

CONDITION PARTICULIÈRE LIEE A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION A LA PROPRIETE A COUTS MAITRISES

La Ville de Marseille, dans sa délibération du 17 juillet 2006 a décidé d'encourager l'accèsion à la propriété sociale des primo-accédants par la production de logements à coûts maîtrisés sur l'ensemble des opérations réalisées sur la Commune.

Le prix maîtrisé, défini par la délibération n° 11/0445/SOSP du 16 mai 2011 fixant le plafond des logements à prix maîtrisé dans les opérations publiques d'aménagement et sur les terrains cédés par la Ville de Marseille, est ainsi étendu. Il a été modifié dans son montant et dans son mode de calcul, par délibérations n° 13/0936/SOSP du 7 octobre 2013 et N°17/1276/UAGP du 6 février 2017 qui a approuvé les orientations de la Politique de l'Habitat et du Logement à Marseille.

En ce qui concerne l'opération objet des présentes la société SCCV MARSEILLE GASTON BERGER s'est engagée à réaliser sur le terrain des logements destinés à la vente à des primo accédants, à coûts maîtrisés au prix plafond de 2 650 € HT /m² de surface retenue parking compris.

La surface retenue étant égale à la surface habitable augmentée de la surface annexe dans la limite de 9 m². En sont exclus les parkings, les garages, les caves...).

Cet effort de la collectivité a notamment pour objectif de poursuivre :

- les effets des premiers textes de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement dit "ENL".

- la volonté de la Ville de Marseille de mettre un dispositif d'ensemble destiné à favoriser l'atteinte des objectifs du programme local de l'habitat est présente notamment dans sa délibération n° 06/0857/EHCV du 17 juillet 2006 portant "Engagement Municipal pour le Logement", ainsi que dans celles n° 08/1214/SOSP du 15/12/2008 sur le renforcement de la politique municipale en faveur de l'Engagement Municipal pour le Logement, n° 10/1143 SOSP du 6/12/2010 pour l'Engagement Municipal 2011, n° 11/0445/SOSP du 16/5/2011 sur la fixation du plafond des logements à prix maîtrisés sur les terrains cédés par la Ville de Marseille et n° 17/1495/UAGP du 3 avril 2017 sur la Nouvelle Politique Municipale en faveur de l'habitat et du logement.

En outre, afin d'éviter que lesdits objectifs d'utilité sociale et de réduction des prix ne soient détournés et en contrepartie de l'avantage de modération de prix consenti à l'acquéreur, il a été convenu entre la collectivité et la société SCCV MARSEILLE GASTON BERGER que les contrats de réservation, les promesses et les actes de vente devraient rappeler lesdites obligations, mises à la charge des acquéreurs primo-accédants ci-après définies :

Conditions d'accès au logement à prix maîtrisés (appréciées à la date du contrat de réservation) :

Ces logements sont exclusivement réservés à des primo-accédants :

- n'étant pas propriétaire de bien immobilier (y compris les propriétés démembrées) ou de parts SCI depuis au moins 2 ans,
- ayant justifié d'un revenu fiscal de référence inférieur au plafond en vigueur permettant l'accès aux logements financés en PLS (revenu imposable N-2 ou N-1).

Obligations des accédants-Restiction temporaire aux droits de jouissance

Pour répondre aux objectifs de la Ville de Marseille et limiter la spéculation immobilière, les acquéreurs s'obligent à affecter le logement objet de la vente à leur résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la remise des clés qui sera effectuée lors de la signature de procès-verbal de livraison de l'appartement.

Par voie de conséquence l'acquéreur devra :

- s'obliger à prendre possession de l'appartement réservé dans le mois suivant la signature du procès-verbal de livraison par le vendeur.

- habiter personnellement ce logement pour une durée de cinq ans étant précisé que la notion de résidence principale implique une occupation minimale de 8 mois par an. En conséquence, le

logement acquis ne pourra, même partiellement être : ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels, ni affecté à la location meublée ou non, à la location saisonnière, ni utilisé comme une résidence secondaire, ni occupé à titre accessoire d'un contrat de travail.

