

REPUBLIQUE FRANÇAISE—
DEPARTEMENT DE LA VENDEE—
VILLE DES SABLES D'OLONNE—
Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
du 30 janvier 2023
-----**DELIBERATION N° 1****OBJET : PLAN D'ACTIONS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES AUX
SABLES D'OLONNE**

L'an deux mille vingt trois, le trente janvier à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal des Sables d'Olonne se sont réunis Salle du conseil de la Mairie annexe de la Jarrie, sise 4 rue des Sables aux Sables d'Olonne, suite à la convocation accompagnée d'une note de synthèse adressée le vingt quatre janvier deux mille vingt-trois (en application des dispositions des articles L.2121-12 et L.2121-13 du Code Général des Collectivité Territoriales).

PRESENTS : BARRETEAU Jacques, BAUDUIN Michel, BLANCHARD Alain, BOURGET Anthony, BRICARD Guy, BRULARD Elise, CASSES Jean-Eudes, CHAPALAIN Jean-Pierre, CHENECHAUD Nicolas, CHEREAU Donatien, COMPARAT Annie, COTTENCEAU Karine, HELLIO-ROUILLARD Françoise, DEJEAN Jean-François, DELPIERRE Christine, GINO Corine, GUAY Frédérique, HECHT Gérard, HORDENNEAU Dominique, JEGU Didier, LADERRIERE Sophie, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MAESTRIPIERI Dominique, MONGELLAZ Gérard, MOREAU Yannick, PERON Loïc, PINEAU Florence, POTTIER Caroline, RIVALLAND Bruno, ROUMANEIX Nadine, ROUSSEAU Lucette, ROZO-LUCAS Orlane, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre, DAVESNE Daniel.

ABSENTS EXCUSES : MAUREL Mauricette donne pouvoir à VRIGNON Francine, PECHEUL Armel donne pouvoir à MOREAU Yannick.

ABSENTS : BRANDET Claire, DEVOIR Robert, HERBRETEAU Jennifer, PARISSET Lionel.

En application des dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Monsieur Jean-Eudes CASSES a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45

Nombre de présents : 39

Nombre de votants : 41

REPUBLIQUE FRANÇAISE—
DEPARTEMENT DE LA VENDEE—
VILLE DES SABLES D'OLONNE—
Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
du 30 janvier 2023
-----**DELIBERATION N° 1****OBJET : PLAN D'ACTIONS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES AUX SABLES D'OLONNE**

En ce début d'année 2023, la Ville des Sables d'Olonne entend adopter un plan particulièrement volontariste pour favoriser le logement de ceux qui veulent vivre, travailler, s'investir aux Sables et par conséquent y loger à l'année.

Fruit des actions déjà menées, cap d'une orientation encore renforcée pour l'avenir, ce plan vise à :

- mobiliser les surfaces foncières et immobilières des propriétés publiques pour les consacrer à la réalisation de programme d'habitat,
- affecter chaque année le budget d'investissement utile à la constitution de réserves foncières pour l'habitat de demain,
- doubler la prime d'accession à la propriété,
- offrir aux jeunes actifs sablais les logements dont ils ont besoin.

Inédit par son ampleur, son ambition et sa cohérence, ce plan doit continuer de se déployer autour d'engagements forts, objets de la présente délibération.

Une tension importante sur le logement liée à l'attractivité du territoire

Territoire particulièrement attractif, la ville des Sables d'Olonne connaît une pression immobilière et une tension sur le logement forte alimentées par :

- l'attractivité vis-à-vis d'une population de retraités venant s'installer sur l'agglomération (46 % de seniors dans la ville Les Sables-d'Olonne);
- la concurrence des résidences secondaires occupées seulement une partie de l'année (39 % de résidences secondaires pour la ville-centre) ;
- le développement exponentiel des meublés touristiques conduisant à amoindrir encore le parc de résidences principales.

Avec un foncier rare et de plus en plus contraint et l'augmentation des coûts de l'immobilier (foncier, construction), la concurrence sur le marché est rude. Par conséquent, l'accès au logement pour la population locale et leur maintien sur le territoire est difficile et exclut notamment de fait les ménages modestes et les jeunes en début de parcours professionnel.

Il ressort également un besoin important de développer une offre de logement abordable pour accueillir les actifs sur le territoire et maintenir la dynamique économique locale.

Il est donc urgent pour la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne d'amplifier leur action pour améliorer l'accès au logement sur leur territoire.

