

AVENANT
A LA CONVENTION DE PARTENARIAT
du 24 septembre 2019
BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS
ADIL DES DEUX-SEVRES

LA PRIMO-ACCESSION A LA PROPRIETE SUR LA CAN :
« Le Prêt à 0 % de la CAN »

2022

AVENANT A LA CONVENTION
ENTRE
LA BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS
ET L'ADIL DES DEUX SEVRES

Entre :

La BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L 512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit, dont le siège social est situé 10, quai des Queyries - 33072 BORDEAUX Cedex (Gironde), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro SIREN 755 501 590 et intermédiaire en assurances inscrit au Registre de l'ORIAS en qualité de courtier sous le numéro 07 005 628, (*n° d'identification intracommunautaire : FR 6675501590 - Code APE 6419Z*), représentée par Monsieur Christian CHAPOTIN, Directeur Général Adjoint, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée la « BPACA »,

D'UNE PART

Et :

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS dont le siège social se situe 140, rue des Equarts - CS 28770 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), représentée par son Président en exercice Monsieur Jérôme BALOGE agissant en cette qualité en vertu de délibérations successives des 18 octobre 2010, 16 décembre 2013, 19 mai 2014, 15 décembre 2014, 16 novembre 2015, 25 janvier 2016, 30 mai 2016, 08 avril 2019, **16 décembre 2019 et 13 décembre 2021**, ces deux dernières jointes en **annexes 2 et 1** des présentes,

Ci-après dénommée la « CAN »

et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) des Deux-Sèvres, déclarée en Préfecture des Deux-Sèvres le 31 mars 1994 sous le n°2/06501, dont le siège social se situe Maison du Département - Mail Lucie Aubrac - CS 58880 79028 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), représentée par Monsieur François-Xavier BERTHOD, son Directeur en exercice ayant tout pouvoir à cet effet, agissant aux présentes pour le compte de la CAN en tant qu'opérateur « guichet unique » de vérification de l'éligibilité des dossiers nominatifs à son dispositif de Prêt à 0 % et participant à sa labellisation conventionnelle préalable des opérations d'aménagement ou de construction de logements, comme rappelé ci-dessous,

Ci-après dénommée « L'ADIL 79 »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommés individuellement « Une partie » et collectivement « Les parties ».

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

EXPOSE

La CAN a signé le 24 septembre 2019 une Convention DUO avec la BPACA pour la mise en place d'une offre locale de Prêt bonifié à taux 0 % (à laquelle a participé l'ADIL 79 Agence Départementale d'Information sur le Logement des Deux Sèvres et « Espace Info. Energie », chargée de l'instruction de l'éligibilité des demandes de ce Prêt à 0 % pour le compte de la CAN) et ce en faveur de la primo-accession à la propriété, conformément à son Programme Local de l'Habitat (PLH 2016-2021) adopté par délibération du 16 novembre 2015 et à sa dernière délibération du 8 avril 2019. Ce Prêt dit « Prêt à 0 % de la CAN » et/ou « Prêt DUO CAN » en BPACA, qui s'insère dans une offre globale de financement dite « Offre DUO Collectivité Locale de la CAN » de la BPACA, est éligible à des opérations labellisées par la CAN et est destiné à des ménages primo-accédants à la propriété (au sens de la réglementation du Prêt à Taux Zéro - PTZ - de l'Etat), respectant les plafonds de ressources du PTZ ou ceux du PSLA (en accession Prêt Social Location Accession), en année N-2 par rapport à l'année de leur demande de prêt, et remplissant avec leur opération, les conditions d'éligibilité déterminées en délibérations de références à la Convention d'origine.

