

DÉPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES FLANDRE LYS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES FLANDRE LYS

Séance du 14 décembre 2021

L'an deux mille-vingt-un, le 14 décembre à 19 heures et 00 minutes, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à La Gorgue, 500 rue de La Lys, sur la convocation qui leur a été adressée par Jacques Hurlus, le Président de la Communauté de communes Flandre Lys, le 7 décembre 2021.

Nombre de conseillers en exercice le jour de la séance : 42

Nombre de présents : 27 jusqu'au point n°5, 29 jusqu'au point n° 39

Nombre de pouvoirs : 10

Nombre de votants : 37 jusqu'au point n°5, 39 jusqu'au point n°39

Etaient présent(e)s :

Mme BEURAERT Martine, M. BEZILLE Marc, M. M.BODART Michel, M. BOONAERT Jean-Philippe à partir du point n°6, Mme BOULENGER Delphine, M. BROUTEELE Philippe, Mme DE SWARTE Marie-Dominique, Mme DEBAISIEUX Nathalie à partir du point n°6, M. DELABRE Aimé, M. DELVALLE Jean, Mme DURUT Jocelyne, M. DUYCK Joël, Mme EVRARD Monique, M. FAIDUTTI Jean-Marc, Mme FERMENTEL Geneviève, M. HENNEON François-Xavier, Mme HERDIN Andrée, M. HURLUS Jacques, M. MAHIEU Philippe, M. MORVAN Hervé, M. MOUQUET Denis, M. PARENT Michael, Mme PLE Sandra, M. PRUVOST Philippe, Mme THERON MARESCAUX Stéphanie, M. THOREZ Jean-Claude, M. VANECLOO Serge, Mme VERHAEGHE Marie-Thérèse, Mme VILLE Augustine.

Absents excusés :

Mme BERTRAND Dorothée, pouvoir à François-Xavier HENNEON,
M. BLERVAQUE Philippe, pouvoir à DURUT Jocelyne,
Mme BROUARD Bénédicte, pouvoir à Philippe PRUVOST,
M. DEHAENE Michel Pouvoir donné à François-Xavier HENNEON,
Mme DERONNE Véronique, pouvoir à MAHIEU Philippe,
Mme DUHAYON Monique, pouvoir à Augustine VILLE,
M. FICHEUX Bruno, pouvoir à Augustine VILLE,
Mme HIEL Anne, pouvoir à Philippe PRUVOST,
M. LAPIERRE Julien, pouvoir à Sandra PLE,
M. RAVET Pierre-Luc, pouvoir à Jean-Claude THOREZ.

Absents :

M. BOONAERT Jean-Philippe jusqu'au point n°5,
Mme DEBAISIEUX Nathalie jusqu'au point n°5,
Mme LORPHELIN Martine,
M. LORIDAN Bernard,
M. SÉRÉ Soarey,

Secrétaire de séance : Joël DUYCK.

Délibération n°2021D255 - Habitat, Action sociale et CIAS –Aide à l’accession à la propriété : reconduction du dispositif pour l’année 2022 - modification des critères et des montants.

La Vice- Présidente expose au Conseil :

Vu la délibération du 16 décembre 2015 relative à la mise en place d’un PLH (Programme Local de l’Habitat) interne à la CCFL,

Vu la délibération du 12 décembre 2019 modifiant les critères d’attribution de l’aide à l’accession à la propriété,

Vu la délibération du 29 juin 2021 portant reconduction du dispositif de l’aide à l’accession à la propriété pour l’année 2021 ;

Considérant l’action n°5 présentée sur la délibération du 16 décembre 2015 consistant à soutenir l’accession des jeunes ménages,

Considérant que cette délibération du 16 décembre 2015 fixe les conditions d’attribution de l’aide à l’accession à la propriété pour la période 2015-2020 ;

Considérant que sur cette période, ce dispositif a permis de soutenir financièrement un peu plus de cent ménages, sous conditions de ressources, dans leur projet d’accession à la propriété ; qu’il apparaît opportun de poursuivre cette action ;

Considérant que par délibération du 12 décembre 2019, ce dispositif a été étendu aux logements anciens ; qu’au regard des enjeux de réduction de la consommation foncière et de renouvellement urbain, il est envisagé de revoir les critères afin d’inciter l’acquisition de logements anciens nécessitant des travaux de rénovation énergétique performants ;

Il est donc envisagé de reconduire, pour l’année 2022, le dispositif de l’aide à l’accession à la propriété et de modifier les critères et les montants.

