

Règlement relatif à l'aide à la primo-accession à la propriété

Préambule:

Le diagnostic du PLH 2024-2030 a permis de mettre en évidence un flux important de départ des jeunes ménages de notre territoire. Compte tenu de ces informations, les élus ont prescrit une aide à l'accession à la propriété à destination des jeunes ménages (fiche action N°6).

Le présent règlement établit les conditions d'attribution de cette aide.

1/ Les montants de l'aide forfaitaire :

- ▶ 5 000 € par logement si le ménage s'est vu octroyer un Prêt à Taux Zéro (PTZ) pendant la même année civile que sa demande d'aide à la primo-accession,
- ▶ 2 000 € de surprime pour travaux avec atteinte (au minimum) de l'étiquette C après travaux.

2/ Critères d'attribution :

- 1- Être primo-accédant : ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale fiscale pendant les deux dernières années avant le dépôt du dossier,
- 2- Être bénéficiaire du Prêt à taux Zéro délivré pendant la même année civile que le dépôt du dossier,
- 3- En cas d'acquisition d'un logement ancien qui ne dispose pas d'une étiquette énergétique A, B ou C (selon le DPE produit par le demandeur), des travaux visant à améliorer la performance énergétique seront réalisés pour atteindre à minima l'étiquette C. Une surprime de 2 000 € sera accordée.
- 4- **Il est fortement conseillé au demandeur de prendre rendez-vous** avec le Conseiller France rénov (Espace Info Énergie - Tel: 03 62 42 00 31) afin d'établir un diagnostic du logement. Le rendez-vous doit avoir été réalisé **avant la signature de l'offre de prêt bancaire.**
- 5- Pour les logements anciens, fournir un DPE avant et après travaux justifiant de l'atteinte à minima de l'étiquette C.

3/ Constitution de la demande :

La demande est adressée à la Communauté de communes Flandre Lys (par mail à l'adresse suivante : aap@cc-flandrelys.fr) et est formulée après l'achat du terrain ou du logement.

En cas de logement ancien, la demande est formulée au plus tard dans une période maximale d'un an après la date de la signature de la vente.

En cas de logement neuf, toute demande produite après la remise des clés ne pourra être étudiée.

Lorsque le dossier est complet, la demande est examinée par la Commission Habitat puis soumise pour validation au Conseil communautaire.

4/ Justificatifs à fournir :

Le dossier de demande d'aide à la primo accession comporte les pièces suivantes :

- Pièce(s) d'identité du ou des demandeurs
- Autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) ou acte notarié attestant de l'achat sur plan (VEFA)
- Acte de propriété (datant de moins d'un an pour les logements anciens)
- Diagnostic de performance énergétique (dans le cadre d'un logement ancien)
- Justificatif d'octroi du prêt à taux zéro de l'année civile en cours
- Copie du bail ou attestation sur l'honneur de l'hébergeant pour justifier la qualité de non propriétaire depuis au moins 2 ans.

En cas de logement classé D, E, F ou G, doivent également être fournis :

- Fiche contact justifiant la prise de rendez-vous avec le conseiller France Rénov **avant la signature de l'offre de prêt (fortement conseillé)**,
- Engagement du demandeur à réaliser les travaux prescrits,
- Devis relatifs aux travaux prescrits.

5/ Modalités de versement :

Le versement de la prime principale (5 000€) est effectué à l'entrée dans le logement.

Le versement de la prime additionnelle de performance énergétique (2 000€) est effectué sur présentation du DPE attestant de la bonne réalisation des travaux.

Une convention stipulera les modalités de versement et l'engagement du demandeur à occuper le logement à titre de résidence principale durant une période minimale de cinq ans sauf circonstances exceptionnelles* limitées aux cas suivants :

- Décès du propriétaire, co-propriétaire ou d'un enfant
- Mobilité professionnelle de plus de 50 km
- Chômage d'une durée supérieure à un an
- Invalidité
- Divorce et séparation
- Achat d'un logement plus grand sur le territoire Flandre Lys

* sous réserve de l'accord des services de la CCFL. À ce titre, ces derniers se réservent le droit de demander tout document justificatif permettant d'apprécier la situation de circonstances exceptionnelles.

6/ Modalités de reversement

Les bénéficiaires s'engagent à produire, chaque année durant la durée exigée, tout document prouvant l'occupation du logement (facture d'eau ou d'énergie). Si ces conditions ne sont pas remplies par les bénéficiaires, ceux-ci s'engagent à rembourser le montant intégral de l'aide sauf si les bénéficiaires entrent dans les cas énumérés ci-dessous :

1. Si la revente engendre une plus-value supérieure au montant de l'aide, le remboursement intégral de l'aide serait exigé.
2. Si la plus-value est inférieure au montant de l'aide, le montant de l'aide à rembourser correspondrait à la différence entre le montant de l'aide et la plus-value.
3. Si la revente n'engendrait pas de plus-value, l'aide ne devra pas être remboursée.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024

Reçu en préfecture le 04/07/2024

Publié le



ID : 059-245900758-20240702-2024D142-DE

Plus-value = [prix de cession X (dernier indice INSEE du coût de la construction connu à la date de la vente/dernier indice INSEE du coût de la construction connu à la date d'acquisition) - prix d'acquisition].

A défaut du non-respect de cette condition, l'aide devra être reversée au prorata de la durée non respectée. Le remboursement est intégral si la durée d'occupation est inférieure à 3 ans (sauf circonstances exceptionnelles évoquées au point n°5).

Au-delà, le montant à rembourser est calculé au prorata de la durée d'occupation, selon les conditions précisées ci-dessus.