La CAN a approuvé l'évaluation à mi-parcours de son PLH par délibération du 16 décembre 2019 et notamment pour son « Prêt à 0 % » sur la base des résultats suivants :

Objectif PLH	Prêts accordés au 16/12/2019	Prêts disponibles au 16/12/2019	Bonifications accordées au 16/12/2019
384	194	190	521 141 €

Elle a ainsi décidé par délibération en date du 16 décembre 2019 reprise en annexe 2 du présent avenant, d'apporter des modifications à son dispositif de Prêt à 0 % pour 2020 et 2021, notamment pour inciter à financer des logements anciens ou vacants et plus exigeants quant à leur qualité thermique.

Ces modifications sont reprises d'une part au présent avenant et figurent au Règlement du « Prêt à 0 % de la CAN » de juin 2020 repris ici en annexe 3.

Elle a par ailleurs à ce titre, réservé pour 2020 et 2021 un budget global de 500.000 € pour la bonification de 190 nouveaux « Prêts à 0 % » à distribuer par les banques partenaires jusqu'au 31 décembre 2021. Elle a enregistré en date du 27 septembre 2021 les résultats suivants :

Objectif PLH	Prêts accordés au 27/09/2021	Prêts disponibles au 27/09/2021	Bonifications accordées au 27/09/2021	Budget restant (pour 2020 et 2021)
190	60	130	115 200 €	376 800 €

Considérant la fin du PLH actuel de la CAN au 31 décembre 2021 et le budget restant disponible et ce dans l'attente de l'approbation / validation du PLH 2022-2027 par délibération du Conseil d'Agglomération de la CAN, les parties ont convenu d'autre part de proroger leur partenariat jusqu'au 30 juin 2022 ce qu'a approuvé la CAN au terme de la délibération de son Conseil d'Agglomération jointe en annexe 1 des présentes.

IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de l'avenant

Le présent avenant et ses annexes, qui feront partie intégrante de la Convention d'origine du 24 septembre 2019, modifie les conditions d'éligibilité et les montants de « Prêt à 0 % de la CAN » de l'offre DUO CAN de la BPACA, tel que définie à la Convention d'origine. Il prolonge par ailleurs la durée de la Convention jusqu'au 30 juin 2022.

Article 2 : Conditions d'éligibilité à l'Offre DUO CAN (dite « Offre Prêt Duo Collectivité de la CAN »)

L'annexe 2 du présent avenant (Délibération de la CAN du 16 décembre 2019) modifie les « critères » d'éligibilité au Prêt à 0 % de la CAN, « tel que validés par délibérations de la CAN » conformément aux termes de l'article 2-1 de la Convention d'origine du 24 septembre 2019.

Article 3 : Volume de prêts bonifiés

L'alinéa 1 de l'article 2-2 de la Convention d'origine est modifié comme suit :

« Le nombre de Prêt à 0 % de la CAN est fixé par la CAN suivant un budget de 500.000 € (cinq-cents mille euros) sur 2020 et 2021 soit prévisionnellement 95 prêts à 0 % par an. Au regard de la constitution de cette enveloppe budgétaire et du budget restant disponible, le montant affecté à cette aide est reporté jusqu'au 30 juin 2022 ».

Article 4 : Calcul de la bonification de la CAN

à verser à la BPACA pour compenser l'absence d'intérêts à percevoir sur le Prêt à 0 % de la CAN

Le dernier alinéa de l'article 4-1 de la Convention d'origine est modifié comme suit :

« Pour le calcul de la bonification du Prêt Bonifié (Prêt Duo CAN) dans le cadre de « l'Offre Duo Collectivité Locale », on considère le « taux de référence » de même maturité que celle du prêt bonifié, comme étant le taux de refinancement de la BPACA, le taux onéreux étant défini comme ce taux augmenté d'une **marge de quatre-vingt-dix (90) points de base** (cf. annexe 4 jointe annulant et remplaçant l'annexe 4 de la Convention d'origine), le Prêt Bonifié pouvant comprendre pour les opérations d'accession en neuf et en ancien avec travaux, une phase de franchise (cf. conditions à l'article 5.1). Si le taux de swap SGFGAS est négatif, il sera considéré comme égal à zéro.

