

Coulonges-sur-l'Autize



REGLEMENT COMMUNAL

relatif

à la

PRIME A LA CONSTRUCTION (PALC)

LOTISSEMENT
Pré Maçon

6 parcelles **50€^{TTC}**
viabilisées **le m²**

de 518 m² à 583 m²

RENSEIGNEMENTS :
Mairie de Coulonges sur l'Autize **05.49.06.10.72**
mairie-coulonges-sur-lautize@wanadoo.fr

LOT N° 1 519 m²
LOT N° 2 518 m²
LOT N° 3 519 m²
LOT N° 4 583 m²
LOT N° 5 547 m²
LOT N° 6 567 m²

Lotissement
alimenté en gaz naturel
Lotissement
Pré Maçon

Préambule

Afin de créer un contexte favorable à l'instauration d'une meilleure réponse aux besoins en logements des habitants, plus particulièrement des familles à revenus modestes, de moderniser l'offre de logement, de faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de la commune et en particulier sur le lotissement communal du Pré-Maçon, la mise en œuvre d'une action spécifique locale en faveur de l'habitat peut être un levier complémentaire et décisif.

Une telle action locale peut aussi être complémentaire aux actions nationales lorsqu'elles existent, comme actuellement, le prêt à taux zéro (PTZ) accessible sur tout le territoire national.

Enfin, une telle action locale représente un intérêt général évident pour la collectivité toute entière par les multiples retombées qu'elle est susceptible d'entraîner. *Exemples : amélioration de la richesse fiscale locale, renouvellement de la population, qualité de vie des familles, équilibre des tranches d'âges, maintien des effectifs scolaires, retombées sur les activités du bâtiment, retombées commerciales, associatives*

Dans ce contexte, la commune souhaite, en particulier, participer au développement de la construction neuve à usage exclusif d'habitation principale (accession à la propriété) sur le lotissement communal du Pré-Maçon. Pour cela, elle souhaite pouvoir attribuer, sous conditions de ressources, une prime à la construction (PALC) aux candidats qui répondront aux critères qu'elle aura déterminée. C'est la justification du présent règlement.

Article 1 : OBJET DU REGLEMENT

L'objet du présent règlement est de définir les modalités du soutien financier apporté par **la commune** pour l'accession à la propriété sur le territoire communal, mais uniquement en ce qui concerne **la construction neuve à usage d'habitation principale** sur le lotissement communal Le Pré-Maçon.

Ce dispositif dénommé « Prime à la Construction » ou « PALC » a **vocation à aider les familles à revenus modestes, à devenir propriétaires de leurs habitations principales neuves.**

Ce dispositif peut tout-à-fait être complémentaire à d'autres dispositifs, notamment à l'échelle nationale, comme actuellement le prêt à taux zéro (PTZ).

Article 2 : OPERATIONS FINANCIABLES PAR LA « PALC »

La PALC participera au financement de la catégorie d'opérations dites « accédant », le logement étant, dans ce cas affecté à la résidence principale de l'accédant :

- les opérations de construction neuve d'une maison individuelle, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

Toute autre catégorie d'opération fera l'objet d'un rejet au titre du présent règlement.

Article 3 : CONDITIONS GENERALES D'ELIGIBILITE

L'attribution de la PALC n'est pas un droit, mais une possibilité résultant de l'instruction des dossiers présentés, de leur analyse et du respect des conditions et du cadre général définis ci-après.

Pour bénéficier de l'attribution d'une PALC, le(s) candidat(s) doit(vent) répondre aux conditions générales suivantes :

- son projet de construction doit être situé dans le lotissement le Pré-Maçon à Coulonges-sur-l'Autize,
- être primo-accédant de sa résidence principale
- Le candidat doit certifier ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 dernières années précédant sa demande de PALC.

Si le candidat ne répond pas à au moins l'une de ces conditions générales, son dossier est rejeté définitivement.

Si les demandes de PALC sont supérieures à l'offre, les dossiers bénéficiant du PTZ (prêt à taux zéro) seront prioritaires.