Augmentation du montant forfaitaire de l’aide en cas d’acquisition d’un logement ancien :

Afin d’inciter la primo-accession de logements anciens nécessitant des travaux de rénovation énergétique, il est donc proposé de modifier le montant de l’aide comme suit :

- 4000 € en cas de logement neuf ou ancien avec étiquette A ou B
- 5 000€ en cas de logement ancien avec étiquette C, D, E, F ou G

Valorisation des matériaux biosourcés ou éco-matériaux /:

Des majorations seront accordées en cas d’utilisation d’éco-matériaux

- Une majoration de 500 € est accordée en cas d’utilisation de matériaux biosourcés ou d’éco-matériaux sur au moins 50% des murs donnant sur l’extérieur ou 100% de la toiture.
- Une majoration de 1 000€ est accordée en cas d’utilisation de matériaux biosourcés ou d’éco-matériaux sur au moins 50% des murs donnant sur l’extérieur et 100% de la toiture.

Modification du critère n°4 lié au Prêt à taux Zéro :

Dans le cas de l'acquisition d'un logement ancien, l'obtention du Prêt à taux zéro est facultative et n'est pas cumulable avec certaines aides.

Afin de ne pas exclure certains ménages, il est proposé de ne plus exiger l'obtention du prêt à taux zéro et d'intégrer un critère lié aux revenus dont les montants ne devront pas dépasser les plafonds correspondant au barème de ressources du PTZ.

Il est proposé d'allouer un budget de 150 000 € par an pour l'année 2022.
Les demandes devront être déposées avant le 31 octobre 2022.

L'ensemble des critères d'éligibilité et des conditions d'octroi de l'aide est repris dans le règlement ci-annexé.

Après avis favorable de la Commission et du bureau, il est proposé au Conseil d'(e) :

- APPROUVER la reconduction du budget relatif à l'aide à l'accession à la propriété dans les conditions reprises ci-dessus pour l'année 2022,
- AUTORISER le Président à signer tout document relatif à ce dossier.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire accepte à l'unanimité (39 voix) la proposition ci-dessus.

Pour extrait conforme au registre,
Fait à la CCFL,

Le Président,
Jacques HURLUS



Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le



ID : 059-245900758-20211214-2021D255-DE

ANNEXE

Règlement relatif à L'aide à l'accession à la propriété

Préambule :

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat dit « interne » voté par les élus communautaires en 2015 pour 6 ans, un dispositif d'aide à l'accession à la propriété a été mis en œuvre. Celui-ci a déjà permis à plus d'une centaine de ménages de bénéficier d'une aide de 4000€ pour la construction de leur logement.

En 2019, compte-tenu des enjeux de renouvellement urbain et de réduction des consommations d'énergie, la CCFL a souhaité poursuivre ses efforts en matière de soutien à la maîtrise de l'énergie, en élargissant les conditions d'octroi de l'aide à l'accession à la propriété, permettant ainsi aux primo-accédants d'un logement ancien de bénéficier de cette aide.

Le 18 février 2021, les élus de la CCFL ont prescrit l'élaboration du futur PLH. En parallèle de l'élaboration de ce dernier, le dispositif d'aide à l'accession à la propriété a été reconduit pour l'année 2021.

Par ailleurs, au vu des conclusions du diagnostic du PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial), la réduction des consommations d'énergie du secteur résidentiel se révèle être un enjeu fort du territoire.

Ainsi, le dispositif de l'aide à l'accession à la propriété est reconduit pour l'année 2022 dans les conditions reprises ci-dessous.

