

COMMUNE DE PUYRAVAULT

SEANCE DU 5 MAI 2009

Date de convocation : 29 Avril 2009

L'an deux mille neuf, le 7 Avril à vingt heures trente le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul ROY.

Présents : MM. ROY – VENDAY – CHARRON – LE GALL – COUSSEAU – SKOWRONSKI – ANCIAES

Mmes GIRARD – LANDAIS – PAIRON – AIME – TOURNADE – MILLET

Absent excusé : Mr BELEMBERT Olivier

Secrétaire de séance : Mr COUSSEAU Eric

Ordre du jour

- ☞ *Intervention de M. Lebras, directeur de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) concernant le prêt à Taux Zéro majoré et le « Pass Foncier »*
- ☞ *Lotissement - travaux de réhabilitation et convention*
- ☞ *Lotissement - détermination des prix des parcelles*
- ☞ *Budget lotissement*
- ☞ *Subvention*
- ☞ *8 mai*
- ☞ *Informations Diverses*
- ☞ *Questions Orales*

Approbation Procès Verbal du Conseil du 7 Avril 2009 :

Le Procès Verbal du Conseil du 7 Avril 2009 est approuvé à l'unanimité .

Intervention du Directeur de l'Agence Départemental d'Information sur le Logement (ADIL) :

Le Conseil Municipal a suivi avec intérêt l'intervention de Mr LEBRAS Directeur de l'ADIL concernant les modalités de mise en œuvre au profit des primo accédants :

- du prêt à Taux Zéro,
- du prêt à Taux Zéro majoré,
- et du Pass Foncier,

Création du lotissement le Galerne :

- Vu la délibération du 15 Mai 2008 désignant le bureau d'études SIAUDEAU Maître d'œuvre,
- Vu la délibération du 5 Janvier 2009,
- Vu la délibération du 3 juillet 2008,
- Vu le permis de lotir du 2 Mars 2009,

Le Maire informe le Conseil Municipal que l'étude financière du bureau d'études SIAUDEAU et Technique par le bureau d'étude COULAIS montre qu'il est possible de créer un lotissement de 19 Parcelles entre le canal de Galerne et le chemin communal n°9 situé entre la rue des Vignes du Temple et la rue Galerne .

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

- de créer un lotissement de 19 parcelles dénommé « le Galerne »,
- de faire exécuter les travaux de viabilisation nécessaire, en deux tranches, dans la limite du budget annexe,
- d'assujettir ce lotissement à la TVA conformément à la délibération de 3^{ème} référence,
- d'autoriser le Maire à engager les dépenses correspondantes, de signer tous actes et documents afférents à cette décision .

Lotissement travaux de réhabilitation et convention avec le SYDEV :

Dans le cadre de la réalisation du lotissement « le Galerne » le Conseil Municipal après en avoir délibéré accepte :

- le devis de France Télécom pour l'étude et le suivi des travaux et leur recette concernant le réseau téléphonique pour un montant de 1 362,91 € HT,
- le devis du SYDEV concernant l'effacement de la ligne HTA pour un montant HT de 16 391 € dont 8 196 € HT à la charge de la commune ,
- l'estimation du SYDEV concernant l'extension du réseau électrique et les travaux de Génie Civil de France Télécom pour un montant global de 87 860 € dont 70 880 € à charge de la commune,
- l'estimation du SYDEV concernant l'éclairage Public pour un montant de 15 000 € dont 10 500 € à charge de la commune,

Autorise le Maire à signer les conventions, devis et tous documents afférents à ces travaux .

Lotissement – détermination du prix des parcelles :

Le Conseil Municipal au vu de l'estimation du coût des travaux de viabilisation, du montant de l'acquisition foncière et des frais annexes décide à l'unanimité de déterminer un prix par lot en fonction de sa situation géographique, de sa superficie et de son orientation – ces prix sont joints en annexe .

Le Maire, conformément à la réglementation en vigueur est autorisé à accepter les réservations et à effectuer toutes publicités en vue de procéder à la commercialisation des lots .

Lotissement – budget annexe :

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré vote à l'unanimité le budget annexe Lotissement en équilibre à un montant de 550 000 € en recettes et dépenses .

Subvention :

Le Conseil après en avoir délibéré à 12 voix pour et 1 voix contre décide d'allouer une subvention de 100 € à l'association 7/13 artistic' .

Lotissement – Mise en place d'une aide sur le lotissement « le Galerne » dans le cadre des nouveaux dispositifs d'accession à la propriété : Prêt à Taux Zéro Majoré et Pass-Foncier :

(Voir annexe)

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal de la loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 dite loi « Engagement National pour le Logement » qui a mis en place deux nouveaux dispositifs d'accession à la propriété ; le Prêt à Taux Zéro Majoré et le Pass – Foncier .