Des actions déjà engagées par la Ville des Sables d'Olonne pour favoriser l'accès au logement

Dans le cadre du plan d'action défini par le programme local de l'habitat (PLH) et sans attendre sa mise en œuvre, la Ville des Sables d'Olonne a décidé de s'engager dans un plan ambitieux afin de permettre aux Sablais, aux jeunes ménages et aux actifs de se loger sur le territoire. Ce plan vient en complément des actions déjà engagées par la Ville des Sables d'Olonne et de l'Agglomération en faveur du réinvestissement du parc existant et de la mixité sociale.

En effet dans le cadre de la politique d'une ville balnéaire à l'année, la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne ont engagé des actions pour agir sur la tension du marché induite par les résidences secondaires et touristiques, notamment par le plan « Louez à l'année » et le « changement de destination des meublés touristiques ». Le plan « Louez à l'année » a déjà permis d'acter la transformation de 159 résidences secondaires et touristiques en résidences principales pour une aide de la Ville de 1 266 000 € au 31 décembre 2022. Les premiers résultats sont encourageants et l'expérimentation sera donc poursuivie.

Le plan « Louez l'été » vient compléter cette offre afin de faciliter le logement des actifs et plus particulièrement des saisonniers sur le territoire. Ce plan s'inscrit d'autre part dans la lignée des engagements pris par la Ville des Sables d'Olonne en faveur de la mixité sociale au regard des objectifs SRU pour la production de logements sociaux mais surtout pour répondre aux besoins en logement du territoire. À ce titre, en lien avec l'Agglomération des Sables d'Olonne, compétente en matière de document d'urbanisme, la Ville des Sables d'Olonne a engagé la procédure de modification simplifiée des PLU en vigueur pour tendre vers un objectif de 40 % de logements sociaux dans la production nouvelle de résidences principales. Ces projets de modifications simplifiées seront soumis à concertation du public d'ici la fin du premier trimestre 2023 après validation auprès des services de l'État. Ce travail se poursuivra dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour tendre vers un objectif de 50 % de logement sociaux et inscrire des engagements précis pour les projets stratégiques dans le cadre des OAP (opérations d'aménagement programmée) du PLUi.

Un plan ambitieux pour faciliter l'accès au logement en location ou en accession sur la ville des Sables d'Olonne

Au-delà des mesures imposées par les documents d'urbanisme aux acteurs du territoire pour produire un logement plus adapté aux besoins des habitants, des jeunes ménages et des actifs, la Ville des Sables d'Olonne souhaite faire preuve d'exemplarité sur son territoire et s'engager dans un plan ambitieux pour faciliter l'accès au logement en location ou en accession à la propriété. Ce plan porte sur 3 axes principaux :

- mobiliser le foncier public sur son territoire pour participer à la création d'une offre de logements abordables vecteur du parcours résidentiel des habitants sur la ville des Sables d'Olonne,
- s'engager dans une politique foncière active, en particulier en renouvellement urbain pour anticiper les besoins de demain et pouvoir continuer à proposer des logements sociaux et abordables sur le territoire,
- accompagner les ménages à l'accession à la propriété en doublant l'aide existante.

1. La mobilisation de près de 38 ha du foncier de la Ville et de l'Agglomération des Sables d'Olonne pour produire plus de 500 logements abordables sur le mandat

Dans le cadre de ce premier axe, la Ville des Sables d'Olonne souhaite mobiliser son foncier et celui de l'Agglomération sur le territoire de la ville pour intensifier sa production de logements abordables, comprenant le logement en locatif social, le logement en accession sociale (BRS) et le logement en accession maîtrisée (terrain ou logement inférieur au prix du marché libre).

Cette mobilisation du foncier est déjà effective sur différents fonciers répartis sur le territoire des Sables d'Olonne et notamment les opérations communales en cours d'études : Projet Tabarly à La Chaume, projet Buton et ZAC du centre-ville au cœur du Château d'Olonne ou encore les projets Chopin et Beltrame situés à proximité du cœur d'Olonne sur Mer. Ces projets s'inscrivent dans la continuité d'autres projets déjà engagés comme le Petit Fief du Puits Rochais avenue de Talmont, les Bisquines à La Pironnière, Les Ipomées au centre du Château

d'Olonne ou encore le lotissement des Roses. S'ajoute également le projet de 92 logements rue Tabarly pour les jeunes travailleurs.

Considérant cette offre communale encore insuffisante et compte tenu de l'urgence de proposer des solutions de logements, la Ville des Sables d'Olonne a fait un état de son foncier et identifié celui mobilisable pour le logement. Ont notamment été identifiés des réserves foncières à proximité du Havre d'Olonne, dans le secteur des Boilardries au Château d'Olonne ou encore des fonciers bâtis à optimiser pour la réalisation de logements sociaux en partenariat avec les bailleurs sociaux situés rue des Nouettes, Émile Lansier et rue du Général Charette (proximité du Cœur d'Olonne).