Article 5 : le Prêt bonifié (dit « Prêt à 0 % de la CAN »)

L'article 5.1 est remplacé comme suit :

« Il s'agira d'un crédit amortissable sur **15 (quinze) ans**

En neuf, pour l'acquisition de logements en primo-accession, en PSLA ou en accession en TVA réduite ou sociale, dans des programmes ou opérations labellisés par la CAN (suivant critères et prix repris en **annexes 2 et 3** du présent avenant) **et en achat de logements « HLM »** (dans des conditions permettant l'obtention du PTZ d'Etat), **le Prêt bonifié sera d'un montant de :**

- **10.000 €** (dix-mille euros) pour un logement de **Type 3 et moins** ;
- **14.000 €** (quatorze-mille euros) pour un logement de **Type 4 et plus**.

En ancien avec travaux, pour l'acquisition de logements en zone d'urbanisme U, dont la déclaration d'achèvement de travaux est antérieure au 1^{er} janvier 1980 et sous condition de 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 par l'ADIL 79** (repris au Règlement CAN de juin 2020 de l'**annexe 3** au présent avenant), **le Prêt bonifié sera d'un montant en pourcentage du coût d'opération plafonné à 150.000 € TTC** (cent-cinquante-mille euros toutes taxes comprises) incluant frais d'agence immobilière et travaux d'économie d'énergie éligibles :

- **soit de 15 %** (quinze pour cent) **pour un maximum de 22.500 €** (vingt-deux mille cinq-cents euros) ;
- **soit de 20 %** (vingt pour cent) **pour un maximum de 30.000 €** (trente mille euros) **si le logement est vacant depuis plus 2 ans**.

Le taux d'intérêt de ce prêt sera de zéro pour cent (0 %) l'an.

Dans l'offre de prêt, il prendra le nom de « **Prêt DUO CAN** » ou « **Prêt à 0 % de la CAN** ».

Pour le financement d'une opération d'accession en neuf ou en ancien avec travaux, le Prêt Bonifié peut comprendre une phase de franchise de douze (12) mois sur une période préalable à l'amortissement du prêt, pendant laquelle l'accédant bénéficiaire du Prêt Bonifié ne rembourse pas le capital de son emprunt (seules les cotisations d'assurance afférentes à l'emprunt et les frais de dossier sur prêt principal seront réglés).

Article 6 : Durées de la Convention et de l'Avenant

Le premier alinéa de l'article 8-1 de la Convention est modifié comme suit :

« La présente convention prend effet à compter du 1^{er} octobre 2019, pour une période expirant au 30 juin 2022 »

Le présent avenant entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties jusqu'au 30 juin 2022.

Article 7 : Absence de novation

Les autres dispositions de la Convention d'origine du 24 septembre 2019 restent inchangées et continuent à s'appliquer.

Fait en trois exemplaires, à Niort,

Le.....2021

**La BANQUE POPULAIRE
AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**

**Le Directeur Général Adjoint
Christian CHAPOTHIN**

**La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
du NIORTAIS**

**Le Membre du Bureau délégué à l'Habitat
Christian BREMAUD**

L'ADIL DES DEUX SEVRES

**Le Directeur
François-Xavier BERTHOD**

ANNEXE 1

Délibération du **13 Décembre 2021** de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS
prolongeant son « Prêt à 0 % de la CAN » au 30 juin 2022 et autorisant la signature du présent avenant

PROJET

ANNEXE 2

Délibération du 16 Décembre 2019 de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS relative à son « Prêt à 0 % de la CAN »



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 BALOGÉ, 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 LECCOINTE, 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 BALOGÉ, 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 LAICHOIR, 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 BALOGÉ

Secrétaire de séance : Yamina BOUDAHMANI

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

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 réglementaires 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
--

- o 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,
 - o 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 :
- o 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,
 - o 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.
 - o 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,

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
--

- 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'accèsion 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

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

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 €

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

PRO

ANNEXE 3

Règlement du « Prêt à 0 % de la CAN » de juin 2020

niortagglo
Agglomération du Niortais

PRÊT À
TAUX
0%

RÈGLEMENT DU DISPOSITIF

mise à jour - Juin 2020

La Communauté d'Agglomération du Niortais a initié en 2014 un dispositif favorisant l'accès à la propriété sur son territoire : "Le Prêt à 0% de la CAN". Ce prêt, sans intérêt, est accordé aux conditions suivantes.

