



**EXTRAIT DU REGISTRE
des
délibérations du Conseil de Communauté**

N° délib. : 000980

Séance du lundi 21 décembre 2009

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 : 140

Étaient présents : Amagny : Thomas JAVAUX Arguel : André AMS Audeux : Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : Jacques CANAL, Jean-Pierre BASSELIN Auxon-Dessus : Serge RUTKOWSKI, Geneviève VERRON Avanne Aveney : Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD Besançon : Hayatne AKODAD, Eric ALAUZET, Frédéric ALLEMANN, Teddy BENEDEAU DE LAPRAIRIE, Nicolas BODIN, Patrick BONTEMPS (à partir du rapport 3.5), Françoise BRANGET, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI, Yves-Michel DAHOU, Jean-Jacques DEMONET, Cyril DEVESA, Emmanuel DUMONT (à partir du rapport 1.1.3), Odile FAIVRE-PETITJEAN, Béatrice FALCINELLA, Jean-Louis FOUSSERET, Catherine GELIN, Didier GENDRAUD, Fanny GERDIL-DJAOUAI, Jean-François GIRARD, Philippe GONON, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Nicolas GUILLEMET, Lazhar HAKKAR (jusqu'au rapport 3.4), Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Solange JOLY, Jean-Sébastien LEUBA, Christophe LIME, Michel LOYAT, Jacques MARIOT, Annie MENETRIER, Frank MONNEUR, Noizat MOUNTASSIR (jusqu'au rapport 2.6), Elisabeth PEQUIGNOT, Danièle POISSENOT, Françoise PRESSE (jusqu'au rapport 2.6), Béatrice RONZI, Jean ROSSELOT (à partir du rapport 1.1.3), Jean-Claude ROY, Edouard SASSARD, Joëlle SCHIRRER (jusqu'au rapport 2.6), Marie-Noëlle SCHOELLER, Catharine THIEBAUT (jusqu'au rapport 2.6), Corinne TISSIER, Sylvie WANLIN (jusqu'au rapport 2.6), Nicole WEINMAN (à partir du rapport 1.1.3 et jusqu'au rapport 2.6) Beure : Philippe CHANEY Boussières : Bertrand ASTRIC Brailans : Alain BLESSEMAILLE (à partir du rapport 1.1.3) Busy : Philippe SIMONIN Chaleze : Christophe CURTY (représenté par Roger GREMION) Chalezeule : Christian MAGNIN-FEYSOT Champagny : Claude VOIDEY Champvans les Moulins : Jean-Marie ROTH Chatillon le Duc : Philippe GUILLAUME Chauenne : Bernard VOUGNON Chemaudin : Bruno COSTANTINI Dannemarie sur Crête : Jean-Pierre PROST Ecole Valentin : Yves GUYEN Fontain : Jean-Paul DILLSCHNEIDER Franois : Claude PREIONI (jusqu'au rapport 2.6) Gennes : Jean SIMONDON Grandfontaine : François LOPEZ, Laurent SANSEIGNE La Chevillotte : Jean PIQUARD La Vèze : Jacques CURTY (jusqu'au rapport 2.6) Larnod : Gisèle ARDIET (représentée par Hugues TRUDET) Le Gratteris : Cédric LINDECKER (jusqu'au rapport 3.4) Mamirolle : Daniel HUOT, Didier MARQUER (jusqu'au rapport 2.6) Marchaux : Bernard BECOULET, Brigitte VIONNET Miserey Salines : Marcel FELT (à partir du rapport 1.1.3) Montfaucon : Michel CARTERON, Pierre CONTOZ Montferrand le Château : Marcel COTTINY, Séverine MONLLOR Morre : Jean-Michel CAYUELA (jusqu'au rapport 2.6), Gérard VALLET Nancray : Jean-Pierre MARTIN Noironte : Bernard MADOUX Novillars : Philippe BELUCHE, Bernard BOURDAIS Pelousey : Catherine BARTHELET, Claude OYTANA Pirey : Robert STEPOURJINE Pouilley les Vignes : Jean-Michel FAIVRE Pugey : Marie-Noëlle LATHUILIERE Rancenay : Michel LETHIER Roche lez Beaupré : Stéphane COURBET, Jean-Pierre ISSARTEL (jusqu'au rapport 3.5) Saône : Maryse BILLOT Serre les Sapins : Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY Tallenay : Jean-Yves PRALON Thise : Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH Thoraise : Jean-Michel MAY Vaire Arcier : Patrick RACINE Vaire le Petit : Michèle DE WILDE-BESANCON Vaux les Prés : Bernard GAVIGNET (jusqu'au rapport 3.5)