Pour améliorer le potentiel de logements et compte-tenu de la longueur des procédures pour mener à bien les opérations, la Ville des Sables d'Olonne n'exclut pas de recourir à l'acquisition de parcelles à bâtir ou de logements dans des opérations privées pour la production de BRS, voire de logements abordables, afin d'augmenter la production de logements abordables au-delà des quotas fixés par les documents d'urbanisme. Ces acquisitions concourent à 3 objectifs :

- proposer une offre de logements abordables plus importante à court terme,
- éviter le renchérissement des prix sur le libre,
- diminuer la pénalité SRU de la Ville des Sables d'Olonne.

Ainsi ce plan de mobilisation du foncier doit permettre pendant la durée du mandat la création de plus de 500 logements abordables. Ces opérations communales viennent accompagner l'offre sur les opérations privées qui concourent également à l'offre de logements abordables de par les dispositions du PLU en vigueur mais également de par les négociations et partenariats engagés avec les promoteurs et aménageurs pour dépasser les engagements du PLU. Ainsi d'ici 2026, les bailleurs sociaux ont déjà programmé la réalisation de 500 logements complémentaires sur la durée du mandat.

2. Une politique foncière plus offensive avec un budget de 5 millions d'euros par an consacré à la constitution de réserve foncière pour la production de logements sur la Ville des Sables d'Olonne

Afin de pouvoir continuer à produire dans le temps une offre de logements abordables sur son territoire, la Ville des Sables d'Olonne affirme sa volonté de renforcer sa stratégie foncière. Pour ce faire, l'Agglomération s'appuiera sur l'étude de gisement foncier menée dans le cadre de l'élaboration du PLH. Il s'agira de privilégier en priorité des fonciers dans l'enveloppe urbaine, dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces et de privilégier la création de nouveaux logements à proximité des services et des réseaux de mobilité, dans un objectif d'une offre de logement de qualité et plus durable.

La mise en œuvre de cette stratégie foncière doit permettre d'assurer la durabilité et l'accessibilité de l'offre afin de pouvoir répondre aux besoins des générations futures pour se loger sur le territoire et maintenir des actifs sur la ville des Sables d'Olonne nécessaire au dynamisme économique local.

Dans cet objectif, la Ville des Sables d'Olonne inscrirait chaque année au budget, 5 millions d'euros pour l'acquisition de fonciers en faveur de la production de logements abordables.

3. Une aide à l'accession à la propriété doublée sur le territoire avec un budget annuel estimé en moyenne à 200 000 € par an

En complément des actions définies précédemment pour le développement d'une offre plus abordable en logement sur la ville des Sables d'Olonne et d'une mise en place d'une offre effective suffisante, la Ville des Sables d'Olonne souhaite également faciliter l'accession à la propriété en intervenant sur deux leviers :

a) le doublement de l'aide aux primo-accédants dans le cadre du programme « Passeport pour l'accession » pour l'accession dans le neuf, dans un contexte de durcissement des conditions d'obtention de prêts bancaires. Ainsi, il est proposé d'apporter une aide forfaitaire de 6 000 € qui sera majorée de :

- 1 000 € pour les ménages relevant des plafonds PLUS,
- 1 000 € pour l'acquisition d'un BRS.

Soit une aide maximale de 8 000 € (contre 4 000 € actuellement en vigueur conformément à la délibération n°17 du 20 janvier 2020), les 2 majorations étant cumulatives. Chaque année, la ville inscrirait au budget une enveloppe de 200 000 € révisable, celle-ci correspondant aux besoins recensés sur les 4 dernières années.

b) l'augmentation des plafonds de ressources des ménages éligibles afin d'harmoniser le programme « Passeport-Accession » avec l'« ECO-PASS » et d'élargir le nombre de bénéficiaires potentiels, à savoir un plafond de ressources PTZ au lieu du plafond PLS. Ainsi pourront être éligibles au dispositif Passeport Accession les ménages répondant aux critères suivants :

- être primo-accédant au sens du PTZ, à savoir ne pas avoir été propriétaire dans les deux dernières années de sa résidence principale,
- répondre aux plafonds de ressources du PTZ (Prêt à Taux Zéro),
- acheter un terrain et construire un logement neuf, ou acheter un logement neuf, en VEFA, en location accession (PSLA) ou en BRS, en vue de l'occuper à titre de résidence principale,
- à la date du dépôt du dossier, l'âge pour une personne seule doit être au maximum de 45 ans et pour un couple, la moyenne d'âge ne doit pas dépasser 45 ans.

