

## EVALUATION DU PLH 2010-2015 COMMUNAUTAIRE

### FICHE 4 : Favoriser la primo-accession à la propriété sous conditions sur le territoire de la CAN

#### Proposition de définition des conditions d'éligibilité au PTZ + (Prêt à Taux Zéro) et au PSLA (Prêt Social Locatif Aidé)

##### 1/ Le dispositif proposé :

###### **1-1 Le PZT +**

- Accession sociale dans le neuf en accompagnement du PTZ + de l'Etat : **2 500 € / logement** (objectif : 40 logements / an),
- Accession sociale (PTZ + de la CAN) dans l'ancien (en rénovation) dans les centres-bourgs et le centre urbain de Niort : **2 000 € / 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).*

###### **1-2 Le PSLA et les opérations en TVA réduite**

- Accession sociale (PSLA et opérations en TVA réduite en secteur ANRU) : **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 vente et possibilité pour le bénéficiaire de cumuler le PTZ + de l'Etat avec la subvention de la CAN (au moment de la levée d'option d'une durée de validité de 12 mois).*

## 2/ Les critères proposés :

TYPES DE CRITERES	OBSERVATIONS
<p align="center"><b>Critères d'occupation</b></p>	<p>Etre primo-accédant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans des <b>programmes neufs</b> (ou en changement d'usage), en individuel groupé ou en collectif,</li> <li>- Dans des logements anciens datant <b>d'avant 1949</b>,</li> <li>- 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).</li> </ul>
<p align="center"><b>Critères de revenus</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ménages éligibles aux <b>plafonds de revenus du PTZ + 2013</b> de l'Etat (qu'ils en aient bénéficié ou pas),</li> <li>- L'obligation d'une <b>attestation de l'ADIL 79</b> vérifiant les conditions d'éligibilité et la solvabilité du bénéficiaire avant tout engagement financier (par délibération du Conseil de Communauté) de la CAN.</li> </ul>
<p align="center"><b>Critères financiers</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>12 000 € sur 15 ans</b> pour un T3 et moins,</li> <li>- <b>15 000 € sur 15 ans</b> pour un T4 et plus,</li> <li>- En neuf : prix de vente plafonds (pour éviter les effets spéculatifs de l'aide),</li> <li>- Dans l'ancien : montant du prêt de la CAN doublé si le logement est vacant depuis plus de 2 ans.</li> </ul>
<p align="center"><b>Critères de qualité technique et environnementale du bâti</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour un achat dans le neuf : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Achat dans des <b>programmes « identifiés/labellisés »</b> disposant de garanties environnementales (RT 2012 minimum) et d'accessibilité (loi 2005 sur le handicap),</li> <li>- <b>Critères de localisation</b> à définir (proposition : proximité d'équipements, de commerces et de moyens de transports)</li> </ul> </li> <li>- Pour un achat dans l'ancien : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>+ 25 % de gain énergétique minimum</b> (et à minima étiquette D) après travaux,</li> <li>- 20 % de travaux minimum (sauf dérogation sur justificatif).</li> </ul> </li> </ul>
<p align="center"><b>Critères sur la localisation des terrains</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PTZ + de l'Etat en neuf : <b>Aiffres, Chauray et Niort</b> (avec critères de localisation à définir : <i>cf ci-dessus</i>),</li> <li>- PZT + de la CAN pour l'ancien : <b>zones U des documents d'urbanisme et pour Niort</b>, au minimum le périmètre de l'OPAH Renouveau Urbain, mais également d'autres périmètres en quartiers anciens dans lesquels elle engagerait des démarches opérationnelles de requalification urbaine,</li> <li>- PSLA et opérations en TVA réduite en secteur ANRU : <b>Niort</b></li> </ul>

Collectif	Surface minimum *	Plafond B2 PTZ et frais compris	Prix au m2 TTC
T1	25 m2	86 000 €	3440 €/m2
T2	48 m2	120 000 €	2484 €/m2
T3	63 m2	146 000 €	2317 €/m2
T4	77 m2	172 000 €	2244 €/m2
T5 et +	92 m2	198 000 €	2143 €/m2

\*Minima HLM + 5%