

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 L'ANCIEN

VIVRE & HABITER

Service habitat & Insertion sociale

1 Esplanade des équipages
Cap Émeraude
35730 PLEURTUIT

Tel : 02 23 15 13 15
accueil@cote-emmaude.fr

2015-2020

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 d'acquisition immobilière 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 d'acquisition 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 MINIHC 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*].



Cette étape préalable devra garantir la viabilité du projet d'accession.

	<p><u>L'ADIL des Côtes d'Armor</u> à SAINT BRIEUC :</p> <p>9 Place Saint-Michel BP 4132 22041 SAINT-BRIEUC Cedex 2</p> <p> 02 96 61 50 46 www.adil22.org</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><u>L'ADIL d'Ille-et-Vilaine</u> à RENNES :</p> <p>22, rue Poullain Duparc 35000 RENNES</p> <p> 02 99 78 27 27 www.adil35.org</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 :

Dans le cas de l'acquisition d'un logement dont **l'étiquette énergétique (DPE) est supérieure à l'étiquette D** (soit en énergie primaire > à 230 Kwh/m²/an), le futur accédant aura présenté son projet auprès de **l'Espace Info Energie du Pays de St Malo** [*possibilité d'entretien personnalisé*].

Cette étape préalable devra garantir la pertinence des travaux éventuels projetés.

	<p><u>ESPACE INFO ENERGIE DU PAYS DE ST MALO :</u></p> <p> 08 05 20 32 05 infoenergie@pays-stmalo.fr</p>	<p>PERMANENCES :</p> <p>du lundi au vendredi de 13h30 à 17h30</p> <p>Maison de l'Habitat 23 Avenue Anita Conti 35400 SAINT-MALO</p>
---	---	---

Article 1.5 :

Toute demande formulée au titre de l'aide à l'accèsion 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 1.6 :

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 (22 ou 35)
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds ci-dessous :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Territoire communautaire (en euros) *
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et +	44 425 €

*: 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 2013 (avis d'imposition 2014) pour une décision d'octroi d'une aide signée en 2015.

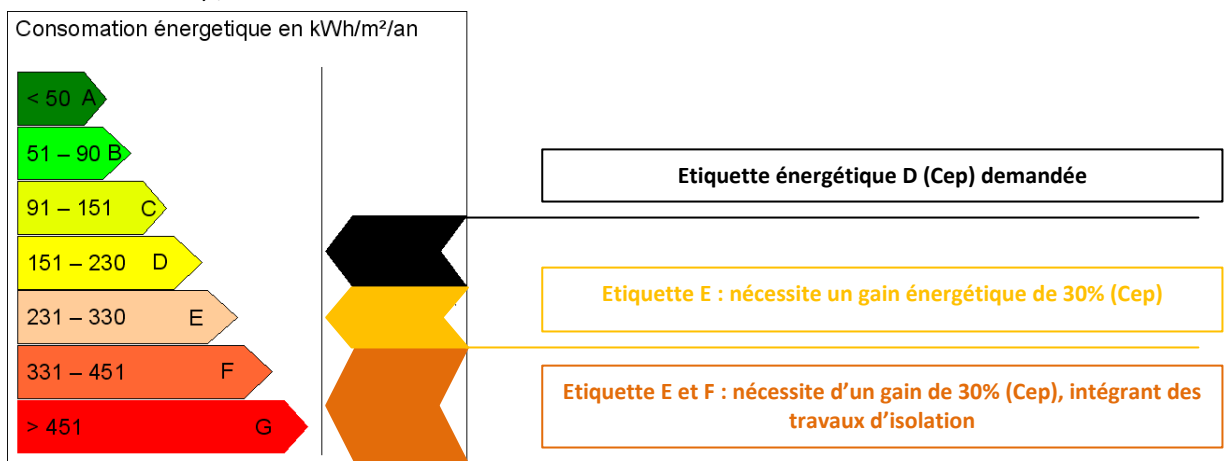
Article 2.2 :

Les conditions d'éligibilité liées au projet immobilier :

- Le logement doit être situé au sein d'une **zone autorisant la présence d'habitat** au sein du document d'urbanisme de la commune ;
- Le logement doit être achevé depuis **plus de 15 ans** ;
- Le coût d'achat du logement doit être inférieur à **1 750 € net vendeur (hors frais notariés) au m² de surface habitable** ;
- L'établissement **d'un état des lieux** constatant la conformité du logement aux normes réglementaires d'habitabilité par un professionnel indépendant doit être réalisé (**Dossier de Diagnostic Technique**) ;

- L'acquisition d'un bien dont la consommation d'énergie primaire correspond à minima à la **classe énergétique D** au DPE (Diagnostic de performance énergétique) ;
- OU**
- L'engagement du bénéficiaire à effectuer des travaux **justifiant d'un gain énergétique** (en consommation d'énergie primaire) **d'au moins 30% après travaux**, avec :
 - Pour tout **logement en classe F ou G**, **l'obligation de réaliser des travaux d'isolation** (le seul changement du système de production de chauffage n'étant pas suffisant) ;

Performance énergétique demandée



Le programme de travaux devra être présenté à l'espace info énergie du pays de St Malo, pour validation des dispositions retenues par les demandeurs : une attestation sera transmise directement aux services de la CCCE.

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

Article 3.1 :

La communauté de communes Côte d'Emeraude, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, s'engage à examiner le projet d'accèsion du ménage demandeur, conformément aux critères d'éligibilité, 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 :

Aide financière de la CCCE
2 000 €

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 accèsion 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 contrepartie 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 contrepartie 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.

