

Votants : 74

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 23 juin 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 29 juin 2023

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - PRÊT À TAUX ZÉRO DE LA CAN : ÉVOLUTIONS DU DISPOSITIF RELATIF À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Eric BRINEAU, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Christian GRONDEIN, Anne-Sophie GUICHET, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Yann JEZEQUEL, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Frédéric NOURRIGEON, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Dominique SIX, Johann SPITZ, Yvonne VACKER, Florence VILLES, Valérie VOLLAND.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Annick BAMBERGER à Clément COHEN, Claude BOISSON à Jean-Pierre DIGET, Yamina BOUDAHMANI à Stéphanie ANTIGNY, Olivier D'ARAUJO à François BONNET, Emmanuel EXPOSITO à Jérôme BALOGE, Noélie FERREIRA à Yvonne VACKER, Gérard LABORDERIE à Romain DUPEYROU, Gérard LEFEVRE à Jeanine BARBOTIN, Bastien MARCHIVE à Valérie VOLLAND, Rose-Marie NIETO à Thibault HEBRARD, Corinne RIVET BONNEAU à Sonia LUSSIEZ, Nicolas ROBIN à François GUYON, Florent SIMMONET à Elmano MARTINS, Méлина TACHE à Ségolène BARDET, Philippe TERRASSIN à Dominique SIX, Séverine VACHON à Alain LECOINTE, Nicolas VIDEAU à Anne-Lydie LARRIBAU, Lydia ZANATTA à Marie-Paule MILLASSEAU.

Titulaires absents suppléés :

Daniel BAUDOUIN par Eric BRINEAU, Philippe LEYSSENE par Christian GRONDEIN.

Titulaires absents :

Christelle CHASSAGNE, Gérard EPOULET, Guillaume JUIN, Michel PAILLEY.

Titulaires absents excusés :

Christophe GUINOT, Alain LIAIGRE, Marcel MOINARD, Richard PAILLOUX.

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU JEUDI 29 JUIN 2023

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - PRÊT À TAUX ZÉRO DE LA CAN : ÉVOLUTIONS DU DISPOSITIF RELATIF À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Monsieur **Christian BREMAUD**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données entré en vigueur le 25 mai 2018,

Vu les délibérations du Conseil d'Agglomération du 15 novembre 2021, du 7 février 2022 et du 11 avril 2022 relatives à l'adoption du PLH communautaire pour la période 2022-2027 au vu de l'avis des 40 communes et de l'Etat,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 20 juin 2022 relative à la reconduction et aux évolutions du dispositif concernant la primo-accession à la propriété,

Considérant qu'à l'appui du programme d'actions du PLH 2022-2027, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a décidé de poursuivre le soutien à la primo-accession à la propriété (y compris l'accession sociale à la propriété), et donc de continuer à proposer le Prêt à taux 0 % communautaire (PTZ CAN) aux ménages éligibles,

Afin de développer une offre permettant (pour la première fois) aux ménages aux revenus modestes de faire construire une maison individuelle dans un lotissement (privé ou communal) concerné par le dispositif, d'acheter un logement ancien (avec réalisation de travaux d'économie d'énergie) ou un logement HLM, ou d'acheter en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) une maison individuelle dans le cadre d'un contrat de location-accession PSLA), la CAN propose :

- Un PTZ CAN (sans intérêt pour le bénéficiaire et/ou primo-accédant à la propriété) accordé par les trois établissements bancaires prêteurs, compris entre 10 000 € et 30 000 € maximum selon les cas, remboursable sur 15 ans,
- Une aide financière forfaitaire complémentaire de 2 000 € pour tout achat d'un logement ancien avec travaux d'économie d'énergie.

Malgré une excellente appropriation du dispositif par l'ensemble des partenaires, celui-ci devient de moins en moins attractif (une vingtaine de PTZ CAN accordés annuellement depuis 2020), avec :

- Un très faible impact actuel dans la mensualité globale remboursée par le bénéficiaire (moins de 5 € par mois),
- Une inflation du montant d'opération, du coût de la construction neuve et des matériaux,
- Une application de la Règlementation Energétique (RE) 2020,
- Le durcissement des conditions d'octroi de prêts bancaires.

Consciente de la dégradation de cette situation, la CAN propose donc de rendre ce dispositif encore plus attractif, afin de le rendre plus « incontournable » dans la mensualité globale remboursée par le bénéficiaire (entre 25 et 30 € / mois) :

- En majorant le montant du PTZ CAN, jusqu'à 25 000 € pour la construction d'une maison individuelle, et 30 000 € pour l'achat d'un logement ancien avec travaux d'économie d'énergie,
- En l'inscrivant encore davantage dans le respect des objectifs poursuivis par les documents stratégiques communautaires (SCoT, PLUi-D, PCAET, PLH), selon les principes de base suivants :
 - La recherche d'une sobriété foncière en favorisant l'achat d'une parcelle à bâtir < à 400 m²,
 - La recherche d'une sobriété urbaine en favorisant l'achat d'une parcelle à bâtir dans un lotissement (privé ou communal) situé en priorité dans les enveloppes urbaines telles que définies dans les documents d'urbanisme, et l'achat d'un logement ancien situé dans les centres-bourgs ou centres anciens des communes du territoire,
 - La recherche d'une sobriété énergétique par la réalisation de programmes neufs et de réhabilitation améliorant la performance énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
 - Le maintien d'une sobriété financière avec un prix de revient TTC d'une construction individuelle plafonné selon la typologie du logement et le type de zone SRU (B2 ou C), identique à celui du PTZ de l'Etat.

A ces principes se traduisant, en complément du PTZ CAN, par une aide financière forfaitaire de « base », la CAN propose de la « majorer » pour la construction d'une maison individuelle comme pour l'achat d'un logement ancien, avec l'utilisation de matériaux biosourcés (sur un poste minimum).

Détaillées dans l'annexe jointe à la présente délibération, les évolutions du dispositif du PTZ CAN sont mises en place :

- A budget constant (soit 447 000 € sur 6 ans),
- A titre expérimental jusqu'à l'évaluation obligatoire à mi-parcours du PLH,
- Avec une attention sur la répartition des dossiers entre les projets immobiliers dans le neuf et ceux dans l'ancien.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Valide les évolutions du dispositif relatif à l'accession à la propriété décrites ci-dessus et détaillées dans l'annexe jointe à la présente délibération ;
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer tous les documents relatifs au bon déroulement du dispositif.

Le Conseil d'Agglomération adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 74

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Aurore NADAL

Christian BREMAUD

Secrétaire de séance

Vice-Président Délégué