



## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

### Séance du jeudi 19 mai 2016

Conseillers communautaires en exercice : 112

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.3, 0.2, 1.1.1, 1.1.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 8.1, 8.2, Motion

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 19h55.

**Étaient présents :** Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU (suppléant de M. Alain PARIS) (à partir du 3.1) Besançon : M. Julien ACARD, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Marie-Laure DALPHIN (à partir du 0.3 et jusqu'au 2.1), M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT (à partir du 0.3), Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Philippe GONON, Mme Pauline JEANNIN, Mme Solange JOLY (à partir du 3.1), Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA (à partir du 0.3), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX (à partir du 0.3), M. Yannick POUJET (à partir du 3.6), Mme Françoise PRESSE, M. Dominique SCHAUSS, Mme Ilva SUGNY (à partir du 3.1), Mme Catherine THIEBAUT (à partir du 3.1), Mme Anne VIGNOT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE Beure : M. Philippe CHANEY (à partir du 3.1) Brailans : M. Alain BLESSEMAILLE Busy : M. Alain FELICE Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagny : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chaudfontaine : M. Jacky LOUISON (à partir du 3.1) Chemaudin : M. Gilbert GAVIGNET Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Deluz : M. Fabrice TAILLARD Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Franois : Mme Françoise GILLET (suppléante de M. Claude PREIONI) Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Les Auxons : M. Serge RUTKOWSKI Mamirole : M. Daniel HUOT Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 3.1) Nancray : M. Vincent FIETIER Novillars : Mme Aurore HERNANDEZ (suppléante de M. Philippe BELUCHE) Osselle-Routelle : Mme Sylvie THIVET Pelousey : Mme Catherine BARTHELET (à partir du 1.1.1) Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilly-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : M. Frank LAIDIE (à partir du 1.1.1) Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Saône : M. Yoran DELARUE Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Thisse : M. Alain LORIGUET Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD (à partir du 4.2) Vaire-Arcier : M. André RUBRECHT Vaire-le-Petit : M. Jean-Noël BESANCON Vaux-les-Prés : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 3.1) Vorges-les-Pins : Mme Julie BAYEREL

**Étaient absents :** Besançon : M. Eric ALAUZET, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Pascal BONNET, M. Gueric CHALNOT, Mme Danielle DARD, Mme Myriam EL YASSA, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Abdel GHEZALI, M. Jacques GROSPERRIN, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STAHL, Mme Marie ZEHAF Bousnières : M. Bertrand ASTRIC Champoux : M. Philippe COURTOT La Vèze : Mme Catherine CUNET Larnod : M. Hugues TRUDET Marchaux : M. Patrick CORNE Noironte : M. Bernard MADOUX Osselle-Routelle : M. Daniel CUCHE Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Torpes : M. Denis JACQUIN

**Secrétaire de séance :** Mme Sylvie WANLIN

**Procurations de vote :**

**Mandants :** E. ALAUZET (à partir du 3.1), T. BIZE (à partir du 3.1), N. BODIN, P. BONNET, ML DALPHIN (à partir du 2.2), D. DARD, M. EL YASSA, O. FAIVRE-PETITJEAN, A. GHEZALI, J. GROSPERRIN (à partir du 0.3), T. MORTON, D. POISSENOT, A. POULIN, R. REBRAB, K. ROCHDI, M. SEBBAH, R. STAHL, M. ZEHAF, H. TRUDET, JY. PRALON, D. JACQUIN

**Mandataires :** C. THIEBAUT (à partir du 3.1), S. JOLY (à partir du 3.1), M. LOYAT, C. WERTHE, S. PESEUX (à partir du 2.2), C. MICHEL, M. LEMERCIER, L. CROIZIER, S. WANLIN, L. FAGAUT (à partir du 0.3), P. BONTEMPS, AS. ANDRIANTAVY, F. PRESSE, YM. DAHOUI, D. SCHAUSS, M. OMOURI, C. CAULET, B. FALCINELLA, Y. DELARUE, E. DUMONT, JL. FOUSSERET

Délibération n°2016/003208

Rapport n°5.2 - Programme d'aide à l'accèsion à la propriété dans le parc privé - Modification des modalités d'intervention du Grand Besançon

