

**REGLEMENT D'INTERVENTION  
RELATIF A L'OPERATION  
« MA PREMIERE PIERRE » DANS  
L'ANCIEN ET LE NEUF**

## REGLEMENT D'INTERVENTION RELATIF A L'OPERATION « MA PREMIERE PIERRE » DANS L'ANCIEN ET LE NEUF

### Exposé préalable:

L'accession sociale est un axe fort de la politique du logement de l'agglomération. Pour les jeunes ménages, il est aujourd'hui difficile de devenir propriétaire d'un logement correspondant à leur projet de vie, leur composition familiale, idéalement situé, économe en énergie et à un prix abordable.

Face à ce constat, et pour répondre à de nombreuses demandes de la part de ses habitants, la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées a souhaité proposer un dispositif d'accompagnement à la primo-accession dénommé « Ma Première Pierre ». Ce dispositif engagé dans le PLH 2011-2016, a connu un vif succès. Il a été poursuivi en 2017 suite à la prorogation d'un an de la durée du PLH, puis a été réengagé dans le PLH 3 2018-2023, en cours.

L'intervention de la CAPBP consiste à aider certains ménages répondant à des critères d'éligibilité, à acheter leur premier logement ancien ou neuf dans l'une des 31 communes de la CAPBP, en leur apportant une subvention afin de conforter leur apport personnel. Il s'agit également pour les accédants dans l'ancien de les inciter à faire des travaux d'amélioration dans leur logement.

En accord avec les principes de développement durable soutenus par la Communauté d'Agglomération dans le cadre de son Agenda 21, ce dispositif participe également à :

- développer une offre de logements diversifiée, économe en énergie et en espace
- favoriser la mixité sociale et urbaine et fluidifier les parcours résidentiels en permettant au plus grand nombre de ménages d'accéder à la propriété
- lutter contre l'étalement urbain, en proposant de l'habitat dans les zones desservies par les transports en commun, en milieu urbain
- inciter au renouvellement urbain et à la redynamisation des centres anciens
- susciter la réalisation de travaux d'amélioration thermique et énergétique des logements anciens.

### CRITERES D'ELIGIBILITE

Les critères d'éligibilité à l'opération sont ceux en vigueur à la date du dépôt du dossier.

#### Critères d'éligibilité du ménage (personne(s) occupant le logement acquis) :

- Personne physique exclusivement qui affecte le logement à sa résidence principale
- Être primo – accédant :

1) que le ménage dans sa configuration au moment de l'acquisition, n'ait jamais accédé à la propriété.

2) Aucune des personnes composant le ménage ne peut être propriétaire d'un autre bien immobilier (sont notamment exclus : détenteur de parts sociales ; dirigeant ou associé d'une société à vocation immobilière ; usufruitier ou nu-propriétaire ; acquéreur d'un bien comportant 2 logements distincts dont l'un sera destiné à la location ; propriétaire en tant que personne morale)

La CAPBP se réserve le droit d'analyser chaque demande particulière qui n'aurait pas été listée ci-dessus, afin de déterminer si le demandeur répond à l'esprit de la définition du primo-accédant qui a justifié la mise en place du dispositif.

En cas de changement de situation du ménage (rupture de la vie commune) dans le ou les mois qui

précèdent la demande de subvention, et en l'absence de tout justificatif écrit officiel, une attestation sur l'honneur de séparation pourra être exigée.

- Être en possession d'un avis d'imposition en son nom propre ; l'avis d'imposition pris en compte sera conforme à la réglementation de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) en vigueur.
- Avoir présenté son projet à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Pyrénées-Atlantiques (fiche navette remise au ménage d'un logement ancien pour compléter le dossier)
- Plafonds de ressources ci-dessous:

Nombre d'occupant(s) du logement	Revenu fiscal de référence N-2
Une personne seule	23 688 €
Deux personnes	31 588 €
Trois personnes	36 538 €
Quatre personnes	40 488 €
Cinq personnes	44 425 €
Par personne supplémentaire	4 222 €

### **Conditions d'éligibilité du logement**

- Logement acquis à titre onéreux en pleine propriété
- Plafond de l'apport : inférieur à 30 % du prix d'acquisition net vendeur (hors frais d'agence à la charge du vendeur ou de l'acquéreur et hors frais de notaire). Le prêt doit être accordé par un organisme financier. Le montant d'apport personnel indiqué sur le contrat de prêt sera pris en compte.
- Le dossier doit être déposé au plus tard 1 jour avant la signature de l'acte notarié définitif (lui donnant la jouissance du bien).