4. Des critères d'attribution des logements en accession abordable en cohérence avec l'objectif de loger les jeunes ménages et les actifs sur le territoire

Par délibération n° 8 du 16 décembre 2019, le Conseil municipal avait établi des critères d'attributions pour les logements abordables. Il est proposé de la modifier et de la compléter en intégrant les logements BRS.

Dans un objectif de définir des critères d'attribution qui soient cohérents avec l'objectif de la collectivité de favoriser l'accession à la propriété des primo-accédants, des jeunes ménages et des actifs, il convient de modifier cette délibération et de la compléter en intégrant les logements en BRS.

L'application de ces critères interviendra dans le cadre des opérations publiques. Concernant les opérations privées, la Ville des Sables pourra soumettre des candidatures répondant à ces critères auprès des aménageurs, promoteurs.

Les logements ou terrains abordables, en tant qu'accession à prix maîtrisés, à savoir des logements ou des terrains à des prix inférieurs de 20 à 30 % du prix du libre, ne sont pas soumis à des obligations de plafonnement de ressources. Toutefois, la collectivité souhaite réserver ces logements et terrains à un public intermédiaire, répondant aux ressources du PTZ. Les logements BRS en tant qu'accession sociale sont soumis aux critères de ressources du PSLA.

Les critères d'éligibilité des ménages sont définis dans le règlement annexé à la présente délibération.

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 16 janvier 2023,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

2 abstentions (HELLIO-ROUILLARD Françoise, POTTIER Caroline)

– DE VALIDER le plan d’actions pour la production de logements abordables aux Sables d’Olonne tel que défini par le présent rapport,

– D’AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à engager les actions nécessaires à la mise en œuvre de ce plan,

– D’INSCRIRE les crédits correspondants au budget communal 2023 et fixer des crédits à hauteur de 150 000 € pour l’année 2023 pour le dispositif « passeport accession »,

– D’AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à approuver et signer le règlement pour le Programme d’accession sociale et abordable « PASSEPORT ACCESSION » et « ÉCO-PASS »,

– D’AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à approuver et signer le règlement des Critères de priorisation des candidatures pour les logements – terrains abordables et les BRS.

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne
Les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme

Yannick MOREAU



Signé par : Yannick MOREAU
Date : 01/02/2023
Qualité : Maire des Sables d'Olonne

Maire des Sables d'Olonne

Nb : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil municipal dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

RÈGLEMENT

CRITÈRES DE PRIORISATION DES CANDIDATURES POUR LES LOGEMENTS ET TERRAINS ABORDABLES ET LES LOGEMENTS EN BRS (BAIL RÉEL SOLIDAIRE)

ARTICLE 1 – Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de définir la procédure et les critères de priorisation des candidatures proposées par la collectivité des Sables d'Olonne dans le cadre des programmes de logements, terrains abordables et de logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

ARTICLE 2 – Objectif

L'accession à la propriété est une priorité pour la ville des Sables d'Olonne, et particulièrement pour les ménages modestes. En effet, dans un contexte de tension du marché immobilier, et afin de maintenir la population locale sur son territoire, la ville souhaite favoriser les primo-accédants, les jeunes ménages et les actifs, pour l'accession à la propriété d'un logement ou d'un terrain abordable ou d'un logement en BRS.

Au regard de l'offre qui tend à se développer pour les opérations de logements en BRS et en abordable et du nombre de demandeurs potentiels, il est proposé de mettre en place des critères de sélection des candidats acquéreurs qui doivent être cohérents avec l'objectif de la collectivité de favoriser l'accession à la propriété des familles, des jeunes ménages et des actifs.

ARTICLE 3 – Procédure

La sélection et l'attribution des logements terrains abordables ou des logements en BRS sont à différencier, en fonction du montage de l'opération. Ainsi, il est à noter que :

- dans le cadre d'une opération communale de logement, il sera directement appliqué les critères pour sélectionner et attribuer les logements et les terrains abordables. Les modalités seront précisées lors du montage de l'opération, à travers l'élaboration d'un règlement spécifique à chaque opération communale.
- dans le cadre d'une opération privée de logement, la ville des Sables d'Olonne soumettra en accord avec l'aménageur, le promoteur une liste de candidats lors de la commercialisation correspondant aux critères pour sélectionner et attribuer les logements et les terrains abordables. Les modalités seront précisées à travers l'élaboration d'une convention, fixant les engagements des parties.
- dans le cadre d'une opération de logement en BRS publique ou privée, la ville des Sables d'Olonne soumettra auprès des OFS une liste de candidats correspondant aux critères, et lors de la commission d'attribution dont la ville est membre, elle positionnera son choix en fonction des critères de priorisation.

