FICHE 7

ACCESSION ABORDABLE PRESCRITE EN OAP OU EN OPERATION D'AMENAGEMENT

L'OBJECTIF

Le volet Habitat du PLUi HD, valant Programme Local de l'Habitat (PLH), poursuit l'objectif de développer une gamme de produits destinée à l'accession dans le neuf avec des prix inférieurs au marché afin de faciliter le parcours résidentiel pour le plus grand nombre de ménages.

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 1200 à 1300 logements à l'horizon du PLUi HD.

Le pourcentage ou le nombre de logements en accession abordable est prescrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et dans les opérations d'aménagement conduites par les collectivités dans le cadre du PLUi HD.

DÉFINITION DE L'ACCESSION ABORDABLE :

2 PRODUITS D'ACCESSION ABORDABLE

ACCESSION AIDEE

ACCESSION SOCIALE

Ces produits peuvent être prescrits simultanément sur une même opération selon ses caractéristiques (nombre de logements, localisation).

DEFINIS PAR DES PLAFONDS ET DES CLAUSES

PLAFOND DE PRIX DE VENTE POUR LES OPERATEURS + PLAFOND DE RESSOURCES POUR LES ACHETEURS + CLAUSES SPECIFIQUES

ADAPTES SELON LES 3 DYNAMIQUES DU TERRITOIRE

- Les communes en zones A
- Les communes en zone B1
- Les communes en zone C

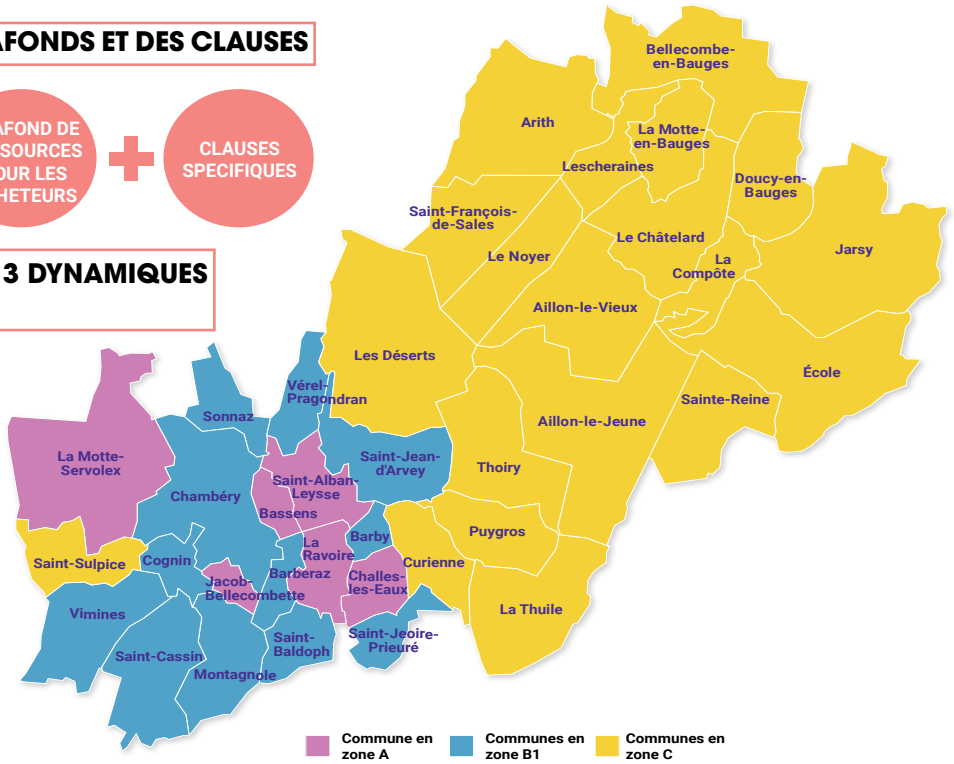
LES PROJETS CONCERNES PAR CES DISPOSITIONS

Certaines OAP et/ou opération d'aménagement prescrivent un volume de logements en accession abordable à réaliser au regard de la production totale de logements. Tout projet situé dans une telle OAP et/ou opération d'aménagement devra respecter le pourcentage ou le nombre de logements imposé.

En zones A et B1, lorsque l'OAP et/ou l'opération d'aménagement rend obligatoire la réalisation **de plus de 10 logements en accession abordable à l'échelle de l'OAP et/ou l'opération d'aménagement**, un **minimum de 30%** de ces logements est à produire **en accession sociale**.

• **Dans le cas d'un aménageur unique** au sein d'une OAP et/ou opération d'aménagement, **préalablement au dépôt de la première autorisation d'urbanisme, l'aménageur devra définir la répartition** des logements en accession abordable par secteur délimité par autorisation d'urbanisme **en accord avec la commune et Grand Chambéry**. Le cumul de production de logements en accession abordable de toutes les autorisations d'urbanisme devra respecter la production prescrite par l'OAP et/ou l'opération d'aménagement.

