



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 26 juin 2014

Conseillers communautaires en exercice : 137

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la CCIT du Doubs - 46 avenue Villarceau - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 0.3, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10, 1.1.11, 1.1.12, 1.1.13, 1.1.14, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 8.1, 8.2

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h50

Étaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU (à partir du 1.1.14) Auxon-Dessous : M. Jacques CANAL, Mme Marie-Pierre MARQUIS Auxon-Dessus : M. Serge RUTKOWSKI Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU, M. Alain PARIS Besançon : M. Julien ACARD, M. Eric ALAUZET (à partir du 1.1.7), M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Thibaut BIZE (jusqu'au 1.1.11), M. Nicolas BODIN, M. Pascal BONNET (jusqu'au 2.2), M. Patrick BONTEMPS (jusqu'au 1.1.14), M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, Mme Fanny GARDIL-DJAOUAT, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSERRIN, Mme Pauline JEANNIN (à partir du 1.1.7), Mme Solange JOLY, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, Mme Mina SEBBAH, Mme Laetitia SIMON, M. Rémi STAHL, Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT, M. Michel VIENET (jusqu'au 0.2 et à partir du 4.1), Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF (à partir du 1.1.4) Beure : M. Philippe CHANEY, Mme Chantal JARROT Braillans : M. Alain BLESSEMILLE Busy : M. Alain FELICE Chalèze : M. Gilbert PACAUD Chalezeule : Mme Andrée ANTOINE, M. Christian MAGNIN-FEYSOT Champagny : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY, Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON, M. Philippe GUILLAUME Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chaudfontaine : M. Jacky LOUISSON Chemaudin : M. Gilbert GAVIGNET (jusqu'au 5.4) Dannemarie-sur-Crête : Mme Catherine DEMOLY (à partir du 0.3), M. Gérard GALLIOT Deluz : M. Fabrice TAILLARD Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Franois : M. Eric PETIT Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Mamirolle : M. Daniel HUOT Marchaux : M. Patrick CORNE Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT (à partir du 1.1.10), Mme Ada LEUCI (à partir du 0.2) Montfaucon : M. Pierre CONTOZ, Mme Corinne PETER Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA, Mme Marie-Christine MARTINET Nancray : M. Vincent FIETIER, Mme Annette GIRARDCLOS Noironne : M. Bernard MADOUX Novillars : M. Philippe BELUCHE (jusqu'au 2.2) Osselle : Mme Sylvie THIVET Pelousey : Mme Catherine BARTHELET, M. Daniel VARCHON Pirey : Mme Odette COMTE, M. Robert STEPOURJINE Pouilly-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET, Mme Annie SALOMEZ Pugey : M. Frank LAIDIE Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER, Mme Nicole WEINMAN (jusqu'au 1.1.4) Routelle : M. Daniel CUCHE Saône : M. Yoran DELARUE, Mme Sylvie GAUTHEROT, Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU, Mme Valérie BRIOT, Tallenay : M. Jean-Yves PRALON These : Mme Laurence GUIBRET, M. Alain LORIGUET Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Torpes : M. Denis JACQUIN (jusqu'au 1.1.11), Vaire-Arcier : M. Charles PERROT Vaire-le-Petit : M. Jean-Noël BESANCON Vaux-les-Prés : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 1.1.4)

Étaient absents : M. Gueric CHALNOT, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Myriam EL YASSA, M. Abdel GHEZALI, Mme Danielle POISSENOT, Mme Anne VIGNOT, M. Bertrand ASTRIC, M. Philippe COURTOT, Mme Marie-Pascale BRIENTINI, Mme Brigitte ANDREOSSO, Mme Oriane DELAGUE, Mme Martine GIVERNET, Mme Catherine CUINET, M. Hugues TRUDET, Mme Francine MARTIN, Mme Pascale HANUS, Mme Christine BITSCHENE, Mme Julie BAVEREL

Secrétaire de séance : M. Daniel HUOT

Procurations de vote :

