



EXTRAIT DU REGISTRE
des
délibérations du Conseil de Communauté

N° délib. : 000688

Séance du jeudi 18 décembre 2008

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la C.C.I.D - 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 138

Étaient présents : Amagney : Thomas JAVAUX Audeux : Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : Jacques CANAL, Jacques THIEBAUT (représenté par Jean-Pierre BASSELIN) Auxon-Dessous : Serge RUTKOWSKI Avanne Aveney : Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD Besançon : Eric ALAUZET, Frédéric ALLEMANN, Catherine BALLOT, Nicolas BODIN, Pascal BONNET, Françoise BRANGET, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI (à partir du rapport 2.1), Yves-Michel DAHOUI (jusqu'au rapport 9.1), Jean-Jacques DEMONET, Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT, Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA (jusqu'au rapport 9.1), Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Catherine GELIN, Didier GENDRAUD, Fanny GERDIL, Jean-François GIRARD, Philippe GONON, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Nicolas GUILLEMET (à partir du rapport 7.1), Lazhar HAKKAR, Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Solange JOLY, Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT, Annie MENETRIER, Franck MONNEUR, Nohzat MOUNTASSIR, Michel OMOURI, Jacqueline PANIER, Elisabeth PEQUIGNOT, Danièle POISSENOT, Françoise PRESSE, Béatrice RONZI, Jean ROSSELOT, Jean-Claude ROY, Edouard SASSARD, Joëlle SCHIRRER, Marie-Noëlle SCHOELLER, Corinne TISSIER, Sylvie WANLIN, Nicole WEINMAN Beure : Philippe CHANEY, Auguste KOELLER Boussières : Bertrand ASTRIC, Roland DEMESMAY Braillans : Alain BLESSEMAILLE Busy : Philippe SIMONIN Chaleze : Christophe CURTY Chalezeule : Raymond REYLE (jusqu'au rapport 9.1 puis représenté par Christian MAGNIN-FEYSOT) Champagny : Claude VOIDEY Champvans les Moulins : Jean-Marie ROTH Chatillon le Duc : Denis GALLET, Philippe GUILLAUME Chaucenne : Bernard VOUGNON Chaudfontaine : Christiane BEUCLER Chemaudin : Bruno COSTANTINI, Gilbert GAVIGNET Dannemarie sur Crête : Gérard GALLIOT (à partir du rapport 1.1.1) Deluz : Sylvaine BARASSI Ecole Valentin : André BAVEREL, Yves GUYEN (jusqu'au rapport 2.3) Fontain : Jean-Paul DILLSCHNEIDER Franois : Claude PREIONI Gennes : Jean SIMONDON Grandfontaine : François LOPEZ, Laurent SANSEIGNE La Chevillotte : Jean PIQUARD La Vèze : Jacques CURTY Larnod : Gisèle ARDIET (représentée par Hugues TRUDET) Le Gratteris : Cédric LINDECKER Mamirolle : Daniel HUOT, Didier MARQUER Marchaux : Bernard BECOULET (jusqu'au rapport 9.1 puis représenté par Brigitte Vionnet) Mazerolles le Salin : Daniel PARIS Miserey Salines : Marcel FELT, Denis JOLY Montfaucon : Michel CARTERON, Pierre CONTOZ Montferrand le Château : Marcel COTTINY, Pascal DUCHEZEAU Morre : Jean-Michel CAYUELA, Gérard VALLET Nancray : Jean-Pierre MARTIN, Daniel ROLET (à partir du rapport 1.1.1) Noironte : Bernard MADOUX Novillars : Philippe BELUCHE (jusqu'au rapport 2.5), Bernard BOURDAIS (jusqu'au rapport 2.5) Osselle : Jacques MENIGOZ (jusqu'au rapport 3.5) Pelousey : Catherine BARTHELET (représentée par Serge ARMELLINI), Claude OYTANA Pirey : Jacques COINTET, Robert STEPOURJINE Pouilley les Vignes : Jean-Michel FAIVRE Pugey : Marie-Noëlle LATHUILIERE (représentée par Jean-François HUMBERT) Rancenay : Michel LETHIER Roche lez Beupré : Stéphane COURBET, Jean-Pierre ISSARTEL (jusqu'au rapport 9.1 puis représenté par Joël JOSSO) Routelle : Claude SIMONIN Saône : Maryse BILLOT, Alain VIENNET Serre les Sapins : Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY Tallenay : Jean-Yves PRALON Thoraise : Jean-Michel MAY (représenté par Cédric BREVOT) Torpes : Bernard LAURENT (jusqu'au rapport 9.1) Vaire Arcier : Patrick RACINE Vaire le Petit : Michèle DE WILDE Vaux les Prés : Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 7.6) Vorges les Pins : Patrick VERDIER