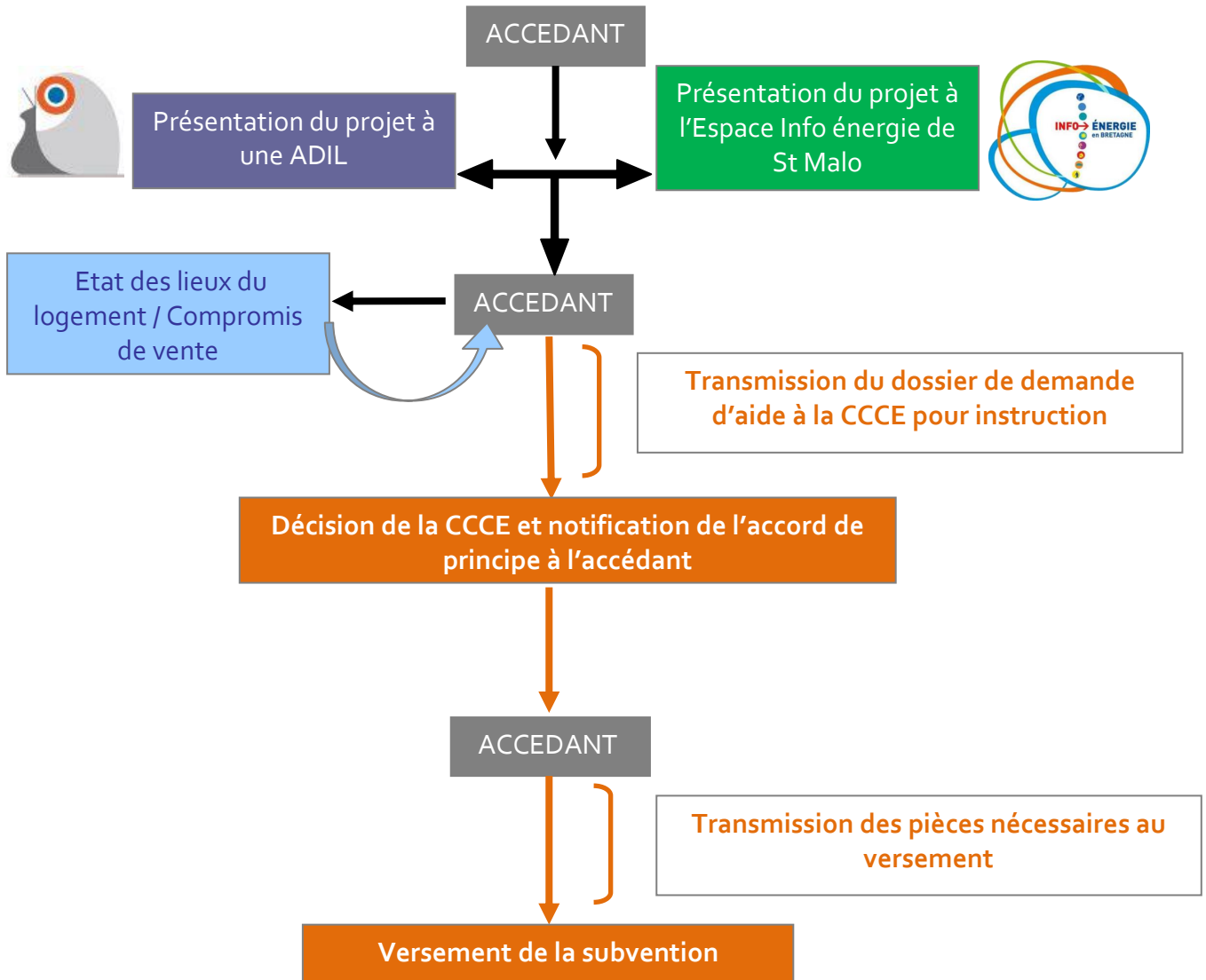
Article 4.3 :

En contrepartie de l'aide versée, 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 » transmise directement à la CCCE) ;
- **Avis émis par l'Espace Info Energie** (« fiche navette de l'EIE » transmise directement à la CCCE) ;
- **Copie des pièces d'identité** des demandeurs ;
- **Compromis de vente**, ou attestation notariale (daté et signé), précisant la nature du bien (année de construction, typologie, ...), la référence cadastrale du bien, les surfaces habitables du logement et le coût de l'acquisition HT ;
- Le **Diagnostic de performance énergétique** en vigueur ;
- Le **Dossier de Diagnostic Technique (DDT)**, avec :
 - Le diagnostic dit « état d'amiante » pour les logements antérieurs à 1997 ;
 - Le constat de risque d'exposition au plomb (Crep) pour les logements antérieurs à 1949 ;
 - L'état de l'installation intérieure d'électricité pour les logements dont l'installation d'électricité a plus de 15 ans ;
 - L'état de l'installation intérieure de gaz, le cas échéant, pour les logements dont l'installation de gaz a plus de 15 ans ;
 - L'état parasitaire relatif aux termites ou autres insectes xylophages ou champignons, le cas échéant ;
 - L'état des risques naturels, miniers et technologiques, le cas échéant ;
 - L'état de l'installation d'assainissement non collectif, le cas échéant, pour les logements non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées ;
- Copie des **devis réalisés dans le cadre des travaux d'amélioration de la consommation énergétique** du bâti (faisant apparaître la nature des travaux) / **OU** Copie des **devis des matériaux utilisés pour la réalisation des travaux** (dans le cas d'une auto-réhabilitation) ;
- 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** (attestation simple, signée par les entreprises sélectionnées) ;
- Copie des **devis validés par les demandeurs** – avec signatures des entreprises retenues ;
- **Acte de propriété définitif** ;