

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Lundi 18 Décembre 2017

Conseillers communautaires en exercice : 129

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, 0.2, 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, 1.1.15, 1.1.16, 1.1.17, 1.1.18, 1.1.19, 1.1.20, 1.1.21, 1.1.22, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 21h25.

Étaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS (jusqu'au 3.6)
Audeux : Mme Françoise GALLIOU (à partir du 1.1.1) Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Julien ACARD, M. Éric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à partir du 2.1), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS (à partir du 1.1.13), M. Emile BRIOT (jusqu'au 4.1), M. Guerric CHALNOT, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, Mme Myriam EL YASSA, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON (à partir du 4.2), Mme Myriam LEMERCIER (à partir du 4.2), M. Jean-Sébastien LEUBA (à partir du 1.1.13), M. Christophe LIME (jusqu'au 1.2.4), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, M. Thierry MORTON, M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSINOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN (à partir du 1.1.1), Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS (à partir du 1.1.13), Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STHAL, Mme Catherine THIEBAUT, Mme Anne VIGNOT (à partir du 1.1.13), Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF Bonnay : M. Gilles ORY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Braillans : M. Alain BLESSEMILLE (à partir du 1.1.1) Busy : M. Alain FELICE Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagny : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 1.1.13), M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Yves BILLECARD Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON (à partir du 1.1.13) Cussey-sur-l'ognon : M. Jacques GIRAUD Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Les Auxons : M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Morre : M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 1.1.1) Nancray : M. Vincent FIETIER Noironte : M. Claude MAIRE Osselle-Routelle : M. Daniel CUCHE, Mme Anne OLSZAK Palise : Mme Daniel GAUTHEROT Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Pugey : M. Frank LAIDIE Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Saint-Vit : M. Pascal ROUTHIER Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : M. Jean-Noël BESANCON, Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vieilley : Mme Christiane ZOBENBULLER Villars Saint-Georges : M. Pascal PETETIN suppléant de M. Jean-Claude ZEISSER

Étaient absents : Besançon : M. Pascal BONNET, Mme Claudine CAULET, M. Yves-Michel DAHOU, Mme Marie-Laure DALPHIN, M. Clément DELBENDE, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, M. Jacques GROSPELLIN, Mme Carine MICHEL, M. Michel OMOURI, Mme Rosa REBRAB, Mme Ilva SUGNY, M. Gérard VAN HELLE Beure : M. Philippe CHANEY Champoux : M. Philippe COURTOT Chaudfontaine : M. Jacky LOUISSON Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Franois : M. Claude PREIONI Geneuille : M. Jean-Claude PETITJEAN La Vèze : Mme Catherine CUNET Larnod : M. Hugues TRUDET Marchaux : M. Patrick CORNE Merey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Novillars : M. Philippe BELUCHE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPELLIN Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET Saône : M. Yoran DELARUE Thise : M. Alain LORIGUET Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

Secrétaire de séance : Mme Sylvie WANLIN

Procurations de vote :

Mandants : S. BARATI-AYMONIER (à partir du 1.1.13 et jusqu'au 1.2.4), YM. DAHOU, C. MICHEL, C. CAULET (à partir du 1.1.13), C. DELBENDE, P. GONON (jusqu'au 4.1), M. LEMERCIER (jusqu'au 4.1), M. OMOURI, D. SCHAUSS (jusqu'au 1.1.12), G. VAN HELLE, C. BOTTERON (jusqu'au 1.1.12), C. PREIONI, P. CORNE, P. DUCHEZEAU (jusqu'au 1.2.4), JM. BOUSSET, Y. DELARUE, A. LORIGUET, J. BAVEREL

Mandataires : P. BONTEMPS (à partir du 1.1.13 et jusqu'au 1.2.4), S. WANLIN, N. BODIN, A. VIGNOT (à partir du 1.1.13), E. MAILLOT, C. COMTE-DELEUZE (jusqu'au 4.1), B. FALCINELLA (jusqu'au 4.1), C. WERTHE, C. THIEBAUT (jusqu'au 1.1.12), R. STHAL, S. RUTKOWSKI (jusqu'au 1.1.12), F. LOPEZ, J. KRIEGER, C. LIME (jusqu'au 1.2.4), F. BAILLY, M. DONEY, F. TAILLARD, JP. MICHAUD

Délibération n°2017/003961

Rapport n°5.2 - Programme d'aide à l'accession à la propriété - Modification du règlement d'intervention

Programme d'aide à l'accèsion à la propriété - Modification du règlement d'intervention

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

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

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Le programme d'aide à l'accèsion à la propriété mis en place par délibération du 26 juin 2014 a fait l'objet d'ajustements en 2015 et 2016. A la suite de l'examen d'un premier bilan triennal du programme, de nouveaux ajustements sont proposés pour en renforcer son efficacité.

I. Rappel

Conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat, et avec pour ambition de lutter contre l'évasion résidentielle des ménages primo-accédants, le Grand Besançon a décidé de mettre en place un programme d'aide à l'accèsion à la propriété le 26 juin 2014.

Ce programme, dédié au financement de la construction d'une maison individuelle (achat du terrain et des droits à construire compris), ou de l'acquisition d'un appartement neuf, préalablement labellisé par le Grand Besançon, comprend deux volets :

- un accompagnement administratif et juridique des ménages primo-accédants qui est assuré par convention par l'ADIL du Doubs,
- l'octroi d'une subvention dont le montant varie de 5 000 à 6 000 € en fonction de la composition du ménage primo-accédant. Cette subvention est obligatoirement complétée par une participation financière équivalente des constructeurs ou promoteurs immobiliers concernés, et par une contribution facultative complémentaire des communes d'accueil.

