



**Convention pour la réalisation de l'accession
abordable dans le cadre du PLUi HD
Palmyrimmo, Perspectim
(SCCV à créer) et l'OPAC de la Savoie
Rue de la Concorde – La Ravoire**

N° dossier : AA2021-01



Entre

La Communauté d'agglomération Grand Chambéry, domiciliée 106 allée des Blachères - CS 82618 - 73000 Chambéry, représentée par son vice-président, Thierry Repentin, dûment habilité par la décision n°XXX du Bureau communautaire du 4 novembre 2021,

d'une part,

Et

La société COREB (PALMYRIMMO), domiciliée Le Galien 395 avenue des Massettes 73190 Challes-les-Eaux, représentée par son Président, Thierry Mazilli,

Et

La société Perspectim, domiciliée 64 espace Vercors 38140 La Murette, représentée par son Président, Julien Meisel,

Et

L'opérateur social l'OPAC de la Savoie, domicilié 9 rue Jean Girard Madoux, représenté par son Directeur Général, Fabrice Hainaut,

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit

Vu les statuts de Grand Chambéry qui disposent que la Communauté d'agglomération est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire,

Vu la délibération n°201-19 C du Conseil communautaire du 18 décembre 2019 approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal de Grand Chambéry tenant lieu de Programme local de l'habitat et de Plan de déplacements urbains (PLUi HD)

Vu la délibération n°188-19 C du Conseil communautaire du 18 décembre 2019 approuvant l'ajustement du dispositif financier d'accompagnement du Programme local de l'habitat intercommunal 2014-2019,

Vu la délibération n° 203-19 C du Conseil communautaire du 18 décembre 2019 approuvant la définition des modalités de l'accession abordable dans le cadre du PLUi HD,

I –Observations préliminaires

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi HD, Grand Chambéry s'est fixé comme objectif d'encourager l'accession abordable dans l'agglomération.

Pour y parvenir, le PLUi HD prescrit la réalisation de logements en accession abordable sur certaines opérations, représentant au total un potentiel de production de 1 200 à 1 300 logements à l'horizon du PLUi HD.

L'accession abordable correspond au développement d'une gamme de produits destinés à l'accession dans le neuf avec des prix inférieurs au marché afin de faciliter le parcours résidentiel au sein de l'agglomération pour le plus grand nombre de ménages. L'accession abordable recoupe deux produits : l'accession aidée et l'accession sociale.

Hors zone C, lorsque ces prescriptions conduisent à devoir réaliser plus de 10 logements en accession abordable, un minimum de 30% des logements en accession abordable sont à produire en accession sociale (dimension qualitative).

Pour les primo-accédants, Grand Chambéry apporte en complément une aide financière via la « Prime Agglo Logement » permettant d'accompagner davantage l'acquisition d'un bien en accession aidée.

Afin de garantir les objectifs de la politique habitat, des clauses anti-spéculatives sont prévues en contrepartie de l'acquisition d'un bien en accession abordable. Elles visent à maintenir l'affectation du bien au titre de résidence principale et à éviter toute spéculation.

Art. 1er - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir, dans le cadre de l'opération située rue de la Concorde à la Ravoire, les engagements réciproques de Grand Chambéry et des opérateurs COREB (Palmyrimmo), Perspectim (SCCV à créer) et l'OPAC de la Savoie dans le cadre de l'accession abordable.

Art. 2 - Nature de l'opération

L'opération porte sur un programme de construction de 209 logements neufs en accession situés à La Ravoire comprenant :

- 15 logements en accession aidée,

Parmi ces logements, 6 sont destinés de façon préférentielle à des primo-accédants qui bénéficieront de la Prime Agglo Logement, sous respect des conditions d'octroi.

- 10 logements en accession sociale, réalisés par l'OPAC de la Savoie.

II - Engagements de l'opérateur en matière d'accession aidée

Art.3 - Conditions de prix des logements en accession aidée

Les conditions sont les suivantes :

1- Zone B1 Chambéry

Les prix de vente des logements visés à l'article 5 (hors prime) ne peuvent excéder le plafond de prix maxima, définis en €/m² de surface habitable (hors stationnement) de 2 500 € HT/m², soit 3 000 € TTC en TVA 20% ou 2 638 € TTC en TVA à 5,5%.