## Programme d'aide à l'accession à la propriété dans le parc privé - Modification des modalités d'intervention du Grand Besançon

**Rapporteur** : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

**Commission** : Habitat, politique de la ville et gens du voyage

<b>Inscription budgétaire</b>
Sans incidence budgétaire

### Résumé :

Dans le cadre de la fiche action 2.2 du Programme Local de l'Habitat 2013-2019, intitulée « Favoriser l'accession à la propriété », le Conseil de communauté s'est prononcé favorablement le 26 juin 2014 sur la mise en place d'un programme d'aide visant à soutenir l'accession à la propriété dans le Grand Besançon. Il est proposé dans ce rapport d'apporter des modifications relatives aux modalités d'intervention et de valider la signature d'une convention de partenariat avec le Crédit Foncier.

### I. Rappel

Par délibération en date du 26 juin 2014, le Grand Besançon a validé la mise en œuvre d'un programme d'aide visant à soutenir l'accession à la propriété.

Destiné à soutenir les ménages primo-accédants dont les revenus n'excèdent pas les plafonds prévus par la réglementation relative au Prêt à taux zéro (PTZ), ce programme d'aide est dédié au financement de projets de construction ou d'acquisition de logements neufs situés sur le territoire communautaire et préalablement labellisés par le Grand Besançon.

Le Grand Besançon a fixé son intervention selon les modalités suivantes :

- une aide financière directe et la prise en charge de l'accompagnement des ménages : le montant de l'aide financière est déterminé en fonction de la composition du ménage primo-accédant, soit 5 000 € pour un ménage composé d'une à trois personnes et 6 000 € pour un ménage de quatre personnes et plus. En complément de ce soutien financier, le Grand Besançon prend en charge l'accompagnement administratif et juridique des ménages primo-accédants, afin de sécuriser leur parcours d'accession,
- une labellisation préalable des logements : cette étape a pour objectif de vérifier que les logements proposés à la construction ou à la vente répondent bien aux critères de performance énergétique, d'accessibilité et d'adaptabilité définis par la délibération du 26 juin 2014. La labellisation est par ailleurs conditionnée à une intervention complémentaire obligatoire de la commune d'accueil et du constructeur ou du promoteur immobilier concernés :
  - la commune d'accueil doit valider son adhésion au programme d'aide et s'engager à apporter une aide financière (directe ou indirecte) de 1 000 ou 1 200 € par ménage primo-accédant,
  - le constructeur ou le promoteur immobilier doit s'engager à apporter une participation financière de 5 000 ou 6 000 €.
- des ménages éligibles sous conditions :
  - sont éligibles à l'aide à l'accession du Grand Besançon les ménages primo-accédants (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années) et dont l'un des membres au moins travaille dans le Grand Besançon ou travaillera à moins de 10 kilomètres de son futur lieu de résidence si ce lieu de travail se situe hors du Grand Besançon,
  - les ressources des ménages (revenu fiscal de référence - ou somme des revenus fiscaux de l'année N-2) ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par la réglementation relative au PTZ.

## **II. Modifications apportées par délibération du 17 juin 2015**

Des dispositions relatives aux critères d'éligibilité des ménages primo-accédants et à la procédure de labellisation ont été introduites par délibération du 17 juin 2015.

### Dispositions relatives aux critères d'éligibilités des ménages (« parcours primo-accédants ») :

- les ménages primo-accédants qui sollicitent l'aide du Grand Besançon ne doivent pas déjà être propriétaires d'un bien immobilier, affecté ou non à la résidence principale,
- le plan de financement du projet pour lequel l'aide du Grand Besançon est sollicitée doit faire apparaître un taux d'endettement maximum de 30 %,
- une part significative du financement du projet (au moins 75 %) doit être constituée par des prêts (prêt principal, prêt à taux zéro, prêt employeur, etc.). Cette mesure a pour objectif de limiter à 25 % l'apport personnel et d'éviter que l'aide à l'accession ne constitue un effet d'aubaine pour des ménages en capacité d'accéder à la propriété sans financement public direct,
- le projet pour lequel l'aide du Grand Besançon est sollicitée ne doit pas avoir commencé. Le commencement d'exécution est réputé constitué par le premier acte juridique passé pour la réalisation du projet avant que le dossier soit déclaré ou réputé complet : acquisition du terrain, signature d'un contrat de construction de maison individuelle, signature d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, etc.
- tout dossier de demande d'aide à l'accession à la propriété ne pourra être valablement déposé par le ménage qu'à compter de la date de labellisation des logements concernés (labellisation conforme de la commune d'accueil et délibération du Grand Besançon). Tout dossier déposé avant cette date sera réputé non recevable et ne prendra rang qu'une fois la labellisation conforme accordée.