Article 4 : CONDITIONS PARTICULIERES D'ELIGIBILITE A L'AIDE ACCORDEE PAR LA VILLE AU TITRE DE LA PALC

Pour répondre à cette demande, la commune procédera, par l'entremise d'une commission de 3 membres, à l'examen des dossiers déposés. Cette commission dite commission d'attribution est composée ainsi qu'il suit :

- a) Le Maire ou son représentant (adjoint au Maire ou conseiller municipal, désigné par le Maire),
- b) L'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme ou son représentant (adjoint au Maire ou conseiller municipal, désigné par l'adjoint chargé de l'urbanisme),
- c) Le Directeur général des services ou son représentant (adjointe de direction ou agent communal, désigné par le DGS).

La commission d'attribution est chargée d'établir les propositions d'attribution qui seront ensuite soumises à l'approbation du conseil municipal.

4-1 : Ré-examen éventuel des candidatures rejetées :

Le(s) candidat(s) dont le(s) dossier(s) aura(ont) fait l'objet d'un rejet à une période donnée pourra(ont) refaire acte de candidature ultérieurement, soit par courrier adressé à la mairie en y joignant les pièces complémentaires ou modificatives au dossier initialement déposé pour que celui-ci puisse finalement correspondre aux critères d'éligibilité.

Article 5 : COMPOSITION DU DOSSIER A DEPOSER EN MAIRIE

Chaque dossier à remettre par les candidats en mairie sera composé de :

- Une déclaration sur l'honneur par laquelle le(s) candidat(s) certifie(nt) ne pas avoir été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale au cours des 2 années précédant leur demande de PALC.
- Une fiche de présentation de la situation du(des) candidat(s) : nom(s), prénom(s), âge(s), lieux et périodes de résidence (y joindre copie(s) de facture(s) récente(s) justifiant sa résidence),
- Justificatifs de la nationalité française ou européenne des candidats (photocopie de pièces d'identité), ou justificatifs d'une situation régulière de résidence en France pour les candidats de nationalités étrangères hors union européenne (titre de séjour de longue durée en cours de validité),
- Un jeu de plans du projet envisagé : plan de situation, plan de masse, vue(s) en plan, vue(s) en élévation, coupes, façades, volet paysager et d'insertion au site,

Article 6 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET MONTANT DE LA PALC

La commune s'engage à :

- développer la communication sur son dispositif, notamment auprès des établissements bancaires, des artisans du bâtiment, des constructeurs locaux et des environs,
- informer les candidats à la construction qui s'adressent en mairie (physiquement ou par le Site Internet de la commune) pour la recherche de terrains sur le lotissement communal « Le Pré Maçon »
- participer financièrement aux projets des accédants respectant les caractéristiques d'éligibilité définis aux articles 2, 3, 4 et 5 ci-dessus, dans la limite du concours

financier mis en place par délibération du conseil municipal (*la délibération de vote du budget annuel suffit*),

- affecter pour l'année 2017 (cf délibération du conseil municipal du 10/04/2017 de vote du budget) une enveloppe budgétaire de 9 000 € pour cette action,
- pour l'année 2018, voire l'année ou les années suivantes, étudier dans le cadre de l'élaboration du budget communal, la reconduction éventuelle de l'action, et à déterminer en conséquence le montant de l'enveloppe budgétaire annuelle à y affecter.

Montant de la PALC 2017 et années suivantes :

Pour l'année 2017, le montant de la participation « PALC » est fixée à **1 500 €** pour un logement. En fonction de l'enveloppe de 9 000 € pour 2017, ces montants devraient conduire à pouvoir aider 6 ménages accédant à la construction sur Coulonges-sur-l'Autize.

Article 7 : DELIVRANCE D'UNE ATTESTATION OFFICIELLE D'AIDE A L'ACCESSION

Dès lors qu'une décision d'aide au titre de la « PALC » a été prise par le Conseil municipal sur proposition de la commission d'attribution définie à l'article 4, une **attestation officielle d'aide financière de la commune de Coulonges-sur-l'Autize** est dûment **établie et signée par le Maire** ou son représentant (ou la personne déléguée), puis **transmise aussitôt au(x) candidat(s) bénéficiaire(s)**. Ce(s) dernier(s) pouvant s'en prévaloir officiellement y compris auprès des établissements bancaires qu'il(s) sollicite(nt) pour assurer le montage financier de son (leur) opération.