Étaient absents : Arguel : André AVIS Auxon-Dessous : Geneviève VERRO Besançon : Hayatte AKODAD, Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, Patrick BONTEMPS, Martine BULTOT, Abdel GHEZALI, Sylvie JEANNIN, Jean-Sébastien LEUBA, Carine MICHEL, Champoux : Thierry CHATOT Dannemarie sur Crête : Jean-Pierre PROST, Franois : Françoise GILLET Pouilley les Vignes : Jean-Marc BOUSSET Thise : Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH

Secrétaire de séance : Béatrice RONZI

Procurations de vote :

Mandants : Besançon : Hayatte AKODAD, Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, Patrick BONTEMPS, Martine BULTOT, Benoît CYPRIANI (jusqu'au rapport 9.1), Yves-Michel DAHOUI (à partir du rapport 2.1), Béatrice FALCINELLA (à partir du rapport 2.1), Abdel GHEZALI, Nicolas GUILLEMET (jusqu'au rapport 1.2.3), Sylvie JEANNIN, Jean-Sébastien LEUBA, Carine MICHEL, Françoise GILLET, Jean-Marc BOUSSET, Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH.

Mandataires : Françoise FELLMANN, Marie-Noëlle SCHOELLER, Jean-François GIRARD, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Cyril DEVESA (jusqu'au rapport 9.1), Jean-Pierre GOVIGNAUX (à partir du rapport 2.1), Nicole WEINMAN (à partir du rapport 2.1), Béatrice RONZI, Nohzat MOUNTASSIR (jusqu'au rapport 1.2.3), Jacqueline PANIER, Nicolas BODIN, Sylvie WANLIN, Claude PREIONI, Jean-Michel FAIVRE, Jean-Louis FOUSSERET, Bernard BECOULET (puis Brigitte VIONNET à partir du rapport 2.1).

Objet : Modalités générales d'intervention du Grand Besançon destinée à favoriser l'accèsion à la propriété

Modalités générales d'intervention du Grand Besançon destinée à favoriser l'accèsion à la propriété

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

Inscription budgétaire	
BP 2008 Imputation : 204 70	Montant BP 2008 : en attente BP 2009 Montant de l'opération : / Solde après cette opération :

Résumé :

Les dispositifs nationaux destinés à favoriser l'accèsion sociale à la propriété tels le PASS-Foncier et la majoration du Prêt à Taux Zéro nécessitent pour leur mise en oeuvre une subvention des collectivités locales d'un montant de 3 000 à 4 000 €.

Par le biais de cette délibération, le Grand Besançon souhaite énoncer ses critères généraux d'intervention relatifs aux bénéficiaires ainsi qu'à la qualité et au prix des logements afin de permettre une application raisonnée et rationnelle de ces dispositifs.

Dans un second temps, le Grand Besançon délibérera pour agréer chacune des opérations éligibles à l'intervention de notre collectivité.

Cette action est proposée pour l'exercice 2009 à titre expérimental.

I. Contexte national

En 2007, près de 6 ménages français sur 10 sont propriétaires de leur logement. Il apparaît toutefois qu'un nombre important de ménages qui souhaitent accéder à la propriété ne peut le faire en raison de la hausse constante des prix de l'immobilier, d'un accès au crédit de plus en plus difficile et/ou d'un apport personnel insuffisant.

A ce titre, dans le cadre notamment de la Loi Engagement National pour le Logement, l'Etat souhaite promouvoir l'accèsion à la propriété et plusieurs dispositifs sont aujourd'hui proposés aux ménages :

- un Nouveau Prêt à Taux Zéro (NPTZ) et son éventuelle majoration,
- un taux de T.V.A réduit à 5,5 % pour les opérations d'accèsion sociale situées en zone ANRU,
- le PASS – Foncier ainsi que le « bail à construction » qui permettent de différer l'acquisition du terrain et de consacrer les premières années de remboursement à l'acquisition de la maison,
- le Prêt Social de Location Accession (PSLA).

Des évolutions législatives de ces dispositifs sont à envisager dans un avenir proche, notamment suite à l'adoption de la « Loi Boutin » par le parlement.

II. Contexte local

Parallèlement à cette volonté, une étude de l'AudaB relative au PTZ entre 1997 et 2004 révèle que la moitié des 4 300 projets ayant bénéficié de ce prêt dans l'Aire Urbaine de Besançon se situent hors du territoire du Grand Besançon.

Cette proportion de ménages accédants aux marges de l'agglomération est plus importante encore si l'on considère les bénéficiaires de PTZ modestes (ouvriers et employés) et jeunes (moins de 40 ans). Ce phénomène de départ des accédants modestes vers la lointaine périphérie est particulièrement aigu s'agissant des bénéficiaires de PTZ domiciliés à Besançon, puisque seulement 25 % d'entre eux acquièrent un logement dans la ville-centre.