Pour rappel, les objectifs d'attribution des logements en BRS, par Vendée Foncier Solidaire (VFS) sont la primo-accession, l'adéquation de la typologie des logements avec la composition familiale et la proximité du lieu de travail avec le lieu de résidence. Les critères définis par la ville sont en cohérence avec l'objectif d'attribution des logements en BRS par VFS.

Modalités d'étude des candidatures pré sélectionnées

Ne seront pas étudiées, et donc ne donneront pas suite :

- les candidatures dont les ressources sont supérieures aux plafonds définis dans les critères obligatoires
- les candidatures n'étant pas une primo accession
- les candidatures dont les capacités financières s'avèrent largement insuffisante pour l'achat du logement, à moins de fournir au préalable un accord de principe bancaire sur la solvabilité du ménage pour le projet d'achat. En effet, l'objectif étant de sécuriser au mieux le projet d'acquisition et de ne pas fragiliser financièrement le candidat.
- les candidatures n'ayant pas obtenu au minimum 40 points. En fonction du nombre de candidatures reçues ce nombre pourra évoluer à la hausse.

Chaque dossier pré-sélectionné sera étudié par l'ADILE pour vérifier la solvabilité financière, ainsi les candidats seront reçus individuellement par l'ADILE pour le montage du dossier qui devra être complet pour passer en commission d'attribution.

ARTICLE 4 – Critères de priorisation des candidatures

La mise en place d'une cotation des candidatures est un outil propre à la ville des Sables d'Olonne pour pré-sélectionner des candidatures pour les programmes de logements ou terrains abordables et pour les logements BRS.

1. Critères obligatoires :

Pour pouvoir prétendre aux produits définis dans le présent règlement, les ménages devront répondre aux 2 conditions cumulatives définies ci-dessous :

- Plafonds de ressources :

Les plafonds de ressources des ménages bénéficiaires de l'aide de la ville des Sables d'Olonne, pris sur la base du revenu fiscal N-2 de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement ne doivent pas excéder les plafonds définis ci-dessous selon les catégories de logement en accession abordable :

- BRS : plafonds de ressources PSLA
- Abordable : plafonds de ressources PTZ

- Primo-accédant

Être primo-accédants, c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire dans les 2 dernières années précédant la demande d'aides de sa résidence principale (au sens du PTZ).

2. Critères de priorité :

Si les candidatures répondent aux critères obligatoires, un classement sera établi avec une priorité accordée aux candidats totalisant le plus de points, selon le barème suivant :

Critères de priorité

Points

Age

Moins de 45 ans (personne seule ou moyenne d'âge pour un couple)	20 points
Plus de 45 ans (personne seule ou moyenne d'âge pour un couple)	5 points

Composition familiale

Couple ou famille monoparentale avec 1 ou plusieurs enfant (s) de moins de 15 ans à charge	20 points
Couple ou famille monoparentale avec 1 ou plusieurs enfant (s) de plus de 15 ans à charge, sans enfant à charge ou personne seule	5 points

Lieu de travail

Travaillant sur une commune de l'agglomération des Sables d'Olonne (couple ou personne seule)	20 points
Travaillant sur une commune de l'agglomération des Sables d'Olonne (un membre du couple)	15 points
Ne travaillant pas sur une commune de l'agglomération des Sables d'Olonne	5 points

Lieu de résidence

Résident sur une commune de l'agglomération des Sables d'Olonne	15 points
Ne résident pas sur une commune de l'agglomération des Sables d'Olonne	5 points

3. Critères facultatifs (logements et terrains abordables) :

Dans le cadre d'égalité des candidatures pour les logements et terrains abordables, des critères facultatifs pourront s'appliquer pour prioriser les demandes.

Critères facultatifs**Points****Implication dans la vie locale**

Membres d'une association localisée sur une commune de l'agglomération des Sables d'Olonne	5 points
--	----------

Attachement familial au territoire

Parents ou grands-parents résident sur une commune de l'agglomération des Sables d'Olonne	5 points
---	----------

RÈGLEMENT

PROGRAMME D'ACCESSION SOCIALE ET ABORDABLE A LA PROPRIÉTÉ « PASSEPORT ACCESSION » ET « ECO-PASS »

PRÉAMBULE

L'accession à la propriété est une priorité pour la ville des Sables d'Olonne, et particulièrement pour les ménages modestes. En effet, dans un contexte de tension du marché immobilier, et afin de maintenir la population locale sur son territoire, la ville souhaite accompagner les primo-accédants, les jeunes ménages et les actifs, dans leur projet d'achat de leur résidence principale sur le territoire, en apportant une participation financière.

