

FICHE PRATIQUE

Soutien de la CAPI à la production de logements en accession sociale pour l'année 2016

Action n°2b du PLH : Les applications du principe de mixité - « favoriser le développement d'une accession à prix maîtrisés »

Objectifs :

- **Développer une offre accessible** pour une clientèle intermédiaire ou modeste (Pass foncier, PSLA, accession sociale réglementée...)
- **Eviter le départ de certains profils d'habitants** (jeunes, notamment) en favorisant la primo-accession
- **Diversifier** les quartiers à dominante de locatif aidé (sites Anru et autres)
- **Proposer des produits encadré, de qualité** ((localisation, qualité, prix de sortie...) pour un développement harmonieux et durable du territoire (conditions de financement par la CAPI)

Objectifs du PLH

Le conseil communautaire du 05 juillet 2011 a décidé de soutenir **74** logements maximum/an.

Les conditions d'éligibilité d'une opération

Les opérateurs: Les opérateurs pouvant prétendre à l'aide de la CAPI sont les bailleurs sociaux, les coopératives HLM et les SEM.

Situation des opérations: Opérations limitées aux communes désignées dans le Programme Local de l'Habitat comme la ville centre, les villes structurantes et bourgs mixtes de développement urbain.

Nature des opérations : Priorité aux opérations contribuant à la densification urbaine et/ou peu consommatrice d'espace :

- les logements collectifs en centre ville ou en centre bourg, les maisons individuelles groupées ou les logements individuels à condition de respecter la préconisation de densité du SCoT Nord Isère,
- les opérations localisées à proximité des transports, commerces, services...

Mixité des opérations : Opérations doivent être situées au sein d'un programme accession/location.

Critères énergétiques : Obligation de répondre à la réglementation thermique 2012.

Prix de vente maximum

2 100 €HT/m² de surface utile avec garage en zone B1 et B2.

2 060 €HT/m² de surface utile avec garage en zone C.

Ressources des ménages

Des ressources sous les plafonds PSLA ou les plafonds ANRU (pour les opérations situées dans les zones ANRU),

Un taux d'effort maximal à 30% qui peut aller jusqu'à 33% maximum après avis positif de l'ADIL 38.

Respecter les conditions de sécurisation

- Garantie de rachat

Par cette garantie, l'organisme vendeur s'engage à racheter le logement à un montant minimum garanti dans l'hypothèse où l'accédant se trouverait en difficulté au cours des 15 années suivant son acquisition. Combiné à l'assurance revente, ce dispositif assure une forte sécurisation financière de l'accédant, notamment pendant les 10 premières années.

- Garantie de relogement

La garantie de relogement assure au ménage accédant de bénéficier, sous certaines conditions, d'une offre de relogement dans un logement locatif social, de la part de l'organisme vendeur ou d'un organisme locatif avec lequel il aura conclu une convention. La garantie porte sur une durée de 15 ans.

Il est préconisé que les opérations puissent garantir l'assurance-revente pendant 10 ans à compter de la date d'achat mais la mise en place de cette condition sera étudiée au cas par cas et en fonction des spécificités de chaque opération.

- Assurance-revente pendant 10 ans à compter de la date d'achat

L'assurance revente est une garantie contre les risques de décote du bien en cas de revente « contrainte ». Elle couvre, dans une certaine limite, la perte financière qui peut résulter de la revente du bien immobilier lorsque celle-ci résulte d'aléas de la vie professionnelle et personnelle du ménage accédant (le décès accidentel l'invalidité permanente et totale, la mutation professionnelle, la perte d'emploi, le divorce...)

L'assurance revente devra être automatiquement incluse dans le prix de vente.

Une clause anti-spéculative est également mise en place.

- La clause anti-spéculative

Les bénéficiaires sont tenus au remboursement total de la subvention en cas de revente du bien dans les 9 ans suivant l'octroi de la subvention pour tout autre cause que cas de force majeure (décès, chômage de plus d'1 an, invalidité, mobilité professionnelle nécessitant un déménagement), et en cas de non-respect des règles.

Financement de la CAPI

La CAPI finance à hauteur de 2 000 € par logement pour les opérations en accession sociale.

La subvention de la CAPI est déduite du prix de vente du logement au profit du ménage acquéreur.

Procédure pour l'année 2016

Instruction du dossier de demande de subvention

Dossier instruit par la direction Cohésion Sociale de la CAPI et à envoyer à :

CAPI
Direction Cohésion Sociale
17 avenue du Bourg – BP 592
38081 l'ISLE d'ABEAU cedex

Cliquer sur le document pour télécharger la liste des pièces à joindre au dossier de subvention [Liste des pièces à joindre](#)

Une réunion interne en présence du Vice-président à l'habitat, des représentants des communes concernées et de la direction cohésion sociale sélectionneront les opérations à financer par la CAPI.

Convention opérateur / CAPI

Chaque opérateur signera une convention annuelle précisant les objectifs, les opérations et les modalités de financement de la ou les opération(s).

Financement de l'opération

La totalité de la subvention est versée à l'opérateur au démarrage de la pré-commercialisation, sur la durée de la convention.

Réunion de la pré-commission

La CAPI, l'opérateur, la commune concernée et l'ADIL 38 se réuniront chaque année, pour étudier les ménages susceptibles de devenir propriétaires. Seront présentés en priorité la composition familiale, l'origine géographique et les ressources des ménages.

Une association en amont de la direction Cohésion Sociale

Afin de bénéficier du soutien financier de la CAPI, la direction Cohésion Sociale est associée en amont sur le montage de l'opération avec la commune concernée, le bailleur et le promoteur afin d'échanger sur :

- Le niveau de loyer,
- La typologie des logements,
- La performance énergétique du bâtiment (choix et qualité des matériaux),

Une visite des logements avant la première mise en location est effectuée par le service habitat.

Contact – Direction Cohésion Sociale : 04-74-27-28-00

Anne-Sophie GUYONNET : aguyonnet@capi38.fr

Claire POMERO : cpomero@capi38.fr