

Votants : 82
Convocation du Conseil de Communauté :
le 9 mai 2014
Affichage du Compte-rendu Sommaire :
le 20 mai 2014

PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS
23 MAI 2014

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 19 mai 2014

HABITAT – PLH 2010-2015 - MISE EN OEUVRE DE LA FICHE 4 RELATIVE A LA PRIMO-ACCESSION A LA PROPRIETE SOUS CONDITIONS (ELEMENTS COMPLEMENTAIRES SUR LE DISPOSITIF DU "PRET A 0% DE LA CAN").

Titulaires présents :

Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Jean-Claude BARRAUD, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Daniel BAUDOUIN, Jacques BILLY, Yamina BOUDAHMANI, Jean BOULAIS, Michel BOURUMEAU, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Amaury BREUILLE, Sophie BROSSARD, Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Christelle CHASSAGNE, Charles-Antoine CHAVIER, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Gérard EPOULET, Jean-Martial FREDON, Marie-Chantal GARENNE, Gérard GIBAUT, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Bruno JUGE, Gerard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Nicolas MARJAULT, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Jean-Pierre MIGAULT, Marie-Paule MILLASSEAU, Joël MISBERT, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, René PACAULT, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON, Alain PIVETEAU, Adrien PROUST, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Elodie TRUONG, Yvonne VACKER, Michel VEDIE

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Marie-Christelle BOUCHERY à Sylvie DEBOEUF, Jacques BROSSARD à Claire RICHECOEUR, Brigitte COMPETISSA à Elisabeth MAILLARD, Alain GRIPPON à Marc THEBAULT, Véronique HENIN-FERRER à Thierry DEVAUTOUR, Anne-Lydie HOLTZ à Rose-Marie NIETO, Guillaume JUIN à Luc DELAGARDE, Rabah LAICHOUR à Gerard LABORDERIE, Jacqueline LEFEBVRE à Lucien-Jean LAHOUSSE, Sebastien PARTHENAY à Eric PERSAIS, Nathalie SEGUIN à Nicolas MARJAULT

Titulaires absents suppléés :

Jean-Luc CLISSON par Michel FERRAND, Jean-Claude FRADIN par Dominique MARQUIS, Alain LAUDES par Jean-François SALANON, Michel SIMON par Dominique GIRET

Titulaires absents :

Romain DUPEYROU, Robert GOUSSEAU, Simon LAPLACE, Marcel MOINARD

Titulaires absents excusés :

Thierry BEAUFILS, Marie-Christelle BOUCHERY, Jacques BROSSARD, Brigitte COMPETISSA, Alain GRIPPON, Véronique HENIN-FERRER, Anne-Lydie HOLTZ, Guillaume JUIN, Rabah LAICHOUR, Jacqueline LEFEBVRE, Michel PAILLEY, Sebastien PARTHENAY, Nathalie SEGUIN

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Charles-Antoine CHAVIER

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 19 MAI 2014

HABITAT – PLH 2010-2015 - MISE EN OEUVRE DE LA FICHE 4 RELATIVE A LA PRIMO-ACCESSION A LA PROPRIETE SOUS CONDITIONS (ELEMENTS COMPLEMENTAIRES SUR LE DISPOSITIF DU "PRET A 0% DE LA CAN").

Monsieur **Jacques BILLY**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Par délibération du 18 octobre 2010, la CAN a approuvé son PLH pour la période 2010-2015 comportant un programme de 11 actions. Puis conformément aux dispositions de la loi du 25 mars 2009 relative à la procédure modifiée d'élaboration d'un PLH, et notamment son opérationnalité (bilan ou évaluation à échéance de trois ans), la CAN a décidé par délibérations du 5 avril 2012 et du 14 janvier 2013, l'évaluation de sa politique publique de l'habitat.

Par délibération du 21 octobre 2013, la CAN a validé l'ensemble des préconisations issues de cette évaluation, notamment la mise en œuvre d'une action favorisant la primo-accession à la propriété sous conditions sur son territoire.

A ce titre, par délibération du 16 décembre 2013, la CAN a décidé la mise en place d'un dispositif spécifique, « Le Prêt à 0 % de la CAN », en validant ses principes fondamentaux (juridiques, techniques et financiers) afin :

- De développer une offre permettant aux familles aux revenus modestes d'accéder à la propriété principalement en zone B2 (Aiffres, Chauray et Niort), mais également sur l'ensemble de la CAN en fonction de la situation de chaque commune,
- D'éviter une spécialisation du territoire communautaire selon les revenus des ménages et de leur structure familiale,
- D'équilibrer les tranches d'âges afin de favoriser ou de développer un fonctionnement optimum des équipements publics (écoles, ...).