### **Conditions d'éligibilité s'appliquant uniquement à l'acquisition d'un logement ancien :**

- Logement dont le permis de construire a été accordé avant le 31 décembre 1975
- Respect des étiquettes énergétiques :
  - Dans le cas où le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) joint au dossier a été réalisé après le 1/07/2021, le logement doit atteindre au minimum les étiquettes D en consommation énergétique (soit au maximum 250 kwh EP/m<sup>2</sup>.an) et D en émission de gaz à effet de serre (soit au maximum 50 Kg.CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>/an) ou le cas échéant réaliser les travaux préconisés par la CAPBP après réalisation d'une évaluation thermique
  - Dans le cas où le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) joint au dossier a

été réalisé avant le 1/07/2021, et quel que soit les étiquettes, la CAPBP procèdera à une visite du logement et fera une évaluation thermique.

- Dans les 2 cas, le logement devra respecter avant travaux les étiquettes D et D et après travaux les étiquettes D pour la consommation énergétique et éventuellement E pour les émissions de gaz à effet de serre.
- Logement conforme au décret décence n° 2002-120 du 30 janvier 2002, au Code de la Santé Publique et au Règlement Sanitaire Départemental
- Les logements situés en totalité ou en partie en sous sol (type souplex) sont exclus du dispositif
- Prix plafond du bien acquis : 170 000 € (prix hors frais d'agence et de notaire).
- Lorsque l'acquisition porte sur un bien composé de 2 logements distincts que le ménage destine à son occupation personnelle en totalité, les demandeurs devront transmettre une attestation sur l'honneur d'engagement d'occupation, sous réserve de cohérence au regard de la composition du ménage et de la dimension du bien.

#### **Conditions d'éligibilité s'appliquant uniquement à l'acquisition d'un logement neuf :**

- Logement conforme à la réglementation de la construction (respect du code de la construction et de l'habitation, à savoir réglementation thermique, parasismique, parasitaire, acoustique,...)
- Logement situé en centre-ville ou centre-bourg (zone UA du PLUI ou selon périmètre communiqué par la Commune) ou dans des quartiers en renouvellement urbain (quartiers prioritaires de la politique de la ville et territoires de veille)
- Prix de vente plafonné conformément au règlement d'intervention en faveur du logement en accession sociale.

Les modes d'accès retenus peuvent être les suivants :

- Location accession via le Prêt Social Location Accession (PSLA)
- Accession directe dont Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)
- Accession progressive via une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP)
- Accession par le biais d'un Organisme de Foncier Solidaire et la conclusion d'un Bail Réel Solidaire.

\*\*\*\*\*

La subvention n'est pas automatique et reste soumise à l'instruction des services. Toutes pièces complémentaires pourront être demandées si les renseignements fournis sont jugés incomplets.

Toute décision d'octroi de la subvention acquise sur la base de renseignements erronés ou de déclaration frauduleuse entraînera l'annulation et le remboursement de l'aide.

## ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

### **Nature et montant de la subvention:**

La subvention « Ma première pierre » est une prime modulable.

Dès lors que tous les critères d'éligibilité listés précédemment sont remplis, une prime de base sera allouée d'un montant forfaitaire de 3000 €.

Cette dernière sera majorée selon les critères suivants :

- Selon la composition du ménage : forfait supplémentaire de 1500 € pour les ménages avec enfant (si un enfant est à naître, il sera comptabilisé dans la composition du ménage sur présentation de justificatifs).
- Acquisition d'un logement vacant : forfait supplémentaire de 1500 € sous réserve que le logement ne soit pas éligible à la prime de « sortie de vacance » accordée par la CAPBP dans l'OPAH RU Cœur de Ville ou dans l'OPAH RU Cœur d'Agglomération

La vacance retenue doit correspondre à une inoccupation du logement depuis plus de 24 mois consécutifs à la date de dépôt du dossier Ma Première Pierre et sous réserve de transmission de l'un des documents justificatifs suivants :

- Facture de consommation énergétique ou de consommation d'eau : absence d'abonnement d'énergie ou d'eau, facture sans consommation ou quasi-nulle
- Taxe d'habitation logement vacant
- Attestation notariée indiquant la vacance du bien
- Eventuellement attestation sur l'honneur de l'agence immobilière, du vendeur (cette situation sera étudiée au cas par cas)

### **Accord de subvention:**

Les subventions sont attribuées par courrier, par le Président de la CAPBP.

Ce courrier vaut accord de principe de subvention. Cela signifie que le dossier est recevable car le demandeur répond aux critères d'éligibilité du ménage.

Le ménage ne sera éligible que lorsque les conditions précisées dans le courrier auront été levées. L'acte notarié définitif devra notamment être transmis.

