

CHARTRE D'ENGAGEMENTS

POUR UN DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ÉQUILIBRÉ
SUR LE TERRITOIRE ANGEVIN

CHARTRE D'ENGAGEMENTS POUR UN DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ÉQUILIBRÉ SUR LE TERRITOIRE ANGEVIN

Régulièrement citée en tête du classement des villes où il fait bon vivre, Angers bénéficie aujourd'hui d'une grande attractivité, se traduisant par une dynamique de développement, de création d'emplois, et de croissance démographique.

Dans ce contexte, la ville et l'agglomération font face à une tension importante sur l'ensemble des segments de leur marché immobilier, observable ces trois dernières années par une diminution du stock de logement neuf à vendre, un taux bas de la vacance locative, et une augmentation des prix de vente des logements.

Autant de nouveaux défis auxquels la ville a les moyens de faire face, grâce notamment à plusieurs grandes zones d'aménagement concerté reliées par le tramway, d'ambitieux projets de renouvellement urbain, mais aussi, un tissu urbain qui permet, à certains endroits, de nouvelles constructions tout en préservant la qualité des quartiers, que ce soit par la présence du végétal ou un patrimoine bâti existant.

L'enjeu, pour Angers, est bien de continuer de se développer, sans perdre les qualités qui la différencie d'autres grandes métropoles : son identité architecturale et urbaine, la présence du végétal, la densité de ses équipements, le dynamisme de son centre commerçant, des logements accessibles... autant de composantes de la douceur angevine, qui font d'Angers une ville agréable et à taille humaine.

Cet objectif, la ville le partage avec d'autres acteurs de la construction, qu'ils soient publics, parapublics ou privés. La réussite de l'aménagement d'une ville repose sur la convergence de leurs visions. C'est dans cet esprit de co-construction que les élus et services d'Angers travaillent. Et c'est l'esprit de cette charte, adoptée par le Conseil Municipal en mai 2021.

Roch BRANCOUR,

Adjoint à l'Urbanisme, à l'Aménagement du territoire et au Logement.

SOMMAIRE

UN TERRITOIRE EN PLEIN DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

1 - Des projets qui concourent à la transition écologique du territoire

- 1.1 - Un partenariat renforcé autour de la qualité environnementale des constructions
- 1.2 - Une attention particulière pour le végétal
- 1.3 - Des constructions qui intègrent les enjeux de développement local, d'emploi et d'insertion

2 - Une offre diversifiée de logements répondant aux besoins des habitants du territoire

- 2.1 - Une production neuve tenant compte des besoins selon le profil des occupants (familles, jeunes actifs, étudiants, seniors...)
- 2.2 - Une production neuve intégrant du logement à prix maîtrisé

3 - Innovation et mise en valeur du cadre de vie

- 3.1 - Une innovation contextualisée sur le plan de l'architecture
- 3.2 - Une réflexion plus poussée en termes d'anticipation et de prospective

4 - Un développement équilibré de nouveaux projets immobiliers sur Angers et Angers Loire Métropole

5 - Des projets concertés

UN TERRITOIRE EN PLEIN DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER



Le territoire d'Angers bénéficie d'une attractivité nouvelle, qui se traduit depuis quelques années, par une dynamique immobilière sans précédent :

- Un développement soutenu par la création d'emplois et l'arrivée de nouveaux habitants ;
- De nombreux projets d'aménagement en cours de concrétisation ;
- Toujours plus d'opérateurs immobiliers qui cherchent à construire sur la ville ;
- Un marché immobilier très dynamique, avec des indicateurs de tension du marché confirmés (augmentation des prix, stock plus faible, vacance locative basse, ...), alors même qu'il y a moins de 10 ans la ville comptait encore de nombreux logements vacants.

Cette attractivité, conjuguée à des dispositifs fiscaux favorables à l'investissement sur la ville d'Angers, offre l'opportunité de tirer parti de ce dynamisme pour développer des projets à la fois plus qualitatifs et répondant mieux aux besoins des Angevins.