1 Statut du (ou des) emprunteur(s)

Le(s) demandeur(s) doit (doivent) être primo-accédant(s) au sens de la législation applicable au Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l'Etat: l'emprunteur (et chacun des co-emprunteurs, le cas échéant) ne doit pas avoir été propriétaire de sa (leur) résidence principale, au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Toutefois, la condition de primo-accession n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'une des personnes destinées à occuper le logement est :

- Titulaire de la carte « mobilité inclusion » comportant la mention « invalidité » ou d'une carte d'invalidité ;
- Bénéficiaire d'une pension d'invalidité (notamment les personnes invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque) ;
- Bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé ;
- Victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

2 Critères de revenus

Le Prêt à 0% de la CAN est octroyé sous conditions de ressources.

Les plafonds suivants sont à comparer aux revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement.

⇒ **acquisition ou construction d'un logement neuf ou achat d'un logement ancien (HLM compris)**: les ménages doivent être éligibles aux plafonds de ressources du PTZ de l'Etat en vigueur lors de la demande (qu'ils en bénéficient ou pas).

Plafonds de ressources PTZ		
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B2	Zone C
1 personne	27 000 €	24 000 €
2 personnes	37 800 €	33 600 €
3 personnes	45 900 €	40 800 €
4 personnes	54 000 €	48 000 €
5 personnes	62 100 €	55 200 €
6 personnes	70 200 €	62 400 €
7 personnes	78 300 €	69 600 €
8 personnes et plus	86 400 €	76 800 €

⇒ **prêt Social de Location Accession (PSLA)** : les ménages doivent être éligibles aux plafonds de ressources du PSLA.



Plafonds de ressources PSLA	
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B ou C
1 personne	24 740 €
2 personnes	32 990 €
3 personnes	38 160 €
4 personnes	42 284 €
5 personnes et plus	46 298 €

3 Nature des projets et critères de localisation

L'objectif étant de lutter contre l'étalement urbain et l'éloignement des ménages (accédants) des bassins de vie existants, le projet doit être situé à proximité d'équipements, de commerces et de moyens de transport.

Les projets éligibles sont les suivants :

⇒ acquisition d'un logement neuf en individuel groupé ou en collectif situé dans un programme labellisé par la CAN :
 - en zone B2 (Niort, Aiffres et Chauray);
 - en PSLA ou pour des opérations à TVA réduite : Aiffres, Chauray, Echiné, Niort et Vouillé (communes concernées par l'article 55 de la loi SRU).

⇒ achat d'un terrain situé dans un lotissement labellisé par la CAN et construction d'un logement par l'intermédiaire d'un constructeur de maisons individuelles partenaire de la CAN affilié LCA-FFB ou à la CAPEB;

Pour les projets dans le neuf, le coût d'opération (hors frais de Notaire, assurance dommages ouvrage et frais de branchement) ne doit pas dépasser les plafonds ci-contre fixés par la CAN.



Type de logement	Montant d'opération	
	Zone B2	Zone C
Type 1	1 10 000 €	1 00 000 €
Type 2	154 0 00 €	140 000 €
Type 3	187 0 00 €	170 00 0 €
Type 4	220 0 00 €	200 00 0 €
Type 5 et +	2 55 000 €	230 0 00 €

⇒ acquisition d'un logement ancien dont la déclaration d'achèvement des travaux est antérieure au 1^{er} janvier 1980, situé en zone U des documents d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble des communes de la CAN et faisant l'objet de travaux d'économie d'énergie (cf. § 4);

⇒ acquisition d'un logement du 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)

4 Engagement du (des) demandeur(s)

Critères d'occupation :

Le bien doit obligatoirement être la résidence principale de l'emprunteur au moins pendant 5 ans à compter de l'acceptation de l'offre de prêt : le (ou les) demandeur(s) s'engage(nt) à signaler à la Communauté d'Agglomération du Niortais, durant cette période, la vente du bien ou sa mise en location.

