



Le Chèque Premier Logement 2011 – 2015 Mode d'emploi

1. Comment communiquer sur le Chèque Premier Logement.....	2
Vous souhaitez être référencé comme un professionnel participant au dispositif CPL ?.....	2
Vous souhaitez être formé sur le dispositif du Chèque Premier Logement ?.....	2
2. Le Chèque Premier Logement – subvention d'aide à l'achat – Comment ça marche ?.....	2
Les logements neufs éligibles.....	2
Les logements anciens éligibles.....	2
Les acquéreurs éligibles.....	3
Les étapes pour obtenir la subvention du Chèque Premier Logement.....	3
Calcul et versement de la subvention d'aide à l'achat «Chèque Premier Logement ».....	4
Préparer, avec les acquéreurs, les pièces justifiant de leur éligibilité au dispositif CPL.....	4
3. Questions-réponses.....	5
Où trouver les plafonds PLS en vigueur ?.....	5
Un acquéreur éligible au CPL peut-il acheter un logement plus grand que ce que justifie sa composition familiale.....	5
Quels sont les cas de force majeure qui permettent de déroger à la règle des 5 années d'occupation en tant que résidence principale du logement acheté avec un CPL ?.....	5
Dans un cas de force majeure, le vendeur doit-il obtenir l'agrément de la Ville (hors cas de force majeure dérogatoire) ?.....	5

1. Comment communiquer sur le Chèque Premier Logement ?

Vous souhaitez être référencé comme un professionnel participant au dispositif CPL ?

Pour les **logements neufs**, si vous souhaitez être référencé comme professionnel proposant des logements éligibles au Chèque Premier Logement, vous devez communiquer à la Maison du Logement la liste de vos programmes immobiliers proposant des logements primo-accédant. Pour cela, vous pouvez remplir une fiche de renseignements accompagnée d'une grille de prix et d'une plaquette commerciale qui permettra à la Maison du Logement d'orienter les futurs acquéreurs vers vos bureaux de vente.

Pour les **logements anciens**, si vous souhaitez être référencé comme professionnel proposant des logements éligibles au Chèque Premier Logement, vous pouvez communiquer vos coordonnées à la Maison du Logement, qui les transmettra alors à tous demandeurs.

Vous souhaitez être formé sur le dispositif du Chèque Premier Logement 2011/2015 ?

La Maison du Logement peut vous proposer des formations au dispositif du Chèque Premier Logement 2011/2015. Il vous suffit de contacter la Maison du Logement à l'adresse dédiée aux professionnels de l'immobilier par courriel maisondulogement@mairie-marseille.fr

2. Le Chèque Premier Logement - subvention d'aide à l'achat – comment ça marche ?

Les logements neufs éligibles

- ☛ Les logements se trouvant sur la commune de Marseille
- ☛ Le nombre de pièces du logement proposé doit correspondre à la taille du ménage qui se porte acquéreur. Ainsi, un ménage composé d'un couple + 2 enfants qui souhaite acquérir un T2 ne pourra pas être éligible au Chèque Premier Logement.
- ☛ **Un prix plafond par m² à ne pas dépasser.** Le prix plafond est identique à celui défini pour le prix maîtrisé au m² de **surface retenue** (2350€ hors TVA, parking compris par m² de surface retenue). Un logement neuf s'entend construit en vente à l'état futur d'achèvement ou libre de toute occupation n'ayant jamais fait l'objet d'une location ou d'une vente.

Surface retenue : surface habitable augmentée des annexes accessibles depuis le logement dans la limite de 9m² (par ex. la terrasse). En seront exclus notamment les caves, les parkings, les garages...

Les logements anciens éligibles

- ☛ Les logements se trouvant sur la commune de Marseille.
- ☛ **Un prix plafond à ne pas dépasser** : le plafond est fixé à **2650€ par m² de surface Loi Carrez**.

- ☛ Le nombre de pièces du logement proposé doit correspondre à la taille du ménage qui se porte acquéreur. Ainsi, un ménage composé d'un couple avec deux enfants qui souhaite acquérir un T2 ne pourra pas être éligible au Chèque Premier Logement.
- ☛ Pour les logements anciens, l'étiquette énergétique du bien doit être A, B, C, D ou E (F et G ou sans classification énergétique ne sont pas éligibles au Chèque Premier Logement).
- ☛ Le logement doit se trouver dans un immeuble dont les parties communes ne sont ni dégradées, ni insalubres ou en état de péril et l'immeuble ne doit pas être répertorié dans le dispositif municipal « éradication de l'habitat indigne » et doit être soumis à **un diagnostic de conformité aux normes de décence et d'habitabilité**.
- ☛ La copropriété doit être gérée par un syndic de copropriété.
- ☛ Le logement doit être libre de tout locataire à la signature du compromis.

Les acquéreurs éligibles

Il faut vous assurer que l'acquéreur :

- ☛ **Est primo-accédant**, c'est-à-dire n'ayant pas été propriétaire ou nu-propriétaire d'un bien immobilier depuis au moins 2 ans.
- ☛ Dispose de **revenus fiscaux de référence** de l'année N-2 et/ou N-1 (si celui-ci est connu) **inférieurs aux plafonds PLS** (consulter le lien via notre site). L'avis d'imposition individualisé au seul nom du ou des demandeurs est obligatoire.
- ☛ S'engage à **occuper le logement** à titre de résidence principale **pendant au moins 5 ans à dater de la remise des clés**.

