

Règlement d'attribution de l'aide sociale à la primo-accession de la communauté d'Agglomération de La Rochelle

Préambule

A travers ses différents Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle intervient en faveur de l'accession à la propriété. Dans un contexte de tension du marché immobilier, elle vise dans son PLH pour la période 2016-2021, prorogé jusqu'en 2025, la production d'une gamme de logements diversifiés pour répondre aux besoins de toutes les catégories de ménages ; et plus spécifiquement dans sa fiche-action 5, l'objectif est de favoriser l'accession à prix maîtrisé, l'accession sociale à la propriété et mettre en place un dispositif d'appui financier aux ménages primo accédants modestes.

Ainsi, le présent règlement, approuvé par délibération du 17 avril 2025 a pour objet de définir les critères d'éligibilité et les modalités d'attribution de l'aide aux primo accédants 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 l'aide sociale à la primo-accession

Une aide financière forfaitaire de quatre mille euros (4000 €) est accordée aux personnes physiques dans l'un des deux cas de figure suivants :

- **Acquéreur d'un logement en accession abordable* (neuf, ancien, individuel ou collectif) destiné à être leur résidence principale sur le territoire d'une des communes suivantes :**

Bourgneuf, Clavette, Croix-Chapeau, Montroy, Saint-Christophe, Saint-Médard-d'Aunis, Thairé, Vérines.

**L'accession abordable désigne le mode d'acquisition d'un logement proposé à un prix inférieur à celui du marché libre, et encadré par une clause anti-spéculative visant à limiter la revente à des fins lucratives. Ce type de logement peut être commercialisé par un opérateur immobilier sous différents dispositifs tels que le PSLA (Prêt Social Location-Accession), le BRS (Bail Réel Solidaire), l'accession sociale coopérative ou l'accession à prix maîtrisé locale (plafonds de prix définis localement). Les ventes entre particuliers ne relèvent pas de ce dispositif.*

- **Locataire du parc social acquérant un logement locatif social* existant vendu par un organisme HLM, sur l'une des 28 communes composant la CDA.**

**Les logements vendus en BRS et en PSLA ne relèvent pas de cette catégorie.*

Cette subvention est cumulable avec d'autres dispositifs d'accession aidée à la propriété mis en place par des personnes morales publiques et privées.

Article 2 – bénéficiaires éligibles

Les bénéficiaires de l'aide sociale à la primo-accession doivent remplir les conditions suivantes :

- **Primo accession :**

Le ou les bénéficiaire(s) de l'aide sont primo accédants, c'est-à-dire ils n'ont pas **été propriétaires d'un bien immobilier à usage d'habitation dans les deux ans précédents la demande d'aide.**

La Communauté d'agglomération de La Rochelle réserve son aide aux ménages qui accèdent au droit de propriété plein et entier, sans démembrement. Ainsi, l'usufruit et la nue-propriété ne peuvent être dissociés pour être éligibles à l'aide. **Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une accession sous la forme d'un Bail Réel Solidaire.**

- **Plafonds de ressources :**

Les plafonds de ressources des ménages bénéficiaires de l'aide de la Communauté d'agglomération de La Rochelle sont ceux en vigueur pour le Prêt Social Location Accession (PSLA). Ces plafonds évoluent chaque année.

Les revenus sont pris sur la base du revenu fiscal de référence N-2 de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement.

Par exemple, pour une demande d'aide faite en 2024, ce sont donc les revenus de 2022 (déclarés en 2023) qui sont pris en compte.