Ce programme a fait l'objet de plusieurs ajustements, introduits par des délibérations en date du 17 juin 2016 et du 19 mai 2016. Il s'agissait notamment de clarifier les règles d'éligibilité des ménages primo-accédants, de modifier certains critères de recevabilité liés au prêt à taux 0%, de préciser les modalités de contribution des communes et d'introduire un mécanisme de financement innovant développé par un établissement bancaire.

II. Propositions d'amendement du programme d'aide à l'accèsion à la propriété

Dans le cadre de l'examen du premier bilan triennal relatif à la mise en œuvre du programme d'aide à l'accèsion à la propriété, des pistes d'amélioration et d'adaptation ont été identifiées.

La traduction de ces pistes en propositions d'amendement de l'actuel règlement d'intervention a pour objectif prioritaire de renforcer l'attractivité du territoire communautaire, en autorisant des ménages primo-accédants à élire domicile dans le Grand Besançon tout en continuant de travailler en dehors.

Elle a aussi pour objet de veiller à ce que les ménages primo-accédants bénéficient des conditions de financement les plus avantageuses, en admettant que le recours à un prêt à taux 0% puisse être, dans certains cas bien précis et limités, sensiblement moins favorable qu'un montage de crédit bancaire ne comportant pas de prêts aidés.

En dernier lieu, et avec pour ambition de raccourcir les délais de décision en matière de labellisation des programmes de construction et de promotion immobilière, il est proposé de déléguer la compétence de décision au Président du Grand Besançon dès lors que les logements commercialisés dans ces programmes affichent des prix de vente inférieurs à 2 800 € TTC par mètre-carré de surface habitable, stationnement compris. Dans une moindre mesure, il est également proposé de ne plus solliciter l'avis des communes qui n'adhèrent pas au programme d'aide à l'accèsion à la propriété.

Synthèse des propositions d'amendement :

- **renforcer l'attractivité du territoire communautaire, en supprimant la règle d'éco-conditionnalité** fixée initialement et prévoyant que le bénéfice de l'aide était réservé aux ménages dont l'un des membres au moins travaillait dans le Grand Besançon ou travaillerait à moins de 10 kilomètres de son futur lieu de résidence si ce lieu de travail se situait hors du Grand Besançon,
- **s'assurer que les ménages bénéficient d'un financement optimal de leur projet de primo-accession**, en ouvrant une possibilité de dérogation à la règle relative à la souscription obligatoire d'un prêt à taux 0%. Pour bénéficier de cette dérogation, les ménages requérants devront justifier d'un plan de financement de leur projet plus favorable, au regard notamment du cout global de leur crédit, sans mobilisation d'un prêt à taux 0%,
- **accélérer la procédure de labellisation :**
 - **en déléguant la compétence de décision en matière de labellisation au Président du Grand Besançon**, dès lors que les programmes de construction et de promotion immobilière présentent des **prix de vente inférieurs à 2 800 € TTC** par mètre-carré de surface habitable, stationnement compris (le Bureau demeurera compétent pour se prononcer sur la labellisation des programmes dont les prix de vente seront supérieurs à ce plafond). Une délibération ultérieure devra être adoptée pour valider cette évolution.
 - **en supprimant la consultation préalable (avis simple) des communes qui n'adhèrent pas au programme d'aide à l'accession à la propriété.**

III. Proposition d'évolution du programme d'aide à l'accession à la propriété permettant de soutenir le développement de programmes de construction et de promotions immobilières à prix « abordables »

Pour encourager le développement et la commercialisation de programmes de construction et de promotion immobilière à prix abordables, à savoir à des prix très inférieurs à ceux du marché, il est proposé d'exonérer les constructeurs et promoteurs immobiliers qui en feront la demande de l'obligation de réduire leurs prix de vente à hauteur de l'aide financière accordée par le Grand Besançon (soit de 5 000 à 6 000 €).

La décision d'exonération sera prise à la suite de l'examen de chaque demande de labellisation afférente, et sera notifiée dans les mêmes conditions que la décision de labellisation.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur les modifications apportées au règlement d'intervention relatif au programme d'aide à l'accession.

Préfecture du Doubs

Reçu le 22 DEC. 2017



Contrôle de légalité

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 107
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prennent pas part au vote : 0

**PROGRAMME D'AIDE DU GRAND BESANÇON
A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE PARC PRIVE**

REGLEMENT 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 et du 19 mai 2016 « Aide à l'accession à la propriété dans le parc privé - Modification des modalités d'intervention du Grand Besançon ».

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,
- non propriétaires (en pleine propriété) d'un bien immobilier, affecté ou non à la résidence principale.

CONDITIONS DE RESSOURCES AU 1ER JANVIER 2017

Nombre de personnes composant le ménage	Revenu fiscal de référence (au 1er janvier 2017)
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,**
- **le prêt à taux 0% doit faire partie intégrante du plan de financement.** Toutefois, et à titre dérogatoire, les ménages justifiant d'un plan de financement plus favorable sans mobilisation du PTZ (coût global du crédit immobilier) seront exonérés de cette obligation,
- **hors programme bénéficiant d'une labellisation « logements abordables », 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 au moins équivalent à l'aide accordée par le Grand Besançon, doit se concrétiser par une réduction du prix de vente.

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

- projets de construction (maisons individuelles) et de promotion immobilière situés dans le Grand Besançon,
- construction d'une maison individuelle, 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 : la décision de labellisation des programmes de construction et de promotion immobilière relève du Bureau. Par dérogation, la labellisation des programmes pour lesquels les prix de vente des logements sont inférieurs à 2 800 € toutes taxes comprises (TVA 20%) par mètre-carré de surface habitable, stationnement compris, relèvera, après adoption de la délibération afférente par l'organe déléguant, de la compétence du Président du Grand Besançon.

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.)