

Votants : 74
Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 6 décembre 2019
Affichage du Compte-rendu Sommaire :
le 17 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 16 décembre 2019

HABITAT – PLH 2016-2021 - PRET A TAUX ZERO DE LA CAN - EVOLUTIONS DU DISPOSITIF RELATIF A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Titulaires présents :

Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Thierry BEAUFILS, Elisabeth BEAUVAIS, Jacques BILLY, Yamina BOUDAHMANI, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Jean-Luc CLISSON, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Romain DUPEYROU, Robert GOUSSEAU, Michel HALGAN, Véronique HENIN-FERRER, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Bruno JUGE, Guillaume JUIN, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, René PACAULT, Michel PAILLEY, Eric PERSAIS, Alain PIVETEAU, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Jacques TAPIN, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Yvonne VACKER, Michel VEDIE, Patrice VIAUD

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jean-Michel BEAUDIC à Elisabeth MAILLARD, Marie-Christelle BOUCHERY à Patrice VIAUD, Christelle CHASSAGNE à Romain DUPEYROU, Charles-Antoine CHAVIER à Jacques BROSSARD, Fabrice DESCAMPS à Christine HYPEAU, Gérard EPOULET à Jean-Luc CLISSON, Jean-Martial FREDON à Bruno JUGE, Marie-Chantal GARENNE à Marie-Paule MILLASSEAU, Anne-Lydie HOLTZ à Marc THEBAULT, Monique JOHNSON à Alain PIVETEAU, Gérard LABORDERIE à Michel SIMON, Simon LAPLACE à Florent SIMMONET, Jacqueline LEFEBVRE à Dominique JEUFFRAULT, Michel PANIER à Jérôme BALOGE, Stéphane PIERRON à Anne BAUDOUIN

Titulaires absents suppléés :

Daniel BAUDOUIN par Anne-Marie PROUST

Titulaires absents :

Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Luc DELAGARDE, Pascal DUFORSTEL, Jean-Claude FRADIN, Isabelle GODEAU, Rabah LAICHOURE, Sophia MARC, Marcel MOINARD, Adrien PROUST, Nathalie SEGUIN, Céline VALEZE

Titulaires absents excusés :

Jean-Michel BEAUDIC, Marie-Christelle BOUCHERY, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Charles-Antoine CHAVIER, Fabrice DESCAMPS, Gérard EPOULET, Jean-Martial FREDON, Marie-Chantal GARENNE, Anne-Lydie HOLTZ, Monique JOHNSON, Gérard LABORDERIE, Simon LAPLACE, Jacqueline LEFEBVRE, Jean-Pierre MIGAULT, Michel PANIER, Stéphane PIERRON

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Yamina BOUDAHMANI

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 16 DECEMBRE 2019

HABITAT – PLH 2016-2021 - PRET A TAUX ZERO DE LA CAN - EVOLUTIONS DU DISPOSITIF RELATIF A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Monsieur **Christian BREMAUD**, Membre du Bureau Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu la délibération du 16 novembre 2015 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021,

Vu les délibérations des 25 janvier 2016, 30 mai 2016 et 8 avril 2019 relatives aux modalités de bonifications d'intérêts aux établissements bancaires partenaires de Prêts à 0% de la CAN,

Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant l'évaluation à mi-parcours du PLH 2016-2021,

Considérant la volonté de la CAN de définir les modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives à l'accession à la propriété pour l'instruction des demandes de prêts à 0% de la CAN au titre des années 2020 et 2021,

1/ Les enjeux relatifs à l'accession à la propriété

A l'appui du bilan de la période passée et du contexte actuel (faible attractivité du dispositif communautaire face à des taux d'emprunt peu élevés, accession sociale à la propriété dans le neuf non concernée par le PZT + de l'Etat, ventes de logements HLM davantage incitées depuis la loi de finances 2017), les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- Ajuster les aides à l'accession à la propriété en fonction du budget des ménages,
- Prendre en considération les possibilités règlementaires et législatives (loi ELAN) pour favoriser davantage l'accession sociale à la propriété dans le neuf,
- Encourager l'accession sociale à la propriété.