Les plafonds de revenus éligibles pour les demandes faites en 2025 sont les suivants :

	Zones A bis et A*	Zone B1*	Zones B2 et C
1 personne	38 508 €	38 508 €	33 479 €
2 personnes	57 555 €	57 555 €	44 710 €
3 personnes	75 447 €	69 183 €	53 766 €
4 personnes	90 078 €	82 871 €	64 910 €
5 personnes	107 173 €	98 101 €	76 357 €
6 personnes	120 598 €	110 396 €	86 055 €
Par personne supplémentaire	13 440 €	12 301 €	9 599 €

Pour connaître les plafonds actualisés chaque année : [Plafonds de revenus et de prix de l'accession coopérative en 2023 \(hlm.coop\)](https://www.hlm.coop/)

Pour connaître le zonage de votre commune : [Simulateur - Connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C - service-public.fr](https://www.hlm.coop/simulateur)

* Uniquement pour les ventes HLM.

- **Emprunt immobilier :**

Les bénéficiaires doivent **obtenir un prêt immobilier** auprès d'un établissement bancaire de leur choix, prêt auquel la subvention est adossée.

Le montant de la subvention de la Communauté d'agglomération de La Rochelle doit apparaître dans l'offre de prêt émise par l'établissement bancaire (ou précisé comme étant inclus dans l'apport personnel), ainsi que la quotité d'apport personnel et le taux d'endettement des bénéficiaires.

La simulation émanant d'un courtier ne peut être retenue.

La quotité d'apport personnel est limitée à 35 % (y compris subvention de la Communauté d'agglomération de La Rochelle) du prix d'achat du bien (hors frais). Sans indication, le mode de calcul retenu est le suivant : montant de l'apport personnel plus le montant de la subvention divisé par le montant d'acquisition du bien hors frais, le résultat est multiplié par 100.

Exemple pour un accédant disposant d'un apport de 10 000 € et acquérant un bien de 100 000 € :

10 000 € + 4 000 € = 14 000 € d'apport intégrant la subvention de la CDA

14 000 € / 100 000 € = 0,14, la quotité d'apport personnelle est donc de 14 %

Le taux d'endettement du ménage ne doit pas dépasser 33 % des revenus des emprunteurs, hors

assurance.

Sans indication le mode de calcul retenu est le suivant : montant de la mensualité du prêt immobilier sans assurance divisé par le montant des revenus déclarés N-2 de l'ensemble des personnes occupant le logement rapporté au mois, le résultat est multiplié par 100.

Exemple pour un foyer ayant une mensualité de prêt immobilier de 800 € (sans assurance) et un revenu annuel déclarés N-2 de 40 000 € :

800 € par mois soit 9 600 € par an

$9\,600\text{ €} / 40\,000\text{ €} = 0,24$, le taux d'endettement du foyer est donc de 24 %

En cas de modification des conditions du prêt une fois la subvention accordée, le demandeur devra fournir l'offre de prêt définitive.

Article 3 - logements éligibles à l'aide à la primo-accession

Les logements éligibles sont constitués d'une seule unité d'habitation individuelle ou collective et sont situés sur le territoire de la Communauté d'agglomération de La Rochelle. Ce sont des :

- Logements individuels ou collectifs en accession abordable acquis de manière classique ou en VEFA, neufs ou en opération de réhabilitation, sur les communes relevant de la zone C.
- Logements locatifs sociaux issus de la vente par un organisme HLM, sur l'ensemble des 28 communes composant la CDA

Article 4 – modalités d'instruction de la demande

Les dossiers de demande de subvention sont déposés ou envoyés **avant la signature de l'acte de vente définitif** auprès de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, de préférence par mail : service.habitat@agglo-larochelle.fr ou par courrier au Service Habitat et politique de la ville, 6 rue Saint Michel, 17000 La Rochelle.

Ils sont constitués des pièces suivantes figurant dans le formulaire de demande :

