

RÈGLEMENT DE L'AIDE « PASSEPORT ACCESION »

ZAC DE L'ÎLE PERDUE - SECTEUR C

VILLE DE JARD-SUR-MER

LOTS CONCERNÉS PAR L'AIDE

Les aides du Passeport Accession sont réservées aux 10 lots du secteur C de la ZAC de l'Île Perdue, identifiés ci-dessous :

LOTS	SURFACES	PRIX
12	474 m ²	58 000 €
13	380 m ²	54 000 €
15	368 m ²	48 000 €
17	362 m ²	47 000 €
18	391 m ²	49 000 €
20	366 m ²	48 000 €
22	409 m ²	55 000 €
26	304 m ²	44 000 €
28	350 m ²	47 000 €
30	327 m ²	44 000 €

Un plan du secteur C de la ZAC est joint en annexe du présent règlement.

MONTANT DE L'AIDE

La proposition porte sur une aide forfaitaire de 15 000 € pour chacun des 10 lots.

L'aide financière globale de la commune sur ce secteur est donc de 150 000 €.

À titre indicatif, l'ensemble des acquéreurs de la ZAC seront :

- ▶ Exonérés de la part communale de la Taxe d'Aménagement (en vertu de l'article L 331-7 du code de l'urbanisme) ;
- ▶ Exonérés de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (tarif 2017 : 1 800 €) en vertu de l'article L 1331-7 du code de la santé publique : « lorsque dans une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, l'aménageur supporte tout ou partie du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics de la zone, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est diminuée à proportion du coût ainsi pris en charge. »

CLAUSE ANTI-SPÉCULATIVE

Les bénéficiaires d'une aide au titre du Passeport Accession seront soumis à une clause anti-spéculative de non-revente libellée comme suit (celle-ci figurera dans le cahier des charges de cession des terrains ainsi que dans le dossier d'aide Passeport Accession, et sera reprise dans l'acte de cession du bien entre l'Aménageur Vendée Expansion et l'Acquéreur) :

« Compte tenu de l'aide accordée par la commune, l'Acquéreur s'engage à ne pas vendre, échanger, ou procéder à un apport en société, de tout ou partie du terrain ou du bien qui y aurait été édifié, dans un délai inférieur à dix (10) ans, à compter de la date de signature de l'acte de vente.

En cas de revente, d'échange, d'apport en société, de tout ou partie du terrain ou du bien qui y aurait été édifié, dans un délai inférieur à dix (10) ans, à compter de la date de signature de l'acte de vente, l'acquéreur initial du lot devra reverser à la commune de Jard-sur-Mer une indemnité égale à l'aide perçue au titre du Passeport Accession, révisée en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

Cette clause de remboursement ne s'appliquera pas dans les cas suivants : vente liée au décès de l'un des Acquéreurs ou à son invalidité ou incapacité totale ou définitive ; mobilité professionnelle du ou de l'un des acquéreurs, supérieure à 50 km ; séparation ou dissolution de PACS. Une commission d'élus étudiera chaque cas présenté.

Par ailleurs, la réalisation de la construction de la maison est obligatoire. Ainsi, le délai maximal accordé entre la signature de l'acte de vente et le dépôt du permis de construire est d'un an. Le délai maximal entre la signature de l'acte de vente et l'ouverture du chantier est de 24 mois.

Ces dispositions seront mentionnées dans les conditions particulières de l'acte de cession. »

PROCÉDURE POUR CANDIDATER AU PASSEPORT ACCESION

Les acquéreurs concernés doivent remplir un dossier de demande d'aide à obtenir auprès de la Mairie. Le modèle de dossier est joint en annexe du présent règlement. Le dossier de demande fera apparaître les éléments d'information sur les futurs acquéreurs permettant de considérer l'éligibilité de ces derniers au regard de la grille de critères, ainsi que les vœux des acquéreurs sur le ou les terrains faisant l'objet de leur demande.