Le cas échéant, conformément au code de la construction et de l'habitation, au code général des impôts, et tout autre code ou texte officiel concerné, cette **attestation pourra permettre** à l'emprunteur d'apporter, à l'appui de sa(ses) demande(s) de prêt(s), la **preuve de l'octroi d'une aide** pour obtenir le bénéfice de tout(s) autre(s) avantage(s) prévu(s) (accession sociale à la propriété ou autre) par les pouvoirs publics.

Article 8 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA PRIME

La commune s'engage à attribuer la participation « PALC » aux ménages candidats à la construction neuve d'une habitation à usage exclusif de résidence principale ayant fait l'objet d'une décision positive d'attribution prise par le Conseil municipal sur proposition de la commission d'attribution définie à l'article 4.

La participation « PALC » sera **versée directement** aux accédants, ou à leur établissement bancaire (selon les accords entre eux et à produire au dossier) **en une seule étape** (100 %) dès lors que la **construction sera achevée** (livraison du logement) et sur présentation du **procès-verbal de réception** des travaux (pièce à établir par le maître d'œuvre ou le constructeur chargé de l'opération) visé par le Maire ou son représentant.

Pour le déblocage des fonds, le bénéficiaire (accédant ou son établissement bancaire) fournira les pièces suivantes :

- La copie du(des) **permis de construire** dûment obtenu(s) pour l'opération,
- le **procès-verbal de réception** des travaux visé par le maître d'œuvre ou le constructeur chargé de l'opération, ou sa copie,
- le **relevé d'identité bancaire ou postal** du bénéficiaire (accédant ou son établissement bancaire).

La participation financière de la commune de Coulonges-sur-l'Autize est soumise à une clause anti-spéculative :

Le bénéficiaire devra rembourser l'aide à la commune de Coulonges-sur-l'Autize en cas de revente du bien avant la date anniversaire de cinq ans après la date de signature de l'acte notarié du terrain ou en cas de changement d'affectation du bien ne faisant plus fiscalement une résidence principale (sauf accidents de la vie : divorce, rupture de PACS ou concubinage, perte d'emploi, décès).

Article 9 : DELAIS DE REALISATION ET DE VALIDITE DE L'AIDE

Le délai de réalisation de l'opération de construction neuve à usage exclusif d'habitation principale est de **36 mois** à compter de la date de transmission par la commune au bénéficiaire, de l'attestation officielle d'aide à l'accession.

Avant l'échéance des 36 mois, l'acquéreur bénéficiaire s'engage à présenter à **la commune**, le justificatif de la réalisation de l'opération, à savoir :

- la copie du(des) **permis de construire** dûment obtenu(s) pour l'opération,
- le **procès-verbal de réception** de la construction visé par le maître d'œuvre ou le constructeur chargé de l'opération, ou sa copie.
- le **relevé d'identité bancaire** ou postal du bénéficiaire (accédant ou son établissement bancaire),

Le non-respect de ce délai **entraînera la caducité de la participation** allouée.

Article 10 : DUREE

Le présent règlement est établi pour la durée de l'année civile 2017 avec une entrée en vigueur à compter de la date à laquelle la décision de son approbation par le conseil municipal est devenue exécutoire.

Article 11 : LITIGES

Tout litige pouvant survenir du fait de l'application du présent règlement fera en premier lieu l'objet d'une tentative de conciliation amiable entre les parties en présence et à l'initiative de la partie s'estimant lésée. A défaut d'accord amiable, la partie s'estimant lésée ou la partie la plus diligente, pourra porter le litige auprès du tribunal administratif de Poitiers.

Le présent règlement a été approuvé par le conseil municipal de Coulonges-sur-l'Autize lors de sa séance du 10 avril 2017.