### Précisions relatives à la procédure de labellisation (« parcours constructeurs et promoteurs immobiliers ») :

- l'accord préalable de la commune d'accueil doit être recueilli par le constructeur ou le promoteur immobilier avant tout dépôt d'une demande de labellisation au Grand Besançon. La délibération relative à la participation de la commune d'accueil doit figurer dans le dossier de demande de labellisation,
- tout dossier de demande de labellisation ne pourra être valablement déposé qu'à compter de la validation par la commune d'accueil. Tout dossier déposé avant cette date sera réputé non recevable et ne prendra rang qu'une fois la labellisation conforme accordée,
- la labellisation ne constitue pas un droit,
- aucune labellisation ne pourra être accordée pour un logement ayant préalablement fait l'objet de la signature d'un acte authentique (CCMI ou contrat de VEFA signé avant le dépôt de la demande de labellisation).

## **III. Nouvelles évolutions proposées**

Les modifications apportées au programme d'aide à l'accession à la propriété par délibération du 26 juin 2015 ont permis de clarifier la règlement d'intervention et de sécuriser encore davantage le parcours des ménages primo-accédants.

Toutefois, certains freins à la réalisation des objectifs fixés (soit de 50 à 60 projets financés par an) ont été identifiés : il s'agit notamment de la participation financière des communes, du manque d'association des établissements bancaires et de la fixation d'un taux d'endettement de 30 %.

### A/ Une participation désormais facultative des communes de l'agglomération

S'agissant de la participation obligatoire des communes, nombre d'entre elles ont exprimé leur difficulté à mobiliser les financements nécessaires, dans un contexte budgétaire contraint. Un manque de visibilité relative au nombre de projets qui pourraient être soutenus est aussi fréquemment évoqué.

Les communes du Grand Besançon n'auront plus l'obligation de participer au financement des projets d'accession réalisés sur leur territoire, mais elles disposeront toujours de la faculté de solliciter leur adhésion au programme d'aide. Les conditions et modalités de contribution de la commune devront faire l'objet d'une convention avec le Grand Besançon. La commune pourra décider de contribuer au financement des projets d'accession à la propriété sous la forme d'une subvention versée directement aux ménages éligibles au programme d'aide ou en privilégiant la mise en place de la solution bancaire « Foncier Plus » - ou équivalente (une convention sera alors établie entre la commune et le Grand Besançon pour son application).

La procédure de labellisation sera modifiée pour tenir compte de cette évolution :

- pour les projets situés dans une commune ne participant pas au programme d'aide, un **avis simple** sera demandé,
- pour les projets situés dans une commune qui participe financièrement au programme d'aide, une **consultation obligatoire sera nécessaire pour avis conforme**.

#### B/ Une plus grande association des établissements bancaires, dont le Crédit Foncier

Concernant les établissements bancaires, il apparaît que leur adhésion au programme d'aide pourrait présenter des perspectives d'amélioration significative des résultats. Cette adhésion devra se traduire par la signature de conventions de partenariat, avec ou sans mise en place de solutions bancaires dédiées. Un premier partenariat avec le Crédit Foncier sera proposé ultérieurement, avec la mise en place d'une solution bancaire intitulée « Foncier Plus ».

Pour diversifier l'offre de financement des ménages éligibles au programme d'aide, le Crédit Foncier, qui délivre au plan national plus d'1 PTZ sur 4, a proposé la mise en place sur le territoire communautaire de sa solution bancaire « Foncier Plus ».