Mandants : F. GALLIOU (jusqu'au 1.1.13), E. ALAUZET (jusqu'au 1.1.6), T. BIZE (à partir du 1.1.12), P. BONNET (à partir du 2.3), P. BONTEMPS (à partir du 1.2.1), G. CHALNOT, Y.M. DAHOUI, A. GHEZALI, P. JEANNIN (jusqu'au 1.1.6), D. POISSENOT, M. VIENET (à partir du 0.3 et jusqu'au 3.11), A. VIGNOT, M. ZEHAF (jusqu'au 1.1.3), O. DELAGUE, M. GIVERNET, F. MARTIN, P. HANUS, N. WEINMAN (à partir du 1.1.5), D. JACQUIN (à partir du 1.1.12), J. BAVEREL

Mandataires : F. BAILLY (jusqu'au 1.1.13), F. PRESSE (jusqu'au 1.1.6), E. MAILLOT (à partir du 1.1.12), L. FAGAUT (à partir du 2.3), A.S. ANDRIANTAVY (à partir du 1.2.1), T. MORTON, M. LOYAT, D. DARD, C. DEVESA (jusqu'au 1.1.6), C. MICHEL, J. GROSERRIN (à partir du 0.3 et jusqu'au 3.11), C. CAULET, N. BODIN (jusqu'au 1.1.3), E. PETIT, F. LOPEZ, D. HUOT, P. DUCHEZEAU, J. KRIEGER (à partir du 1.1.5), J.P. MICHAUD (à partir du 1.1.12), P. CHANEY

Délibération n°2014/002531

Rapport n°5.4 - Aide à l'accèsion à la propriété dans le parc de logements privés

Aide à l'accèsion à la propriété dans le parc de logements neufs privés

Rapporteur : M. Robert STEPOURJINE, Vice-Président

Inscription budgétaire	
BP 2014 et PPIF 2014-2018 « Soutien à l'accèsion sociale »	Montant prévu au PPIF 2014-2018 : 920 000 € Montant du BP 2014 : 120 000 € Montant de l'opération : <ul style="list-style-type: none">• 120 000 € en 2014• 320 000 € sur la période

Résumé :

Dans le cadre de la fiche action 2.2 du nouveau Programme Local de l'Habitat, « Favoriser l'accèsion à la propriété », il est proposé la mise en place d'une première aide à destination des ménages primo-accédant qui acquièrent un logement neuf (maison individuelle ou logement collectif) dans le Grand Besançon.

Cette action est proposée pour les exercices 2014 et 2015 à titre expérimental.

I. Contexte national et local

En France, moins de 6 ménages français sur 10 sont propriétaires de leur logement. Dans le Grand Besançon, la part des propriétaires est comparativement plus faible, s'établissant à 46,2 % en 2009 (source INSEE).

Les prix de l'immobilier ont connu près de 10 ans une forte hausse (1997-2007). Malgré un ralentissement de cette hausse à partir de 2008, les prix de l'immobilier se maintiennent encore à un niveau élevé, d'autant plus que les nouvelles normes issues de la Règlementation Thermique de 2012 (RT 2012) imposent aux promoteurs-constructeurs davantage de contraintes en termes de conception et de performance énergétique des logements.

Sur le territoire national, le prix d'acquisition moyen au mètre-carré (hors parking) s'établit en 2012 à environ 3 860 € pour un logement collectif neuf. Le prix moyen pour une maison individuelle de 100 mètres-carré s'élève quant à lui à 250 000 € (source INSEE).

En Franche-Comté les prix sont inférieurs à la moyenne nationale. Ils sont respectivement 2 839 € par mètre carré hors parking pour un logement collectif neuf et 192 300 € pour une maison individuelle.

Dans ce contexte, un nombre croissant de ménages grand bisontins ne peut accéder à la propriété, d'autant plus qu'à ce jour, les « aides » à l'accèsion se résument uniquement à des prêts réglementés (dont certains offrent le bénéfice de l'aide personnalisée au logement), à savoir :

- **le Prêt à Taux Zéro Renforcé (PTZ+)**, qui permet à tout ménage primo-accédant d'emprunter avec un taux à 0% jusqu'à 21 % du prix d'acquisition d'un logement neuf (logement collectif ou maison individuelle) en zone B (soit dans le Grand Besançon) ;
- **le Prêt d'Accession Sociale (PAS)**, qui a pour objet de favoriser l'accèsion à la propriété des ménages aux revenus modestes. Il est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État pour financer la construction ou l'achat d'un logement, avec ou sans travaux d'amélioration. Il est remboursable avec intérêts et peut financer jusqu'à l'intégralité du coût de l'investissement. Son taux est actuellement supérieur au prix de marché.
- **le Prêt Conventionné (PC)**, qui peut financer jusqu'à l'intégralité du coût de la construction ou l'achat d'un logement neuf ou ancien. Il est distribué par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État. Il est remboursable avec intérêts et peut donner droit à l'aide personnalisée au logement (APL).

