



Règlement communautaire d'attribution des aides financières au titre de la politique de l'habitat

Soutien aux ménages primo-
accédants dans le cadre de
l'accession sociale à la propriété
(Approuvé par délibération n°C2021-11-17-10 du 17 novembre 2021)

DECEMBRE 2021

MAUGES COMMUNAUTE
Rue Robert Schuman – La Loge
Beaupréau
49600 BEAUPREAU-EN-MAUGES





Aides aux ménages primo-accédants dans le cadre de l'accès sociale à la propriété

Action n° 7 du PLH

Préambule :

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat 2019-2025, approuvé le 20 novembre 2019 par le Conseil d'Agglomération, Mauges Communauté a décidé de soutenir financièrement les primo-accédants, en accordant une aide aux ménages qui obtiennent un agrément PSLA (Prêt Social Location-Accession), au moment de la levée d'option d'achat.

Les dernières analyses effectuées par la DREAL des Pays-de-la-Loire concernant la tension des marchés du logement mettent en évidence que le territoire de Mauges Communauté est désormais en situation de tension pour ce qui concerne spécifiquement l'accès sociale à la propriété.

Le prêt social de location-accession (PSLA) facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial. Ce prêt conventionné est accordé à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Pour en bénéficier, l'opérateur doit obtenir un agrément préfectoral et signer une convention. Lorsque le bailleur (par exemple, l'organisme HLM) vend le logement, le prêt est transféré à l'acheteur. Le ménage loue d'abord le logement neuf agréé par l'État en tant que locataire-accédant et verse une redevance. Il peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.

Le contenu de l'action n° 7 du Programme Local de l'Habitat (PLH) intitulée « Donner un coup de pouce aux primo-accédants », a permis de dégager les objectifs suivants :

	Montant des primes à verser par Mauges Communauté	Nombre de primes à verser sur la durée du PLH	Budget réservé par Mauges Communauté sur la durée du PLH
Subvention pour les ménages primo-accédants obtenant un agrément PSLA, au moment de la levée d'option d'achat	3 000 € / logement	50	150 000 €

Ces aides ont pour objectif de soutenir les ménages primo-accédants au moment de la levée d'option d'achat du logement ayant préalablement bénéficié d'un prêt social location-accession (PSLA). De façon indirecte, ce positionnement de Mauges Communauté encourage également la création de logements de type PSLA sur le territoire par des bailleurs sociaux.

1. Objet du règlement :

L'objet du présent règlement est de préciser les conditions et modalités de mise en œuvre du soutien aux ménages primo-accédants qui lèveront l'option d'achat d'un logement ayant reçu un agrément PSLA sur le territoire de Mauges Communauté.

2. Périmètre d'intervention :

Les aides financières s'appliquent à toutes les opérations de PSLA engagées ou à venir sur l'ensemble du territoire de Mauges Communauté

3. Bénéficiaires de l'aide :

Les bénéficiaires de l'aide seront :

- Les ménages primo-accédants au moment de la levée d'option d'achat du logement ayant préalablement bénéficié d'un prêt social location-accession (PSLA) ; étant précisé que les primo-accédants concernent les personnes, seules ou en couple, qui n'ont pas été propriétaires d'une résidence principale au cours des deux dernières années.

Il ne sera pas possible de cumuler cette aide avec une aide issue d'un autre règlement d'attribution approuvé par Mauges Communauté dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

4. Conditions générales d'éligibilité :

Pour être éligible et donc soutenu, le demandeur doit justifier de :

- Son statut de ménage primo-accédant ; étant précisé que les primo-accédants concernent les personnes, seules ou en couple, qui n'ont pas été propriétaires d'une résidence principale au cours des deux dernières années.
- L'agrément Prêt social location-accession (PSLA) accordé au moment de la construction du logement ;
- La demande de levée d'option adressée au propriétaire du logement ;

5. Procédure d'instruction des dossiers de demande de subvention et attribution des subventions de Mauges Communauté :

Pour pouvoir bénéficier d'un soutien financier de Mauges Communauté, le demandeur devra constituer un dossier, constitué des pièces indiquées à l'article 4, qui sera examiné par le Comité local d'attribution des aides communautaires en faveur de la politique de l'habitat constitué à Mauges Communauté.

Une fois le dossier constitué, il sera adressé au service Habitat de Mauges Communauté qui examinera la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis. Un formulaire *ad-hoc* devra être utilisé pour formaliser la demande. Il pourra être numérique.

Les dossiers seront ensuite instruits en Comité Local d'Attribution des aides communautaires en faveur de l'habitat.

Lorsqu'un dossier aura été instruit par le Comité Local d'Attribution des aides communautaires en faveur de l'habitat, une notification d'attribution de subvention sera adressée au demandeur et vaudra autorisation de versement de l'aide.

6. Procédure de versement des subventions de Mauges Communauté :

Le bénéficiaire de l'aide pourra bénéficier de son versement une fois la levée d'option d'achat du logement financé dans le cadre du PSLA effectuée.

Le paiement s'effectue par virement bancaire.

Le présent règlement ne prévoit pas de versement d'acompte de la subvention.

7. Engagement des bénéficiaires des subventions de Mauges Communauté :

Les bénéficiaires d'une subvention de Mauges Communauté s'engagent à habiter leur logement pendant au moins 6 ans à titre de résidence principale à la suite de la levée d'option d'achat. Ils devront rembourser la subvention perçue au prorata des années qui restent à courir dans le cas de la vente du logement sauf conditions exceptionnelles (décès, perte d'emplois, raisons familiales ou professionnelles) qui seront examinées en Comité Local d'Attribution des aides communautaires en faveur de l'habitat.

En cas de non-respect des engagements du bénéficiaire exposés dans le présent règlement, Mauges Communauté demandera le remboursement de tout ou partie de la subvention selon des modalités adaptées à la situation, après avis du Comité local d'attribution des aides communautaires en faveur de la politique de l'habitat.

8. Durée du dispositif et modification du règlement :

Le présent règlement s'applique à compter du 1er décembre 2021 et jusqu'à la fin de la période mise en œuvre du 1er Programme Local de l'Habitat de Mauges Communauté, soit jusqu'au 19 novembre 2025.

Si les crédits réservés par Mauges Communauté dans le cadre de cette action ne sont pas mobilisés d'ici le bilan à mi-parcours du PLH, ils pourront éventuellement être reversés, en totalité ou pour partie, pour le financement des autres actions du PLH.

Le règlement pourra être modifié notamment pour des raisons techniques, budgétaires ou des difficultés d'exécution, sans effet rétroactif de nature à défavoriser le tiers bénéficiaire des aides. Les éléments quantitatifs indiqués dans le préambule du présent règlement peuvent être modifiés par délibération du Conseil d'agglomération.

A Beaupréau-en-Mauges, le 1^{er} décembre 2021

Le Vice-Président en charge de l'Habitat
Monsieur Richard CESBRON