Étaient absents : Besançon : Pascal BONNET, Martine BULTOT, Françoise FELLMANN, Abdel GHEZALI, Sylvie JEANNIN, Carine MICHEL, Michel OMOURI, Jacqueline PANIER Beure : Auguste KOELLER Boussières : Roland DEMESMAY Chalezeule : Raymond REYLE Champoux : Thierry CHATOT Chatillon le Duc : Denis GALLET Chaudfontaine : Christiane BEUCLER Chemaudin : Gilbert GAVIGNET Dannemarie sur Crête : Gérard GALLIOT Deluz : Sylvaine BARASSI Ecole Valentin : André BAVEREL Franois : Françoise GILLET Mazerolles le Salin : Daniel PARIS Miserey Salines : Denis JOLY Nancray : Daniel ROLET Osselle : Jacques MENIGOZ Pirey : Jacques COINTET Pouilley les Vignes : Jean-Marc BOUSSET Routelle : Claude SIMONIN Saône : Alain VIENNET Torpes : Bernard LAURENT Vorges les Pins : Patrick VERDIER

Secrétaire de séance : Geneviève VERRON

Procurations de vote :

Mandants : P. BONNET, M. BULTOT, F. FELLMANN, A. GHEZALI, L. HAKKAR (à partir du rapport 3.5), C. MICHEL, N. MOUNTASSIR (à partir du rapport 2.7), M. OMOURI, J. PANIER, J. SCHIRRER (à partir du rapport 2.7), C. THIEBAUT (à partir du rapport 2.7), R. DEMESMAY, R. REYLE, F. GILLET, C. LINDECKER (à partir du rapport 3.5), Denis JOLY, D. ROLET, J. MENIGOZ, J.-M. BOUSSET, J.-P. ISSARTEL (à partir du rapport 3.6)

Mandataires : E. SASSARD, C. TISSIER, J.-J. DEMONET, H. AKODAD, D. POISSENOT (à partir du rapport 3.5), J.-S. LEUBA, V. HINCELIN (à partir du rapport 2.7), J. ROSSELOT, B. RONZI, M. LOYAT (à partir du rapport 2.7), B. CYPRIANI (à partir du rapport 2.7), J.-P. DILLSCHNEIDER, C. MAGNIN-FEYSOT, C. PREIONI, D. HUOT (à partir du rapport 3.5), M. FELT, J.-P. MARTIN, M.-O. CRABBE-DIAWARA, J.-M. FAIVRE, S. COURBET (à partir du rapport 3.6)

Objet : Aide à l'accèsion sociale à la propriété en collectif

Aide à l'accession sociale à la propriété en collectif

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire sur 2009 Demandés au BP 2010 : 150 000 €

Résumé :

Le Grand Besançon a décidé fin 2008 de mettre en place une aide en faveur de l'accession sociale à la propriété à destination des ménages primo-accédants dans le cadre du dispositif « Pass Foncier » et de la majoration du nouveau prêt à taux 0 %. Jusqu'alors, le dispositif Pass Foncier ne concernait que les opérations d'accession en maisons individuelles, le dispositif reposant sur un mécanisme de portage foncier avec un **bail à construction**. Depuis la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009, le dispositif Pass Foncier peut désormais s'appliquer aux opérations d'accession en logement collectif, le portage foncier étant réalisé sous la forme d'un **prêt à remboursement différé**. Ce présent rapport a pour objet de présenter l'évolution réglementaire intervenue au cours de l'année 2009 et de valider l'extension de l'intervention du Grand Besançon dans le cadre des opérations d'accession en logement collectif à partir du 1^{er} janvier 2010.

I. Rappel

Par délibération du 18 décembre 2008, le Grand Besançon s'est prononcé favorablement sur la mise en œuvre d'une aide à l'accession sociale à la propriété à destination des ménages primo-accédants (Pass Foncier et majoration du nouveau prêt à taux 0 %).