Il apparaît donc important d'aider à la fixation des accédants modestes sur le territoire du Grand Besançon afin de limiter un départ des ménages que l'on peut supposer davantage subi plus que choisi en raison, notamment, de l'absence de possibilités d'accession à la propriété à des prix abordables sur le territoire de l'agglomération.

Par ailleurs, il convient de souligner que le taux de propriétaires sur le territoire du Grand Besançon s'avère particulièrement faible puisqu'il est de 46,4 % soit une dizaine de points en dessous de la moyenne nationale.

III. Deux nouveaux outils d'intervention pour les accédants modestes : la majoration du Prêt à Taux Zéro (P.T.Z) et le dispositif Pass-Foncier.

Pour bénéficier des 2 dispositifs décrits ci-dessous, l'accédant doit bénéficier d'une intervention d'une ou plusieurs collectivités locales. Elle peut prendre 3 formes :

- le versement d'une subvention variant de 3 000 € (ménage de 3 personnes et moins) à 4 000 € (ménage de 4 personnes et plus),
- l'octroi d'une bonification d'emprunt,
- la mise en place d'un bail emphytéotique ou à construction sur le terrain, sous réserve que le bail ne prévoie pas le versement d'un loyer supérieur à 15 € par an.

A/ La majoration du Prêt à Taux Zéro :

Instauré en 1995, le P.T.Z constitue l'un des principaux mécanismes d'aide à l'accession à la propriété des ménages modestes. Il est destiné à ceux qui acquièrent un logement pour l'occuper à titre de résidence principale et qui n'ont pas été propriétaires au cours des deux dernières années précédant l'acquisition. Il est ouvert depuis le 1er Février 2005 aux primo accédants dans l'ancien sans condition de travaux. Afin de promouvoir l'accession sociale, la Loi Engagement National pour le Logement (article 30), permet une **majoration du PTZ** pouvant atteindre 12 500 € (soit un montant total de Prêt à Taux Zéro de 31 000 €) pour les opérations réalisées sur le territoire du Grand Besançon. Cette majoration contribue à améliorer la solvabilité des ménages modestes emprunteurs.

Le décret du 23 décembre 2006 et l'arrêté du 31 décembre 2006 précisent les conditions de cette majoration. Outre l'intervention de la collectivité locale, 2 autres critères sont requis :

- il doit s'agir d'une opération d'acquisition ou une construction d'un logement neuf qui sera occupé à titre de résidence principale,
- le montant total des ressources (N-2) de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement doit être inférieur ou égal aux plafonds de ressources PLUS (prêt locatif à usage social).

B/ Le dispositif Pass-Foncier :

L'intervention financière de la collectivité locale permet également à l'accédant de bénéficier du dispositif « **Pass-Foncier** » mis en œuvre par les gestionnaires du 1 % Logement depuis 2007. Celui-ci a pour objet de porter gratuitement pendant 18 à 25 ans maximum la partie foncière (dans la limite de 30 000 € en Zone C et 40 000 en Zone B). Ainsi, durant cette période l'accédant ne supporte que le prix de la construction, pour payer ensuite le terrain au gestionnaire du 1 % Logement, même si des remboursements anticipés sont possibles. C'est donc un montage qui repose sur un bail à construction, l'accédant étant propriétaire du bâti et disposant d'une promesse de cession du terrain. Pour les salariés des entreprises cotisantes au 1 % Logement, le prix initial du terrain est majoré de 1,5 % an alors que pour les autres ménages le taux annuel de majoration est de 2 à 4,5 %.

Il est à noter qu'un dispositif de sécurisation existe pendant la durée du bail à construction en cas de divorce, de décès de l'emprunteur, d'une mutation professionnelle ou d'une invalidité à plus de 80 %. Dans ces cas, le bien peut être racheté par le gestionnaire du 1 % Logement à un prix égal à celui de la construction minoré de 2,5 % l'an à partir de la 6^{ème} année. Si l'accédant dispose de revenus inférieurs aux Plafonds PLUS, il peut faire valoir une garantie de relogement dans le parc public.

Enfin, l'obtention du Pass-Foncier permet à l'accédant de bénéficier d'un taux de T.V.A à 5,5 % ce qui a pour effet de réduire drastiquement le prix de la construction.

Il doit s'agir là encore d'une opération immobilière neuve réalisée par des ménages primo accédants mais dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources Prêt Social Location Accession (P.S.L.A).

