

Votants : 76  
Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 1er avril 2016  
Affichage du Compte-rendu Sommaire :  
le 12 avril 2016

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 11 avril 2016

### HABITAT – PLH 2016-2021 : MISE EN PLACE DU DISPOSITIF RELATIF AU PRET LOCATIF SOCIAL CONCERNANT L'INVESTISSEMENT LOCATIF PRIVE

#### **Titulaires présents :**

Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Alain BAUDIN, Anne BAUDOIN, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Carole BRUNETEAU, Didier DAVID, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Jean-Claude FRADIN, Jean-Martial FREDON, Isabelle GODEAU, Alain GRIPPON, Véronique HENIN-FERRER, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Gérard LABORDERIE, Rabah LAICHOURE, Jacqueline LEFEBVRE, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, René PACAULT, Michel PAILLEY, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Adrien PROUST, Anne-Marie PROUST, Claire RICHECOEUR, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Elodie TRUONG, Yvonne VACKER, Michel VEDIE

#### **Titulaires absents ayant donné pouvoir :**

Jean-Michel BEAUDIC à Christian BREMAUD, Jacques BILLY à Alain BAUDIN, Yamina BOUDAHMANI à Elmano MARTINS, Jean BOULAIS à Claude ROULLEAU, Dany BREMAUD à Michel SIMON, Jacques BROSSARD à Claire RICHECOEUR, Christelle CHASSAGNE à Jeanine BARBOTIN, Charles-Antoine CHAVIER à Romain DUPEYROU, Jean-Luc CLISSON à Isabelle GODEAU, Anne-Lydie HOLTZ à Michel PAILLEY, Agnès JARRY à Florent SIMMONET, Dominique JEUFFRAULT à Rose-Marie NIETO, Guillaume JUIN à Carole BRUNETEAU, Alain LIAIGRE à Bruno JUGE, Jean-Pierre MIGAULT à Sophie BROSSARD, Sebastien PARTHENAY à Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON à Anne BAUDOIN, Alain PIVETEAU à Josiane METAYER, Sylvette RIMBAUD à Christine HYPEAU, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN à Jacqueline LEFEBVRE, Nathalie SEGUIN à Gérard EPOULET, Patrick THOMAS à Jérôme BALOGE

#### **Titulaires absents suppléés :**

Daniel BAUDOIN par Anne-Marie PROUST, Alain LECOINTE par Xavier RUDEWICZ, Elisabeth MAILLARD par Gilles BILLON, Joël MISBERT par Michel HALGAN

#### **Titulaires absents :**

Thierry BEAUFILS, Marie-Christelle BOUCHERY, Jean-Romée CHARBONNEAU, Alain CHAUFFIER, Gérard GIBAUT, Robert GOUSSEAU, Lucien-Jean LAHOUSSE, Céline VALEZE

#### **Titulaires absents excusés :**

Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Yamina BOUDAHMANI, Jean BOULAIS, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Christelle CHASSAGNE, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Sylvie DEBOEUF, Marie-Chantal GARENNE, Anne-Lydie HOLTZ, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Guillaume JUIN, Simon LAPLACE, Alain LIAIGRE, Sophia MARC, Jean-Pierre MIGAULT, Sebastien PARTHENAY, Stéphane PIERRON, Alain PIVETEAU, Sylvette RIMBAUD, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Nathalie SEGUIN, Patrick THOMAS

**Président de séance :** Jérôme BALOGE

**Secrétaire de séance :** Yvonne VACKER

## **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

### **CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 11 AVRIL 2016**

#### **HABITAT – PLH 2016-2021 : MISE EN PLACE DU DISPOSITIF RELATIF AU PRET LOCATIF SOCIAL CONCERNANT L'INVESTISSEMENT LOCATIF PRIVE**

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

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Par délibération du 16 novembre 2015, la CAN a adopté son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021, qui comporte 6 axes d'intervention, dont celui relatif à la gestion de la production d'une offre adaptée en neuf, et un programme de 18 actions, dont celle relative au soutien à la production de logements, notamment l'activité de la promotion privée en général, et l'investissement locatif privé en particulier.