Le montant maximal par stationnement couvert simple s'élève à 15 000 € HT et pour un stationnement couvert double à 21 000€ HT.

2 - Zone B1 communes hors Chambéry

Les prix de vente des logements visés à l'article 5 (hors prime) ne peuvent excéder le plafond de prix maxima, définis en €/m² de surface habitable (hors stationnement) de 2 335 € HT/m², soit 2 800 € TTC en TVA 20% ou 2 463 € TTC en TVA à 5,5%.

Le montant maximal par stationnement couvert simple s'élève à 15 000 € HT et pour un stationnement couvert double à 21 000 € HT.

3 – Zone C

Sur les communes en zone C, prix par logement plafonné à un montant par m² SH inférieur à 15% du prix de vente de l'opération,

Pour la présente opération, les prix de vente des logements (avant déduction de la prime) se décomposent de la manière suivante :

Accession abordable ⁽¹⁾	N° Lot	Typologie	Surface habitable	Stationnement			Prix logement	
				Type ⁽²⁾	Prix H.T.	Prix T.T.C	Prix H.T	Prix logement T.T.C (TVA 20%)
Accession aidée	A107	T4	82 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	191 333 €	229 600 €
Accession aidée	A207	T4	82 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	191 333 €	229 600 €
Accession aidée	C105	T4	80 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	186 667 €	224 000 €
Accession aidée	C205	T4	80 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	186 667 €	224 000 €
Accession aidée	C305	T4	80 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	186 667 €	224 000 €
Accession aidée	C405	T4	80 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	186 667 €	224 000 €
Accession aidée	D103	T4	84 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	196 000 €	235 200 €
Accession aidée	D203	T4	84 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	196 000 €	235 200 €
Accession aidée	E103	T4	85 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	198 333 €	238 000 €
Accession aidée	F105	T4	86 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	200 667 €	240 800 €
Accession aidée	F205	T4	86 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	200 667 €	240 800 €
Accession aidée	F304	T4	81 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	189 000 €	226 800 €
Accession aidée	F305	T4	86 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	200 667 €	240 800 €
Accession aidée	F404	T4	81 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	189 000 €	226 800 €
Accession aidée	F405	T4	86 m²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	200 667 €	240 800 €

Art. 4 - Conditions de ressources des accédants en accession aidée

L'opérateur s'engage à réserver les logements visés à des ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas, à la date de signature du contrat de réservation, les plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

L'opérateur s'assure que le ménage :

- respecte les conditions de ressources du PTZ
- et pour le ménage primo-accédant, qu'il bénéficie du PTZ.

Art. 5 - Conditions d'occupation du logement par les accédants

L'opérateur s'engage à informer les futurs acquéreurs des modalités de l'opération, notamment de leur engagement à occuper le logement à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans à compter de la date d'acquisition.

Art. 6 – Clauses anti spéculatives applicables en accession aidée

Les clauses visent à prévenir toute spéculation sur les logements vendus à prix minorés grâce à l'intervention publique. Ces clauses sont insérées dans les compromis et actes de mutation intervenant au cours des 5 années suivant la date d'acquisition.

L'opérateur s'engage à informer les futurs acquéreurs des clauses anti spéculatives suivantes :

- Occupation du logement à titre de résidence principale pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'acquisition,
- En cas de revente du bien dans le délai des 5 ans, l'acquéreur revendeur et le nouvel acquéreur devront attester dans l'acte de vente (dont une copie sera transmise par le notaire à Grand Chambéry) :
 - Que le nouvel acquéreur s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pendant le délai restant à courir,
 - Que le prix de revente net vendeur maximum respecte un prix de vente plafonné tenant compte du prix d'achat initial, des frais d'actes et des éventuels travaux réalisés sur justificatifs.

L'acquéreur devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception son intention de vendre à Grand Chambéry.

En cas de non-respect des obligations, le remboursement de la prime éventuellement perçue sera exigible de plein droit par Grand Chambéry auprès de l'acquéreur.

