

# REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE LA PRIME ACCESSION

## Table des matières

Préambule .....	3
Article 1 - Définition et montant de la prime à l'accession .....	3
Article 2 – Bénéficiaires éligibles .....	3
Article 3 - Logements éligibles.....	4
Article 4 – Engagement des bénéficiaires .....	4
Article 5 – Modalités d’instruction de la demande .....	5
Article 6 – Modalités de versement .....	6
Article 7 - Clause d’inaliénabilité à but anti-spéculatif (à inscrire dans l’acte notarié).....	6
Article 8 - Dérogations à l’interdiction d’aliéner (à inscrire dans l’acte notarié) .....	7
Article 9 – Refus, retrait et reversement de la prime à l’accession.....	8
Article 10 - Application du règlement .....	8
Article 11 - Litiges .....	9
Annexe 1 - Plafonds de ressources 2021 (en €) des ménages bénéficiaires de la prime accession .....	10
Annexe 2 – Périmètre du dispositif de prime accession .....	11

## **Préambule**

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Guéret participant à la mise en œuvre du projet urbain global du centre-ville de Guéret inscrit dans le programme Action Cœur de Ville signée le 14 janvier 2021, la Ville de Guéret a mis en place une prime à l'accession.

Ce dispositif financier vise à :

- favoriser la mixité sociale et diversifier les statuts d'occupation dans le périmètre de l'OPAH-RU, périmètre principalement constitué de logements locatifs de petites surfaces et par conséquent occupés très majoritairement par des personnes seules et précaires ;
- lutter contre la vacance et la dégradation des logements ;
- positionner le centre-ville dans les parcours résidentiels ascendants des ménages (notamment primo-accession) ;
- redynamiser le centre-ville et le fonctionnement de ses aménités (commerces, équipements, espaces publics, transports en commun...) ;
- sécuriser les projets d'accession à la propriété en s'assurant de la viabilité financière du projet d'acquisition-amélioration.

Ainsi, le présent règlement, approuvé par délibération du conseil municipal du ....., a pour objet de définir les critères d'éligibilité et les modalités d'attribution de l'aide aux demandeurs pour leur projet d'acquisition de leur résidence principale.

Il définit également les engagements des bénéficiaires et les sanctions encourues en cas de non-respect.

## **Article 1 - Définition et montant de la prime à l'accession**

Une aide financière forfaitaire de 10 000 € est accordée aux personnes physiques souhaitant acheter un logement (individuel ou collectif) destiné à être leur résidence principale sur le périmètre de l'OPAH-RU du centre-ville de Guéret. Cette subvention est cumulable avec d'autres dispositifs d'accession aidée à la propriété mis en place par des personnes morales publiques et privées.

Ce dispositif dont la durée est de 5 ans (2021-2026) a pour objectif l'attribution de 10 primes à raison de deux par an. Dans le cas où deux primes auraient été accordé la même année, la Ville de Guéret se réserve le droit de n'a pas accorder l'aide avant l'année suivante.

## **Article 2 – Bénéficiaires éligibles**

Les plafonds de ressources des ménages bénéficiaires de la prime accession, pris sur la base du revenu fiscal de référence n-1 de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement, sont ceux de l'accession sociale coopérative – PLI Accession.

Ces plafonds évoluent chaque année (les plafonds pour 2021 sont indiqués en annexe 1 au présent règlement).

### **Article 3 - Logements éligibles**

- **Périmètre :**

Les logements doivent être situés dans le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain de Guéret (carte en annexe 2).

- **Type de logement :**

Le logement peut être une maison individuelle ou un appartement. Il doit comporter au minimum 3 pièces principales (T3). Les pièces principales sont définies selon la réglementation en vigueur (Code de la construction – article R111-1 à R111-16).

### **Article 4 – Engagement des bénéficiaires**

- **Durée d'occupation et destination du bien**

Les bénéficiaires de l'aide occupent le logement à titre de résidence principale durant une durée de 5 ans. Durant ces 5 ans ils ne pourront ni vendre ni louer leur logement, sous peine de rembourser l'aide.

Le bénéficiaire s'engage à fournir chaque année à la Ville de Guéret, à la date anniversaire de l'obtention de l'aide, un justificatif d'occupation du logement :

- facture de fournisseurs d'énergie ;
- avis de taxe d'habitation ;
- attestation d'assurance de résidence principale.

Dans le cas où un doute sur la nature de l'occupation du logement subsisterait, la collectivité se réserve le droit de demander aux demandeurs de fournir tout document qu'elle jugera nécessaire afin de lever ce doute.

Dans les cas où le justificatif ne serait pas fourni ou les conditions d'occupation ne seraient pas respectées, les sanctions décrites à l'article 7 seront appliquées.