Les conditions d'éligibilité à la majoration du Prêt à Taux Zéro et au Pass-Foncier obéissent aux conditions suivantes :

- opérations d'acquisition ou de construction de logements neufs affectées à la résidence principale des bénéficiaires,
- être primo accédant et avoir des ressources inférieures au plafond PTZM pour les Prêts à Taux Zéro Majoré et au plafond PSLA pour le Pass-Foncier,

- être bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

Monsieur le Maire précise que dans le cadre de sa compétence des aides à la pierre, le Conseil Général de la Vendée a mis en place ce dispositif d'octroi d'une aide à l'accession à la propriété, en y ajoutant des critères supplémentaires :

- répondre au plafond PTZM pour les deux dispositifs (PTZM et Pass-Foncier),
- les opérations devront être localisées dans la zone géographique couverte par la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée entre l'Etat et le Conseil Général de la Vendée .

Le montant de l'aide du Conseil Général varie de 1000 € à 1500 € selon le potentiel fiscal de la commune d'implantation . Cette aide est incitatrice mais n'est pas suffisante pour satisfaire seule, au seuil minimum ci-dessous . Elle devra donc être cumulée avec une aide de la commune d'implantation.

Nombre d'occupants	Seuil minimum des aides de collectivités locales
3 et moins	3 000
4 et plus	4 000

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la commune pourrait s'associer au Conseil Général pour ce dispositif en attribuant une prime forfaitaire à l'accession à la propriété à hauteur de 1 500 € (pour un ménage de 1 à 3 personnes) à 2 500 € (pour un ménage de 4 personnes et plus) par bénéficiaire, majorée du montant de la participation du Conseil Général .

Concernant l'instruction des demandes, le Conseil Municipal souhaite que l'Agence Départementale d'Information au Logement, association agréée par le Ministre du logement reçoive les candidats à l'accession dans le cadre d'un rendez vous personnalisé. L'ADIL possède en effet, un savoir faire reconnu en matière de conseil au financement et de neutralité dans son approche permettant ainsi aux accédants à la propriété de tirer parti de leur projet dans les meilleures conditions de sécurité .

A l'issue de cette instruction, les candidatures seront examinées et retenues par la commission logement .

En outre cette aide sera limitée aux lots dont la superficie est inférieure à 550 m² .

Les acquéreurs seront informés des avantages fiscaux (TVA et réduction d'impôts) concernant les énergies renouvelables et fortement incités à y recourir dans le cadre de leur projet de construction .

- Clause résolutoire :

« Dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas entrepris les travaux de construction de sa résidence principale dans l'année qui suit la réitération de l'acte en la forme authentique, la commune se réserve la possibilité de demander la résolution de la vente .

Cette condition résolutoire perdra ces effets si un permis de construire est accordé et qu'une déclaration d'ouverture de chantier est déposée dans le délai ci-dessus et que les travaux soient achevés dans le délai de validité du permis de construire (étant ici fait observer que le délai est actuellement de deux ans) » .

- Clause relative à la revente :

« l'acquéreur reconnaît avoir été informé par la commune que l'acquisition envisagée par lui, fait l'objet d'un versement d'une subvention d'un montant de x mille (x 0000) euros et s'engage en cas de non construction ou de revente dans le délai de 5 ans à compter de l'acte notarié, à reverser la subvention à la commune .

La commune renonce expressément à ces clauses si la non construction ou la revente de la résidence principale intervient à la suite d'une séparation de couple, d'un décès, d'une situation de handicap liée à une invalidité de 50 % ou d'une mutation professionnelle .

Le reversement de la subvention devra intervenir au profit de la commune dans un délai de 30 jours à compter de signature de l'acte authentique . A défaut de reversement, cette somme sera productrice d'un intérêt conforme au terme de la loi n° 75-619 du 11 Juillet 1975 modifiée par la loi du 23 Juillet 1989 définissant l'intérêt à taux légal ou tout autre taux s'y substituant » .

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

- de mettre en œuvre le nouveau dispositif de la majoration du Prêt à Taux Zéro et du Pass-Foncier tel qu'exposé ci-dessus,
- de retenir les critères avancés pour accorder l'aide communale,
- que l'aide accordée par ménage sera de 3 000 € à 4 000 € selon la composition de la famille comprenant la subvention du Conseil Général,
- d'autoriser le Maire à attribuer et verser la dite subvention aux acquéreurs éligibles au vu de l'accord de prêt à taux zéro, à la signature de l'acte de vente de la parcelle,
- d'autoriser le Maire à signer la convention à intervenir avec l'ADIL, ainsi que tout document se rapportant à cette affaire,
- de limiter cette aide au profit des acquéreurs des lots inférieurs à 550 m²,
- d'inciter fortement les bénéficiaires à la mise en œuvre des énergies renouvelables lors de la construction de leur maison d'habitation .

Annexe

N° lot	Superficie	Prix de vente
1	500	20 000
2	534	22 430
3	549	22 510
4	525	21 000
5	538	21 520
6	580	23 200
7	579	24 320
8	578	21 960
9	651	24 740
10	628	23 860
11	617	23 450
12	595	26 180
13	690	30 360
14	572	24 020
15	597	25 070
16	644	27 050
17	712	31 330
18	1116	49 100
19	730	30 660

Fait et délibéré les jour et an que dessus
Pour copie conforme :
En Mairie, le 11/05/2009

Le Maire,