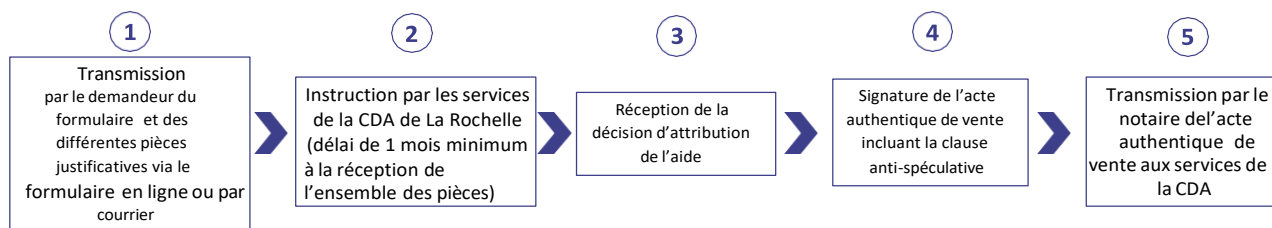
- Formulaire de demande, dûment complété et signé ;
- Pièces justificatives selon la situation du ménage et du projet d'acquisition.

A réception du dossier, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur. 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, de préférence par mail. Afin d'apprécier si les demandes satisfont à l'ensemble des conditions, il pourra être demandé de produire toute pièce complémentaire jugée nécessaire à l'appréciation de la situation du demandeur. Le délai d'instruction est d'un mois minimum. Il est suspendu dans l'attente de la réception des documents et ne reprend que lorsque le dossier est complet.

Sans réponse de la Communauté d'agglomération de La Rochelle dans un délai de 2 mois suivant la réception complète du dossier, la demande est réputée refusée.

A l'issue de l'instruction favorable de la demande de subvention, une décision d'attribution est notifiée aux bénéficiaires par courrier et un courrier d'information accompagné de la clause anti-spéculative à intégrer dans l'acte est adressé au notaire dont le nom et l'adresse a été communiqué par le demandeur au préalable. Dans le cas contraire, le demandeur est informé du rejet ou du refus de son dossier.

A compter de cette notification, la signature de l'acte peut intervenir.



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 Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Article 5 – engagement des bénéficiaires

Cet article est à insérer dans l'acte authentique de vente

- **Obligation d'occupation au titre de résidence principale :**

Les bénéficiaires s'engagent à occuper leur logement à titre de résidence principale au cours des 7 années suivant la signature de l'acte authentique de vente ou à compter de la levée d'option dans le cas d'une acquisition en PSLA.

Il est rappelé que par usage de résidence principale, il convient d'entendre un logement occupé au moins HUIT (8) mois par an. Cette condition exclut notamment les opérations portant sur un immeuble destiné à usage locatif ou de résidence secondaire.

Le non-respect de ces dispositions autorisera la Communauté d'agglomération de La Rochelle à demander le remboursement de l'aide attribuée.

- **Clause anti spéculative**

En contrepartie de l'effort consenti par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, et afin de prévenir toute revente spéculative des biens acquis qui viendrait annuler cet effort, une clause anti-spéculative portant sur une période de 7 ans est intégrée dans les actes de cession des logements concernés.

Pour toute revente ne respectant pas ces conditions, le(s) bénéficiaire(s) devront rembourser l'aide versée dans son intégralité.

Prix de revente en cas de cession anticipée :

La revente du logement avant la fin de la période anti-spéculative est autorisée à la seule condition que le prix de revente du logement 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*:-

Pour connaître l'indice du coût de la construction : [Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation \(ICC\) | Insee](#)

L'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et 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 hors embellissement réalisés dans le logement, justifiés impérativement par des factures établies par des entreprises et, le cas échéant, du différentiel de TVA.

Le mode de calcul retenu est le suivant : (prix d'achat multiplié x ICC connu au jour de la demande d'agrément) / ICC en vigueur à la date de signature de l'acte authentique initial.

Exemple pour un logement acheté au 1^{er} trimestre 2021 au prix de 100 000 € et revendu au 1^{er} trimestre 2024 :

L'indice du coût de la construction au 1^{er} trimestre 2021 : 1 822

au 1^{er} trimestre 2024 : 2 227

Le prix maximum de revente autorisé est donc de : $100\,000 \times 2\,227 / 1\,822 = 122\,228 \text{ €}$

Procédure d'autorisation préalable par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Toute vente envisagée avant la fin de la période d'application de la clause anti-spéculative sera soumise à l'agrément préalable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. La procédure préalable d'agrément consiste, pour l'acquéreur initial du bien, à notifier à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (Service Habitat et Politique de la Ville – 6 rue Saint-Michel – CS 41287 – 17 086 La Rochelle cedex 02) son projet, par lettre recommandée avec avis de réception, en veillant à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande.