La Ville des Sables d'Olonne a mis en place deux dispositifs :

- le « Passeport Accession » : pour l'acquisition d'un logement neuf,
- l'« ECO-PASS » : pour l'acquisition d'un logement ancien.

« PASSEPORT ACCESSION »

Le programme « Passeport Accession » soutient l'accession abordable et sociale à la propriété des logements neufs, que ce soit l'acquisition d'une maison individuelle ou d'un appartement.

ARTICLE 1 – Bénéficiaires éligibles à la subvention

Les bénéficiaires de la subvention doivent remplir les conditions suivantes :

- être primo-accédant, à savoir ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les deux dernières années précédant la demande de subvention
- répondre aux plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ), les plafonds de ressources étant pris sur la base des revenus fiscaux N-2 de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement
- respecter un critère d'âge, à savoir 45 ans pour une personne seule ou une moyenne d'âge de 45 ans pour un couple, à la date du dépôt de la demande de subvention
- les SCI ne sont pas éligibles

ARTICLE 2 – Logements éligibles à la subvention

Pour être éligible, le logement doit :

- être situé sur le territoire de la ville des Sables d'Olonne,
- être neuf (acquisition foncière suivie de travaux de construction, en VEFA, en location-accession ou en BRS),
- être un logement individuel ou un logement collectif

ARTICLE 3 – Engagement des bénéficiaires

Les bénéficiaires s'engagent à fournir des renseignements exacts et sincères, et s'exposent en cas de fausse déclaration au remboursement total des aides et de l'avantage indûment perçu, le cas échéant majoré de 25 %, à d'éventuelles sanctions pénales, notamment celles réprimant l'escroquerie (code pénal, art. 313-1).

Le montant de la subvention de la ville des Sables d'Olonne doit apparaître dans l'offre de prêt émise par l'établissement bancaire, et doit être affectée en tant qu'apport personnel pour l'acquisition du bien.

En contrepartie de la subvention versée par la ville, les bénéficiaires s'engagent à occuper le logement exclusivement à titre de résidence principale, ils ne pourront pas vendre ou louer le logement pendant une durée au minimum de 9 ans, sous peine de remboursement total de l'aide.

Clause d'inaliénabilité :

Afin de garantir du respect de ces dispositions, une clause d'inaliénabilité sera à inscrire dans les actes notariés :

« Clause d'inaliénabilité :

En contrepartie de la subvention versée , l'acquéreur initial ou ses ayants-droit s'engage (nt) à :

- conserver le bien pendant une durée de 9 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit,
- et à occuper le logement à titre de résidence principale (toute forme de location du bien est interdite). »

En cas de force majeure résultant de changement de situation familiale (divorce, séparation, décès) ou professionnelle (mutation, chômage), ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement, selon les conditions du PTZ et sous réserve de l'appréciation de la collectivité, la somme à reverser sera calculée au prorata de la durée d'engagement restant à courir (en année pleine).

Coefficient de barème

- 1^{ière} année : remboursement total
- 2^{ième} année : remboursement 0,90
- 3^{ième} année : remboursement 0,80
- 4^{ième} année : remboursement 0,70
- 5^{ième} année : remboursement 0,60
- 6^{ième} année : remboursement 0,50
- 7^{ième} année : remboursement 0,40
- 8^{ième} année : remboursement 0,30
- 9^{ième} année : remboursement 0,20

Le bénéficiaire s'engage à aviser la ville des Sables d'Olonne en cas de revente du bien et de tout changement de sa situation dans les meilleurs délais.

ARTICLE 4 – Montant de la subvention

Le montant de la subvention est de **6 000 €**, avec une majoration possible :

- 1 000 € pour les ménages relevant des plafonds PLUS
- 1 000 € pour l'acquisition d'un logement de type BRS

soit une aide maximale possible de **8 000 €** si l'acquisition porte sur un logement de type BRS et si respect des plafonds PLUS.

ARTICLE 5 – Modalité d'instruction de la demande de subvention

Le formulaire de demande de subvention est à retirer au Guichet Unique de l'Habitat, avant la signature de l'acte authentique.

Les bénéficiaires doivent prendre rendez-vous auprès de l'ADILE (02.51.44.78.78), animateur de ce dispositif qui est en charge de l'instruction des dossiers.