III - Engagement de Grand Chambéry en matière d'accession aidée

Art. 7 – Montant de l'aide financière pour les ménages primo-accédants en accession aidée

Grand Chambéry apporte une aide financière aux ménages primo-accédants :

Pour un T2 : 2 500 €

Pour un T3 : 3 500 €

Pour un T4 et + : 4 500 €

Art. 8 – Labellisation « Accession Abordable »

Grand Chambéry s'engage, pour les opérations labellisées de la liste de logements visés à l'article 2, à mettre à disposition de l'opérateur :

- Les droits d'utilisation des logos de l'opération apposables sur tous les supports de communication des programmes labellisés (panneaux, presse, web,...).
- Un relai d'information des opérations via la page dédiée du site de Grand Chambéry, sous réserve de l'envoi par mail à l'adresse habitat@grandchambery.fr de la fiche type opération jointe en annexe de la présente convention.
- Un relai d'information des opérations labellisées « Accession Abordable » via les ateliers de l'accession organisés par l'Adil en partenariat avec Grand Chambéry et via le CMAG, magazine de Grand Chambéry.

IV – Demande d'éligibilité auprès de Grand Chambéry en accession aidée

Art. 9 – Demande de prime pour les primo-accédants

L'opérateur s'engage à transmettre la demande de prime à Grand Chambéry par mail à l'adresse habitat@grandchambery.fr dès signature par le ou les futur(s) acquéreur(s) du contrat de réservation.

Sans ce document dûment transmis par l'opérateur dans les délais, Grand Chambéry décline toute responsabilité sur la non obtention de la prime par les acquéreurs.

Suite à l'envoi par Grand Chambéry de la décision auprès de l'opérateur, celui-ci s'engage à notifier la décision au client et à lui transmettre le document contractuel intitulé « Prime Agglo Logement » qui sera signé par le ou les futur(s) acquéreur(s) et annexé à l'acte de vente.

Art. 10 – Demande d'éligibilité pour les non primo-accédants

L'opérateur s'engage à transmettre la demande d'éligibilité ainsi que l'ensemble des documents permettant d'établir les vérifications nécessaires à Grand Chambéry par mail à l'adresse habitat@grandchambery.fr dès signature par le ou les futur(s) acquéreur(s) du contrat de réservation.

Sans ce document dûment transmis par l'opérateur dans les délais, Grand Chambéry décline toute responsabilité sur la non obtention d'un prix de vente plafonné par les acquéreurs.

Suite à l'envoi par Grand Chambéry de la notification d'éligibilité auprès de l'opérateur, ce dernier s'engage à notifier l'accord du dossier au client et à lui transmettre le document contractuel intitulé « Accession abordable » qui sera signé par le ou les futur(s) acquéreur(s) et annexé à l'acte de vente.

V - Engagements de l'opérateur en matière d'accession sociale

Art.11 - Conditions de prix des logements en accession sociale

Pour la présente opération, les prix de vente des logements (avant déduction de la prime) se décomposent de la manière suivante :

Accession sociale	N° Lot	Typologie	Surface habitable	Stationnement			Prix logement		
				Type ⁽²⁾	Prix H.T.	Prix T.T.C	Prix H.T	Prix logement T.T.C (TVA 5,5%)	
PSLA	F102	T2	42 m ²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	98 053 €	103 446 €	
PSLA	F104	T3	65 m ²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	151 749 €	160 095 €	
PSLA	F106	T2	42 m ²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	98 053 €	103 446 €	
PSLA	F202	T2	42 m ²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	98 053 €	103 446 €	
PSLA	F203	T3	64 m ²	Couvert	15 000 €	18 000 €	149 414 €	157 632 €	

				simple					
PSLA	F204	T3	65 m ²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	151 749 €	160 095 €	
PSLA	F206	T2	42 m ²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	98 053 €	103 446 €	
PSLA	F301	T3	62 m ²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	144 745 €	152 706 €	
PSLA	F302	T2	42 m ²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	98 053 €	103 446 €	
PSLA	F303	T2	45 m ²	Couvert simple	15 000 €	18 000 €	105 057 €	110 835 €	

Les prix des logements seront confirmés dans la demande d'agrément provisoire PSLA auprès de Grand Chambéry. La subvention de Grand Chambéry pour l'accession sociale sera attribuée ultérieurement sur dépôt d'un dossier à intervenir par l'OPAC de la Savoie (agrément PSLA).

Art. 12 - Conditions de ressources des accédants en accession sociale

L'opérateur s'engage à réserver les logements visés à des ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas, à la date de signature du contrat de réservation, les plafonds de ressources du PSLA.

L'opérateur s'assure que le ménage respecte les conditions de ressources du PSLA et fait signer l'attestation de primo-accession le cas échéant.