En ce qui concerne le Pass Foncier, et comme le prévoyait la réglementation, l'intervention du Grand Besançon s'est concentrée sur des opérations d'accession en maison individuelle, soit dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ou d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

II. Evolution réglementaire intervenue en 2009

Le dispositif Pass-Foncier, qui reposait sur le portage du foncier par le biais d'un bail à construction consenti par un collecteur du 1 % logement, s'appliquait exclusivement à l'acquisition ou à la construction d'une maison individuelle neuve et se traduisait notamment par un taux de T.V.A à taux réduit (5,5 %).

La loi « de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion » du 25 mars 2009 permet désormais l'extension de l'allègement de T.V.A aux opérations lorsque celles-ci prennent la forme **d'un prêt à remboursement différé** consenti par un collecteur du 1% logement. L'allègement fiscal concerne alors les opérations de vente ou de construction d'un logement neuf, en individuel et en collectif, en secteur diffus ou en secteur groupé.

Ce nouveau dispositif, que nous nommerons ci-dessous « prêt Pass-Foncier » ne nécessite pas de montage juridique particulier pour les opérations d'accession concernées, et coexistera avec le dispositif actuel sous forme de bail à construction.

A/ Les Opérations éligibles au « prêt Pass-Foncier »

La vente ou la construction d'un logement neuf destiné à être occupé à titre de résidence principale par un ménage primo-accédant.

B/ Prix de vente ou de construction

La loi prévoit que le prix de vente ou de construction TTC du logement bénéficiant d'un prêt à remboursement différé dans le cadre du dispositif Pass-Foncier est soumis, a minima, aux mêmes conditions de prix que les opérations PSLA, soit un prix maximum théorique pour les opérations réalisées dans le Grand Besançon de 2 275 € HT /m² S.U (2 400 € TTC, T.V.A 5,5 %).

C/ Conditions à remplir par le bénéficiaire du « prêt Pass-Foncier »

Ce sont les mêmes que pour le dispositif existant. Le bénéficiaire du prêt doit remplir trois conditions cumulatives :

- être primo-accédant,
- bénéficier d'une aide* à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement,
- un des membres du ménage doit être âgé de moins de 35 ans (règle spécifique du Grand Besançon) et travailler sur le territoire de la CAGB ou résider à moins de 10 km de son lieu de travail.

* Le montant de la subvention accordée doit être d'un montant minimum de 3 000 € lorsque le ménage comporte 3 personnes et moins, et de 4 000 € lorsque le ménage comporte plus de 3 personnes.

D/ Caractéristiques du prêt Pass-Foncier

1. Montant du prêt

Le montant du prêt à remboursement différé Pass-Foncier octroyé par les CIL/CCI est égal à 30 % du coût total d'opération dans la limite d'un plafond établi pour chaque zone A, B1, B2 et C :

- 50 000 € en zone A,
- 45 000 € en zone B1,
- **40 000 € en zone B2, (soient toutes les communes du Grand Besançon),**
- 30 000 € en zone C.

2. Conditions de remboursement

Le prêt Pass-Foncier comporte un différé d'amortissement, c'est à dire une période au cours de laquelle l'emprunteur ne paie chaque mois que l'intérêt. La durée de différé du prêt Pass-foncier est égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion du PTZ et dans la limite d'un maximum de 25 ans. Pendant la durée du différé d'amortissement, les intérêts du prêt sont payés mensuellement au taux nominal annuel de :

- 1,25 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction,
- 2,5 % par an dans les autres cas.

Après la période de différé, l'amortissement du prêt Pass-Foncier commence. Le prêt est amortissable sur 10 ans maximum. Le taux nominal annuel d'amortissement est égal à 4,5 % par an.

Exemple : Prêt Pass-Foncier de 40 000 €, durée du prêt le plus long = 20 ans

Montant des mensualités :

- pendant la période de différé d'amortissement, d'une durée de 20 ans : 50 € (intérêts mensuels au taux annuel de 1,5 %),
- pendant la période d'amortissement, d'une durée de 10 ans : 415 € (amortissement du prêt de 40 000 € au taux annuel de 4,5 %).

3. Remboursement par anticipation :

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la faculté de rembourser le capital restant dû sans être redevable d'une pénalité de quelle que nature que ce soit.