IV. Proposition de modalités d'intervention du Grand Besançon

Afin de permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété de manière sécurisée, il est proposé de mettre en place plusieurs critères d'intervention pour le Grand Besançon :

A/ Critères liés à l'opération

Nature de l'opération :

- l'acquisition d'un logement neuf,
- la construction d'un logement (maisons individuelles en diffus ou groupé hors copropriété),

Conditions liées à la qualité du logement :

- le logement doit être construit et aménagé de telle sorte qu'il respecte les caractéristiques thermiques du label « Très Haute Performance Énergétique » (THPE 2005),

Le label THPE 2005 correspond à une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle de référence (définie par arrêté) ce qui suppose une limitation des charges et de leur progression pour les occupants.

- le logement doit être construit et aménagé de telle sorte qu'il respecte les critères d'accessibilité définis par la loi du 11 février 2005.

Cette condition garantit que le logement sera accessible aux personnes à mobilité réduite ou handicapées, occupant le logement ou venant rendre une visite. Dans un contexte d'allongement de la durée de la vie, un logement conçu accessible et adaptable pourra être adapté pour assurer le maintien à domicile des occupants âgés.

Conditions liées au prix du logement :

- le prix de vente ou de construction du logement ne devra pas dépasser les plafonds de prix de vente HLM fixés par l'Etat pour favoriser l'accession sociale soit un prix plafond de 2 393 € par m² en zone B (Besançon et 9 communes périphériques) et 2 116 € par m² en zone C avec une TVA à 19,6 %. La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes.

Conditions liées à la localisation du logement :

Le budget dévolu à l'intervention du Grand Besançon sera réparti en fonction :

- des secteur de l'agglomération pour favoriser l'accession dans les opérations d'aménagement en cours (lotissement communal ou ZAC) et permettant un développement cohérent de l'agglomération,
- des interventions des communes qui pourront décider soient de contribuer pour partie au versement de la subvention, soit de mettre à disposition un terrain à des conditions préférentielles,
- sauf demande contraire de la commune d'implantation, chaque opération ne pourra comprendre plus de 50 % d'accédants bénéficiaires du soutien du Grand Besançon.

Agrément de l'opération par le Grand Besançon :

Chaque opération sera proposée au Grand Besançon conjointement par les communes d'implantation et le promoteur. Le dossier sera étudié par le Grand Besançon afin de vérifier que l'opération correspond parfaitement aux attentes énoncées ci-dessus. Une délibération particulière viendra entériner l'agrément de chaque opération par le Grand Besançon.

B/ Critères liés aux bénéficiaires

Age et situation professionnelle des bénéficiaires :

- les ménages primo accédants dont l'un des membres est âgé de moins de 35 ans et dont l'un des membres au moins travaille dans le Grand Besançon ou travaille à moins de 10 km de son lieu de résidence.

Il s'agit pour le Grand Besançon de permettre aux jeunes ménages modestes de s'installer ou de demeurer sur le territoire et de limiter le départ d'un grand nombre d'entre eux en raison notamment du coût trop élevé du foncier. Maintenir ces ménages dans l'agglomération aura aussi pour effet de limiter les distances domicile-travail et de favoriser les déplacements en transport en commun.

Ressources des bénéficiaires :

- le montant des ressources (somme des revenus imposables de chaque personne vivant dans le logement, au titre de l'année N-2) doit être inférieure ou égale aux plafonds P.S.L.A les rendant éligibles au PASS Foncier.

Engagement des bénéficiaires :

- les bénéficiaires doivent s'engager à habiter le logement en tant que résidence principale pendant une période de 5 ans minimum,
- les bénéficiaires doivent s'engager à rembourser la subvention si le logement est loué ou vendu pendant cette même période,
- les bénéficiaires doivent s'engager à rencontrer un conseiller de l'A.D.I.L afin de disposer d'une information financière, juridique et fiscale relative à leur projet d'accession.

Le Grand Besançon, compétent en matière d'habitat, sera le chef de file du dispositif en attribuant une subvention de 2 000 ou 2 500 € par logement et suivant la composition du ménage (sous réserve d'évolutions réglementaires). Il a été souhaité par le Conseil que l'opération soit également soutenue par le Conseil général et par la commune d'accueil du projet qui compléteront la subvention de base du Grand Besançon de la manière la plus paritaire possible. Il est attendu entre 30 et 50 logements aidés pour l'exercice 2009.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur le principe de cette action expérimentale, ainsi que sur les modalités générales de soutien aux ménages du Grand Besançon éligibles aux dispositifs PASS-Foncier et/ou Majoration du PTZ dans le cadre de l'acquisition de leur résidence principale.

PRÉFECTURE
DE RÉGION FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DU DOUBS



D.C.T.C.J.
Contrôle de légalité

Pour extrait conforme,

Le Président

RECU 22.DEC 2008

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 133

Contre : 0

Abstention : 0