Cette stratégie s'exprime notamment dans des orientations partagées avec tous les acteurs de l'aménagement et de la construction, permettant de garantir une production de logements de qualité, respectueuse de l'environnement, et répondant à la diversité des besoins et au confort de vie des habitants.

En 2017, Angers Loire Métropole s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, révisé en 2021. Celui-ci énonce clairement les objectifs de développement du territoire, notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ou thématiques. Mais son règlement offre volontairement une certaine souplesse dans la conception des projets, partant du principe que la qualité d'un projet n'est pas réductible, ni même garantie, par la somme des règles qui lui sont imposées. Au contraire, chaque projet doit être conçu en prenant en compte son contexte architectural, urbain, paysager, mais aussi sociologique et économique. Ce cadre réglementaire, souple et ouvert, implique un dialogue constructif, très en

amont et tout au long de la conception de tout programme immobilier, entre la collectivité et le porteur de projet.

L'objectif est que chaque projet offre une programmation équilibrée ; des modes de construction respectueux des enjeux de transition écologique ; une intégration architecturale, urbaine et paysagère ; une offre de logements répondant aux besoins des Angevins ; et une qualité de conception-finition des logements.

Pour atteindre cet objectif, les acteurs du projet - promoteurs, aménageurs et collectivité - s'engagent à mettre en œuvre les 5 orientations de la Charte.



Quai des Carmes © Ville d'Angers

1 - DES PROJETS QUI CONCOURENT À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE



1.1 - Un partenariat renforcé autour de la qualité environnementale des constructions

En 2020, Angers Loire Métropole s'est engagée dans une politique de transition écologique, visant à répondre à l'urgence climatique, en faisant évoluer l'ensemble des politiques publiques pour intégrer cet objectif. Il s'agit de mettre en place un environnement plus durable pour tous, en renouvelant nos façons de consommer, de travailler, d'habiter ou encore de vivre-ensemble.

La construction joue un rôle fondamental dans cette transition, par la dépense d'énergie et son

impact carbone tant en phase de construction que tout au long de la vie du bâtiment.

Le Plan Local d'Urbanisme, révisé en 2021, précise certains objectifs à atteindre en termes de qualité environnementale des bâtiments, notamment à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation bioclimatisme, mais aussi à travers certaines nouvelles obligations réglementaires : coefficient de pleine terre, obligation de plantation d'arbres dans les aires de stationnement...

Pour mettre en œuvre la transition écologique du territoire, aux côtés d'Angers Loire Métropole et de la Ville d'Angers, chaque promoteur s'engage à :

- Prendre en compte les préconisations de **l'orientation d'aménagement et de programmation bioclimatisme du PLUi révisé** ;
- **Réaliser au minimum 1 opération sur 5 en construction à ossature totale ou majoritaire bois**, avec des bois de provenance européenne ;
- **Accompagner la mise en œuvre de la RE 2020 et, pour les opérateurs qui le souhaitent, aller au-delà dès à présent** ou proposer des labels complémentaires selon le contexte de l'opération (ex : en secteur près d'un réseau de chaleur, sur un programme spécifique...).

La proportion de logements raccordés aux réseaux de chaleur interconnectés s'est fortement développée au cours des derniers mois, ainsi que le recours à d'autres solutions en cas d'impossibilité à se raccorder au chauffage urbain (pompe à chaleur, solaire...).

Parmi les énergies encouragées à l'échelle d'Angers Loire Métropole, le photovoltaïque doit progresser plus fortement. La Ville d'Angers souhaite ainsi que chaque promoteur étudie l'intérêt d'une solution de production d'énergie solaire sur les toitures même si le raccordement RCU est déjà prévu, dans une optique d'autoconsommation collective à une échelle plus macro.