E/ Sécurisation de l'opération d'accèsion dans le cadre du prêt Pass-Foncier

Pendant la durée du différé d'amortissement, l'emprunteur bénéficie d'une garantie de relogement sous conditions de ressources et d'une garantie de rachat de son logement mentionnées dans le contrat de prêt dans des conditions fixées par arrêté (arrêté du 10.08.09 : JO du 12.08.09).

F/ Entrée en vigueur du nouveau dispositif

Le nouveau dispositif concerne les opérations engagées entre le 27 mars 2009 et le 31 décembre 2010. La notion d'engagement de l'opération correspond à la signature par l'accédant de la décision d'octroi du Pass foncier.

G/ Information complémentaire

L'Etat verse désormais aux collectivités territoriales qui accordent des aides à l'accèsion 1 000 € pour une aide de 3 000 € et de 2 000 € pour une aide de 4 000 €. Lorsque le seuil est atteint par le cumul de plusieurs aides locales, la subvention accordée par l'Etat est partagée entre les différentes collectivités territoriales. Les subventions peuvent être versées pour les aides accordées, c'est-à-dire faisant l'objet d'un engagement de versement auprès des bénéficiaires, depuis le 1er janvier 2009.

III. Proposition d'extension du dispositif actuel d'aide à l'accèsion sociale à la propriété en collectif.

Dans l'esprit des Lois Grenelle, le Grand Besançon entendait retenir des ménages qui ne pouvaient réaliser sur son territoire une opération d'accèsion et, par ce biais, lutter contre le phénomène d'étalement urbain. La possibilité d'accéder au sein d'opérations de logements collectifs, permettra aux ménages de s'installer dans les zones centrales de l'agglomération et contribuera ainsi à un aménagement cohérent de l'espace. Il est envisagé l'agrément d'environ 60 logements par an.

D'autre part, à la suite de la mise en œuvre du Pass-Foncier sur le territoire du Grand Besançon, concrétisé par l'agrément d'une quarantaine d'opérations en 2009, il a été constaté que les prix de certaines opérations de maisons individuelles, même plafonnées, s'élevaient à des montants en décalage avec la réalité budgétaire des ménages. Cela a pu exclure de fait de nombreux accédants potentiels et notamment les plus jeunes (souvent les plus modestes), pourtant cibles privilégiées de notre intervention. Les logements collectifs proposés dans le cadre du dispositif « prêt Pass-Foncier » devraient constituer une offre à prix plus accessibles.

A/ Niveau de performance exigé en collectif

Dans le dispositif actuel, l'intervention communautaire est conditionnée par l'atteinte d'une efficacité énergétique de la construction de niveau THPE 2005. Il est proposé de conserver le même niveau d'exigence pour les logements en collectif. Toutefois, pas anticipation sur l'évolution prochaine de la réglementation thermique prévue dans le cadre de la loi Grenelle I, qui fixe notamment comme objectif de rendre obligatoire le niveau basse-consommation pour tous les logements dont le permis de construire sera déposé à partir de fin 2012, les opérations avec des niveaux de performance BBC doivent être encouragées. Il est proposé le principe d'une majoration du plafond de vente à hauteur de la plus-value généralement constatée qui permet d'atteindre cette performance.

B/ Critères de prix de vente des logements en collectif

Le Grand Besançon disposant de la faculté d'adopter ses propres valeurs de plafonnement en fonction notamment de l'observation du marché local de l'immobilier et des possibilités financières des ménages primo-accédants concernés, il est proposé de retenir les valeurs de plafonnement suivantes :

- 2 000 € HT/m² de surface utile (soit le plafond appliqué pour l'individuel) lorsque le logement répond à la norme Très Haute Performance Energétique - THPE 2005, soit une consommation maximale de 104 kWh/m²/an en chauffage à combustibles fossiles et de 200 kWh/m²/an en chauffage électrique (consommations inférieurs à 20% par rapport à la norme en vigueur RT 2005).
- 2 275 € HT/m² de surface utile lorsque le logement répond à la norme Bâtiment Basse Consommation – BBC, soit consommation absolue de 60 kWh/m²/an quel que soit le type d'énergie utilisé.

Les autres conditions et critères applicables à l'ancien dispositif Pass-Foncier restent inchangés, ainsi que les montants d'aide accordés.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur une extension au logement collectif de l'intervention du Grand Besançon dans le cadre du dispositif « prêt Pass Foncier ».

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 124

Contre : 0

Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche-Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité DCTCJ

Reçu le 23 DEC, 2009