Toutefois, il(s) peut(vent) vendre ou mettre en location le bien durant cette période de 5 ans dans les situations suivantes:

- . mobilité professionnelle (distance entre le lieu d'activité et le logement d'au moins 50 kilomètres ou temps de trajet aller au moins égal à 1h30);
- . décès;
- . divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité;
- . chômage de plus d'une année (validé par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi).

La location du bien doit alors respecter les conditions suivantes :

- . une durée maximale de six ans;
- . les ressources du locataire, à la date de signature du contrat de location, ainsi que le montant du loyer doivent respecter les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social.

Critères de qualité technique et environnementale du bâti :

⇒ pour l'acquisition d'un logement neuf ou la construction : respect de garanties environnementales (RT 2012 minimum) et/ou d'accessibilité (Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées) ;

⇒ pour l'acquisition d'un logement ancien, hors HLM : obligation de faire réaliser par des professionnels des travaux d'économie d'énergie d'au moins deux des catégories :

- . isolation de l'ensemble de la toiture,
- . isolation d'au moins 50 % de la surface totale des murs donnant sur l'extérieur,
- . isolation d'au moins la moitié des parois vitrées du logement en nombre de fenêtres,
- . installation ou remplacement d'équipements de chauffage fonctionnant au bois ou autre biomasse,
- . équipement de production d'eau chaude sanitaire (autres énergies renouvelables),
- . chaudière, équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, pompe à chaleur.

Les travaux doivent également répondre aux critères techniques en vigueur au moment de la vérification de l'éligibilité du ménage au dispositif. Ils devront être effectués dans un délai de trois ans à compter de l'acceptation de l'offre de prêt.

Un contrôle pourra être effectué à tout moment par les représentants de la collectivité ou par tout organisme mandaté à cet effet sur pièces et sur place, aux fins de vérification de l'utilisation du prêt conformément aux présents règlements.

Afin de bénéficier de ce dispositif, le(s) demandeur(s) doit/doivent obligatoirement s'adresser aux établissements bancaires, promoteurs, constructeurs, lotisseurs/aménageurs signataires d'une convention partenariale avec la CAN.

L'ADIL-EIE des Deux-Sèvres est chargée par la CAN de vérifier l'éligibilité des situations au moyen du passeport et des pièces justificatives demandées.

5 Montant et durée du Prêt

⇒ En cas d'acquisition d'un logement neuf (ou construction) ou HLM ou opération à TVA réduite et PSLA :

- Pour un T3 et moins : 10 000 € sur 15 ans;
- Pour un T4 et plus : 14 000 € sur 15 ans.

⇒ En cas d'acquisition d'un logement ancien (hors HLM) :

- 15 % du coût d'opération TTC plafonné à 150 000 € (soit un prêt d'un montant maximum de 22 500 € sur 15 ans);
- 20 % du coût d'opération TTC plafonné à 150 000 € (soit un prêt d'un montant maximum de 30 000 € sur 15 ans) en cas de vacance de plus de 2 ans.

Le coût d'opération TTC comprend l'achat du bien, les frais d'agence éventuels et les travaux d'économie d'énergie éligibles.

Dans tous les cas, le(s) demandeur(s) bénéficie(nt) d'un différé d'amortissement de 12 mois.