### **Versement de l'aide**

L'aide est versée sur le compte bancaire du bénéficiaire si l'ensemble des pièces transmises justifie le paiement.

Toutefois, conformément aux conventions de partenariat liant la Communauté d'Agglomération, la ville de Pau et la SACICAP PROCIVIS AQUITAINE-SUD, le dispositif prévoit :

- la mise en œuvre de préfinancements des subventions publiques et des prêts missions sociales en faveur des propriétaires occupants par la SACICAP PROCIVIS AQUITAINE-SUD
- la mise en œuvre de la caisse d'avance pour la rénovation thermique et la transition énergétique (CARTTE) via une subrogation des aides de la Communauté d'Agglomération et de la ville de PAU au profit de la SACICAP PROCIVIS AQUITAINE SUD en sa qualité de gestionnaire financier de la CARTTE.

Ainsi, cette subrogation se concrétisera individuellement dans chaque dossier concerné par une procuration au profit de la CARTTE signée par le propriétaire bénéficiaire de l'avance.

La subvention accordée ayant fait l'objet d'une avance de la CARTTE sera directement reversée à la CARTTE et non au propriétaire.

En cas de changement de situation du ménage (rupture de la vie commune) lorsque le dossier est en cours et a fait l'objet d'un accord de principe de subvention sans que les conditions suspensives aient été levées : si une au moins une des personnes reste propriétaire occupant du logement et respecte les plafonds de ressources, le dossier de demande de subvention pourra rester valable si les demandeurs le souhaitent, sous réserve de la transmission d'attestations de leur part.

La subvention ne pourra être perçue qu'une fois. Ainsi, les personnes composant le ménage percevront la subvention pour une seule acquisition et ne seront plus éligibles au dispositif pour une seconde acquisition, et ce quelle que soit la nouvelle configuration du ménage.

### **Durée de validité d'un dossier à compter de la date de dépôt :**

#### **1/ Dans l'ancien**

- délai accordé au demandeur pour compléter son dossier de demande de subvention: 6 mois
- délai accordé au demandeur pour commencer ses travaux (délivrance de « l'attestation de conformité devis » par la CAPBP) : 1 an
- délai accordé au demandeur pour terminer ses travaux (délivrance de « l'attestation de conformité factures » par la CAPBP) et pour demander le versement de la subvention : 3 ans

A titre exceptionnel, le délai de 3 ans accordé au demandeur pour terminer ses travaux et demander le versement de la subvention pourra être prolongé de 2 ans supplémentaires, pour permettre la mise en place de préfinancements tardifs permettant la réalisation de travaux thermiques lourds.

#### **2/ Dans le neuf :**

- délai accordé au demandeur pour compléter son dossier de demande de subvention : 3 ans

**En cas de non-respect des délais, le demandeur sera avisé par courrier de la clôture sans suite du dossier.**

#### **3/ Cas particuliers :**

En cas de réponse défavorable à une autorisation d'urbanisme, ou désaccord de la copropriété, et sous réserve de la transmission de pièces justificatives, le délai accordé pour commencer les travaux pourra être rallongé de 6 mois.

## CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

L'aide ainsi consentie constitue un avantage accordé aux ménages répondant aux critères ci-dessus, afin de les aider à accéder à la propriété. Pour respecter les objectifs de la politique de l'habitat mise en place et éviter la spéculation, la collectivité subordonne la pérennité de l'aide versée au respect des conditions suivantes.

Ces clauses sont acceptées par le bénéficiaire de l'aide, qui s'y engage en signant un document appelé « engagements du demandeur », qui est joint au dossier de demande de subvention. Elles s'imposent uniquement à(aux) l'acquéreur(s) qui a(ont) bénéficié de l'aide.

**Délai à partir duquel courent les clauses anti-spéculatives** : date de signature de l'acte notarié d'acquisition. Elle constitue le point de départ des obligations ci-dessous:

**Les clauses anti- spéculatives s'appliquent dans tous les cas suivants** :

- Donation ou revente du bien à titre onéreux (l'échange ou l'apport en société sont assimilés à une vente) dans un délai de 6 ans
- location du logement nu ou meublé à un tiers,
- transformation en locaux commerciaux ou professionnels,
- affectation à l'usage de résidence secondaire,
- utilisation comme accessoire d'un contrat de travail,

Dans tous ces cas, le propriétaire devra :

- Si l'un des événements visés ci-dessus intervient dans les 3 ans de la signature de l'acte définitif : rembourser à la Communauté d'agglomération l'intégralité de l'aide accordée
- Si l'un de ces événements survient entre la 4ème année et la sixième année qui suivent la signature de l'acte définitif : rembourser 50% de l'aide.