- Intégrer une logique d'économie circulaire et de réemploi, notamment en privilégiant la **réhabilitation des bâtiments existants plutôt que la démolition/reconstruction**, quand le contexte s'y prête, ou bien le recours à des matériaux issus du recyclage. Mettre en œuvre sur le chantier le tri sélectif et la valorisation des déchets ;
- **Recourir à l'usage de matériaux « éco-responsables »** (au sens de leur caractère renouvelable et de leur impact limité en termes de transport, d'énergie, de matière première utilisées pour leur production...), que ce soit pour les structures des bâtiments, leur isolation, les matériaux d'habillage de façades, les menuiseries... ;
- **Intégrer dans les projets des dispositifs pour assurer le confort d'été** dans le bâtiment de manière non énergivore (inertie, implantation, occultation, puits canadiens...), et dès que cela est possible, créer un îlot de fraîcheur à l'échelle de la parcelle (plantation d'arbres...);
- **Favoriser une bonne qualité de l'air intérieur** (par exemple, en appliquant la méthode ECRAINS® développée par l'Ademe) ;
- **Contribuer au développement des modes de déplacements plus écologiques**, (par exemple : en contribuant au développement de l'autopartage, au rechargement des voitures électriques...).

NB : Pour accompagner la mise en œuvre de ces objectifs, dans les ZAC publiques, la charge foncière pourra être minorée pour les projets les plus performants.

1.2 - Une attention particulière pour le végétal

Le végétal fait à la fois partie de l'identité d'Angers (berceau de l'horticulture, filière économique de pointe, forte présence d'espaces de biodiversité aux portes de la ville) et participe activement à son image et à sa qualité de vie.

La densité végétale exceptionnelle de la ville résulte tant des parcs et espaces naturels publics,

des arbres d'alignement de voirie, que des nombreux parcs et jardins privés. Ce patrimoine doit être préservé et conforté, tant pour la biodiversité qu'il permet et les services environnementaux qu'il rend au territoire, que pour la qualité du cadre de vie et le bien-être des Angevins.

À ce titre, la réalisation de tout nouveau programme immobilier devra contribuer à cet enjeu essentiel, notamment en intégrant certaines mesures :

- **Considérer toute présence végétale significative comme un acquis du site a priori à préserver** si les sujets sont sains. En cas de patrimoine végétal existant, le porteur de projet fera réaliser une analyse phytosanitaire des sujets, qui sera analysée avec les services compétents de la Ville. Le projet devra être composé au regard de cette présence végétale existante. Les accès seront positionnés de manière à ce qu'ils n'impactent pas les arbres d'alignement sur le domaine public ;
- **Assurer une protection suivie des végétaux conservés en phase de chantier** : protection du tronc et du système racinaire des arbres sur le diamètre de la couronne + 2m (pas de passage d'engins de chantier, de dépôts au sol, de modification de niveau du sol...). Si nécessaire effectuer une taille douce avant chantier pour éviter l'arrachage des branches ;
- **Avoir recours à un paysagiste** pour concevoir l'espace végétal et définir une palette de végétaux adaptée au contexte, à la nature du sol, à l'exposition, et prenant en compte les effets du réchauffement climatique, ainsi qu'à un naturaliste ou écologue pour intégrer des éléments favorables à la biodiversité sur le site ;
- **Intégrer, dans le programme, une réflexion préalable sur la préservation ou la création d'espaces verts et leurs usages** : création d'un îlot de fraîcheur, de jardins partagés, de percées visuelles pour rendre perceptible le végétal depuis la rue... Prévoir les équipements permettant l'appropriation et la gestion durable des espaces végétaux créés ;
- **Proscrire les plantations homogènes et chercher l'hétérogénéité des espèces**. Créer plusieurs strates (herbacées, arbustives et arborescentes) et diversifier les espèces au sein de chacune d'elles. Planter des haies d'essences variées. Planter des espèces indigènes de provenance locale et favorables à la biodiversité. **Proscrire les espèces exotiques, invasives, allergènes et les pins.**

1.3. - Des constructions qui intègrent les enjeux de développement local, d'emploi et d'insertion

La construction des projets devra reposer de manière préférentielle sur les entreprises locales, tant pour optimiser le bilan carbone que pour participer à la vitalité du tissu économique d'Angers Loire Métropole et favoriser l'emploi local.