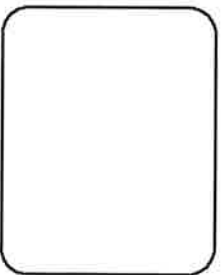
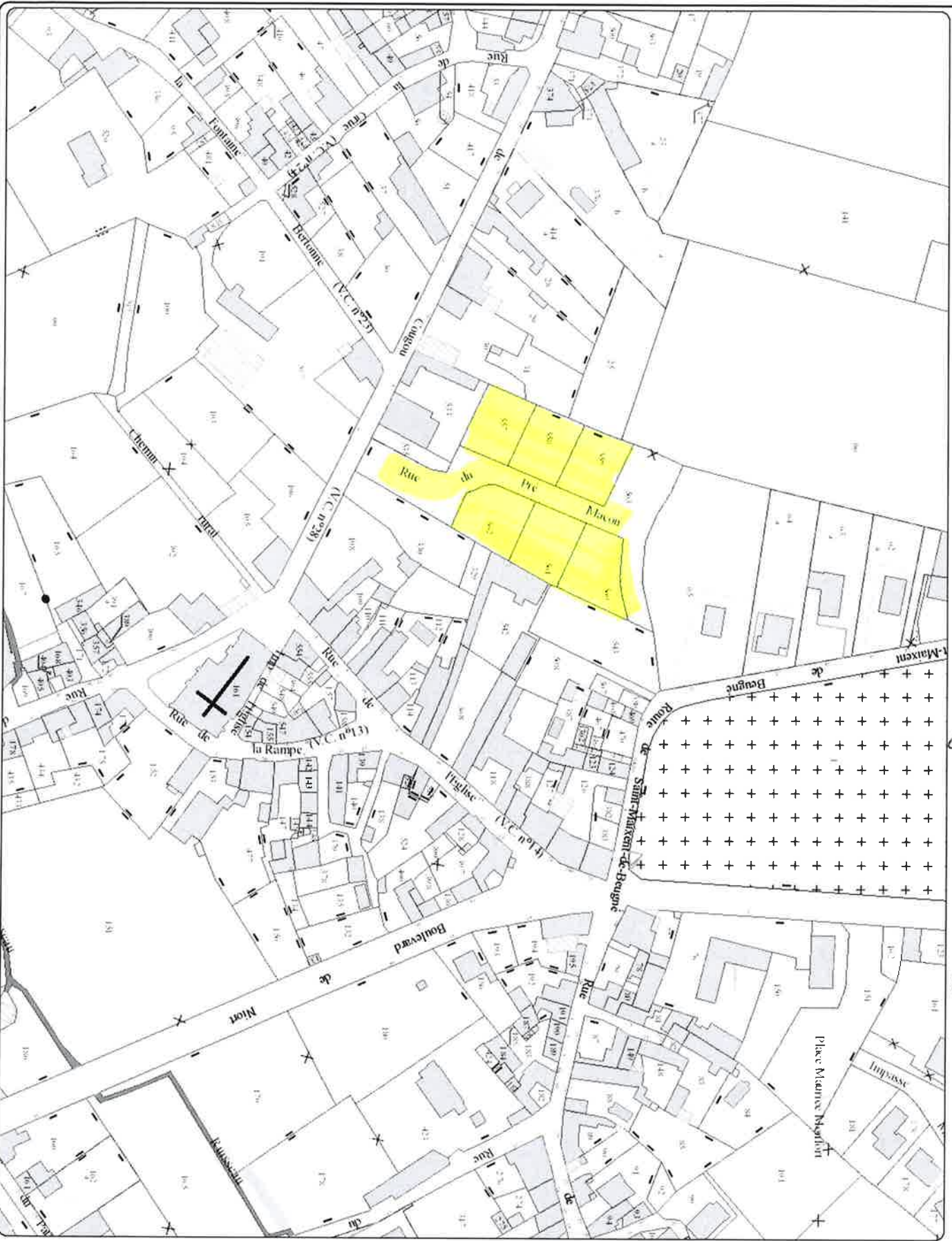
A Coulonges-sur-l'Autize, le 10 avril 2017