- **Etat du logement et travaux**

Les travaux, hors travaux d'embellissement, devront représenter au minimum 10% du montant de l'acquisition, hors frais notariés et frais d'agence.

Ces travaux devront être réalisés dans un délai de deux ans à partir de la date d'acquisition (l'acte de propriété faisant foi).

Les bénéficiaires s'engagent à réaliser tous les travaux liés à la sécurité du logement (installation électrique, gaz, peinture au plomb, etc.).

Une étude énergétique réalisée selon la méthode 3CL - méthode utilisée pour la réalisation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) - sera réalisée à l'issue des travaux. Les étiquettes énergétiques « A », « B » ou « C » doivent être atteintes. Dans le cas où la réglementation évolue, et que la classification des performances énergétiques est modifiée, ce point fera l'objet d'une mise à jour qui sera annexée au présent règlement.

Les factures permettant d'attester de la bonne réalisation des travaux ainsi que du montant de 10% du montant de l'acquisition seront transmises à la Ville de Guéret. Une visite de fin de travaux afin de s'assurer de la conformité des travaux sera réalisée par Soliha Limousin, association en charge de l'animation de ce dispositif pour le compte de la Ville de Guéret.

## **Article 5 – Modalités d'instruction de la demande**

- **Premier contact**

Les demandeurs doivent prendre contact **avant la signature de l'acte de vente définitif** auprès du chargé d'opération de Soliha Limousin, association en charge de l'animation de ce dispositif, par mail ([happy-opah-grandgueret@soliha.fr](mailto:happy-opah-grandgueret@soliha.fr)) ou par téléphone (07 49 56 51 42).

Soliha Limousin sera chargé de vérifier l'éligibilité de la demande (conditions de ressources, situation du logement, etc.)

- **Visite et étude de faisabilité**

Le bien fera l'objet d'une visite par Soliha Limousin avec le futur acquéreur et l'agence immobilière en charge de la vente le cas échéant. Cette visite aura pour but de constater les travaux à réaliser pour la sécurité du logement ainsi que les travaux nécessaires pour l'atteinte à minima de l'étiquette énergétique « C ». Cette visite fera l'objet d'un rapport récapitulatif incluant les points constatés ainsi qu'un plan de financement prévisionnel (incluant le montant estimatif des subventions pouvant être obtenus dans le cadre de l'OPAH RU de Guéret si les bénéficiaires y sont éligibles). Soliha Limousin intégrera dans ce rapport le montant des autres aides pouvant être sollicités le cas échéant (Prime énergie – CEE, MaPrimeRenov, etc.).

Soliha Limousin s'appuiera aussi sur les diagnostics obligatoires réalisés avant la vente (DPE, état de l'installation intérieure électrique, etc.)

Ce rapport et ces simulations financières feront l'objet d'échanges avec les demandeurs afin de s'assurer de leur bonne compréhension du projet et de sa viabilité financière. A ce titre, l'Agence Départementale d'Information du Logement (ADIL) située à Limoges pourra être sollicitée.

- **Devis, travaux et factures**

Le choix et la consultation des entreprises seront à la charge des demandeurs. Les entreprises devront être assurées et posséder les certifications nécessaires à l'obtention des subventions le cas échéant (certification Reconnu Garant de l'Environnement – RGE).

Soliha Limousin sera chargé de vérifier la conformité des devis et des assurances.

Dans le cas où les subventions mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU de Guéret seraient sollicités, Soliha Limousin se chargera du montage du dossier de demande de subvention.

- **Demande de la prime**

A l'issue de ces démarches, un dossier de demande comprenant les pièces suivantes est transmis à la Ville de Guéret :

- l'imprimé de demande, reprenant les engagements à respecter, dûment complété et signé ;
- les justificatifs de ressources ;
- le rapport de visite et simulations financières établis par Soliha Limousin ;
- les devis des travaux prévus ;
- le RIB du demandeur ;
- la copie du compromis de vente.

Soliha Limousin sera chargé d'accompagner le demandeur pour aider à la complétude du dossier.

A réception du dossier, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur par les services de la Ville. Seuls les dossiers complets font l'objet d'une instruction en vue de l'attribution de l'aide. Dans le cas contraire, le demandeur est informé et invité à compléter son dossier.

- **Décision**

A l'issue de l'instruction de la demande par la Ville, la décision du Maire, d'attribution ou de refus, est notifiée aux demandeurs par courrier.

**Le bénéfice de cette aide n'est pas de droit.**

Les décisions d'attribution sont prises dans la limite des crédits budgétaires annuels dédiés de la Ville de Guéret.