2/ Les évolutions du prêt à 0% de la CAN

Les modifications proposées visent principalement à :

- Etre plus exigeant sur la qualité thermique des logements,
- Inciter à mobiliser le parc ancien et les logements vacants en adéquation avec les objectifs de l'OPAH Renouvellement Urbain (RU), du SCOT et du PCAET,

Ainsi, l'évaluation à mi-parcours du PLH préconise les évolutions suivantes :

- Concernant la primo-accession à la propriété :

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20191216-C67-12-2019-DE Date de télétransmission : 20/12/2019 Date de réception préfecture : 20/12/2019
--

- La poursuite dans les mêmes conditions du dispositif actuel pour la construction d'un logement ou l'achat d'un appartement neuf dans des opérations d'aménagement (lotissements ou promotion immobilière) labellisées, à savoir un prêt de 10 000 € ou 14 000 € maximum sans intérêt par logement, comme détaillé dans le tableau joint en annexe,
 - L'ajustement du dispositif pour l'achat d'un logement ancien, à savoir un prêt représentant 15% maximum du coût d'opération plafonné à 150 000 € TTC (soit 22 500 € de prêt maximum sans intérêt par logement) ou 20% de ce même plafonds de travaux si le logement est vacant depuis plus de 2 ans (soit 30 000 € de prêt maximum sans intérêt par logement), comme détaillé dans le tableau joint en annexe.
- Concernant l'accession sociale à la propriété :
- La poursuite dans les mêmes conditions du dispositif actuel pour l'achat d'un logement HLM, à savoir un prêt de 10 000 € ou 14 000 € maximum sans intérêt par logement, comme détaillé dans le tableau joint en annexe,
 - L'ajustement du prêt à 0% de la CAN dans le neuf aux opérations d'aménagement (lotissements ou promotion immobilière) en accession sociale à la propriété labellisées (PSLA), à savoir un prêt de 10 000 € ou 14 000 € maximum sans intérêt par logement, comme détaillé dans le tableau joint en annexe.
 - L'extension du prêt à 0% de la CAN dans le neuf aux opérations d'aménagement (lotissements ou promotion immobilière) en accession sociale à la propriété labellisées, à savoir un prêt de 10 000 € ou 14 000 € maximum sans intérêt par logement, comme détaillé dans le tableau joint en annexe.

3/ Les modalités techniques d'octroi du prêt à 0% de la CAN, et le budget prévisionnel

L'ensemble des modalités techniques réglementant les conditions d'attribution du prêt à 0% de la CAN pour la construction d'un logement ou l'achat d'un appartement neuf, l'achat d'un logement ancien et l'accession sociale à la propriété (achat d'un logement HLM et opérations en accession sociale type PSLA), est détaillé dans les différents tableaux récapitulatifs joints en annexes.

Applicable à compter du 1er janvier 2020 avec un budget prévisionnel de 500 000 € pour les années 2020 et 2021, l'ensemble des dispositifs relatifs à l'accession à la propriété doit permettre d'atteindre les objectifs fixés, tant qualitativement (notamment sur le plan énergétique), que quantitativement (soit annuellement 95 prêts à 0% tous types de prêts confondus).

Il est demandé au Conseil d'Agglomération de bien vouloir :

- Approuver et mettre en place, à compter du 1er janvier 2020, les nouveaux dispositifs relatifs à l'accession à la propriété, selon les critères et modalités techniques d'attribution indiqués dans les différents tableaux récapitulatifs joints en annexes,

- Autoriser le Président, ou le Membre du Bureau Délégué, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre, au bon déroulement, à l'animation et au suivi de ces dispositifs relatifs à l'accession à la propriété.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 74

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Christian BREMAUD

Membre du Bureau Délégué

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20191216-C67-12-2019-DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

**PLH COMMUNAUTAIRE POUR LA PERIODE 2016-2021 :
Prêt à 0 % de la CAN : évolutions du dispositif relatif à l'accèsion à la propriété
suite à l'évaluation à mi-parcours du PLH**

1/ Les différents types de Prêts à 0 % de la CAN :

1-1 Pour la primo-accession à la propriété

Bonifications d'intérêts versées par la CAN à l'établissement bancaire partenaire	Taux FGAS trimestriel en vigueur	Taux FGAS trimestriel en vigueur	
Objectif quantitatif annuel	60		
Types d'opérations	Neuf (construction d'un logement ou achat d'un appartement)	Achat d'un logement ancien	Achat d'un logement ancien vacant depuis + 2 ans
Montant du prêt pour un logement de type 3 et moins	10 000 € sur 15 ans	15 % du coût d'opération TTC plafonné à 150 000 € (soit 22 500 € maximum sur 15 ans) *	20 % du coût d'opération TTC plafonné à 150 000 € (soit 30 000 € maximum sur 15 ans) *
Montant du prêt pour un logement de type 4 et plus	14 000 € sur 15 ans	15 % du coût d'opération TTC plafonné à 150 000 € (soit 22 500 € maximum sur 15 ans) *	20 % du coût d'opération TTC plafonné à 150 000 € (soit 30 000 € maximum sur 15 ans) *

* Le coût d'opération TTC comprend l'achat du logement ancien, les frais d'agence immobilière (le cas échéant) ainsi que les travaux d'économie d'énergie éligibles