Le Maire de la Commune de Coulonges-sur-l'Autize

Monsieur Jean-Philippe GUERIT



Commune de Cordonges-sur-l'Anoye

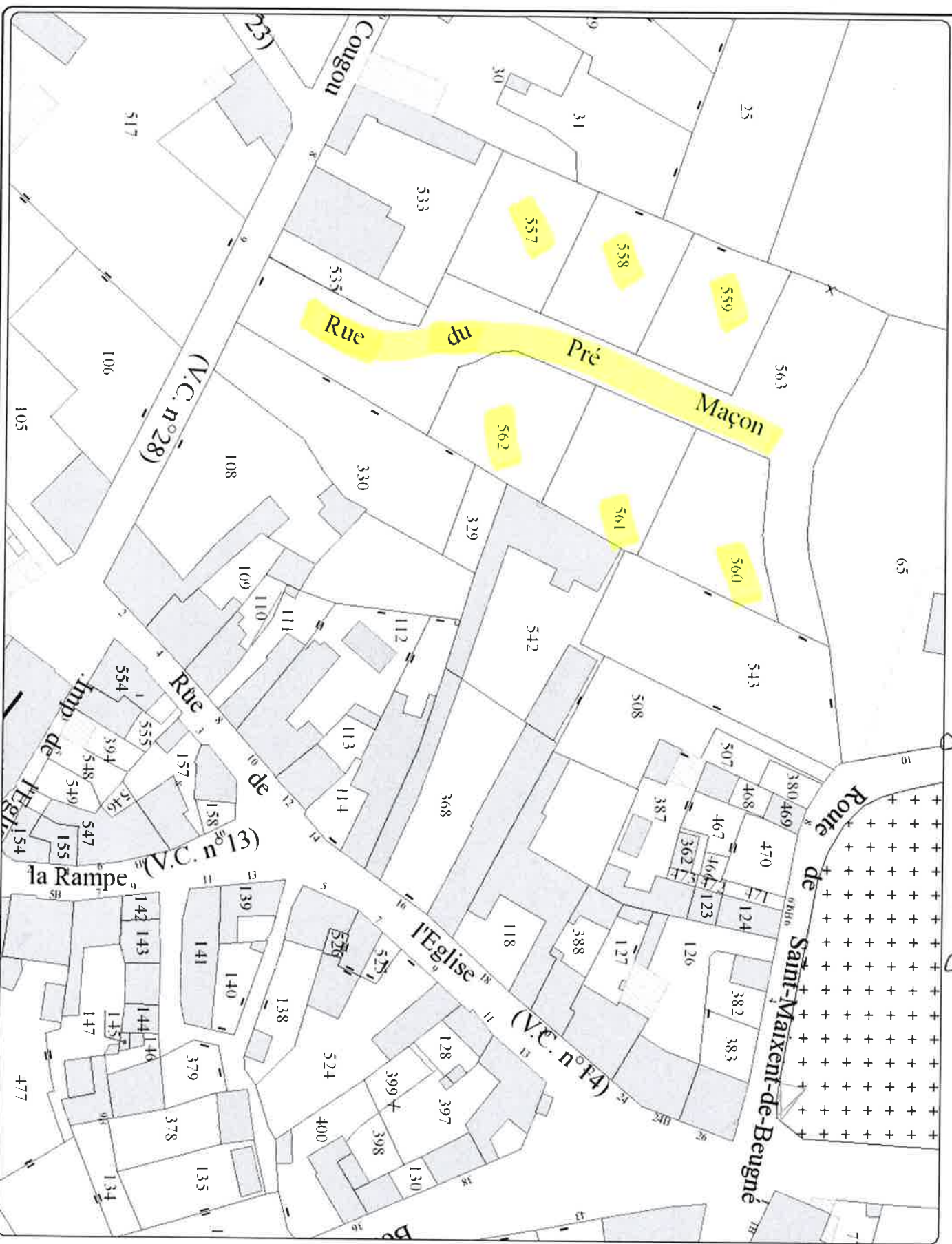


- Aménagement
 - Assainissement
 - Eau pluviale
 - Eau potable
 - Eclairage public
 - Electricité
 - Gaz
 - Télécommunication
 - Voie
- Réseaux hydrographiques**
- Etang et lac
 - Cours d'eau en général
- Batiment**
- Dur
 - Léger
- Parcelles**
- Parcelles



1:2 000

Commune de Colanges-sur-Naivre



- Aménagement
 - Assainissement
 - Eau pluviale
 - Eau potable
 - Eclairage public
 - Electricité
 - Gaz
 - Télécommunication
 - Voiture
- Réseaux hydrographiques**
- Elang et lac
 - Cours d'eau en général
- Bâtiment**
- Dur
 - Léger
- Parcelles**
- Parcelles

N
1:1 000