**Article 6 – Modalités de versement**

La demande de versement de l'aide accompagnée de l'acte notarié justifiant de l'effectivité de la vente devra être adressée à la Ville de Guéret dans les trois mois à compter de la date de la décision d'attribution de l'aide. A défaut, la subvention sera annulée. Une prorogation de deux mois est envisageable sur demande expresse et motivée adressée par le demandeur à la Ville de Guéret.

L'aide sera versée en une seule fois, sur le compte du ou des personnes physiques bénéficiaires de l'aide.

**Article 7 - Clause d'inaliénabilité à but anti-spéculatif (à inscrire dans l'acte notarié)**

Cette clause doit être inscrite à l'acte notarié d'acquisition du bien.

- **Engagements**

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 ;
- occuper le logement à titre de résidence principale. La mise en location du bien n'est pas autorisée.

A l'issue d'une période de cinq années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la Ville de Guéret n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien.

- **Sanctions en cas de non-respect des obligations**

En cas de non-respect par le bénéficiaire des obligations précitées, le bénéficiaire devra rembourser à la Ville de Guéret la somme forfaitaire de 10 000 € correspondant au montant de la subvention perçue.

### **Article 8 - Dérogations à l'interdiction d'aliéner (à inscrire dans l'acte notarié)**

Cette clause doit être inscrite à l'acte notarié d'acquisition du bien.

- **Dérogations admises**

Le bénéficiaire peut vendre le bien avant la fin de la période de 5 ans seulement en cas de force majeure résultant de changements ne lui permettant pas de se maintenir dans le logement :

- situation familiale : décès de l'acquéreur ou d'un des occupants du logement ; divorce ou rupture du PACS ; invalidité ou incapacité reconnue par la COTOREP ;
- situation professionnelle : mutation ou mobilité professionnelle, période de chômage prolongée.

- **Remboursement de l'aide au prorata dans les cas de dérogations**

Dans le cas de revente du bien avant la période de 5 ans dans les conditions de dérogations autorisées, la Ville de Guéret demandera le remboursement de l'aide au prorata des années restantes. La durée d'engagement démarrant à la date de signature de l'acte authentique.

Les coefficients dégressifs suivant sont appliqués pour le calcul des reversements :

<b>Rupture de l'engagement</b>	<b>Coefficient</b>
1 <sup>ère</sup> année	1,00
2 <sup>ème</sup> année	0,80
3 <sup>ème</sup> année	0,60
4 <sup>ème</sup> année	0,40
5 <sup>ème</sup> année	0,20

- **Prix de revente en cas de cession anticipée**

La revente dans les cas autorisée avant la fin de la période de cinq ans ne peut se conclure que sous réserve que le prix de revente du logement ou du terrain n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et que l'indice de référence sera le

dernier indice connu au jour de la demande d'agrément, auquel il convient d'ajouter les frais d'acquisition du bien (frais notariés et droits d'enregistrement), le montant des travaux d'amélioration réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, du différentiel de TVA.

- **Procédure d'agrément préalable par la Ville de Guéret en cas de cession anticipée**

Toute vente envisagée avant 5 ans (avant la fin de la période d'application de la clause anti-spéculative), devra être signalée à la Ville de Guéret et justifiée par des motifs sérieux et légitimes. Cette demande sera formalisée par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter à la Ville l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande.

La Ville, sous deux mois à compter de la réception de la demande complète, fait connaître au demandeur par courrier le montant de reversement de l'aide exigible (total ou au prorata des années restantes).

L'acquéreur s'engage à transmettre à la Ville de Guéret une copie de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas contracté.

A l'issue d'une période de cinq années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et Ville de Guéret n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

#### **Article 9 – Refus, retrait et reversement de la prime à l'accession**

Tout dossier incomplet ou ne remplissant pas les critères d'éligibilité mentionnés supra ne pourra donner lieu à l'attribution de la prime à l'accession.

Le non-respect de l'une des dispositions du présent règlement autorisera la Ville de Guéret à procéder au retrait de la subvention et entrainera le remboursement intégral de l'aide accordée par le bénéficiaire.

En cas de vente autorisée dans les conditions de l'article 8, le bénéficiaire devra rembourser à la Ville de Guéret le montant de l'aide perçue au prorata des années restantes, selon les modalités fixées à l'article 8.

#### **Article 10 - Application du règlement**

Le présent règlement est applicable à compter de l'accomplissement des formalités de publicité prévues par les textes en vigueur.

La Ville de Guéret peut à tout moment en modifier le contenu par délibération, notamment en raison d'évolutions réglementaires ou d'évolution des besoins du territoire.