Suite à un récent et important travail de concertation auprès des principaux acteurs concernés et futurs partenaires de ce dispositif (ADIL des Deux-Sèvres, professionnels de l'immobilier - aménageurs/lotisseurs, promoteurs et constructeurs immobiliers, établissements bancaires, communes de la zone B2), le « Prêt à 0 % de la CAN », qui doit permettre en 2014 et 2015, d'aider 160 primo-accédants à la propriété pour un budget global de 540 000 €, est le suivant (cf pièce jointe) :

- Des conditions d'éligibilité, notamment des critères d'occupation, de revenus, financiers, de qualité technique et environnementale du bâti et de localisation des terrains,
- Une « labellisation » du programme (pour le promoteur immobilier) ou de l'opération neuve (pour l'aménageur/lotisseur et le constructeur immobilier) afin de privilégier une démarche d'urbanisme qualitative et négociée entre la CAN et la commune concernée,
- La garantie des prix de revient/vente maîtrisés des biens immobiliers destinés à la primo-accession à la propriété,

- Un taux de référence commun, « le taux de swap amortissable FGAS - Fonds de Garantie de l'Accession Sociale », permettant de calculer le montant de la subvention versée par la CAN aux établissements bancaires prêteurs pour compenser l'absence d'intérêts,
- Une aide financière de la CAN comprise, selon les cas, entre 2 000 € et 5 000 € maximum.

Pour la mise en œuvre puis le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation de cette action, la CAN a mis en place :

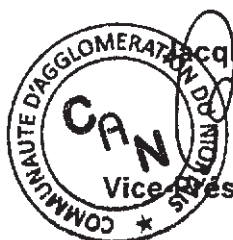
- Une convention de partenariat avec l'ADIL des Deux-Sèvres pour :
 - D'une part, être l'interlocuteur « ressource » pour les futurs primo-accédants à la propriété, et assurer à ce titre auprès d'eux, une mission de conseils, d'accompagnement juridique, financier et énergétique,
 - D'autre part, transmettre à la CAN une attestation écrite vérifiant les conditions d'éligibilité pour chaque bénéficiaire du « Prêt à 0 % de la CAN » avant son engagement financier par délibération du Conseil de Communauté,
- Des conventions « cadre » avec l'ensemble des professionnels de l'immobilier et des établissements bancaires pour communiquer sur le dispositif du « Prêt à 0 % de la CAN »,
- Des conventions de partenariats avec le promoteur immobilier concerné pour chaque nouveau programme neuf « labellisé » ou avec l'aménageur/lotisseur et le constructeur immobilier concernés pour chaque nouvelle opération neuve « labellisée »,
- Un groupe de travail de suivi semestriel regroupant l'ensemble des acteurs concernés par ce dispositif.

Il est demandé au Conseil de Communauté de bien vouloir :

- Valider le dispositif du « Prêt à 0 % de la CAN » et sa mise en œuvre pour 2014 et 2015,
- Autoriser le Président ou le Vice-Président Délégué, à signer toutes les conventions et autres documents nécessaires à la mise en œuvre de cette action relative à la primo-accession à la propriété.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 82
 Contre : 0
 Abstention : 0
 Non participé : 0


 Jacques BILLY
 Vice-Président Délégué

POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE :

Favoriser la primo-accession à la propriété sur le territoire de la CAN : « Le Prêt à 0 % de la CAN »
Conditions d'éligibilité au dispositif

1/ Le dispositif :

1-1 « Le Prêt à 0 % de la CAN »

- Primo-accession dans le neuf en accompagnement du PTZ + de l'Etat : entre 2 000 € et 2 500 € / logement (objectif : 40 logements / an),
- Primo-accession dans l'ancien (en rénovation) : entre 2 000 € et 4 000 € / logement (objectif : 25 logements / an).

NB : dans les deux cas, utilisation de la subvention de la CAN pour proposer aux ménages un prêt à taux bonifié par l'établissement bancaire (en complément du prêt principal et du PTZ + de l'Etat dans le neuf).

1-2 Le PSLA et les opérations à TVA réduite

- Primo-accession dans le neuf (PSLA et opérations à TVA réduite) : entre 2 000 et 5 000 € / logement (objectif : 15 logements / an).

NB : dans ce cas, versement de la subvention de la CAN à l'opérateur pour l'aider à baisser son prix de revient/vente et possibilité pour le ménage de cumuler le PTZ + de l'Etat avec le « Prêt à 0 % de la CAN » (au moment de la levée d'option d'une durée de validité de 12 mois).

SIMULATIONS FINANCIERES DU « PRET A 0 % DE LA CAN » AU 1^{er} TRIMESTRE 2014

Estimations subvention CAN	2 500 €	2 000 €	4 000 €	5 000 €
Objectifs quantitatifs	40 lots	25 lots		15 lots
	Neuf	Ancien	Ancien (vacant + 2 ans)	PSLA/opération à TVA réduite
Logements de type 3 et moins	10 000 € sur 14 ans	10 000 € sur 14 ans	15 000 € sur 14 ans	15 000 € sur 16 ans
Montant calculé bonification CAN *	1 677,00 C	1 677,00 C	2 515,51 C	2 986,60 C
Logements de type 4 et plus	14 000 € sur 14 ans	14 000 € sur 14 ans	21 000 € sur 14 ans	20 000 € sur 16 ans
Montant calculé bonification CAN *	2 347,81 C	2 347,81 C	3 521,71 C	3 982,14 C

→ Calculs établis le 26/03/2014 et limités dans le temps (réactualisation chaque trimestre).