Les bénéficiaires seront reçus dans le cadre d'un rendez-vous personnalisé par un conseiller de l'ADILE qui vérifiera l'éligibilité et réalisera un plan de financement intégrant les aides de la collectivité. Lors de ce rendez-vous le demandeur devra se munir d'un dossier complet composé de :

- le formulaire de demande d'aide dûment complété et signé
- la copie des deux derniers avis d'imposition sur les revenus
- la copie du dernier bulletin de salaire
- les pièces justificatives du projet d'acquisition (plans du terrain, du logement ...)
- les pièces justificatives de la qualité de primo-accédant.

A l'issue de l'instruction favorable de la demande de subvention, l'ADILE transmettra à la ville :

- une fiche d'information sur la situation du ménage et sur le projet immobilier
- l'attestation de la collectivité justifiant de l'aide directe à l'acquéreur
- un plan de financement.

La décision d'attribution sera notifiée par la ville aux bénéficiaires par courrier et copie sera adressée à l'ADILE.

Dans le cas contraire, le demandeur est informé du rejet de son dossier.

Le bénéfice de cette aide financière n'est pas de droit mais défini dans le cadre d'un budget annuel. Les décisions de financements sont limitées aux crédits ouverts au budget communal au titre de la mise en œuvre de ce programme.

ARTICLE 6 – Modalité de paiement

La demande de paiement doit être adressée au Guichet Unique de l'Habitat, dans un délai de 3 ans à compter de la date de décision d'attribution de l'aide. Une prorogation d'un an est envisageable sur demande expresse et motivée adressée au Guichet Unique de l'Habitat.

La demande de paiement est composée des pièces justificatives de l'acquisition effective du logement :

- l'attestation de l'offre de prêt bancaire
- l'attestation de propriété délivrée par le notaire ou du Bail Réel Solidaire
- un RIB.

ARTICLE 7 – Modalité de contrôle et de reversement de l'aide

Les services de la ville sont habilités à procéder à toute forme de contrôle, notamment sur place avant et après le versement de la prime, afin de veiller à la bonne utilisation de la prime.

Afin de vérifier que le logement soit exclusivement occupé en tant que résidence principale, il pourra être demandé de justifier du statut d'occupation du logement.

« ECO-PASS »

Le programme « ECO-PASS » soutient l'accèsion abordable et sociale à la propriété des logements du parc ancien, qui ont fait l'objet d'une amélioration énergétique, que ce soit l'acquisition d'une maison individuelle ou un appartement.

ARTICLE 1 – Bénéficiaires éligibles à la subvention

Les bénéficiaires de la subvention doivent remplir les conditions suivantes :

- être primo-accédant, à savoir ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les deux dernières années précédant la demande de subvention
- répondre aux plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro (PTZ)
- respecter un critère d'âge, à savoir 45 ans pour une personne seule ou une moyenne d'âge de 45 ans pour un couple, à la date du dépôt de la demande de subvention
- Les SCI ne sont pas éligibles

ARTICLE 2 – Logements éligibles à la subvention

- Pour être éligible, le logement doit :
- être situé sur le territoire de la ville des Sables d'Olonne
- être un logement individuel ou un logement collectif
- les transformations d'usage permettant de transformer un bâti en logement sont éligibles
- être un logement ancien faisant l'objet d'une acquisition et rénovation, avec ou sans extension
- atteindre après travaux pour les logements individuels :
 - un gain énergétique de 25 % pour les bâtiments ou logements ayant initialement une étiquette énergétique inférieure ou égale à D
 - un gain énergétique de 40 % pour les bâtiments ou logements ayant initialement une étiquette énergétique de E à « sans étiquette »

Les travaux concourant au gain énergétique nécessaire doivent être réalisés par des professionnels.

ARTICLE 3 – Engagement du bénéficiaire

Les bénéficiaires s'engagent à fournir des renseignements exacts et sincères, et s'exposent en cas de fausse déclaration au remboursement total des aides et de l'avantage indûment perçu, le cas échéant majoré de 25 %, à d'éventuelles sanctions pénales, notamment celles réprimant l'escroquerie (code pénal, art. 313-1).

Le montant de la subvention de la ville des Sables d'Olonne et du Département doit apparaître dans l'offre de prêt émise par l'établissement bancaire, et doit être affectée en tant qu'apport personnel pour l'acquisition du bien.

En contrepartie de la subvention versée, les bénéficiaires s'engagent à occuper le logement exclusivement à titre de résidence principale, ils ne pourront pas vendre ou louer le logement pendant une durée au minimum de 9 ans, sous peine de remboursement total de l'aide.

