

Projet de convention cadre pour une accession à prix maîtrisée sur La Cub

Entre:

La Communauté Urbaine de Bordeaux, d'une part
Les Promoteurs,
Les bailleurs sociaux,
Les établissements de Crédit,
La SACICAP,
Procivis,
Le Cilso,
L'ADIL.

Préambule:

La communauté urbaine de Bordeaux, à travers son projet métropolitain, se donne l'ambition d'intervenir sur tous les spectres du parcours résidentiel pour permettre aux habitants (actuels et futurs, à l'aulne d'une agglomération millionnaire) de se loger dans des conditions adaptées à leurs besoins et capacités.

Or la hausse des prix de l'immobilier observée sur le territoire de la Cub depuis plusieurs années, dans un contexte économique et financier défavorable à la solvabilité des ménages, écarte tout particulièrement les primo-accédants de ce marché. Ces ménages, le plus souvent jeunes, sont alors contraints de s'éloigner des activités et des services de la métropole pour accéder à la propriété.

Le nombre de ventes d'immobilier neuf sur la Cub a ainsi diminué d'environ 40% en 2012.

Sur la base d'un prix au m² de 3 150 €/m²; seuls 15 % des ménages de La Cub peuvent acheter un T3 de 70 m².

Pour mémoire, la moitié des ménages du parc privé de la Cub a des revenus mensuels inférieurs à 1 700 € net par mois et ne peut donc pas consacrer plus de 600 € à son logement.

Il paraît donc nécessaire de rechercher, avec d'autres leviers, une meilleure adéquation entre les besoins des ménages et la production immobilière.

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, et notamment à travers la révision du PLUi 3.1, la Communauté Urbaine souhaite agir, en partenariat avec les promoteurs notamment, sur l'ensemble des leviers quantitatifs et qualitatifs susceptibles de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages sur le territoire de la Cub.

Ainsi, en parallèle du développement d'outils de production d'accession "abordable" et "sociale" pour les ménages aux revenus modestes (sites 50 000 logements, ZAC, etc...), la Communauté Urbaine souhaite inciter les ménages à réaliser leur projet d'acquisition sur les programmes neufs de la Cub en leur proposant une aide sous condition de ressources.

Les ménages ciblés par le dispositif sont les familles aux revenus modestes et "moyens", dont le profil est suffisamment sécurisé pour accéder à la propriété sans être fragilisés, mais qui, pour acquérir un bien correspondant aux critères de surface et de confort familial dont ils ont besoin, quittent le territoire de La Cub. Ce sont des primo accédants qui, en quittant le parc locatif, quittent également le territoire communautaire.

L'objet de la présente convention sur l'accession à prix maîtrisés entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et ses partenaires est de définir les engagements réciproques pour la mise en oeuvre d'un dispositif incitatif en faveur de l'accession à la propriété sur La Cub, ciblée sur les ménages primo accédants et notamment les familles avec enfants.

Ce dispositif partenarial participe également à l'effort de soutien à la relance de la production de logements dans un contexte où le nombre de logements neufs commencés sur La Cub à presque diminué de moitié entre 2012 (environ 3 900) et 2011 (environ 7 500).

L'engagement comporte trois volets:

- L'aide de la CUB, sous la forme d'un prêt bonifié à 0% aux primo accédants, sous conditions de ressources détaillées ci dessous
- Le plafonnement des prix de vente des logements destinés à l'accession intermédiaire.
- L'accompagnement des banques sur les dossiers de primo accédants bénéficiant de l'aide de La Cub.

Cette convention détermine le cadre général dans lequel seront signées les conventions techniques particulières avec les banques.

Les communes sont également fortement incitées à mettre en place une aide à l'accession à la propriété en direction de ces ménages, qui se cumulerait avec le prêt de La Cub.

Il est convenu que ce dispositif est engagé pour deux ans dans un premier temps, et qu'il fera l'objet d'un suivi et d'une évaluation par un groupe de travail partenarial avant toute reconduite ou réajustement le cas échéant.

Ceci exposé, il est ensuite convenu ce qui suit:

PARTIE I: Les engagements réciproques pour favoriser la primo accession des ménages sur la Cub:

1. La CUB s'engage à apporter une aide aux ménages, sous conditons de ressources:

1.1 Les ménages ciblés:

L'objectif est d'apporter une aide aux ménages aux revenus modestes et "moyens", sans fragiliser les familles qui ne pourraient pas sur le long terme assumer un projet d'accession à la propriété.