• **En l'absence d'aménageur unique, chaque autorisation d'urbanisme** intégrant une offre de logements devra respecter les prescriptions définies à l'échelle de l'OAP et/ou de l'opération d'aménagement (y compris la part d'accession sociale si prescrite).



PLUi Habitat Déplacements
Un espace de vie à inventer

FICHE 7

ACCESSION ABORDABLE

LA REGLE

Pour les logements en accession abordable, l'opérateur devra respecter les critères suivants :

<table>
<tr><th>Produit</th><th colspan="2">Prix de vente</th><th>Conditions pour les acquéreurs</th><th>Clauses</th></tr>
<tr><td>Accession aidée</td><td>Prix par logement</td><td rowspan="2">Sur les communes en zone B1
Bail Réel Solidaire : prix plafonné à 2850€ HT/m² de surface de habitable (hors stationnnements), soit 3007€ TTC en TVA (5,5%).
Autres dispositifs : prix plafonné à 3150€ HT/m² de surface habital (hors stationnement), soit 3780€TTC au taux actuel de TVA (20%) ou 3323€TTC en TVA (5,5%)

Sur les communes en zone A
Bail Réel Solidaire : prix plafonné à 3000€ HT/m² de surface de habitable (hors stationnnements), soit 3165€ TTC en TVA (5,5%).
Autres dispositifs : prix plafonné à 3300€ HT/m² de surface habital (hors stationnement), soit 3960€TTC au taux actuel de TVA (20%) ou 3481,5€TTC en TVA (5,5%)

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

Plafond de prix de vente du stationnement :
• 15 000 € HT pour un stationnement couvert simple,
• 21 000 € HT pour un stationnement couvert double,
• 7 000 € HT pour un stationnement non couvert simple.</td><td>• Occupation du logement à titre de résidence principale.

• Plafonds de ressources du PTZ du zonage de la commune.

• Revenus fiscaux N-2 et plafonds de ressource de l'année en cours, appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, sinon au moment du contrat de vente si absence de contrat de réservation.</td><td>Anti-spéculatives Applicable pendant une durée de 5 ans</td></tr>
<tr><td>Accession sociale</td><td>Prix moyen des logements en accession sociale de l'opération</td><td>• Occupation du logement à titre de résidence principale

• Plafonds de ressources PSLA du zonage de la commune.

• Revenus fiscaux N-2 et plafonds de ressource de l'année en cours, appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, sinon au moment du contrat de vente si absence de contrat de réservation</td><td>Anti-spéculatives Applicable pendant une durée de 5 ans.

Sécurisation Garantie de rachat et garantie de relogement.</td></tr>
</table>

LES AIDES FINANCIERES POUR LES PRIMO-ACCEDANTS

Pour accompagner l'accession à la propriété, Grand Chambéry apporte une aide financière aux ménages primo-accédants.

En accession aidée :

- Pour un T2 : 2 500€
- Pour un T3 : 3 500€
- Pour un T4 et + : 4 500€

En accession sociale réalisée par des opérateurs ayant conclu une convention d'objectifs :

- Pour un T2 : 3 000€
- Pour un T3 : 6 000€
- Pour un T4 et + : 10 000€

FICHE 7

ACCESSION ABORDABLE

LES PROCEDURES A SUIVRE

AVANT LE DEPOT DU DOSSIER D'AUTORISATION D'URBANISME : L'AFFILIATION DE L'OPERATION

L'opérateur adresse la demande d'affiliation, selon le modèle établi en pièce jointe, par mail à habitat@grandchambery.fr

Chaque opérateur signe une convention par projet avec Grand Chambéry, et le cas échéant l'opérateur de l'accession sociale, qui définit notamment :

- Les conditions de réalisation de l'offre abordable au sein de l'opération (par exemple : mixité à l'échelle d'un palier ou regroupement sur un bâtiment / montée spécifique),
- Le rôle de chaque acteur dans la vérification de l'éligibilité des ménages,
- Les conditions d'application des clauses.

La convention signée doit être retournée à Grand Chambéry accompagnée d'un visuel de l'opération afin d'apparaitre sur la page internet dédiée de Grand Chambéry. -> www.grandchambery.fr -> onglet habitat.

Dans le dossier d'autorisation d'urbanisme
Le pétitionnaire joint la convention signée.

