



Convention pour la réalisation de l'accèsion abordable dans l'opération Centre-bourg de Barby

Entre

La Communauté d'agglomération Grand Chambéry, domiciliée 106 allée des Blachères - CS 82618 - 73000 Chambéry, représentée par sa vice-présidente, Brigitte Bochaton, dûment habilitée par la délibération n° du Conseil communautaire du **18 décembre 2019**,

d'une part,

Et

La commune de Barby, domiciliée Mairie de Barby - 73230 Barby, représentée par son Maire ou son représentant, dûment habilité par délibération n° du Conseil municipal du

Et

La société IMAPRIM, domiciliée 121 allée Albert Sylvestre 73000 Chambéry, représentée par son Président, Olivier Gallais,

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° 229-14C du conseil communautaire du 19 décembre 2013 adoptant le Programme local de l'habitat intercommunal 2014-2019,

Vu la délibération n° 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° C du conseil communautaire du 18 décembre 2019 approuvant le Programme local Intercommunal Habitat et Déplacements,

I – Observations préliminaires

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat 2014-2019, Grand Chambéry s'est fixé comme objectif d'encourager l'accession sociale et abordable dans l'agglomération.

Pour ce faire, Grand Chambéry, en partenariat avec la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) met en œuvre l'opération « Prime Agglo Logement ». La finalité de l'opération « Prime Agglo Logement » est de permettre à des acquéreurs dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources du prêt à taux zéro (PTZ) de l'Etat, d'accéder à la propriété d'un logement à un prix modéré qu'ils occuperont à titre de résidence principale.

Dans le cadre de la réflexion du PLUi HD et toujours en cohérence avec le PLH 2014-2019, l'agglomération met en place une expérimentation sur la commune de Barby. Cette opération permet, sur une liste de logements retenus par Grand Chambéry, à des acquéreurs non primo-accédants respectant les conditions d'obtention de la Prime Agglo Logement, de bénéficier d'un prix de vente plafonné.

La maîtrise de prix de sortie des logements a été planifiée et permise par l'intervention de la commune de Barby, en lien avec Grand Chambéry, au travers de :

- L'élaboration du document d'urbanisme qui a prévu une offre en accession abordable (OAP),
- La cession foncière, qui a fait l'objet d'une minoration du prix de vente pour la partie dédiée à la réalisation de logements abordables. Le montant de cette minoration s'élève à 106€ HT/m² SP,
- La réflexion avec les promoteurs/opérateurs de l'opération.

Afin de garantir les objectifs de la politique habitat, des clauses anti-spéculatives sont prévues en contrepartie. 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 projetée à Barby, centre-bourg, les engagements réciproques de Grand Chambéry, de la commune de Barby et du vendeur dans le cadre de l'accession abordable.

Art. 2 - Nature de l'opération

La réduction de la charge foncière consentie par la collectivité sera répercutée sur le prix des biens revendus par l'opérateur, pour un minimum de 600 € par m² habitable TTC.

L'opération porte sur un programme de construction de 115 logements neufs situés à Barby centre-bourg dont 16 logements du T2 au T4 sont labellisés.

Parmi ces 16 logements, 8 sont destinés de façon préférentielle à des primo-accédants qui bénéficieront de la Prime Agglo Logement, sous réserve du respect des conditions d'octroi.

II - Engagements du vendeur

Art.3 - Conditions de prix des logements

Les prix de vente des logements visés à l'article 2 (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 ; pour un stationnement couvert double à 21 000 € HT, pour un stationnement non couvert à 7 000 € HT.

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

Accession abordable ⁽¹⁾	N° Lot	Typologie	Surface habitable	Prix logement	
				Prix H.T	Prix logement T.T.C (TVA 20%)
1	B001	T2	42,17	98 397 €	118 076 €
2	B107	T2	42,18	98 420 €	118 104 €
3	C101	T2	42,18	98 420 €	118 104 €
4	A103	T2	42,87	100 030 €	120 036 €
5	B004	T2	46,14	107 660 €	129 192 €
6	A005	T2	44,54	103 927 €	124 712 €
7	D101	T3	62,59	146 043 €	175 252 €

8	C002	T3	62,82	146 580 €	175 896 €
9	C203	T3	62,83	146 603 €	175 924 €
10	C001	T3	64,48	150 453 €	180 544 €
11	D104	T3	64,26	149 940 €	179 928 €
12	C004	T3	62,59	146 043 €	175 252 €
13	C205	T3	62,59	146 603 €	175 252 €
14	C102	T3	64,49	150 453 €	180 544 €
15	E102	T4	86,63	201 717 €	242 560 €
16	E201	T4	86,63	201 717 €	242 560 €

Les stationnements seront commercialisés selon les prix suivants :

- Stationnement couvert simple : entre 8 666 € HT et 10 667 € HT
- Stationnement couvert large (dans la limite de 2): de 14 666 € HT et 15 667€ HT
- Garage : 13 000 €
- Garage double : 21 000 € H.T.

Des caves pourront en outre être commercialisées entre 900 et 1000 € HT.

Art. 4 - Conditions de ressources des accédants

Le vendeur s'engage à réserver les logements visés à l'article 2 à des ménages dont les ressources annuelles n'excédant pas, à la date de signature du contrat de réservation, les plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Le vendeur s'assure que le ménage respecte les conditions de ressources du PTZ.

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

Le vendeur 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. 6 – Clauses anti spéculatives applicables

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.

Le vendeur 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 sauf cas de force majeure,
- En cas de revente du bien dans le délai des 5 ans permise dans un cas de force majeure, 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, l'acquéreur sera tenu de payer à la mairie de Barby une pénalité dont le montant sera égal à la différence entre le prix net vendeur de la revente et le prix de vente plafonné. Le montant de la pénalité sera plafonné à 600€/m² de surface habitable. Dans le cas

du bénéficiaire d'une subvention de Grand Chambéry, l'acquéreur sera en outre tenu de rembourser la subvention à Grand Chambéry.

III - Engagement de Grand Chambéry

Art. 7 – 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 du promoteur :

- 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 (toutes boîtes).

IV – Demande d'éligibilité auprès de Grand Chambéry

Art. 8 – Demande de prime pour les primo-accédants

Le vendeur 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 le promoteur 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 du vendeur, le vendeur 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. 9 – Demande d'éligibilité pour les non primo-accédants

Le vendeur 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 le promoteur 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 du vendeur, 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 - Dispositions de contrôle et d'application

Art. 10 - Suivi de l'opération

Le vendeur 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. 11 – Date d'effet de la convention

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

Art. 12 – Durée de la convention

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

Art. 13 - Avenant

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

Art. 14 – 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,

Pour la commune de Barby,

Pour Imaprim,