Par soucis de lisibilité et compte tenu du recentrage vers les ménages modestes du PTZ + au 1er janvier 2013, les ménages ciblés par l'aide de La Cub sont ceux dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PTZ+.

Considérant que les célibataires accèdent aujourd'hui plus facilement au marché immobilier d'appartement neufs sur la Cub, via le PTZ de l'Etat (près de 40 % des prêts à taux zéro pour cette seule catégorie entre 2007 et 2011) , et qu'ils sont moins concernés par les flux migratoires hors Cub, il n'y a pas lieu d'octroyer une aide supplémentaire aux célibataires, la volonté de la communauté Urbaine étant de retenir près des services et équipements les familles.

Les ménages devront être bénéficiaires du PTZ+ de l'Etat, afin de produire un véritable effet levier sur le capital emprunté.

Ils seront donc primo accédants, c'est à dire qu'ils ne devront pas avoir été propriétaire dans les deux années qui ont précédées l'acquisition du bien.

	Plafonds de ressources PTZ +2013 (revenu fiscal de référence)
2 personnes	36 400 €
3 personnes	44 200 €
4 personnes	52 000 €

1.2 le prêt bonifié:

Les ménages choisissent librement leur établissement bancaire. Tous les établissements seront autorisés à signer la convention.

La Communauté Urbaine s'engage, en partenariat avec les établissements bancaires signataires de la convention cadre, à financer les intérêts du prêt à taux zéro qui sera distribué aux familles répondant aux critères de ressources ci dessous, après instruction des dossiers, et dans les conditions définies dans les conventions techniques afférentes.

Le prêt à taux zéro de la Cub complète le prêt à taux zéro de l'Etat (PTZ+).

	Montant du prêt bonifié de la Cub
2 personnes	15 000 € sur 14 ans
3 personnes	15 000 € sur 14 ans
4 personnes et plus	20 000 € sur 14 ans

Afin d'assurer la bonne utilisation de l'argent public, les contrats de vente prévoieront une clause anti spéculative au terme de laquelle les bénéficiaires s'engagent à ne pas revendre ou louer le bien acquis pendant les 5 premières années, sauf cas de force majeure, changement de situation familiale ou professionnelle ne permettant plus à l'acquéreur de se maintenir dans le logement (une veille sur les DIA et sur les revenus fonciers sera mis en place par la Communauté Urbaine).

A peine de nullité, les promoteurs s'engagent à ce que les contrats de vente comportent la mention de ces obligations qui seront publiées aux hypothèques.

Les conventions techniques avec les banques prévoieront qu'en cas de remboursement anticipé par le ménage du prêt à taux zéro de La Cub, la banque remboursera La Cub, au prorata des intérêts restant dûs.

1.3 les logements concernés:

Le prêt bonifié de la Cub participera au financement de logements compris dans des opérations d'ensemble (collectif, semi collectif, opération groupées),

Les opérations de logements éligibles au prêt de La Cub seront prioritairement situées dans les secteurs de projets (ZAC, PUP, Aménagements de Centres-ville, puis secteurs 50 000 logements....). Ces opérations répondront aux objectifs du projet métropolitain, et notamment du fait de leur situation près des services et équipements collectifs, de leur densité, de leur qualité paysagère et environnementale, de l'équilibre global de l'opération.

Les opérateurs qui souhaitent faire bénéficier de l'offre à leurs acquéreurs envoient une grille détaillée de l'opération (annexe 1), qui sera labellisée par La Cub après instruction de la Direction de l'Habitat.

La Cub s'engage à labelliser l'opération dans les 5 jours ouvrés qui suivent la demande par l'opérateur.

Pour bénéficier de l'aide, les logements devront respecter les normes thermiques prévues par le PTZ+ en vigueur (RT 2012 ou label BBC 2005, à l'exception des logements financés en PSLA dont la convention et la décision d'agrément ont été prises avant le 1er janvier 2012).

Lorsqu'une opération est labellisée, La Cub délivre son accord sur le versement d'une subvention finançant le prêt à taux zéro, après instruction des conditions d'éligibilité du ménage et vérification des conditions de prêt prévues dans la convention technique signée entre la banque partenaire et la collectivité.

Opérations spécifiques:

Les opérations d'habitat participatif pourront également être labellisées par La Cub pour être éligibles au prêt bonifié. Pour cela, un dossier décrivant le projet et son montage devra être validé au préalable.