APRES LA PURGE DES DELAIS DE RECOURS SUR L'AUTORISATION D'URBANISME : L'ELIGIBILITE DES MENAGES

EN ACCESSION AIDEE

Lors de la réservation du logement (primo-accédants et non primo-accédants):
L'opérateur **fait signer aux futurs acquéreurs une fiche de demande d'éligibilité** qu'il transmet accompagnée des avis d'imposition du foyer par mail à habitat@grandchambery.fr

- La confirmation d'éligibilité des ménages,
- un document contractuel
- ainsi que la décision d'attribution de l'aide le cas échéant,

seront notifiés par courrier à l'opérateur et au notaire **sous 15 jours** après réception de l'accusé de réception.

L'opérateur est seul chargé d'informer le client de la décision de Grand Chambéry.

L'opérateur fait signer immédiatement au client le document contractuel intégrant les engagements au respect des clauses anti-spéculatives, et l'envoie au notaire ainsi qu'à Grand Chambéry.
Ce document constituera une annexe de l'acte de vente.

Lors de la vente UNIQUEMENT pour les primo-accédants bénéficiant d'une aide :
Le notaire sollicite le paiement de la subvention **avant la signature de l'acte de vente**.

Le notaire adresse à Grand Chambéry pour paiement :

- Le document contractuel « Prime Agglo Logement de Grand Chambéry » signé par l'acquéreur.
- Une attestation du Notaire sur le prix du logement et le respect des conditions associées.
- L'attestation d'octroi d'un Prêt à taux zéro délivrée par un organisme bancaire pour ce logement ou une attestation du Notaire.
- Le RIB du notaire (pour versement de l'aide) et un Extrait k-bis.

Le paiement est effectué dans un **délai maximum de 45 jours** (en cas de dossier complet) par virement sur le compte du notaire, avant la signature de l'acte de vente. Une notification de paiement est envoyée au notaire par mail pour notification à l'acheteur.

La somme ainsi versée s'ajoute à l'apport personnel de l'acquéreur.

EN ACCESSION SOCIALE

Avant la commercialisation et UNIQUEMENT pour les primo-accédants :
L'opérateur adresse un dossier de demande de subvention pour les primo-accédants selon les modalités décrites dans le guide des aides.
Lors de la vente :
L'opérateur :

- est chargé d'informer le client des modalités de l'accession sociale,
- s'assure que les mentions concernant le dispositif d'accession sociale dans le cadre du PLUi HD soient portées à l'acte de vente : présentation, clauses antispéculatives, mention de l'aide le cas échéant,
- remplit un tableau de suivi des ventes et le communique à Grand Chambéry régulièrement.

Lors de la vente UNIQUEMENT pour les primo-accédants :
Les opérateurs demandent à Grand Chambéry le versement de la subvention selon les modalités décrites dans le guide des aides.

LIENS UTILES

Les pétitionnaires peuvent obtenir des renseignements complémentaires

- auprès du service habitat et aménagement de Grand Chambéry en adressant une demande par mail à l'adresse habitat@grandchambery.fr
- sur le site internet www.grandchambery.fr -> page devenir proprietaire

FICHE 7 **ACCESSION ABORDABLE**

DEMANDE D'AFFILIATION DE L'OPERATION A L'ACCESSION ABORDABLE PRESCRITE PAR LE PLUi HD DE GRAND CHAMBÉRY (1/2)

Fiche d'information à remplir et à retourner par courriel à habitat@grandchambery.fr.
Merci de joindre un visuel de bonne qualité (dans la limite de 4 Mo par courriel) au format jpeg.
Les informations saisies seront mises en ligne à destination du grand public sur www.grandchambery.fr pendant toute la durée de la commercialisation.

Nom commercial de l'opération :

Commune :

Opérateur :

Opérateur pour l'accession sociale le cas échéant :

Adresse de l'opération *(quartier, hameau, adresse postale si définie)* :

Environnement *(proximité commerces, écoles...)* :

Description du programme :

Typologies et prix des logements labellisés accession abordable :

Type d'accession abordable (1)	N° Lot	Typologie	Surface habitable	Stationnement			Prix du logement		
				Type (2)	Prix H.T.	Prix T.T.C	Prix H.T.	Prix T.T.C. (TVA à 5,5%)	Prix T.T.C. (TVA à 20%)

(1) Accession aidée, accession sociale PSLA, accession sociale BRS ou accession sociale LI accession (indiquer pour chaque logement si ciblage primo-accession)
(2) Non couvert, couvert simple, couvert double

DEMANDE D'AFFILIATION DE L'OPERATION A L'ACCESSION ABORDABLE PRESCRITE PAR LE PLUi HD DE GRAND CHAMBÉRY (2/2)

Niveau de performance énergétique :

Date de livraison prévue (mois/année) :

Contact pour la commercialisation

Nom /prénom :

Fonction :

Téléphone :

Date de lancement de la commercialisation *(pour la mise en ligne)* :

Nom de la personne qui a rempli le formulaire :

Fait à
Le

Signature + tampon