II. Proposition d'intervention.

Entre 2009 et 2010, dans le cadre du dispositif national d'aide à l'accession à la propriété « Pass-Foncier » adossé au prêt à taux 0%, l'implication politique, technique et financière du Grand Besançon avait permis à 60 ménages d'accéder à la propriété dans des conditions financières et de sécurité optimum.

Compte tenu de la réussite de cette première intervention en la matière, il est proposé de mettre en place une aide dont les modalités seront basées sur la même logique de labellisation préalable des programmes, d'implication des communes d'accueil et de sécurisation du parcours des ménages primo-accédants.

L'implication financière qui sera en outre demandée aux communes et aux promoteurs-constructeurs dans leurs programmes labellisés par le Grand Besançon aura comme avantage de générer un réel effet levier offrant la possibilité aux ménages primo-accédants de devenir propriétaires de logements de qualité dans des conditions financières optimum.

⇒ **Modalités d'intervention du Grand Besançon.**

II. Bénéficiaires

Les bénéficiaires de l'aide à l'accession du Grand Besançon sont les ménages primo-accédants (n'ayant pas été propriétaires au moins durant les 2 années précédant l'accession) :

- dont l'un des membres au moins travaille dans le Grand Besançon ou à moins de 10 km de son futur lieu de résidence ;
- et dont le montant des ressources (somme des revenus imposables de chaque personne vivant dans le logement, au titre de l'année N-2) n'excède pas les plafonds de ressources du nouveau prêt à taux 0% (PTZ +).

Préalablement au dépôt d'une demande d'aide à l'accession du Grand Besançon, tout ménage éligible et candidat à l'accession dans un programme labellisé par le Grand Besançon devra rencontrer un conseiller de l'Agence départementale d'information sur le logement du Doubs (ADIL 25), et, le cas échéant, un conseiller des collecteurs d'Action Logement (ex. 1 % logement), afin de vérifier la faisabilité et la viabilité (diagnostic accession) de son projet et de disposer d'une information financière, juridique et fiscale exhaustive.

III. Opérations finançables

Dans tout programme de construction ou de promotion immobilière préalablement labellisé par le Grand Besançon, les opérations finançables sont :

- la construction d'un logement, accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement,
- l'acquisition d'un logement neuf en vue de sa première occupation.

III. Labellisation préalable des programmes de construction ou de promotion immobilière

L'aide à l'accession du Grand Besançon sera accordée aux ménages primo-accédants éligibles sous réserve que le logement concerné ait préalablement fait l'objet d'une labellisation par le Grand Besançon

Tout programme de construction ou de promotion immobilière présenté pour labellisation au Grand Besançon devra l'être conjointement par chaque commune d'accueil et le constructeur ou le promoteur.

Le dossier de demande de labellisation sera étudié par le Grand Besançon afin de vérifier que l'opération correspond parfaitement aux attentes énoncées ci-dessous, avec des critères préalablement établis (localisation du programme, niveaux de prix, etc.). Une délibération viendra entériner la labellisation de chaque programme.

1. Condition préalable d'éligibilité des programmes de construction ou de promotion immobilière :

Accord de la commune d'accueil de la construction ou du programme de promotion immobilière, avec une délibération précisant la nature et le montant de la participation qui sera accordée*.

* Il est en effet demandé à chaque commune d'accueil, et pour tout ménage candidat à l'accession dans un programme labellisé par le Grand Besançon, un soutien financier direct (subvention) ou indirect (exonération de taxes) correspondant, a minima, à 20% de l'aide qui sera accordée par le Grand Besançon.