La CAPBP enverra un courrier d'injonction au(x) bénéficiaire(s) et émettra ensuite un titre de recette. Les obligations de remboursement de la subvention s'imposent à chacun des acquéreurs.

**Des dérogations** à l'obligation de remboursement des aides perçues, prenant en compte les événements particuliers<sup>1</sup> ci-après, seront admises sous réserve de la production par le bénéficiaire des justificatifs appropriés :

- décès du ou de l'un des acquéreurs,
- divorce ou rupture de PACS (sous réserve que les 2 personnes aient été signataires de l'acte notarié) A noter : la rupture d'une union libre ne bénéficie pas de dérogation à l'obligation de remboursement,
- mutation professionnelle<sup>2</sup> ou rupture du contrat de travail<sup>3</sup> de l'un au moins des acquéreurs entraînant un éloignement géographique de plus de 70 kms,
- invalidité ou incapacité reconnue par la CDAPH, de l'un au moins des acquéreurs,
- surendettement du propriétaire ou des propriétaires (procédure banque de France).

Conformément aux engagements souscrits dans le formulaire de demande, le bénéficiaire de l'aide devra aviser par écrit la Communauté d'Agglomération, jusqu'au terme des engagements d'occupation, de toutes modifications qui pourraient être apportées au droit de propriété et aux conditions d'occupation du logement subventionné.

1-Circonstances exceptionnelles pouvant revêtir les caractéristiques de la force majeure et rendant nécessaire la vente du bien.

2-Déplacement géographique imposé par des contraintes indépendantes de la volonté du bénéficiaire.

3-A caractère involontaire du bénéficiaire de l'aide

**Contrôles :**

La CAPBP se réserve le droit de vérifier par tous moyens le respect de ces clauses (demande de copie des avis d'imposition sur la taxe foncière et taxe d'habitation, consultation des déclarations d'intention d'aliéner...). Des contrôles aléatoires pourront être effectués par la CAPBP. Par ailleurs, un contrôle pourra être fait par la CAPBP, auprès de la conservation des hypothèques, 6 ans et 6 mois après la signature de l'acte notarié d'acquisition.

**Objectifs de ce guide :**

- Permettre à l'ensemble des personnes intervenant sur l'opération « Ma première pierre » d'instruire les dossiers sur la base des mêmes critères d'appréciation
- Assurer la continuité de l'opération en cas du départ de l'agent instructeur
- Sécuriser la collectivité en cas de contestation d'un demandeur qui aurait été débouté

L'instructeur se réserve le droit de demander toutes les pièces complémentaires qu'il jugerait nécessaire à l'instruction du dossier.

**INSTRUCTION DES DOSSIERS**

Les critères pris en compte sont les critères précisés dans le formulaire en vigueur à la Maison de l'Habitat et du Patrimoine ou remis par l'opérateur social à **la date du dépôt du dossier** (quelle que soit la version que le demandeur a pu se procurer antérieurement ou en d'autres lieux). Le dossier est ouvert à la date de réception du dossier à la Maison de l'Habitat et du Patrimoine. Un récépissé est remis au demandeur pour justifier de cette date.

Le dépôt du dossier de demande de subvention n'acte pas l'éligibilité du ménage et/ou du logement.

Les demandes de subventions sont traitées par ordre d'arrivée (date de dépôt à la Maison de l'Habitat et du Patrimoine).

**ELIGIBILITE DU MENAGE**

**Primo-accession du ménage :**

La CAPBP se réserve le droit de vérifier par tout moyen que les demandeurs n'ont été ou ne sont propriétaires d'aucun autre bien.

**Calcul des plafonds de ressources:**

Principe de base : les ressources prises en compte sont celles de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement, les co-demandeurs, et toute autre personne occupant le logement et bénéficiant de revenus, même si seulement l'une des personnes est mentionnée sur l'acte d'acquisition. Les ressources prises en compte sont celles servant de base au calcul du Revenu Fiscal de Référence (RFR).

Toutes les pièces justificatives devront être apportées par chacun des co-demandeurs et des personnes percevant des revenus.

Les co-demandeurs devront co-signer la fiche d'engagement (formulaire en annexe 2).

Pour la prise en compte des ressources de personnes dont la situation familiale aurait changé par rapport à l'avis d'imposition à fournir (décès, divorce,...) : les justificatifs pour l'ensemble des ressources déclarées par le ménage devront toutefois être communiqués. La CAPBP tiendra compte uniquement des sommes perçues par le/les demandeurs (colonne les concernant sur l'avis d'imposition). Le RFR du demandeur sera calculé au prorata du RFR total mentionné sur l'avis.