Les étapes pour obtenir la subvention du Chèque Premier Logement

1. Un ménage entrant dans les critères d'attribution du CPL trouve un logement éligible dans votre établissement.
2. **Dans le neuf**, il signe un **contrat de réservation** incluant une clause suspensive d'obtention du certificat d'éligibilité.
3. **Dans l'ancien**, il signe un **compromis de vente** incluant une clause suspensive d'obtention du certificat d'éligibilité.
4. L'acquéreur se rend à la Maison du Logement pour **obtenir un certificat d'éligibilité** avec les pièces justificatives obligatoires (sur rendez-vous).
5. **Muni du certificat d'éligibilité et du contrat de réservation ou du compromis, l'acquéreur se rend dans une des banques partenaires pour établir un dossier de financement**. Une fois l'offre de prêt acceptée, la banque informe la Ville de Marseille de l'obtention du prêt et de ses caractéristiques.
6. **L'acquéreur ou le promoteur informe la Maison du Logement de la date prévisible de signature des actes et des coordonnées du notaire** qui en a la charge. La Maison du Logement transmettra alors ces informations au service concerné afin que la subvention du Chèque Premier Logement se mette en place.

Calcul et versement de la subvention d'aide à l'achat « Chèque Premier Logement »

Dès la signature du prêt immobilier, la subvention du Chèque Premier Logement est **directement appliquée sur les mensualités**, sans aucune autre démarche nécessaire. La subvention est perçue et redistribuée par l'établissement financier partenaire pour le compte de l'acquéreur bénéficiaire.

Cette subvention d'aide à l'achat du Chèque Premier Logement se calcule, notamment, **en fonction de la taille du ménage**.

Ainsi, pour la période 2011-2015, la subvention pourra être de :

Type de ménage	Chèque Premier Logement (CPL) Ville de Marseille/Banque Partenaire Logement BBC ou RT 2012 (neuf) ou étiquette énergétique A, B ou C (ancien)	Chèque Premier Logement (CPL) Ville de Marseille/Banque Partenaire Logement non BBC ou non RT 2012 (neuf) ou étiquette énergétique D ou E (ancien) <i>Rappel : les logements en étiquette énergétique F ou G ou sans classification ne sont pas éligibles au CPL</i>
Personne seule ou ménage sans enfant	6 000€	4 000€
Ménage avec un enfant	8 000€	6 000€
Ménage avec deux enfants	10 000€	8 000€
Ménage avec trois enfants (et +)	12 000€	10 000€

Préparer, avec les acquéreurs, les pièces justifiant de leur éligibilité au dispositif du CPL

Pour que la Maison du Logement vérifie que le logement est éligible, les acquéreurs doivent fournir (originaux et photocopies) :

- Le contrat de réservation avec les plans ou le compromis de vente annexé des diagnostics techniques, signé et paraphé par les deux parties. Le contrat de réservation, pour le neuf, doit inclure notamment le **prix global** (logement et parking) en HT et en TVA comprise. Le compromis, pour l'ancien, doit obligatoirement indiquer la **surface Loi Carrez**.
- Pour l'achat d'un logement dans l'ancien, le diagnostic de conformité aux normes de décence et d'habitabilité, les trois derniers procès-verbaux d'assemblées générales de la copropriété, le dossier Loi Alur remis par le notaire, les devis de travaux si nécessaire, etc.

Pour vérifier que la situation personnelle des acquéreurs est compatible avec les critères d'éligibilité du dispositif, ils doivent fournir (originaux et photocopies) :

- Une pièce d'identité en cours de validité et le livret de famille (pour un ménage avec enfants),
- Un avis d'imposition obligatoire de l'année N-2 et/ou N-1 (obligatoirement individualisé au seul nom du ou des acquéreurs),
- Les 3 derniers bulletins de salaire du ou des acquéreurs,
- Un justificatif de domiciliation actuelle de moins de 3 mois (facture d'électricité ou de téléphone, relevé de comptes bancaires, etc.),
- D'autres pièces justificatives en fonction de la situation des ménages pourront être demandées.

3. Questions-réponses

Où trouver les plafonds PLS en vigueur ?

Les plafonds sont réactualisés tous les ans. Vous trouverez les derniers plafonds PLS notamment en cliquant sur le lien de notre site internet, ou directement sur www.service-public.fr.

Un acquéreur éligible au CPL peut-il acheter un logement plus grand que ce que justifie sa composition familiale ?

Oui, mais cela n'ouvre pas droit à une aide supérieure.

Quels sont les cas de force majeure qui permettent de vendre et donc de déroger à la règle des 5 années d'occupation en tant que résidence principale du logement acheté avec un CPL ?

Attention : la location n'est pas autorisée, même en cas de force majeure.

L'acquéreur doit s'engager à occuper le logement à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans, à compter de la remise des clés, sauf cas de force majeure, le bien peut être revendu dans les cinq ans. Les cas de force majeure dérogatoires sont :

- ☛ un décès.
- ☛ un divorce ou une rupture de PACS.
- ☛ un licenciement économique.
- ☛ une mutation professionnelle en dehors du département.
- ☛ une décision de justice passée en force jugée, prononçant le surendettement de l'acquéreur.
- ☛ une invalidité permanente et totale.

Dans un cas de force majeure, le vendeur doit-il obtenir l'agrément de la Ville (hors cas de force majeure dérogatoire) ?

Oui, une demande d'agrément doit être adressée par le vendeur à la Ville de Marseille en lettre recommandée avec accusé de réception. Celle-ci dispose alors de deux mois pour donner sa réponse. L'absence de réponse dans ce délai vaut accord de la Ville de Marseille.

L'agrément pour vendre de la Ville de Marseille est obligatoire dans les cinq ans d'occupation, quel qu'en soit le motif.