De même, les chantiers devront participer à la formation et à l'insertion sociale. L'Agence de

Développement Économique d'Angers Loire Métropole (Aldev) pourra accompagner les porteurs de projets dans la conception et la mise en œuvre de dispositifs d'insertion pour leurs chantiers.

2 - UNE OFFRE DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS RÉPONDANT AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE



La construction de logements neufs sur le territoire doit répondre à la diversité des besoins des habitants du territoire, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat : elle doit permettre de favoriser les parcours résidentiels et de poursuivre l'accueil de familles dans la ville centre.

2.1. - Une production neuve tenant compte des besoins selon le profil des occupants (*familles, jeunes actifs, étudiants, seniors...*)

Il importe de répondre à la diversité des demandes de logements dans la ville centre, notamment en y préservant l'accueil de familles. À ce titre, chaque programme devra offrir une proportion de logements **permettant d'atteindre au moins la moitié de T3, T4 et plus.**

Concernant **la qualité de conception des logements**, au moins la moitié des logements devra bénéficier d'un espace extérieur (jardin, terrasse ou balcon, loggia).

Un effort particulier sera également attendu dans le soin apporté pour :

- Permettre une évolutivité des usages (pièce transformable), faciliter l'appropriation par une famille (rangements multiples et généreux, optimisation des surfaces dans leur distribution, présence d'un cellier par appartement...);
- Préserver l'intimité des habitants, rechercher de la luminosité, notamment pour les logements mono-orientés ;
- Garantir un faible impact acoustique entre les logements, intégrer le confort d'hiver et d'été...

Les espaces extérieurs communs devront être accessibles depuis les parties communes. Les locaux déchets et vélos seront en rez-de-chaussée et accessibles depuis l'espace public.

Les espaces communs intérieurs (halls d'entrée, paliers, escaliers...) seront autant que possible éclairés naturellement, accueillants, sécurisants et ils favoriseront les échanges entre voisins. Une réflexion sur la production d'espaces collectifs à disposition des habitants pour des projets comme des jardins partagés, des espaces d'agrément attractifs... contribuera également à la qualité globale de l'habitat collectif développé.

Angers est également Ville amie des aînés et, à ce titre, sera attentive aux efforts consentis pour développer des logements adaptés aux personnes âgées et en situation de handicap dans un objectif de maintien de l'autonomie et d'inclusion sociale.



Boulevard Foch © Ville d'Angers

2.2 - Une production neuve intégrant du logement à prix maîtrisé

Depuis 2018, les prix de commercialisation des logements sur Angers, jusque-là relativement stables, ont connu une croissance significative, imputables en partie à l'augmentation du coût de la construction, mais également à une tension plus importante sur le marché.

Cette situation, si elle est un signe positif d'attractivité et de dynamisme favorisant la production de nouveaux logements, a cependant des effets indirects qu'il convient de corriger. Les prix de sortie en augmentation peuvent avoir pour effet d'évincer une partie des candidats à l'accession à la propriété sur la ville d'Angers, les contraignant soit à rester

dans le parc locatif, soit à déménager vers d'autres communes, voire en dehors du territoire d'Angers Loire Métropole.

Pour permettre à une plus grande part de la population d'acheter leur résidence principale à Angers, chaque promoteur s'engage à réaliser, conformément aux orientations du PLUi, au moins 25 % de logements à prix maîtrisés réservés à des ménages sous conditions de ressources (Cf. détails en annexe 2, page 14) et prioritairement aux primo-accédants, dans chacune des opérations de plus de 20 logements.

Par logement à prix maîtrisé, la ville d'Angers entend un **prix de vente inférieur ou égal à :**

- **2 900 € HT le m² de Surface Habitable (SHAB) dans le logement collectif** (parking et moitié des surfaces extérieures compris), et à 2 550 € HT le m² de SHAB pour le logement individuel, pour un projet atteignant la RE 2020.
- **3 200 HT m² de Surface Habitable dans le logement collectif** et à 2 900 HT m² SH pour le logement individuel, pour un projet « surperformant » sur un plan environnemental, atteignant la RE 2025.