La présente convention prévoit également que les ventes HLM, pourront être éligibles à l'aide de La Cub, dans des conditions de ressource, de prix et de localisation à définir avec les partenaires dans un avenant.

1.4 Volume d'aides accordées

La Cub s'engage à accorder l'aide aux ménages, dans la limite de ses engagements financiers.

Pour une meilleure gestion et un suivi rigoureux de l'évolution des crédits dévolus à cette opération, des quotas de prêts pourront être répartis entre les établissements bancaires partenaires et réventilés si besoin en fonction de la consommation par chaque banque.

2 Les opérateurs s'engagent à maîtriser les prix de vente des logements destinés à l'accession

2.1 Une garantie de prix maîtrisés

En contrepartie de l'aide accordée par la Cub aux acquéreurs de logements, les promoteurs et les bailleurs sociaux s'engagent à encadrer les prix de vente des logements vendus aux bénéficiaires du prêt.

Pour permettre aux ménages ciblés ci dessus de devenir propriétaires sur la Cub, les logements vendus devront respecter un prix /m² SHAB plafond (parking compris)

Dans la perspective de production de logements en accession abordable à l'horizon 2015 dans les sites 50 000 logements, le prix de référence est celui de 2500 € / m² surface habitable TTC parking compris.

Pour la mise en oeuvre du dispositif au 2ème trimestre 2013, concernant les logements en cours de commercialisation, le prix plafond est majoré de 16% soit 2900 €/m² surface habitable parking compris pour les logements en TVA à 19,6% (pouvant aller jusqu'à 2500 € +20 % sous réserve de justifications de difficultés inhérentes au projet)

Pour qu'une opération soit labellisée, les logements vendus en prix maîtrisés, devront représenter une part substantielle des logements de l'opération, notamment au regard du projet négocié avec les communes, des objectifs communautaires (30 % d'accession abordable à l'échelle de l'agglomération) et de la situation de l'opération.

Cette mise en oeuvre repose sur un partenariat étroit entre collectivités et opérateurs, en amont, pour définir la programmation de l'opération.

Les servitudes de mixité sociale et orientations d'aménagement programmatiques des documents de planification, ainsi que la programmation des ZAC et des opérations d'aménagement (50 000 logements notamment) s'imposent le cas échéant.

2.2 les logements concernés:

Les logements concernés sont les mêmes que ceux ciblés au 1.3 ci dessus:

Les prix maîtrisés s'appliquent aux logements compris dans des opérations d'ensemble (collectif, semi collectif, opération groupées), pour lesquels une labellisation de La Cub est sollicitée.

La diversité des produits sera recherchée pour répondre à différentes situations et aux besoins des ménages.

Les logements devront répondre aux exigences de qualité et de confort d'usage nécessaire aux familles s'installant dans ces logements. Une attention particulière sera donnée notamment à leur taille généreuse, aux commodités d'usage intérieurs (cuisine aménageable avec équipement standard, celliers...) et extérieurs (espace à vivre privatif,...).

3 Les partenaires financiers s'engagent à accompagner le dispositif de prêt bonifié de La Cub

En contrepartie de l'aide apportée par la Cub pour solvabiliser les ménages, les banques signataires du dispositif s'engagent, au terme de conventions techniques particulières fixant notamment les conditions d'octroi de l'aide et de calcul de la subvention versée par La Cub, à faciliter l'accès au crédit immobilier des acquéreurs (taux préférentiel primo -accédants pour le prêt principal, absence de facturation des frais de dossier ou des frais de garantie, etc...), tout en garantissant la sécurité de l'achat immobilier pour les primo -accédants.

Les partenaires financiers spécialisés dans l'accession sociale à la propriété (SACICAP Procivis, CILSO notamment) s'engagent à accompagner les ménages ciblés en abondant le prêt de La Cub avec leurs dispositifs propres.

Et notamment, en ce qui concerne Le Cilso, celui-ci s'engage à octroyer un prêt :

- Aux salariés de ses entreprises cotisantes -au taux nominal fixe égal au taux du Livret A défini annuellement selon le taux en vigueur au 31 décembre de l'année n-1, avec un taux minimum de 1,5% l'an et un taux maximum de 3% l'an (hors assurance), soit un taux de 2,25% (hors assurance) pour l'année 2013, -sur une durée maximale de 20 ans,

- Pour une acquisition de logement neuf dans un programme labellisé, et ce, dans la limite de ses contraintes réglementaires et budgétaires annuelles

Les banques signataires s'engagent à fournir tous les 6 mois un état des remboursements anticipés des prêts, afin d'être en mesure de mettre en oeuvre le remboursement à La Cub le cas échéant.