La commune transmettra les candidatures à l'ADILE, qui instruira la demande au vu des critères délibérés. **L'ADILE recevra les candidats à l'accession dans le cadre d'un rendez-vous personnalisé.** En effet, l'agence possède un savoir-faire reconnu en matière de conseil en financement et de conseil en énergie permettant ainsi aux accédants à la propriété de tirer parti de leur projet dans les meilleures conditions de sécurité.

L'ADILE transmettra à la commune une analyse des candidatures. Au vu de cette analyse, la commission Économie/Finances procédera au choix des dossiers retenus.

Pour le versement de l'aide, la commune versera directement la somme de 15 000 € à Vendée Expansion. La somme sera retranchée du prix de vente, afin que l'acquéreur ne réalise pas l'avance de cette somme. Pour le versement, l'ADILE vérifiera les documents suivants :

- ▶ Avis d'imposition N-2 du/des bénéficiaire(s),
- ▶ Offre de prêt foncier délivrée par l'établissement bancaire,
- ▶ Attestation de propriété délivrée par le notaire.

CANDIDATURE ET INSTRUCTION DES DOSSIERS



- ▶ Le dépôt du dossier de candidature dûment complété devra comporter toutes les pièces demandées. Le demandeur devra transmettre son dossier de candidature par courrier à la Mairie.
- ▶ Les dossiers de candidature seront transmis à l'ADILE, qui en réalisera la pré-instruction puis recevra les candidats. Une note d'analyse des candidatures sera transmise à la commune.
- ▶ Sur la base de cette analyse, la commission Urbanisme de la commune se réunira afin de statuer sur les dossiers reçus au titre du Passeport d'Accession et déterminera les acquéreurs bénéficiant du Passeport Accession au regard des critères fixés.

CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ AU DISPOSITIF DU PASSEPORT ACCESION

Critères obligatoires/sine qua non (il s'agit des conditions pour être éligible au Passeport Accession) :

- ▶ ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources du Prêt à taux zéro (PTZ),
- ▶ qui sont primo-accédants au sens du PTZ (ne pas avoir été propriétaire dans les 2 dernières années de sa résidence principale),
- ▶ qui construisent un logement neuf respectant la RT2012 en vue de l'occuper à titre de résidence principale, sur la ZAC de l'Île Perdue, secteur C.

Critères préférentiels :

- ▶ Compte tenu du nombre limité de terrains pouvant bénéficier du Passeport Accession (10 sur le secteur C de la ZAC), des « critères préférentiels » ont été fixés permettant de classer les demandes répondant aux conditions d'éligibilité.

Les « critères préférentiels » permettront de classer les dossiers des demandeurs éligibles en fonction de la composition familiale, du lieu de travail et de l'âge moyen des acquéreurs.

CRITÈRES PRÉFÉRENTIELS
(pour classer les demandes répondant aux critères obligatoires)

Composition familiale	1 personne = 1 point	1 couple ou famille monoparentale* = 2 points	1 enfant à charge* = + 1 point	2 enfants à charge* = + 2 points	3 enfants à charge* = + 3 points	Etc.
Lieu de travail d'au moins 1 des demandeurs	Jard-sur-Mer = 3 points	Secteur de la Communauté de communes = 2 points	En dehors = 1 point	/	/	/
Âge moyen des acquéreurs (hors enfants)	< 30 ans = 3 points	Entre 30 et 40 ans = 2 points	Plus de 40 ans = 1 point	/	/	/
Ressources (revenu fiscal de référence N-2)	< 50% du plafond PTZ = 3 points	Entre 50% et 75% du plafond PTZ = 2 points	> 75% du plafond du PTZ = 1 point	/	/	/

* La définition de « famille » ou d'enfant à charge correspond à un adulte ayant un enfant à charge jusqu'à 18 ans ou jusqu'à 21 ans en cas d'études supérieures.

APRÈS LE DÉPÔT DE VOTRE DOSSIER COMPLÉTÉ EN MAIRIE, Veuillez prendre contact :

- ▶ Avec l'ADILE pour un rendez-vous au cours duquel vous exprimerez vos choix de lots : **02 51 44 78 78** ;
- ▶ Avec Vendée Expansion pour les questions liées à la commercialisation : **02 51 44 99 35**.