La mise en œuvre de **cette nouvelle grille de prix s'applique pour les projets dont les PC ont été purgés depuis le 1^{er} mars 2023.**

NB : montants 2023 actualisables en fonction de l'indice BT01, au 1^{er} janvier de l'année 2024.

NB : Compte tenu de la conjoncture actuelle, il est proposé de prévoir 25 % du nombre de logements et 20 % mini de la SHAB développée dans une opération afin d'ajuster le dispositif et permettre notamment de réaliser plus de « petits » logements abordables, plus faciles à commercialiser, si cela s'avère opportun.

La proportion de logements vendus à des investisseurs est par ailleurs conséquente parmi les opérations récemment livrées sur la Ville. **La collectivité souhaite donc limiter à 70% cette part des ventes à investisseurs pour permettre à une plus grande proportion de la population d'acheter leur résidence principale à Angers.** Le taux de 30% de logements réservés à des accédants à la propriété en résidence principale sera appliqué pendant une durée de 12 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier. Au bout de cette période, si le taux des 30% n'est pas atteint, les promoteurs referont le point avec la Ville.

Pour accompagner cette démarche, une aide directe à l'acquéreur peut être par ailleurs versée par la Ville d'Angers et Angers Loire Métropole.

Cet engagement concerne toutes les opérations **de plus de 20 logements**, dans les opérations d'aménagement publiques comme en diffus.

Dans les ZAC publiques, **une charge foncière diminuée est appliquée aux m² de SDP correspondant au logement à prix maîtrisé.**

Dans certaines ZAC publiques, l'équilibre entre les différentes formes d'habitat peut

également être obtenu par l'aménageur en prévoyant des opérations entièrement dédiées au logement à prix maîtrisé ou au PSLA, en partenariat avec un opérateur compétent. Si l'offre de logements à prix maîtrisé à l'échelle de l'opération dépasse les 25 %, il pourra être exceptionnellement envisagé, sur des îlots dédiés, des opérations entièrement en logement libre (le cas échéant, le montant de cession de la charge foncière sera majoré de manière à se rapprocher du coût de revient réel du terrain aménagé).

3 - INNOVATION ET MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE



3.1 - Une innovation contextualisée sur le plan de l'architecture

Le projet de territoire prévoit de **développer l'innovation dans la production urbaine contemporaine**, en encourageant particulièrement une innovation singulière et contextualisée, adaptée à son environnement urbain et paysager, et non pas la reproduction de projets identiques à ceux construits dans d'autres métropoles.

de teintes claires, l'identité angevine et les spécificités de l'ambiance urbaine de la ville, en évitant tout pastiche. L'architecture, d'expression contemporaine, évitera les effets de mode, en retenant des innovations pertinentes et durables, s'intégrant dans leur environnement immédiat et plus éloigné.

Chaque partenaire s'engage à proposer **une architecture qui prenne en considération, dans sa volumétrie, ses matériaux, son nuancier**

3.2 - Une réflexion plus poussée en termes d'anticipation et de prospective

Tant au regard des évolutions démographiques, sociologiques, urbanistiques, des modes de vie, qu'au regard des enjeux environnementaux, **les constructions seront pensées pour un usage durable, intégrant dès la conception la potentialité de changement d'usage à venir** :

- Par une recherche de réversibilité à long terme, c'est-à-dire la possibilité de changer la destination du bâtiment si les besoins évoluent (exemples : bureaux vers logements, parkings vers surfaces actives...);
- Par une recherche d'évolutivité, où l'on entend la modification de la configuration et des typologies de logement (exemple : fusion d'un T1 et d'un T2 pour former un T3, ou inversement).

Les programmes dédiés à un public particulier ou à un usage très spécifique devront s'inscrire dans cette logique, comme les résidences étudiantes, pour lesquelles les besoins peuvent évoluer en fonction des évolutions démographiques à moyen et long termes.