Clause d'inaliénabilité :

Afin de garantir du respect de ces dispositions, une clause d'inaliénabilité sera à inscrire dans les actes notariés :

« Clause d'inaliénabilité :

En contrepartie de la subvention versée, l'acquéreur initial ou ses ayants-droit s'engage (nt) à :

- conserver le bien pendant une durée de 9 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit,
- et à occuper le logement à titre de résidence principale (toute forme de location du bien est interdite). »

En cas de force majeure résultant de changement de situation familiale (divorce, séparation, décès) ou professionnelle (mutation, chômage), ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement, selon les conditions du PTZ et sous réserve de l'appréciation de la collectivité, la somme à reverser sera calculée au prorata de la durée d'engagement restant à courir (en année pleine).

Coefficient de barème

1^{ère} année : remboursement total
2^{ème} année : remboursement 0,90
3^{ème} année : remboursement 0,80
4^{ème} année : remboursement 0,70
5^{ème} année : remboursement 0,60
6^{ème} année : remboursement 0,50
7^{ème} année : remboursement 0,40
8^{ème} année : remboursement 0,30
9^{ème} année : remboursement 0,20

Le bénéficiaire s'engage à aviser la ville des Sables d'Olonne en cas de revente du bien et de tout changement de sa situation dans les meilleurs délais.

ARTICLE 4 – Montant de la subvention

Le montant de la subvention de la ville des Sables d'Olonne est de **1 500 €**.
Elle vient compléter l'aide départementale de 1 500 €
Soit un total de **3 000 €** maximum.

Dans le cadre des programmes en faveur de la rénovation des logements, la subvention de la ville est cumulable avec les autres aides de la ville (Rénovation) et de l'agglomération des Sables d'Olonne (OPAH – PTRE) si les conditions d'éligibilités sont remplies.

ARTICLE 5 – Modalité d'instruction de la demande de subvention

Le formulaire de demande de subvention est à retirer au Guichet Unique de l'Habitat, avant la signature de l'acte authentique.

Les travaux de rénovation du logement ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande d'aide.

Les bénéficiaires doivent prendre rendez-vous auprès de l'ADILE (02.51.44.78.78), animateur de ce dispositif qui est en charge de l'instruction des dossiers.

Les bénéficiaires seront reçus dans le cadre d'un rendez-vous personnalisé par un conseiller de l'ADILE qui vérifiera l'éligibilité et réalisera un plan de financement intégrant les aides de la collectivité. Lors de ce rendez-vous le demandeur devra se munir d'un dossier complet composé de :

- le formulaire de demande d'aide dûment complété et signé
- la copie des deux derniers avis d'imposition sur les revenus
- la copie du dernier bulletin de salaire
- le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
- un justificatif de primo-accession (contrat de location, attestation sur l'honneur...)

A l'issue de l'instruction favorable de la demande de subvention, l'ADILE transmettra à la ville et au Département :

- une fiche d'information sur la situation du ménage et sur le projet immobilier
- une étude thermique du logement, la préconisation de travaux et la projection de l'étiquette énergétique après travaux
- l'attestation de la collectivité justifiant de l'aide directe à l'acquéreur
- un plan de financement.

La décision d'attribution sera notifiée par la ville aux bénéficiaires par courrier et copie sera adressée à l'ADILE.

Dans le cas contraire, le demandeur est informé du rejet de son dossier.

Le bénéfice de cette aide financière n'est pas de droit mais défini dans le cadre d'un budget annuel. Les décisions de financements sont limitées aux crédits ouverts au budget communal au titre de la mise en œuvre de ce programme.

ARTICLE 6 – Modalité de paiement

La demande de paiement doit être adressée au Guichet Unique de l'Habitat, dans un délai de 3 ans à compter de la date de décision d'attribution de l'aide. Une prorogation d'un an est envisageable sur demande expresse et motivée adressée au Guichet Unique de l'Habitat.

L'aide sera versée en une seule fois, sur présentation des pièces justificatives de l'acquisition – rénovation effective du logement :

- l'attestation de l'offre de prêt bancaire
- l'attestation de propriété du bien délivrée par le notaire,
- les factures des travaux concourant au gain énergétique (de 25 % ou 40 % selon le logement) prévu par un audit énergétique
- un RIB

Le paiement de la prime est versé par la ville des Sables d'Olonne pour la part communale (1 500 €) et par le Conseil Départemental de la Vendée pour la part départementale (1 500 €).

ARTICLE 7 – Modalité de contrôle et de reversement de l'aide

Les services de la ville et du Département sont habilités à procéder à toute forme de contrôle, notamment sur place avant et après le versement de la prime, afin de veiller à la bonne utilisation de la prime.

Afin de vérifier que logement soit exclusivement occupé en tant que résidence principale, il pourra être demandé de justifier du statut d'occupation du logement.