Durant cette période la Ville de Marseille pourra demander à l'acquéreur toute justification de cette occupation.

Inaliénabilité temporaire

Compte tenu des obligations ci-dessus, et de l'avantage consenti au primo accédant, ce dernier devra s'interdire de revendre les biens ainsi acquis pendant une durée de 5 ans ayant pour point de départ la date du procès-verbal de livraison et pour échéance le dernier jour d'une période de cinq ans courant à compter du procès-verbal de livraison qui sera établi lors de la réception de l'appartement.

Opposabilité à l'égard des tiers :

Cette interdiction d'aliéner s'imposera à l'acquéreur, ses ayants droits et aux tiers.

Cette clause d'inaliénabilité ne sera pas opposable aux établissements financiers ayant fourni les deniers nécessaires à l'acquisition.

Publication :

Cet engagement d'inaliénabilité temporaire sera spécialement publié au service de la publicité foncière compétent.

En cas de non-respect des obligations, la subvention Nouveau Chèque Premier Logement sera restituée en intégralité à la Ville de Marseille.

Les dérogations

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé à la clause d'inaliénabilité ci-dessus prévue dans le cas où la situation personnelle ou professionnelle de l'acquéreur connaîtrait un changement fondamental à savoir :

1. décès de l'acquéreur : en cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'entre eux en cas de pluralité. Le fait générateur est la date du décès de l'acquéreur ou de l'un d'entre eux,
2. divorce : ne sont pris en compte que les divorces prononcés par le juge. Le fait générateur est constitué à la date du prononcé du jugement
3. rupture de PACS : le fait générateur est la rupture du PACS prononcé par le juge,
4. licenciement économique : le fait générateur est constitué à la date de délivrance du dernier jour délai de préavis de licenciement ouvrant droit à la prise en charge par Pôle Emploi,
5. mutation professionnelle de l'acquéreur imposée hors département, le fait générateur est la date de mutation.

La mutation professionnelle du fait de l'employeur n'est prise en compte que si elle génère un éloignement entre le bien immobilier et le nouveau lieu de travail supérieur à soixante-dix kilomètres (trajet aller).

En cas de pluralité d'acquéreurs, la mutation professionnelle est prise en compte dès lors qu'elle concerne au moins l'un des deux.

Ce motif ne pourra pas être opposé à la Ville de Marseille si la situation d'éloignement de plus de soixante-dix kilomètres du lieu de travail existait déjà à la signature du PV de livraison,

6. décision de justice passée en force jugée prononçant le surendettement de l'acquéreur, le fait générateur étant la date du jugement,

7. invalidité permanente et totale : le fait générateur est constitué à la date de la délivrance du certificat d'invalidité par les services. En cas d'invalidité permanente reconnue par l'organisme de contrôle agréé par la sécurité sociale de l'acquéreur et la constatation après prise en charge de l'assurance invalidité liée au prêt.

Procédure d'agrément par la Ville de Marseille

Procédure de contrôle de l'engagement des accédants :

En raison de ces motifs, il est expressément convenu que dans le cas où l'acquéreur du logement à prix maîtrisé décide d'aliéner son lot dans l'un des sept cas, énoncés ci-dessus et avant le terme des 5 ans, il doit produire un justificatif par lettre recommandée avec accusé de réception à la Ville de Marseille- Espace Accompagnement Habitat 19 rue de la République 13002 Marseille.

A compter de la date de réception de la lettre recommandée, la Ville de Marseille disposera d'un délai de 2 mois pour faire connaître sa décision, à défaut son silence vaudra agrément.

En cas d'agrément, l'acquéreur pourra réaliser sa vente au prix stipulé aux présentes affecté de la variation du BT01 qui court entre la date des présentes et celle de la revente.

En cas de revente pour motif dérogatoire, le bénéficiaire du chèque premier logement devra rembourser la subvention à la Ville de Marseille au prorata de la période qui reste à courir entre le moment de la revente et la fin du délai de cinq ans.

Il fournira à la Ville de Marseille une attestation de vente.