



Convention de partenariat pour la mise en œuvre de la politique départementale en matière d'accession sociale à la propriété

La présente convention est conclue entre :

Le **Département du Bas-Rhin**, représenté par le Président du Conseil Général, ci-après désigné le Département, d'une part

Et

La **coopérative d'HLM Habitat de l'III**, représentée par son Directeur, d'autre part.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 10 ;
- le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- la délibération de la commission permanente du Conseil Général du 2 décembre 2013

Préambule :

Habitat de l'III, opérateur historique du logement social accompagne depuis longtemps les candidats à la propriété. Il a développé un modèle d'accession sécurisée autour des engagements suivants :

- une offre d'habitat de qualité (norme BBC) à prix maîtrisé ;
- une assurance revente protégeant le candidat à l'accession ;
- une garantie de rachat en cas d'accident de la vie ;
- une garantie de relogement (sous condition)

Les principaux outils employés sont la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et le Prêt Social Location Accession (PSLA).

Pour sa part, entre 2008 et 2011, le Département du Bas-Rhin, attentif à la solvabilisation des ménages modestes candidats à la propriété a accompagné par ses subventions 313 projets financés en prêt à taux zéro (PTZ) et 1003 projets en PASS-FONCIER.

Avec la réforme du PTZ et la disparition du PASS-FONCIER, le PSLA est, avec la VEFA, le seul produit susceptible de favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes en leur garantissant une certaine sécurité.

C'est pourquoi le Département souhaite encourager les opérateurs qui utilisent ce dispositif à le développer sur le territoire du Bas-Rhin hors CUS, notamment dans le cadre du dispositif Quartier Plus 67.

Pour rappel, le dispositif Quartier Plus 67 offre aux bailleurs sociaux la possibilité d'accéder – selon les règles actuellement en vigueur - à un foncier à coût maîtrisé ne dépassant pas 150 € HT/SDP.

Article 1^{er} : Objet de la convention

1. Concernant le PSLA

Le PSLA est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention.

Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale (au moins huit mois par an) par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources PTZ (ancien dispositif).

- Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont mobilisables en complément du PSLA (1% logement, prêt à 0 %).
- La mensualité de remboursement est plafonnée. La somme des mensualités (hors primes d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la levée de l'option.
- L'aide personnalisée au logement (APL) peut être accordée à l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession.

Transfert du prêt

Le prêt qui a été accordé au vendeur peut être, au moment de la levée de l'option, transféré au titulaire du contrat de location-accession pour le montant du capital restant dû. Son montant maximum est égal à la différence entre le prix du logement et le montant de la fraction acquisitive. Le ménage n'est pas tenu d'accepter le transfert et peut choisir toute autre offre de crédit. Le transfert n'est pas automatique : l'établissement de crédit peut s'opposer à ce que le PSLA soit transféré à un ménage présentant des garanties insuffisantes de solvabilité au moment de la levée d'option.

Aides spécifiques

Le PSLA comporte des aides fiscales spécifiques :

- une TVA réduite pour l'opérateur. Quand le locataire-accédant lève l'option dans les 5 ans de l'achèvement pour acheter le logement qu'il loue, la vente est exonérée de TVA et non assujettie aux droits d'enregistrement ;
- une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. Le ménage qui lève l'option bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.

Redevance et prix

La redevance se décompose en une partie correspondant à la jouissance du logement (fraction locative) et une partie correspondant au paiement anticipé du prix (fraction acquisitive).

La fraction locative de la redevance ne doit pas excéder des plafonds mensuels par mètre carré de surface utile (arrêté modifié du 26.3.04). Ces plafonds sont révisés au 1er juillet de chaque année sur la base de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction de l'année civile précédente.

La part acquisitive est fixée dans le cadre du contrat de location-accession en fonction des capacités financières du locataire-accédant en accord avec le vendeur.

Le **prix de vente du logement** ne doit pas excéder un plafond par mètre carré de surface utile (arrêté modifié du 26.3.04). Ce plafond est révisé chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente. Le prix non révisable, est minoré à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux de 1 %.

Garanties

En cas de levée de l'option, le vendeur offre à l'accédant deux garanties, l'une de relogement, l'autre de rachat.

Garantie de rachat

La garantie peut être mise en jeu sur demande de l'emprunteur ou du co emprunteur par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze ans à compter de la levée de l'option. La demande doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour l'emprunteur ou le co-emprunteur, de l'un des faits suivants :

- décès,
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- mobilité professionnelle impliquant un trajet supérieur à 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé,
- chômage de plus d'un an attesté par l'inscription à l'ANPE,
- invalidité reconnue par carte d'invalidité ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie,
- divorce,
- dissolution d'un PACS.

En cas de mise en jeu de la garantie, le vendeur s'oblige à racheter le logement à certaines conditions.

Garantie de relogement

Le vendeur a obligation de proposer par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard dans les six mois à partir de la date fixée pour la levée d'option, trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources PLUS.

Article 2 : Engagement du Département

Auprès d'Habitat de l'III : Le Conseil Général du Bas Rhin et Habitat de l'III conviennent par la présente convention que le Département garantira à 100 % les emprunts contractés par Habitat de l'III auprès de tout organisme bancaire habilité pour le développement de logements en accession sociale à la propriété dans le cadre d'un prêt PSLA.

Le Département et Habitat de l'III conviennent d'un partenariat dans les Quartiers Plus 67 afin de favoriser la production de logements en accession sociale sécurisée.

Auprès de l'acquéreur : une subvention de 3 000 euros (pour un ménage de 1 à 3 personnes) et de 4 000 euros pour les autres ménages peut être accordée au locataire-accédant lorsque celui-ci fait valoir son droit d'option.

Article 3 : Engagement d'Habitat de l'III

Habitat de l'III s'engage à proposer à la vente un volume moyen de 10 logements livrés à compter de 2015 sur l'ensemble territoire du Bas-Rhin, là où les besoins ont été repérés par Habitat de l'III.

Pour obtenir la décision d'agrément, Habitat de l'III s'engage à respecter les conditions suivantes :

- respect des plafonds de ressources des locataires accédants (arrêté du 02.12.05)
- respect du plafond de loyer fixé par arrêté pendant la phase locative, pouvant être révisé annuellement
- plafonnement du prix de vente du logement
- disposer d'un engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un prêt permettant de financer le transfert de propriété
- engagement d'offrir au ménage, en cas de levée d'option, une garantie de rachat du bien et une garantie de relogement afin de le couvrir contre les accidents de la vie

Dans le cadre de leurs relations partenariales, le bailleur et le Conseil Général conviennent communément d'une rencontre semestrielle avec la Direction de l'Habitat et l'Aménagement Durable du Département afin de faire un point d'étape sur la mise en œuvre de la présente convention.

Article 4 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la date de signature.

Article 5 : Élection du domicile

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile au siège du Département.

Article 6 :

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux qui seront remis à chaque partie signataire.

Fait à Strasbourg, le

Pour Habitat de l'III
Le Directeur

Pour le Département
Le Président du Conseil Général

Laurent KOHLER

Guy-Dominique KENNEL