L'enveloppe globale votée chaque année est dédiée pour 2/3 aux ménages dont une des deux personnes composant ces derniers réside ou travaille sur le territoire depuis au moins deux ans. Le tiers restant est réservé aux ménages qui ne résident ou ne travaillent pas sur le territoire depuis au moins deux ans.

1/ Les montants planchers de l'aide forfaitaire :

- 4000€ pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien disposant d'une étiquette énergétique A ou B
- 5 000 € pour l'acquisition d'un logement ancien disposant d'une étiquette énergétique C, D, E, F ou G.

- Une majoration de **500 €** est accordée en cas d'utilisation de matériaux bio-sourcés ou éco-matériaux* sur au moins 50% des murs donnant sur l'extérieur ou 100% de la toiture**
- Une majoration de **1 000€** est accordée en cas d'utilisation de matériaux bio-sourcés ou éco-matériaux* sur au moins 50% des murs donnant sur l'extérieur et 100% de la toiture**

* Un éco-matériau parfois appelé matériau écologique, naturel ou biosourcé, est un matériau de construction qui répond aux critères techniques habituellement exigés des matériaux de construction mais qui possèdent également des critères environnementaux ou socio-environnementaux tout au long de son cycle de vie. Un éco-matériau est recyclable ou issu du recyclage.

Ex :

- Isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, paille, etc...)
- Mortiers et béton (béton de chanvre, de bois, de lin, etc...)
- Panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc)

Les matériaux doivent être certifiés (CSTB, ACERMI ou certification européenne). Pour les matériaux écologiques ne bénéficiant pas encore de certification, la bonification pourra être accordée au cas par cas sous réserve de production de documents prouvant les caractéristiques écologiques et environnementales du matériau.

***Cette majoration n'est pas cumulable avec la bonification accordée en cas d'utilisation de matériaux biosourcés ou éco-matériaux dans le cadre de l'aide aux travaux d'isolation de la CCFL*

Synthèse :

- logement neuf ou ancien sans travaux : **4000€**
- logement ancien avec travaux : **5 000€**
- logement neuf avec utilisation des éco-matériaux : **entre 4 500€ et 5 000€**
- logement ancien avec utilisation des éco-matériaux : **entre 5 500€ et 6 000€**

Critères d'attribution :

- 1- Être primo-accédant : ne pas avoir été propriétaire sur une période minimale de deux ans.
- 2- Être bénéficiaire du Prêt à taux Zéro ou justifier de revenus correspondant au barème de ressources du prêt à taux zéro (les revenus pris en compte sont le revenu fiscal de référence de l'année N-2)
- 3- En cas d'acquisition d'un logement ancien qui ne dispose pas d'une étiquette énergétique A ou B (selon le DPE produit par le demandeur), des travaux visant à améliorer la performance énergétique devront être réalisés. Les demandeurs doivent ainsi prendre rendez-vous avec le Conseiller FAIRE (Espace Info Énergie) Tel : 03 62 53 25 16 afin d'établir un diagnostic du logement. Le rendez-vous doit avoir été réalisé **avant la signature de l'offre de prêt bancaire.** Les travaux à réaliser seront définis au cas par cas sur proposition du service Habitat et du conseiller FAIRE et devront respecter les objectifs de performance énergétique suivants :
 - Etiquette C : les travaux devront permettre un gain de performance énergétique de 25%. (Exceptionnellement, cette condition pourra être remplacée par l'obligation de réaliser des travaux visant à favoriser les économies d'énergies ou l'utilisation d'énergies renouvelables tels que la pose de panneaux photovoltaïques, chauffe-eaux solaires, récupérateurs d'eaux de pluie...
 - Etiquette D : les travaux devront permettre un gain de performance énergétique de 40%
 - Etiquette E, F ou G : les travaux devront permettre un gain de performance énergétique de 50%

Constitution de la demande :

La demande est adressée auprès de la Communauté de Communes Flandre Lys (par mail ou courrier) et formulée après l'achat du terrain ou du logement

En cas de logement ancien, la demande est formulée au plus tard dans une période maximale d'un an après la date de la signature de la vente.