Cette solution consiste en l'utilisation de la subvention du Grand Besançon en diminution de l'échéance mensuelle du prêt principal octroyé par le Crédit Foncier, par affectation mensuelle d'une fraction de subvention pendant une durée d'au moins 5 ans.

Cette solution ne constitue bien sûr qu'une faculté pour les ménages éligibles à la subvention, qui, à défaut d'utiliser la solution « Foncier Plus », pourront bénéficier du versement de ladite subvention dans ses conditions habituelles. En tout état de cause, les ménages gardent le libre choix du prêteur final et de la solution financière retenue.

Les ménages éligibles qui emprunteront au Crédit Foncier et qui feront le choix de la solution « Foncier Plus » demanderont au Grand Besançon de verser la subvention sur un compte technique dédié ouvert dans les livres du Crédit Foncier.

La solution « Foncier Plus » aura pour effet de diminuer, durant la période d'affectation de la subvention, l'endettement des ménages. Par exemple, pour un ménage composé d'un couple et de deux enfants bénéficiant d'une subvention de 6 000 €, le taux d'endettement d'un projet d'accession s'élevant à 214 000 € financé sur 25 ans par un prêt à taux zéro et un prêt à l'accession sociale passe de 32 % à 28 % durant la période de bonification.

**Préalablement à la mise en place de la solution « Foncier Plus », une convention de partenariat devra être signée avec le Crédit Foncier.**

Il est à noter que tout établissement bancaire souhaitant mettre en place une solution bancaire équivalente pourra solliciter la signature d'une convention de partenariat avec le Grand Besançon.

#### C/ Un relèvement du taux d'endettement des ménages

Un taux d'endettement maximum de 30 %, participations de la commune et du Grand Besançon comprises, avait été fixé dans le règlement d'intervention. Or, les usages bancaires en matière de taux d'endettement des particuliers admettent un taux de 33 %.

Il est proposé d'aligner le taux d'endettement maximum sur ce taux communément admis pour permettre à davantage de ménages de bénéficier du programme d'aide.

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur les modifications des modalités d'intervention du Grand Besançon dans le cadre du programme d'aide à l'accession à la propriété et leur traduction dans le règlement d'attribution.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 105

Contre : 0

Abstention : 0

Préfecture du Doubs

Reçu le 27 MAI 2016



Contrôle de légalité

**Programme d'aide du Grand Besançon  
à l'accession à la propriété dans le parc privé  
Règlement d'intervention**

**DELIBERATIONS DE REFERENCE** : délibérations du 26 septembre 2013 « Adoption du programme local de l'habitat », du 26 juin 2014 « Aide à l'accession à la propriété dans le parc de logements privés », du 17 juin 2015 « Aide à l'accession à la propriété dans le parc privé - Modification des modalités d'intervention du Grand Besançon » et du 19 mai 2016.

**OBJECTIFS DU PROGRAMME D'AIDE** : soutenir l'accession à la propriété des ménages primo-accédants, faciliter la mobilité résidentielle, développer la mixité des statuts d'occupation et contribuer à la production d'une offre de logements accessibles, adaptables et de haute qualité thermique et environnementale.

**CONTENU DU PROGRAMME D'AIDE** : une aide financière (subvention ou bonification) de 5 000 à 6 000 € et la prise en charge d'un accompagnement personnalisé de chaque ménage primo-accédant éligible.

**MONTANT DE L'AIDE FINANCIERE DU GRAND BESANÇON**

Composition du ménage	Subvention ou bonification
1 à 3 personnes	5 000 €
4 personnes et plus	6 000 €

**CONDITIONS LIEES A L'ELIGIBILITE DES MENAGES (CONDITIONS CUMULATIVES) :**

- ménages primo-accédants (n'ayant pas été propriétaires au moins durant les 2 années précédant l'accession), éligibles au Prêt à taux zéro (PTZ) du Ministère du Logement à la date du dépôt de la demande,
- dont l'un des membres au moins travaille dans le Grand Besançon ou travaillera à moins de 10 kilomètres de son futur lieu de résidence si ce lieu de travail se situe hors du Grand Besançon,
- non propriétaires (en pleine propriété) d'un bien immobilier, affecté ou non à la résidence principale.