Art. 13 - Conditions d'occupation du logement par les accédants

L'opérateur s'engage à informer les futurs acquéreurs des modalités de l'opération, notamment de leur engagement à occuper le logement à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans à compter du transfert de propriété.

Art. 14 – Clauses anti spéculatives applicables en accession sociale

Les clauses visent à prévenir toute spéculation sur les logements vendus à prix minorés grâce à l'intervention publique. Les clauses sont insérées dans les compromis et actes de mutation intervenant au cours des 5 années suivant le transfert de propriété.

Pour les bénéficiaires d'une subvention de Grand Chambéry, les clauses sont indiquées dans le guide des aides.

Pour les non bénéficiaires d'une subvention, l'opérateur s'engage à informer les futurs acquéreurs des clauses anti spéculatives suivantes :

- Occupation du logement à titre de résidence principale pendant un délai de 5 ans à compter du transfert de propriété,
- En cas de revente du bien dans le délai des 5 ans, l'acquéreur revendeur et le nouvel acquéreur devront attester dans l'acte de vente (dont une copie sera transmise par le notaire à Grand Chambéry) :
 - Que le nouvel acquéreur s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pendant le délai restant à courir,
 - Que le prix de revente net vendeur maximum respecte un prix de vente plafonné tenant compte du prix d'achat initial, des frais d'actes et des éventuels travaux réalisés sur justificatifs.

L'acquéreur devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception son intention de vendre à Grand Chambéry.

VI - Engagement de Grand Chambéry en matière d'accèsion sociale

Art. 15 – Montant de l'aide financière pour les ménages primo-accédants en accèsion sociale

Grand Chambéry apporte une aide financière aux ménages primo-accédants :

100€/m² de surface utile plafonné à :

Pour un T2 : 3 000€

Pour un T3 : 6 000€

Pour un T4 et + : 10 000€*

Art. 16 – Labellisation « Accession Abordable »

Grand Chambéry s'engage, pour les opérations labellisées de la liste de logements visés, à mettre à disposition de l'opérateur :

- Les droits d'utilisation des logos de l'opération apposables sur tous les supports de communication des programmes labellisés (panneaux, presse, web,...).
- Un relai d'information des opérations via la page dédiée du site de Grand Chambéry, sous réserve de l'envoi par mail à l'adresse habitat@grandchambery.fr de la fiche type opération jointe en annexe de la présente convention.
- Un relai d'information des opérations labellisées « Accession Abordable » via les ateliers de l'accèsion organisés par l'Adil en partenariat avec Grand Chambéry et via le CMAG, magazine de Grand Chambéry.

VII – Attestation de l'éligibilité des ménages auprès de Grand Chambéry en accèsion sociale

Art. 17 – Demande de subvention pour les primo-accédants

L'opérateur devra déposer un dossier de demande de subvention et de paiement dans les modalités figurant au guide des aides.

Art. 18 – Vérification de l'éligibilité pour les non primo-accédants

L'opérateur s'engage à transmettre à Grand Chambéry un tableau de suivi des ventes une à deux fois par an et jusqu'à la fin de la commercialisation afin d'attester de l'éligibilité des ménages.

VIII - Dispositions de contrôle et d'application

Art. 19 - Suivi de l'opération

L'opérateur s'engage à fournir à tout moment à la demande du représentant de Grand Chambéry toutes les informations et documents nécessaires à l'exercice de ce suivi. Grand Chambéry évaluera également la qualité des logements proposés (superficie, orientation, prestations, etc...)

Art. 20 – Date d'effet de la convention

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les trois parties.

Art. 21 – Durée de la convention

La présente convention est valable deux ans à compter de sa date de signature sans tacite reconduction.

Art. 22 - Avenant

La présente convention peut faire l'objet d'un avenant sous réserve d'accord des quatre parties.

Art. 23 – Litiges et résiliation

Tous litiges auxquels pourrait donner lieu l'exécution de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Grenoble.

Grand Chambéry se réserve le droit de résilier unilatéralement la présente convention en cas de non-respect des dispositions de la présente convention.

Fait à Chambéry le

Pour Grand Chambéry,
Par délégation du Président,
Thierry Repentin

Pour COREB (Palmyrimmo),
Thierry Mazilli

Pour Perspectim,
Julien Meisel

Pour l'OPAC de la Savoie,
Fabrice Hainaut