En cas de logement neuf, toute demande produite après la remise des clés ne pourra être étudiée.

Lorsque le dossier est complet, la demande est examinée et pré-validée par la Commission Habitat puis validée par le Conseil Communautaire.

Justificatifs à fournir :

Pour être réputé complet, le demandeur devra fournir les pièces justificatives suivantes :

- Pièce(s) d'identité du ou des demandeurs
- Autorisation d'urbanisme, le cas échéant (permis de construire ou déclaration préalable)
- Acte de propriété (datant de moins d'un an pour les logements anciens)
- justificatif de domicile ou contrat de travail si logement ou emploi sur le territoire de la CCFL depuis 2 ans (le cas échéant)
- Diagnostic de performance énergétique (concerne uniquement les logements anciens classés A ou B)

- Justificatif d'acceptation du prêt à taux zéro **OU** justificatif de domicile prouvant l'occupation du logement sur 2 ans minimum (ex : avis de taxe d'habitation, factures) + une copie du bail ou à défaut de bail, une attestation sur l'honneur de l'hébergeant pour justifier la qualité de non-propriétaire
- En cas de logements classés C, D, E, F ou G :
- Fiche contact justifiant la prise de rendez-vous avec le conseiller FAIRE **avant la signature de l'offre de prêt**
- Engagement du demandeur de réaliser les travaux prescrits
- Devis relatifs aux travaux prescrits

Modalités de versement :

Le versement est réalisé au stade de la réalisation du clos couvert en cas de construction neuve (joindre l'appel de fonds se référant au stade clos couvert), ou à l'achèvement des travaux de rénovation énergétique prescrits, le cas échéant.

En cas de travaux, le propriétaire devra joindre les factures correspondantes.

- Une convention stipulera les modalités de versement et l'engagement du demandeur à occuper le logement à titre de résidence principale durant une période minimale de cinq ans sauf circonstances exceptionnelles* limitées aux cas suivants :
- Décès
- Mobilité professionnelle de plus de 50 km
- Chômage d'une durée supérieure à un an
- Invalidité
- Divorce et séparation
- Achat d'un logement plus grand sur le territoire Flandre Lys

** sous réserve de l'accord des services de la CCFL. À ce titre, ces derniers se réservent le droit de demander tout document justificatif permettant d'apprécier la situation de circonstances exceptionnelles.*

Le ou les bénéficiaires s'engagent ainsi à produire, chaque année durant la durée exigée, l'avis de taxe d'habitation. Dans le cas où le bénéficiaire ne dispose pas de cet avis, tout document prouvant l'occupation du logement à titre de résidence principale sera produit. Si ces conditions ne sont pas remplies par les bénéficiaires, ceux-ci s'engagent à rembourser le montant intégral (sauf si le bénéficiaire entre dans les cas énumérés ci-dessous)

Plusieurs cas sont possibles :

1. Si la revente engendre une plus-value supérieure au montant de l'aide, le remboursement intégral de l'aide serait exigé.

2. Si la plus-value est inférieure au montant de l'aide, le montant de l'aide à rembourser correspondrait à la différence entre le montant de l'aide et la plus-value.
3. Si la revente n'engendrait pas de plus-value, l'aide ne devra pas être remboursée.

Plus-value = [prix de cession X (dernier indice INSEE du coût de la construction connu à la date de la vente/dernier indice INSEE du coût de la construction connu à la date d'acquisition) – prix d'acquisition].

A défaut du non-respect de cette condition, l'aide devra être reversée au prorata de la durée non respectée ou en totalité.

Le remboursement est intégral si la durée d'occupation est inférieure à 3 ans (sauf circonstances exceptionnelles).

Au-delà, le montant à rembourser est calculé au prorata de la durée d'occupation, selon les conditions précisées ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 27/12/2021

Reçu en préfecture le 27/12/2021

Affiché le



ID : 059-245900758-20211214-2021D255-DE