Ce Prêt à 0% proposé par les établissements bancaires partenaires est un prêt complémentaire. Il peut se cumuler avec*:

- le prêt à l'accession sociale (PAS);
- le prêt à Taux zéro de l'Etat;
- l'Eco-Prêt à Taux Zéro;
- les prêts d'Action logement;
- les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah);
- les aides des collectivités locales notamment dans le cadre de l'OPAH de la CAN;
- les Certificats d'Economie d'Energie (CEE)
- ...

**sous réserve du respect des conditions d'éligibilité propres à chaque prêt et aide.*



© 2018 ADIL 79 - Tous droits réservés. Toute réimpression sans autorisation est formellement interdite.

Plus d'information :

05 49 28 08 08



ANNEXE 4

CARACTERISTIQUES FINANCIERES DU PRET DUO CAN DANS LE CADRE DE L'OFFRE DUO CAN DE LA BPACA AVEC PHASE DE FRANCHISE pour le « Prêt à 0 % de la CAN »

La formule à appliquer pour le calcul de la subvention du Prêt Bonifié sur la base du taux de swap amortissable « SGFGAS » avec une marge de 0,90 % est la suivante :

Calcul en formule fermée de la somme actualisée d'un différentiel d'intérêt sous hypothèse d'amortissement linéaire

Soit N le nominal du crédit

Soit r le taux d'actualisation considéré exprimé en taux actuariel mensuel

Si on note T le taux annuel, $r = (1 + T)^{1/12} - 1$

Soit r' le différentiel d'intérêts à compenser exprimé en taux mensuel (1/12e du taux annuel)

On définit $r' = \frac{T + m}{12} - r$; m étant la marge (0,90 %) et r' le taux effectivement payé par le client (taux subventionné)

Soit n la durée du prêt en nombre de périodes (en mois)

k le différé en mois à comptabiliser avant versement de la subvention

On obtient la formule suivante :

$$(1+r)^k \cdot \frac{N \cdot r'}{n \cdot r} \left[n - \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r} \right]$$

Démonstration :

On cherche à calculer :

$$(1+r)^k \cdot \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^i \frac{N \cdot r'}{n} \times \frac{1}{(1+r)^j}$$

$$= (1+r)^k \cdot \sum_{i=1}^n \frac{N \cdot r'}{n} \times \sum_{j=1}^i \frac{1}{(1+r)^j}$$

$$= (1+r)^k \cdot \sum_{i=1}^n \frac{N \cdot r'}{n} \times \frac{1 - (1+r)^{-i}}{r}$$

$$= (1+r)^k \cdot \sum_{i=1}^n \frac{N \cdot r'}{n} \times \frac{1}{r} - \sum_{i=1}^n \frac{N \cdot r'}{n} \times \frac{1 - (1+r)^{-i}}{r}$$

$$= (1+r)^k \cdot \left[\frac{N \cdot r'}{n \cdot r} n - \frac{N \cdot r'}{n \cdot r} \times \sum_{i=1}^n (1+r)^{-i} \right]$$

$$= (1+r)^k \cdot \left[\frac{N \cdot r'}{n \cdot r} n - \frac{N \cdot r'}{n \cdot r} \times \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r} \right]$$

$$= (1+r)^k \cdot \frac{N \cdot r'}{n \cdot r} \left[n - \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r} \right]$$

Tableau de concordance des éléments de la formule ci-dessus :

Paramètre	Notation	Exemple	Commentaire
Montant	N	10.000 €	Exemple au 4ème trimestre 2021
Maturité du prêt	12*n	15 ans	En mois dans la formule (n)
Taux client	12*r'	0,00 %	En mensuel dans la formule (r')
Swap associé		-0,0646 %	Taux donné par la courbe SGFGAS
Swap considéré / BPACA	T	0 %	En cas de taux de swap négatif : 0 % cf. article 4.1
Marge	m	0,90 %	Contractuelle
Taux "BPACA"	T+m	0,90 %	Taux donné par l'addition du taux de swap considéré et de la marge
Durée avant versement de la subvention/bonification	k	2	En mois (k)
Bonification à verser en une seule fois		679,11 €	En euros (€)