

Fiche: mise en oeuvre des CLAUSES D'ENCADREMENT DU LOGEMENT ABORDABLE

Dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée en juillet 2017, la ville a décidé de promouvoir une offre en logements en accession abordable en imposant la construction de 10% de logements en accession maîtrisée dans chaque projet de plus de 1000m² de surface de plancher dans les zones denses (UA et UB). Cette fiche a pour objet de détailler les modalités de mise en oeuvre de cette orientation.

Cette orientation, revêt un caractère social dont l'un des premiers objectifs est de rendre possible l'accession à la propriété pour les ménages modestes.

Le soutien à l'accession abordable répond donc aux motifs d'intérêt général, d'ordre social et économique, et complète le dispositif d'intervention en faveur du « logement pour tous » et vise les objectifs suivants :

- Faciliter les parcours résidentiels,
- Permettre aux ménages à ressources modestes de rester sur le territoire en accédant à la propriété,
- Préserver l'équilibre et la mixité sociale dans l'habitat, entre secteurs locatif et d'accession, libres et aidés,
- Accroître et compléter l'offre de logements.

Les dispositions du présent contrat devront être retranscrites dans l'acte de vente que pourrait consentir l'acquéreur ou tout futur propriétaire du présent logement. Ainsi ces obligations se transmettront d'acquéreur en acquéreur pendant un délai de 12 ans à compter de la date de signature du premier acte authentique de vente.

Par ailleurs, l'opérateur devra adresser à la Ville une copie des contrats de réservation accompagnée des justificatifs de ressources.

SELECTION DES CANDIDATS A L'ACCESSION

La plus grande part du processus de sélection des ménages se déroule lors de la phase de commercialisation des programmes et repose de fait sur l'opérateur. Le promoteur s'engage donc à vérifier que les ménages candidats répondent aux modalités d'éligibilité et critères spécifiés pour l'accès au dispositif selon les conditions souhaitées par la ville d'Annemasse.

Par ailleurs, le promoteur s'engage à dispenser l'information la plus complète aux ménages candidats, en particulier les informer sur les engagements et obligations qu'implique l'acquisition d'un logement abordable.

Critères d'éligibilité

Les logements abordables devront justifier des critères suivants pendant une période de 12 ans :

Critères ressources

Le prix de vente du logement se base sur le prix du marché (voir publication d'Annemasse agglomération à n-1) moins 20% de la surface habitable hors parking. Les plafonds de ressources retenus sont ceux de l'année N-2 (revenu fiscal de référence). Les ressources devront être :

- inférieures aux plafonds PSLA pour les ménages de 1 personne,
- inférieures aux plafonds PTZ pour les ménages de 2 à 4 personnes et plus.

Ces plafonds seront réactualisés annuellement selon l'évolution des plafonds en vigueur pour la zone A. A titre d'exemple, voici les plafonds pour l'année 2019.

Plafonds de ressources pour les logements vendus 3340 € TTC/m² de Shab hors parking (revenus n-2)

Nombre des personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de revenus	
1	32 442 €	PSLA
2	51 800 €	PTZ
3	62 900 €	PTZ
4 et +	74 000 €	PTZ

Critère primo-accédants

Le dispositif s'adresse aux primo-accédants, c'est-à-dire les ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale sur les 2 ans précédant la signature de l'acte authentique de vente.

Critère localisation

Le dispositif cible prioritairement les ménages qui vivent ou travaillent au sein de l'agglomération. Ce critère s'applique durant le premier mois de commercialisation et s'ouvre ensuite aux ménages qui ne vivent pas et ne travaillent pas sur le territoire.

En cas d'acquisition par un ménage composé de plusieurs foyers fiscaux distincts, les acquéreurs devront justifier des critères d'éligibilité précités selon leurs revenus fiscaux cumulés.

OBLIGATION DE RESIDENCE PRINCIPALE

Le bien est uniquement destiné à de la résidence principale, au sens fiscal du terme. En conséquence, toute mise en location est strictement interdite.

Le logement acquis ne pourra, même partiellement, être transformé en locaux commerciaux ou professionnels, affecté à la location (meublée ou non, ni saisonnière) ou utilisé comme résidence secondaire.

CONDITIONS DE REVENTE

Vente à prix plafonné dans la période de 12 ans

Le propriétaire est libre de vendre son bien dans la période de 12 ans, si et seulement si le prix de vente est plafonné selon les conditions suivantes :

Le prix de revente ne pourra pas dépasser un prix théorique calculé en tenant compte du prix d'achat initial majoré du ratio de l'indice des prix des logements lors de la revente et lors de l'achat, augmenté des frais d'actes et du montant des éventuels travaux ou améliorations réalisées dans le logement dans la limite de 10% du prix d'achat initial sur présentation de factures.

Le calcul se décompose comme suit :

Prix de revente (TTC) = PRI x IndiceV / IndiceA + frais d'acte + montant des travaux d'améliorations dans la limite de 10 % du prix d'achat initial

PRI : prix de vente initial TTC

IndiceA : Indice des prix des logements (neufs et anciens) lors de l'achat

IndiceV : Indice des prix des logements (neufs et anciens) lors de la revente

La vente se fera sous conditions des critères d'éligibilité précédemment cités.

Pour éviter toute spéculation contraire à l'objectif de l'opération d'accession à prix abordable, il est mis à la charge des vendeurs successifs, d'informer par lettre recommandée avec accusé de réception à la ville d'Annemasse de toute cession ultérieure intervenant dans un délai de 12 ans à compter de la signature du contrat de réservation des biens vendus, les renseignements suivants :

- Nom et adresse des acquéreurs
- Prix de revente
- Ressources des acquéreurs (avis d'imposition N-2)

Dérogation au prix de vente plafonné dans la période de 12 ans

Par dérogation, la cession à prix libre avant 12 ans des logements sera autorisée sous réserve de respecter au moins une des clauses mentionnée ci-dessous :

- décès de l'un et / ou de l'autre des conjoints ou partenaires pacsés,
- incapacité ou invalidité reconnue soit par la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du code de la Famille et de l'Aide Sociale, soit par la décision de la Commission Technique d'Orientation et de Reclassement Professionnel (COTOREP), de l'un ou de l'autre des conjoints ou partenaires pacsés.

Au-delà de la période de 12 ans

A l'issue de cette période de 12 années, à compter de la signature du premier acte authentique de vente, les clauses d'autorisation de revente, de détermination du prix deviendront caduques.