la dernière quittance de loyer ;
- Copie de l'avis d'imposition de l'année N-2 ;
- Relevé d'Identité Bancaire ;

**Article 5.3 :**

**Pièces justificatives à joindre à la demande de versement de l'aide (après commencement des travaux) :**

- Attestation de commencement des travaux / déclaration d'ouverture du chantier ;
- Acte de propriété reprenant l'ensemble des clauses anti-spéculatives énoncées au point IV du présent règlement ;