#### **1/ Le dispositif du Prêt Locatif Social (PLS)**

Pris en compte dans la part obligatoire de 20 % de logements sociaux décrits dans la loi SRU (Solidarités Renouvellement Urbain), le Prêt Locatif Social présente les caractéristiques suivantes :

- Octroyé à une personne physique ou morale ayant passé une convention avec l'Etat, c'est un prêt à taux préférentiel accordé pour la construction, l'achat, la réhabilitation d'un logement destiné à être loué comme logement social,
- N'ouvrant pas droit à une subvention de l'Etat, il permet au bailleur privé en revanche, de bénéficier de la TVA à taux réduit, et d'une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 25 ans à compter de l'année qui suit celle de sa réalisation,
- Celui-ci doit s'engager par une convention APL (Aide Personnalisée au Logement) signée avec l'Etat, dont la durée est au moins égale à la durée du prêt (qui ne finance pas la charge foncière), sans pouvoir être ni inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans,
- Son montant minimum est égal à 50 % du prix de revient de l'opération (mais peut couvrir la totalité de l'opération, hors terrain), avec un taux d'intérêt révisable, indexé sur celui du Livret A,
- Il est distribué par les établissements bancaires ayant signé une convention annuelle de refinancement avec la Caisse des Dépôts et Consignations, soit pour le territoire communautaire, le Crédit Agricole et le Crédit Mutuel Océan,
- Les logements font l'objet d'un conventionnement ouvrant droit à l'APL pour le locataire, sous conditions de ressources, dont les loyers plafonds sont déterminés annuellement par l'Etat, avec une décote de 20 % en zone B2 et de 25 % en zone C.

#### **2/ Le dispositif communautaire**

2-1 Les communes concernées

Principalement mis en place soit pour l'achat d'un terrain puis la construction de logements à usage locatif, soit pour l'achat en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), le PLS doit favoriser le développement d'une offre locative à loyer intermédiaire, notamment dans des opérations d'aménagement soumises à une Service de Mixité Sociale, et pour laquelle aucun bailleur social ne peut y répondre, principalement dans les cinq communes concernées, dans le cadre du PLH en cours, par l'article 55 de la loi SRU :

- AIFFRES, CHAURAY, ECHIRE, NIORT et VOUILLE.

## 2-2 L'aide financière de la CAN

La CAN accordera au bailleur privé une aide financière forfaitaire de 2 000 € par logement (hors EHPA/EHPAD, maisons de retraite et foyers-logements), selon les modalités détaillées suivantes :

- Une délibération du Conseil d'Agglomération pour un engagement de cette subvention sur la base de la convention APL signée avec l'Etat, valant décision d'agrément et de financement du PLS,
- Un seul versement sur le compte bancaire du bailleur privé à partir du premier appel de fonds du constructeur immobilier (qui garantit, entre autres, le Contrat de Construction de Maison Individuelle), ou après la signature de l'acte notarié pour l'achat en VEFA.

## 2-3 Le budget prévisionnel

Pour un objectif quantitatif de 60 logements sociaux en 6 ans, le budget alloué, inscrit dans la maquette financière du PLH en cours, est de 120 000 €.

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

- Approuver et mettre en place, à compter du 20 avril 2016, le dispositif relatif au Prêt Locatif Social concernant l'investissement privé,
- 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 ce dispositif, notamment :
  - o Les conventions de partenariat avec l'Etat, les établissements bancaires et les professionnels de l'immobilier,
  - o Les conventions d'objectifs avec les bailleurs privés pour la labellisation d'opérations d'aménagement.

**Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.**

Pour : 76  
Contre : 0  
Abstention : 0  
Non participé : 0

**Christian BREMAUD**

**Membre du Bureau Délégué**

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20160414-C27-04-2016-DE  
Date de réception préfecture : 14/04/2016