Château d'Angers © Ville d'Angers

4 - UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE NOUVEAUX PROJETS IMMOBILIERS SUR ANGERS ET ANGERS LOIRE MÉTROPOLE



Le classement en zonage B1 de la seule ville d'Angers a un effet d'attractivité pour les investissements locatifs privés, pouvant induire une concentration des nouveaux programmes sur la ville centre, alors même que le besoin en logement locatif et en accession concerne l'ensemble du territoire d'Angers Loire Métropole.

identifiant clairement les potentialités de construction, tant en termes de besoin en logements que d'opportunités foncières, de chaque commune.

Le Programme Local de l'Habitat, inclus dans le Plan Local d'Urbanisme, organise un développement équilibré du territoire en

Pour s'inscrire dans cet objectif de développement équilibré du territoire, chaque promoteur qui réalise une opération sur la ville d'Angers, s'engage à réaliser concomitamment :

- Soit une opération située sur le territoire d'Angers Loire Métropole, en dehors d'Angers, notamment dans les opérations d'aménagement publiques ;
- Soit une opération de diversification de l'habitat dans le périmètre (NPNRU) des ZAC de Belle-Beille ou Monplaisir.



Place du Ralliement © Ville d'Angers

5 - DES PROJETS CONCERTÉS



Compte-tenu des besoins en logements, le maintien d'un rythme de production soutenu et la capacité à faire aboutir rapidement les projets est un enjeu important pour le territoire.

L'échange sur les enjeux et objectifs de chaque projet entre tous les acteurs - promoteurs, aménageurs, élus et services de la collectivité, et, le cas échéant, l'Architecte des Bâtiments de France - facilite l'aboutissement fructueux et rapide des dossiers.

C'est pourquoi, au stade de la définition du projet, et en amont de son étude de faisabilité, chaque porteur de projet se rapprochera soit de l'aménageur (en ZAC), soit des services de la Ville, pour fixer les prescriptions contextualisées en termes de programmation, de qualité environnementale, de densité, de gabarit et d'intégration architecturale, urbaine et paysagère du site.

Les élus, services et aménageurs publics s'engagent à respecter la totale confidentialité du projet, à accompagner les porteurs de projets dans toutes les analyses juridiques ou techniques de leur compétence, et à formuler des retours - validations ou prescriptions -, dans des délais rapides (de l'ordre de 15 jours en phase d'avis préalable d'opportunité, et sous environ 1 mois et demi sur la base d'un pré-PC) pour assurer un rythme soutenu d'avancement du projet.

De même, la Ville organise la présentation du projet par le porteur à l'Architecte des Bâtiments de France, pour les projets situés aux abords des Monuments Historiques ou dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable récemment approuvé sur plus de 1600 ha dans et autour du centre d'Angers.

La concertation avec les habitants sur tous les projets impactant leur environnement est un objectif de la collectivité. Chaque projet de construction de plus de 10 logements fera l'objet d'une réunion d'information des riverains, organisée par le maître d'ouvrage, après examen de l'avant-projet par la collectivité et préalablement au dépôt du permis de construire ou du permis d'aménager.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage est garant d'un déroulement de chantier qui limite les désagréments des riverains, en s'engageant à répondre aux éventuelles demandes des voisins immédiats pour faciliter la vie de quartier sur cette période de nuisances potentielles. Il tiendra également informés les services de la Ville du calendrier prévisionnel du chantier et des aléas susceptibles d'impacter les riverains et usagers, afin que la Ville puisse, le cas échéant, intervenir en médiation.



Cale de la Savatte © Ville d'Angers



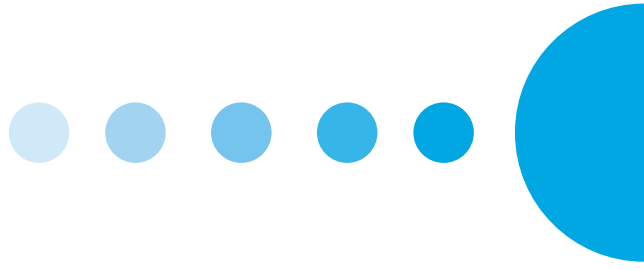
La Charte fera l'objet d'une évaluation annuelle, pour analyser son impact, et, le cas échéant, prendre en compte les évolutions de la conjoncture ou des besoins et des priorités du territoire. Cette évaluation associera la collectivité et les représentants des signataires, dans l'esprit de co-construction qui prévaut au développement du territoire angevin.