2/ Les critères :

TYPES DE CRITERES	OBSERVATIONS
Critères d'occupation	<p>Etre primo-accédant (au sens de la réglementation actuelle du PTZ + de l'Etat) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans des programmes neufs ou opérations neuves : en individuel, en individuel groupé ou en collectif, - Dans des logements anciens datant d'avant 1949, - Dans le parc HLM existant dans des conditions permettant l'obtention du PTZ + de l'Etat (être occupant du logement ou locataire de l'organisme HLM dans le département).
Critères de revenus	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les années 2014 et 2015 : les ménages éligibles aux plafonds de revenus 2014 du PTZ + de l'Etat (qu'ils en aient bénéficié ou pas), - L'obligation d'une attestation de l'ADIL 79 vérifiant les conditions d'éligibilité des ménages avant tout engagement financier de la CAN (par délibération de son Conseil de Communauté).
Critères financiers	<ul style="list-style-type: none"> - En neuf : entre 10 000 € et 14 000 € sur 14 ans en fonction de la typologie du logement (avec un prix de revient/vente plafonné pour éviter les effets spéculatifs de l'aide : cf page suivante), - Dans l'ancien : entre 10 000 € et 21 000 € sur 14 ans en fonction de la typologie du logement et de la durée de la vacance avant travaux (majoration si vacance depuis plus de deux ans), - En PSLA : entre 15 000 € et 20 000 € sur 16 ans en fonction de la typologie du logement.
Critères de qualité technique et environnementale du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Pour un achat dans le neuf (programmes ou opérations) : <ul style="list-style-type: none"> - Achat dans des programmes ou opérations « labellisés » disposant de garanties environnementales (RT 2012 minimum) et/ou d'accessibilité (loi 2005 sur le handicap), - Critères de localisation : proximité d'équipements, de commerces et de moyens de transports. - Pour un achat dans l'ancien : <ul style="list-style-type: none"> - Respect du « bouquet » de travaux éligibles au crédit d'impôts de l'Etat en vigueur au 01/01/2014.
Critères sur la localisation des terrains	<ul style="list-style-type: none"> - Programmes neufs : zone B2 (Alffres, Chauray et Niort), avec critères de localisation (proximité d'équipements, de commerces et de moyens de transport), - Opérations neuves : en 2014, zone B2 (Alffres, Chauray et Niort), avec critères de localisation (proximité d'équipements, de commerces et de moyens de transport). Pour 2015, définition d'une liste de communes élargie en fonction de critères à déterminer, - « Prêt à 0 % de la CAN » pour l'ancien : zones U des documents d'urbanisme et pour Niort, au minimum le périmètre « restreint » de l'OPAH Renouveau Urbain, mais également d'autres périmètres en quartiers anciens dans lesquels la commune engagerait des démarches opérationnelles de requalification urbaine, - PSLA et opérations à TVA réduite : en secteur ANRU à Niort.

3/ Les prix de revient/vente maîtrisés (comprenant le foncier ou le terrain + l'appartement ou la maison individuelle) :

Types de logements	Surfaces minimum en m ² *	Programmes (pour les promoteurs immobiliers) ou opérations (pour les aménageurs/lotisseurs et les constructeurs immobiliers) en cours de commercialisation (1)			Programmes nouveaux (pour les promoteurs immobiliers) ou opérations nouvelles (pour les aménageurs/lotisseurs et les constructeurs immobiliers) pour la mise en œuvre du dispositif (1)		
		Prix au m ² HT (sans frais et sans TVA) ***	Prix au m ² TTC (frais compris) ***	Plafonds montant d'opération du Prêt CAN zone B2 **	Prix au m ² HT (sans frais et sans TVA) ***	Prix au m ² TTC (frais compris) ***	Plafonds montant d'opération du Prêt CAN 2014 zone B2 **
Logement de type 1	25	-	-	-	2 792 €	3 440 €	86 000 €
Logement de type 2	46	2 341 €	2 800 €	133 000 €	2 118 €	2 609 €	120 000 €
Logement de type 3	60	2 258 €	2 700 €	167 000 €	1 975 €	2 433 €	146 000 €
Logement de type 4	73	2 174 €	2 600 €	195 000 €	1 913 €	2 356 €	172 000 €
Logement de type 5 et +	88	2 090 €	2 500 €	227 000 €	1 826 €	2 250 €	198 000 €

* Minima HLM

** Frais compris (estimés à 3 %)

*** Parking compris (5 000 € la place)

(1) Taux de TVA en vigueur