La présente convention pourra être amendée pour permettre d'intégrer des partenaires supplémentaires ou des nouvelles modalités de financement et d'accompagnement.

PARTIE II. Une méthode de projet partagé et d'accompagnement des acquéreurs.

1. la labellisation des opérations et la communication autour du dispositif

Pour permettre aux acquéreurs de bénéficier du prêt de La Cub, l'opérateur devra envoyer à la cub, préalablement à la commercialisation, une demande de labellisation, comprenant:

- la description du projet (adresse, description sommaire de l'opération...)
- le plan de masse et l'insertion du projet dans son environnement
- les plans intérieurs des logements
- la grille des prix de l'opération (prix, surface, typologie, localisation)
- les engagements concernant le respect des RT 2012 ou BBC 2005.

La Cub, après instruction par la Direction de l'Habitat informera l'opérateur par courrier électronique et par courrier, dans les 10 jours ouvrés au plus tard suivant la demande, de la labellisation de l'opération.

En cas d'absence de réponse de La Cub dans le délai mentionné, une décision de refus tacite de labellisation naitra.

En vue de la labellisation, une attention particulière sera donnée à la qualité d'usage des

logements, et notamment, à leur taille généreuse, aux commodités d'usage intérieurs (cuisine aménageable avec équipement standard, celliers...) et extérieurs (espace à vivre privatif,...) ainsi qu'à la grille de prix globale de l'opération.

De manière générale, la démarche d'urbanisme négocié sera privilégiée pour définir en amont les projets et les programmes entre les opérateurs, les communes et La Cub, afin de favoriser la densité et une approche qualitative en matière d'intégration dans le tissu existant.

Une fois obtenue, la labellisation pourra apparaître dans les outils de communication et de commercialisation de l'opération concernée. La mention de La Cub ou de son logo pourra alors être intégrée sur les supports utilisés pour l'opération concernée.

L'opérateur, ainsi que les partenaires financiers, informeront l'acquéreur de la possibilité de bénéficier du prêt Cub.

Afin d'informer au mieux ses usagers, et de guider les partenaires dans leur démarches, La Cub mettra en place et financera une communication institutionnelle concernant le dispositif d'aide à l'accession sur La Cub (plaquette d'information, publication dans les journaux, etc....).

2. L'accompagnement des futurs acquéreurs dans leur démarche

Outre l'aide financière, La Cub souhaite accompagner les ménages accédants de manière générale, dans leur parcours résidentiel.

Les parties s'engagent à reconnaître l'Adil (Association Départementale et d'Information sur le Logement) comme partenaire ressource pour les ménages en les orientant vers ce conseil indépendant avant la signature du compromis de vente.

3. Suivi, Evaluation et partage d'informations

La présente convention est signée pour une période de 2 ans à compter de sa signature. Elle se renouvelle par tacite reconduction pour des périodes successives de 1 an, à la suite d'une évaluation et d'un bilan.

Un groupe de suivi formé par l'ensemble des partenaires (promoteurs, bailleurs, établissements de crédit, La Cub) se réunira selon une fréquence à définir, pour suivre le dispositif, réajuster la ventilation des crédits si besoin, et partager les informations (nombre et montants des prêts accordés, remboursements anticipés, nombre et catégorie de ménages concernés, prix de vente des logements, commercialisations à venir, consommation des crédits, etc..).

La Cub s'engage à restituer aux partenaires l'évaluation qui sera faite du dispositif, ainsi qu'à tenir informés et à concerter ses partenaires sur toute évolution du dispositif.

Les opérateurs s'engagent à tenir informée la collectivité des outils d'information, de communication ou de la tenue d'événements (Salon, etc...) et , dans la mesure du possible à l'y associer en amont.

En fonction de l'évaluation du dispositif, cette démarche partenariale pourra être élargie aux modalités de mise en oeuvre des servitudes de mixité sociales, secteurs de diversité sociale, notamment l'encadrement des prix en VEFA pour le logement social, ou toute intervention permettant d'éviter la surenchère du foncier, afin de produire du logement dans un contexte économique favorable à tous les segments du parcours résidentiel (locatif social, locatif privé, accession sociale et intermédiaire, accession libre).