La Communauté d'Agglomération disposera alors d'un délai d'un mois maximum à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession. Sans réponse à l'issue de ce délai, l'accord de la collectivité est réputé acquis. Tout refus devra être motivé.

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

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.

L'acquéreur s'engage à transmettre, par le biais de son notaire, une copie de l'acte authentique de vente à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Sanctions en cas de non-respect des obligations :

En cas de non-respect par l'acquéreur des obligations relatives à la durée de détention du bien de sept ans, à l'affectation du logement à l'habitation principale, de la vente à un prix qui n'excède pas le prix d'acquisition initial réactualisé, l'acquéreur devra rembourser à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle une somme forfaitaire de 4 000 € correspondant au montant de la subvention perçue.

Article 6 – modalités de versement

L'aide sera versée en une seule fois, sur le compte du notaire en charge de la régularisation de la vente et pour le compte du ou des personnes physiques bénéficiaires de l'aide, **sur présentation de l'acte notarié justifiant de l'effectivité de la vente et incluant la clause anti spéculative figurant à l'article 5 du présent règlement.**

Le numéro et la date de décision de la CDA attribuant l'aide devront figurer dans l'acte de vente.

Le ou les bénéficiaire(s) devr(ont)a prévoir dans son (leur) apport le montant équivalent de l'aide, laquelle lui (leur) sera reversée ensuite par le notaire.

Le versement de la prime n'est pas rétroactif.

Aucun versement ne se fera si la date de signature de l'acte intervient avant notification de la décision d'attribution de la subvention.

La demande de versement devra intervenir dans les deux ans à compter de la date de la décision d'attribution de l'aide. A défaut, la subvention sera annulée. Une prorogation d'un an est envisageable sur demande expresse et motivée adressée par le demandeur à la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Article 7 – refus, retrait et reversement de l'aide sociale à la primo-accession

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

Dans le cas où un doute sur l'occupation du logement apparaîtrait, la collectivité se réserve le droit de demander par écrit au(x) bénéficiaire(s) de fournir tout document qu'elle jugera nécessaire afin de vérifier l'éligibilité de la subvention.

Le non-respect de l'une des dispositions du présent règlement autorisera la Communauté d'agglomération de La Rochelle à procéder au retrait de la subvention et entraînera le remboursement de l'aide accordée au(x) bénéficiaire(s).

Article 8 - application du règlement

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

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

Article 9 – litiges

En cas de désaccord sur l'interprétation ou l'application du présent règlement, le(s) demandeur(s) ou le(s) bénéficiaire(s) et la Communauté d'agglomération de La Rochelle chercheront préalablement un accord amiable. A défaut, le Tribunal Administratif de Poitiers pourra être saisi.

Article 10 – utilisation des données personnelles

Les données à caractère personnel qui pourraient être recueillies dans le cadre d'une demande d'aide font l'objet d'un traitement informatique dont le responsable est la CDA de La Rochelle que vous pouvez joindre à l'adresse contact@agglo-larochelle.fr. Le service Habitat et Politique de la Ville et ses sous-traitants sont destinataires de vos données. Vos données seront conservées pendant 9 ans. Le traitement ne prévoit pas de prise de décision automatisée.

Conformément à la réglementation (UE) 2016/679 du parlement européen en matière de données à caractère personnel, vous disposez des droits d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de limitation de vos données. Vous disposez également d'un droit de recours auprès de l'autorité de contrôle (CNIL) en cas de difficultés en lien avec la gestion de vos données personnelles, ou auprès du délégué à la protection des données de la CA de La Rochelle (dpd@agglo-larochelle.fr).