Fait à Angers, en septembre 2023



Charges foncières en ZAC publique sur Angers, par m² de SDP (valeur 2021)

Charge foncière pour une opération de logement en PSLA	225 €
Charge foncière pour une opération de logement à prix maîtrisé (ou pour la part de SDP correspondant à du logement à coût maîtrisé au sein d'une opération)	250 €
Charge foncière pour une opération de logements libres, selon certaines spécificités	<p>400 € si 100% libre</p> <p>350 € pour la part de SDP correspondant à du logement libre <i>si 25 % du programme à prix maîtrisé</i></p> <p>325 € pour la part de SDP correspondant à du logement libre <i>si 25 % du programme à prix maîtrisé + surperformance environnementale</i></p>



Clauses encadrant le dispositif de logement à coût maîtrisé à destination de ménages sous plafonds de ressources

Ce dispositif s'adresse aux ménages :

- Sous conditions de ressources Pinel zone B1 au 1^{er} janvier de l'année en cours à la date de signature du contrat de réservation ;
- Achetant un logement pour en faire leur de résidence principale ;
- Aux primo-accédants (éligibles au dispositif d'accession sociale d'ALM et de la Ville d'Angers).

Ces ménages pourront en outre bénéficier d'aides publiques directes (aide de la Ville d'Angers et d'Angers Loire Métropole permettant un apport majoré) et indirectes (minoration de la charge foncière auprès du promoteur).

En contrepartie des aides accordées et du prix de cession minoré, des clauses limitatives et anti-spéculatives sont mises en place pour éviter la spéculation et garantir la pérennité du dispositif.



L'ensemble des conditions suivantes est à faire inscrire obligatoirement en 1^{ère} partie d'acte notarié.

Un exposé préalable obligatoire : les clauses limitant la libre disposition du bien sont fondées sur un intérêt sérieux et légitime, objectifs du PLUiH : garantir l'accès et le maintien de tous dans le logement.
 > Charte Promoteurs en annexe de l'acte

Une occupation à titre de résidence principale assortie **d'une clause d'inaliénabilité** de 10 ans (sauf dérogation).

Une occupation à titre de résidence principale assortie **d'une clause d'affectation** de 10 ans (sauf dérogation).

Dérogation : pendant 10 ans, revente autorisée uniquement dans les conditions d'achat (prix réactualisé & qualité de l'acquéreur, sous même conditions de ressources).

Dérogation : mise en location autorisée aux conditions PLS (loyer & qualité du locataire) en cas de force majeure avérée (après une 1^{ère} période d'occupation par le propriétaire, objectif : éviter le contournement du dispositif).

Prix d'achat réactualisé + 10 % : prix qui ne pourra excéder le prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'ICC + les frais d'acquisition du bien, le montant des travaux d'amélioration justifiés par factures, hors maintenance, réalisés dans le logement.

Dans les 10 ans, toute revente est soumise à l'agrément préalable de la collectivité. Le défaut de réponse à un dossier complet dans les 2 mois vaut accord tacite.
 Pendant 2 mois, la collectivité bénéficie **d'un droit de préemption conventionnel = pacte de préférence**, si les conditions permettant de déroger à la clause d'inaliénabilité ne sont pas remplies.

Exercice du droit de préférence = revente réalisée moyennant le versement au vendeur du prix d'acquisition initial réactualisé.
 Annulation de la vente et substitution de l'acquéreur par une personne répondant aux conditions de l'accession maîtrisée.

Reversement dans tous les cas des aides directes personnelles versées par les Collectivités, en cas de cession dans les 10 ans :
 > de 0 à 5 ans : la totalité
 > de 6 à 10 ans : 50%

Sanction de location sans dérogation : indemnité de 50 % des loyers totaux + remboursement des aides personnelles en totalité.

Un modèle de rédaction des clauses pourra être fourni aux notaires en charge de la rédaction des actes.