**Article 11 - Litiges**

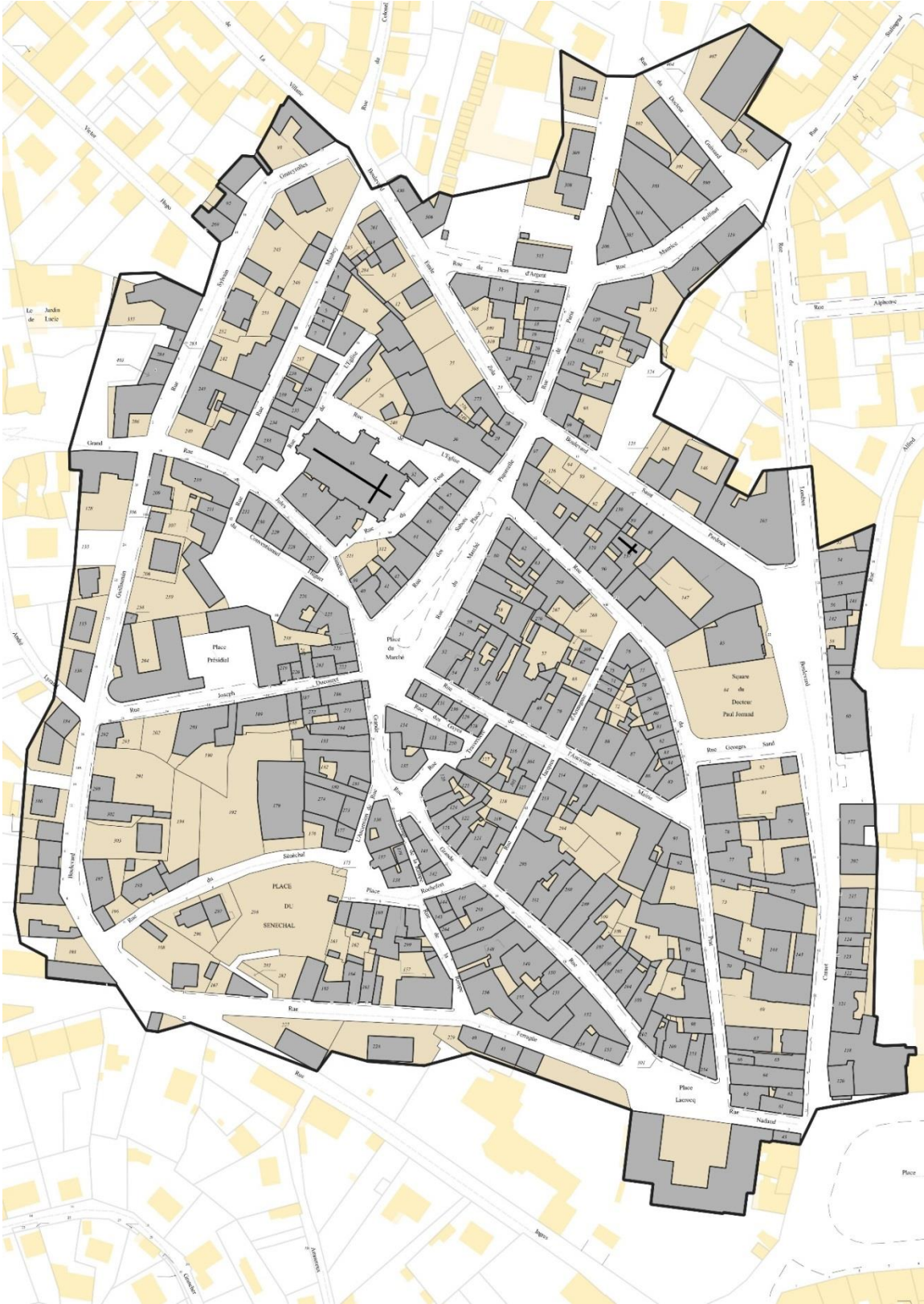
En cas de désaccord sur l'interprétation ou l'application du présent règlement, le demandeur ou le bénéficiaire et la Ville de Guéret chercheront préalablement un accord amiable. A défaut, le Tribunal Administratif de Limoges pourra être saisi.

**Annexe 1 - Plafonds de ressources 2021 (en €) des ménages bénéficiaires de la prime accession**

***Catégorie de ménage***

Personne seule	31 249
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	41 729
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	50 183
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	60 583
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	71 269
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	80 318
Par personne supplémentaire	8 958

### Annexe 2 – Périmètre du dispositif de prime accession



Accusé de réception en préfecture  
023-212309603-20210525-lmc12021000066-DE  
Date de télétransmission : 28/05/2021  
Date de réception préfecture : 28/05/2021 **11**