Pour les ménages qui se sont mariés ou pacsés, l'ensemble des avis d'imposition seront pris en compte.

## **ELIGIBILITE DES LOGEMENTS ACQUIS DANS L'ANCIEN**

### **I) Normes relatives aux performances thermiques**

Tous les dossiers déposés ne répondant pas aux performances énergétiques minimales exigées, ou présentant un DPE antérieur au 1/07/2021, seront transmis à l'équipe d'animation et une évaluation thermique sera réalisée. Si l'instructeur le juge nécessaire, des diagnostics complémentaires aux documents remis dans le dossier pourront être réalisés.

La consommation énergétique prise en compte est celle recalculée par l'équipe d'animation et non celle du DPE annexé à l'acte de vente.

L'équipe d'animation fera toutes les préconisations nécessaires pour permettre au ménage d'atteindre un niveau de performance énergétique correspondant aux étiquettes D pour la consommation énergétique (inférieur ou égal à 230 kWh EP/m<sup>2</sup>.an) et à E pour les émissions de gaz à effet de serre (inférieur ou égal à 55 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an).

Dans l'étude thermique, l'équipe d'animation proposera dans tous les cas au minimum :

- un état des lieux du logement
- un calcul du « projet ma première pierre » correspondant :
  - Au projet du propriétaire lorsqu'il est jugé cohérent + éventuellement des préconisations prioritaires permettant d'atteindre le niveau demandé
  - Uniquement à des préconisations prioritaires permettant d'atteindre le niveau demandé
  - éventuellement à des préconisations supplémentaires, que le ménage pourra faire en plus s'il veut améliorer davantage la performance thermique de son logement.

Le ménage devra suivre exactement les préconisations de travaux qui seront faites par l'équipe d'animation. Un certificat de conformité des devis puis un certificat de conformité des factures sera établi par la CAPBP pour acter la bonne réalisation des travaux demandés. La CAPBP s'assurera également que le demandeur a effectué les demandes d'autorisation d'urbanisme préalables à la réalisation des travaux.

S'il n'existe aucune préconisation, ou qu'elles ne lui permettent pas d'atteindre la performance exigée, ou encore que le demandeur refuse de faire les travaux demandés, il ne pourra bénéficier de l'aide « Ma Première Pierre ».

Tous les logements aidés par la CAPBP devront répondre aux normes d'habitabilité et de décence : seront exclus du dispositif les logement intégrant en partie ou en totalité des locaux par nature impropres à l'habitation : caves, sous-sols, combles non aménageables, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur,....

**Appréciation des préconisations à prendre en compte dans les calculs du projet « Ma Première Pierre »** : tous les travaux permettant d'améliorer la performance thermique du logement, en veillant à :

- leur cohérence et leur compatibilité avec le projet du ménage et les caractéristiques du logement;
- leur coût au regard du montant des subventions;
- leur retour sur investissement.

Une marge d'appréciation est donc laissée l'équipe d'animation sur la liste et l'ordre de priorité des préconisations à retenir et à proposer au ménage.

Les préconisations de travaux ne relevant pas de la seule volonté du propriétaire (travaux de copropriété par ex) ne sont pas reprises dans les calculs de l'étude thermique après travaux.

C'est sur les préconisations de l'étude thermique « **projet Ma Première Pierre** » que se positionnera la CAPBP.

Concernant les éventuelles anomalies décelées dans le diagnostic technique initial (électrique, gaz, amiante, plomb) une attestation sur l'honneur du ménage l'engageant à effectuer les travaux d'amélioration devra être complétée, signée et jointe au dossier.

Une visite du logement pourra être organisée dans le délai de 6 ans pour faire un point avec l'occupant sur son confort dans le logement, ses consommations énergétiques, les éco-gestes à mettre en place...

## **II) L'ancienneté du logement**

Sur la base de la date d'obtention du PC (avant le 31/12/1975). Une vérification dans le SIG est faite afin de permettre également à l'instructeur de situer la localisation du logement au regard des périmètres-:

- ANRU
- 500 m autour du périmètre ANRU
- OPAH-RU
- ORT

En cas de doute, une vérification auprès du service urbanisme pourra être nécessaire pour les logements situés sur la commune de Pau. Pour les logements situés sur les autres communes, une demande de la copie du permis de construire pourra être exigée aux demandeurs.

## **III) Transformations du logement**

Le justificatif d'obtention de l'autorisation d'urbanisme est une pièce obligatoire et conditionne le versement de la subvention. L'instructeur pourra en cas de doute se renseigner auprès du service urbanisme de la commune et le cas échéant, exiger les régularisations nécessaires.