CONDITIONS DE RESSOURCES AU 1ER JANVIER 2016

Nombre de personnes composant le ménage	Revenu fiscal de référence (au 1er janvier 2016)
1	27 000 €
2	37 800 €
3	45 900 €
4	54 000 €
5	62 100 €
6	70 200 €
7	78 300 €
8 et plus	86 400 €

### **CONDITIONS LIEES AU FINANCEMENT DES PROJETS ELIGIBLES A L'AIDE DU GRAND BESANÇON (CONDITIONS CUMULATIVES) :**

- le **taux d'endettement\* des ménages**, subvention ou bonification du Grand Besançon déduite, ne doit pas excéder les usages bancaires en matière de taux d'endettement des particuliers de **33 %**. (\* le taux d'endettement exprime la part du revenu qui est consacrée aux remboursements des prêts, que ce soit des prêts immobiliers ou des crédits à la consommation). Pour le calcul du taux d'endettement, seuls les revenus fixes seront pris en compte : les salaires nets (incluant les éventuelles primes contractuelles ou 13ème mois), les revenus professionnels non-salariés (bénéfice des agriculteurs, commerçants, artisans et professions libérales), les pensions alimentaires reçues sur décision judiciaire et les autres pensions (retraite, handicap...).
- **au moins 75 % du projet doit être financé par des prêts**, dont le prêt à taux zéro : le PTZ doit faire partie intégrante du plan de financement, **aucune aide du Grand Besançon ne sera accordée sans mobilisation de ce prêt**,
- **la participation financière du constructeur ou du promoteur immobilier est obligatoire** et conditionne l'octroi de l'aide communautaire (labellisation et subvention ou bonification). Cette participation, d'un montant identique à l'aide accordée par le Grand Besançon, doit se matérialiser par une réduction du prix de vente de 5 000 ou 6 000 €.

### **PROJETS ELIGIBLES - SOUS RESERVE DE LEUR LABELLISATION\* PREALABLE PAR LE GRAND BESANÇON :**

- projets situés dans le Grand Besançon,
- 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, dans le cadre juridique d'un **contrat de construction de maison individuelle (CCMI)**,
- acquisition d'un logement neuf en vue de sa première occupation, dans le cadre juridique d'un **contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)** ou d'un **contrat de vente définitif** (logement achevé depuis moins de 5 ans et qui n'a pas été occupé ni utilisé sous quelque forme que ce soit).

**\* PROCEDURE DE LABELLISATION** : cf. dossier de demande de labellisation et fiche de procédure.

**CONDITION LIEE AU DEMARRAGE DU PROJET** : ne pas commencer le projet avant que le dossier n'ait été déclaré complet (accusé-réception adressé par le Grand Besançon).

Sauf autorisation préalable accordée par le Grand Besançon, le projet pour lequel l'aide communautaire est sollicitée ne doit pas avoir commencé\*. (\*Le commencement d'exécution est réputé constitué par le premier acte juridique passé pour la réalisation du projet avant que le dossier soit déclaré ou réputé complet : acquisition du terrain, signature d'un contrat de construction de maison individuelle, signature d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, etc.)

**Le caractère complet du dossier n'implique pas automatiquement l'octroi de la subvention, celle-ci étant soumise à l'avis des instances communautaires.**

**MODALITES DE VERSEMENT DE L'AIDE** : les ménages bénéficiaires de l'aide du Grand Besançon ont la possibilité de demander :

- soit le **versement de la subvention directement sur leur compte bancaire**, selon les modalités suivantes :
  - un acompte correspondant à 80 % de la subvention sera versé le jour de la signature de l'acte de vente, après réception d'un courrier d'appel de fonds du notaire en charge de régulariser l'acte notarié ;
  - le solde de la subvention, soit 20 %, sera versé à la remise des clés du logement, sur présentation d'une copie de l'état des lieux et du procès-verbal de livraison du logement.
- soit le **versement de la subvention sur le compte de l'établissement bancaire** auprès duquel le prêt principal destiné à financer la construction ou l'acquisition du logement a été souscrit. La subvention viendra ainsi en diminution des échéances mensuelles de remboursement, pour une durée d'au minimum 5 ans (modalités définies et précisées par convention avec les établissements bancaires partenaires.)