2. Conditions de labellisation des programmes de construction et de promotion immobilière :

○ respect de la Règlementation Thermique de 2012, ou par dérogation de la norme Bâtiment Basse Consommation pour des programmes dont la date du dépôt du permis de construire est antérieure au 1^{er} janvier 2013.

(Cette condition garantit un niveau de performance énergétique et environnemental élevé des logements, et par conséquent un niveau de charges peu élevé).

○ respect des critères d'accessibilité définis par la loi du 11 février 2005.

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

○ engagement financier des constructeurs et des promoteurs immobiliers.

Il est attendu des constructeurs et promoteurs immobiliers un engagement à accorder aux ménages primo-accédants éligibles souhaitant acquérir un logement dans leurs programmes labellisés un avantage financier (réduction du prix de vente, prise en charge de tout ou partie des frais notariés, etc.) ou en nature (prestations offertes dans le logement) a minima équivalent à l'aide qui sera accordée par le Grand Besançon.

IV. Clauses anti-spéculatives et d'affectation du bien comme résidence principale

Les ménages primo-accédants bénéficiaires de l'aide du Grand Besançon doivent s'engager, par inscription dans l'acte notarié lié à l'acquisition, que toute revente ou mise en location effectuée dans un délai de 5 ans suivant la date du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux, en cas d'achat en VEFA ou de livraison à soi même, fera l'objet d'un reversement de la subvention accordée.

Durant cette période, le Grand Besançon se réserve la possibilité de contrôler à tout moment le respect de cet engagement.

Une dispense de remboursement pourra toutefois être sollicitée par lettre recommandée avec accusé réception en cas de survenance de l'un des événements exceptionnels de caractère familial ou professionnel suivants :

- décès,
- mobilité professionnelle de plus de 50 kms entre le nouveau lieu de travail et le logement,
- chômage,
- invalidité ou incapacité reconnue,
- divorce, dissolution du PACS ou séparation.

V. Nature et montant de l'aide du Grand Besançon

L'aide du Grand Besançon consiste en une subvention forfaitaire dont le montant varie en fonction de la composition du ménage primo-accédant éligible :

Composition du ménage	Subvention
3 personnes ou moins	5 000 €
4 personnes ou plus	6 000 €

VI. Moyens financiers mobilisés par le Grand Besançon

Le budget prévisionnel de cette intervention s'inscrit dans le cadre du PPIF 2014-2018 sur la période 2014 – 2015. Il est estimé à 320 000 €, sur la base de 50 à 60 opérations d'accession financées.

VII. Nature et montant de la participation des communes

Pour toute commune favorable à la labellisation d'une opération d'accession à la propriété sur son territoire, la participation financière à accorder aux ménages primo-accédants éligibles devra correspondre aux montants suivants :

Composition du ménage	Participation
3 personnes ou moins	1 000 €
4 personnes ou plus	1 200 €

VIII. Nature et montant de la participation des constructeurs et promoteurs immobiliers

Il est attendu des constructeurs et promoteurs immobiliers une participation financière équivalente à l'aide accordée par le Grand Besançon, soit les montants suivants :

Composition du ménage	Participation
3 personnes ou moins	5 000 €
4 personnes ou plus	6 000 €

IX. Montant des aides publiques et privées mobilisables pour chaque opération d'accession à la propriété selon les participations proposées

Composition du ménage	Subvention Grand Besançon	Participation communale	Participation constructeur / promoteur	Total
3 personnes ou moins	5 000 €	1 000 €	5 000 €	11 000 €
4 personnes ou plus	6 000 €	1 200 €	6 000 €	13 200 €

X. Instruction.

Des imprimés permettant aux promoteurs-constructeurs et aux ménages éligibles de déposer leurs demandes de labellisation et de subvention seront préalablement élaborés.

Leur instruction sera assurée par le Service Habitat du Grand Besançon, sur la base des pièces des dossiers déposés et de tout complément jugé nécessaire.

Après instruction, toute demande de labellisation ou de subvention sera soumise à l'avis de la Commission Habitat puis à la décision du Bureau (en application de la délibération du 29/04/2014).

A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur le principe de cette action expérimentale, ainsi que sur ses modalités de mise en œuvre.

Pour extrait conforme,

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

Reçu le - 4 JUIL, 2014

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 128

Contre : 0

Abstention : 0