

COMMUNE DE LA GUERINIERE

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mil vingt-cinq, le lundi dix-neuf mai, le Conseil Municipal de la Commune de LA GUERINIERE, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Patrice AUBERNON, Maire.

Date de la convocation : 15 mai 2025

PRÉSENTS : Patrice AUBERNON, Maire, Christine COLOMB, Patrice DE BONNAFOS, Béatrice DUPUY, Agnès GUYARD, Éric HOUDEMOND, Thierry LEBRUN, Olivier MARCHAND, Serge MARGUERITE, Mathilde PALVADEAU, Patricia RAIMOND, Arnaud TROTTIER ;

ABSENTS : Ghislaine CORBREJAUD qui a donné pouvoir à Agnès GUYARD, Salomé GUILBAUD qui a donné pouvoir à Patricia RAIMOND, Laurent SOULARD qui a donné pouvoir à Béatrice DUPUY ;

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Patricia RAIMOND

OBJET : Mise en place d'une grille de critères à l'éligibilité des terrains abordables sur le secteur des Vignes Froides et mise en place du passeport pour l'accession n° DEL2025050

Mise en place d'une grille de critères à l'éligibilité des terrains abordables

Monsieur le Maire rappelle la délibération du 16 mai 2022 qui concernait l'appel à projet du site des Vignes Froides. Le conseil municipal avait décidé de retenir le projet d'aménagement de l'entreprise Sipophilam avec 6 logements locatifs sociaux, 8 BRS et 11 lots libres.

Depuis, des contraintes techniques empêchent la réalisation de ce programme, notamment les 8 BRS. L'entreprise Sipophilam propose de modifier le programme avec 4 BRS.

En contrepartie, il est proposé d'aider financièrement des ménages primo-accédants qui se présenteraient pour acquérir un lot en résidence principale sur ce projet.

Cette proposition s'appliquerait sur n'importe lequel des lots restants libres à la vente au moment où se présentera le client éligible à ces aides et sans limitation sur le nombre de lots.

Au regard de l'offre et du nombre de demandeurs potentiels, il est proposé de mettre en place des critères de sélection des candidats acquéreurs qui doivent être dûment motivés par des considérations d'intérêt général et clairement affichés.

Dans ce cadre, le groupe de travail composé du bureau municipal, a retenu les critères suivants :

- **Conditions de ressources** : Il est proposé de retenir les plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro qui finance l'accession aidée.
- **Condition de première accession à la propriété de la résidence principale**. Il est proposé de retenir la primo-accession au sens du PTZ c'est-à-dire le fait de ne pas avoir été propriétaire dans les 2 dernières années de sa résidence principale, ne pas posséder de patrimoine immobilier bâti ou constructible sur l'île de Noirmoutier, ni de SCI familiale.
- **Condition d'activité dans la commune** : Il est proposé de favoriser les candidats dont le lieu de l'activité professionnelle est réalisé sur l'île (CDI, CDD d'au moins 6 mois, statut d'indépendant).
- **Résidence principale** : Il faudra déclarer le logement bâti en tant que résidence principale.

- **Revente du bien construit** : Interdite avant 5 ans à partir de la date de vente (la date de vente devra être inscrite dans l'acte notarié lors de la vente par Sipophilam).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **DÉCIDE**:

- De valider le nouveau programme avec 4 BRS.
- De mettre en œuvre les critères ci-dessus définis,
- D'autoriser le Maire à signer tout document à venir se rapportant à cette affaire.

Mise en place du passeport pour l'accession :

Monsieur le Maire informe le conseil municipal la délibération du 10 avril 2018 pour la mise en place d'une aide financière attribuée dans le cadre de l'Eco Pass par le Conseil Départemental.

En effet, le conseil départemental de la Vendée a modifié son programme Eco Pass en supprimant l'éligibilité aux opérations neuves (achat de terrain et construction) en ne conservant que les opérations d'acquisitions suivies d'une amélioration énergétique.

Cependant, il est désormais possible d'instaurer un dispositif nommé « passeport pour l'accession ».

La commune peut donc continuer à apporter une aide forfaitaire à certains ménages ayant le projet de construire un logement neuf sur le secteur des Vignes Froides.

Il est proposé au conseil municipal d'accorder une aide de 1500 € pour une personne, 3000 € pour un couple ainsi qu'une majoration de 1000 € par enfant à charge avec plafond maximum de 2000 €. Cette aide sera accordée aux ménages remplissant les conditions d'éligibilité des terrains abordables et souhaitant acquérir un lot pour accéder à la propriété sur le lotissement les Moulins à vent. Auquel cas, la société Sipophilam sera prête à abonder l'aide de la commune pour soutenir les candidats primo-accédants retenus par la commune.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité, décide :

- De mettre en œuvre l'aide financière « passeport pour l'accession » telle qu'exposée ci-dessus.
- De retenir les conditions d'éligibilité liées aux ressources (PTZ) à la qualité de primo-accédant.
- De fixer l'aide à 1500 € pour une personne, 3000 € pour un couple ainsi qu'une majoration de 1000 € par enfant à charge avec un maximum de deux enfants.
- D'autoriser Monsieur le Maire à attribuer et verser ladite prime aux accédants éligibles au vue de la vérification faite des documents ci-après :
 - Avis d'imposition N-1 et N-2
 - Offre de prêt délivré par l'établissement bancaire
 - Attestation de propriété délivrée par le notaire
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document à venir se rapportant à cette affaire.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre tous les membres présents.
La Guérinière, le 19/05/2025