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20191216-C67-12-2019-DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019

1-2 Pour l'accèsion sociale à la propriété

Bonifications d'intérêts versées par la CAN à l'établissement bancaire partenaire	Taux FGAS trimestriel en vigueur	Taux FGAS trimestriel en vigueur	
Objectif quantitatif annuel	30		
Types d'opérations	Achat d'un logement HLM	Accession sociale (dans le neuf : construction d'un logement ou achat d'un appartement)	Opération d'aménagement en PSLA ou à TVA réduite
Montant du prêt pour un logement de type 3 et moins	10 000 € sur 15 ans	10 000 € sur 15 ans	10 000 € sur 15 ans
Montant du prêt pour un logement de type 4 et plus	14 000 € sur 15 ans	14 000 € sur 15 ans	14 000 € sur 15 ans

2/ Les critères (ou conditions) à remplir :

TYPES DE CRITERES	OBSERVATIONS
CRITERES D'OCCUPATION	Etre primo-accédant au sens de la réglementation en vigueur du PTZ + de l'Etat : <ul style="list-style-type: none"> - Pour un projet immobilier relatif à la future Résidence Principale du demandeur - Dans des programmes neufs ou opérations neuves (y compris en PSLA ou à TVA réduite) : en individuel, en individuel groupé ou en collectif - Dans des logements anciens dont la déclaration d'achèvement de travaux est antérieure au 1er janvier 1980 - Dans le parc HLM existant dans les conditions permettant l'obtention du PTZ + de l'Etat (être occupant du logement ou locataire de l'organisme HLM dans le département)
CRITERES DE REVENUS	<ul style="list-style-type: none"> - Les ménages éligibles aux plafonds de revenus du PTZ + de l'Etat en vigueur lors de la demande (qu'ils en aient bénéficié ou pas)
CRITERES LIES AUX PARTENAIRES	<ul style="list-style-type: none"> - Faire construire une habitation par un professionnel de l'immobilier adhérent à la LCA-FFB des Deux-Sèvres ou la CAPEB des Deux-Sèvres et garantissant le Contrat de Construction de Maisons Individuelles (CCMI) - Faire réaliser des travaux d'économie d'énergie par un ou des professionnels de l'immobilier - Choisir un établissement bancaire partenaire du dispositif pour l'octroi du prêt communautaire
CRITERES DE LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les opérations neuves : les 40 communes de la CAN (50 % dans les 5 communes concernées (ou potentiellement concernées) par l'article 55 de la loi SRU - Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé - et 50 % dans les 35 autres communes) - Pour les programmes neufs : les communes de la zone B2 uniquement (Aiffres, Chauray et Niort) - Pour l'achat d'un logement ancien : les zones U des documents d'urbanisme en vigueur - En PSLA ou pour des opérations à TVA réduite : les 5 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (Aiffres, Chauray, Echiré, Niort et Vouillé)
CRITERES DE QUALITE TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU BATI	Pour la construction ou l'achat d'un logement dans le neuf (programmes ou opérations, y compris en PSLA ou à TVA réduite) : <ul style="list-style-type: none"> - Des programmes ou opérations « labellisés » par la CAN en association avec la commune concernée - Des programmes disposant de garanties environnementales (RT 2012 minimum) et/ou d'accessibilité (loi 2005 sur le handicap) - La proximité d'équipements publics (écoles), de commerces et de moyens de transports Pour l'achat d'un logement ancien : <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de deux actions minimum de travaux d'économie d'énergie répondant aux critères techniques en vigueur au moment de la vérification de l'éligibilité du ménage au dispositif par l'ADIL des Deux-Sèvres

3/ Les prix de revient ou de vente pour la primo-accession à la propriété dans le neuf (comprenant le foncier ou le terrain à bâtir + la maison individuelle ou l'appartement) :

Types de logements	Surfaces minimum en m2 (minima HLM)	Programmes nouveaux (pour les promoteurs immobiliers) ou opérations nouvelles (pour les aménageurs/lotisseurs et les constructeurs immobiliers) pour la mise en œuvre du dispositif (taux de TVA en vigueur)		
		Prix au m2 TTC (frais 3 % + place parking 5 000 € compris)	Plafonds montant TTC d'opération du Prêt CAN zone B2	Plafonds montant TTC d'opération du Prêt CAN zone C
Logement de type 1	25	3 784 €	110 000 €	100 000 €
Logement de type 2	46	2 870 €	154 000 €	140 000 €
Logement de type 3	60	2 677 €	187 000 €	170 000 €
Logement de type 4	73	2 592 €	220 000 €	200 000 €
Logement de type 5 et +	88	2 475 €	253 000 €	230 000 €