

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Jeudi 23 Mai 2019

Conseillers communautaires en exercice : 128

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, 0.4, 1.1.1, 1.1.2, 1.2.1, 1.2.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 20h40.

Étaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Audeux : Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à partir du 7.4), M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Myriam EL YASSA (à partir du 6.6), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPELLIN, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'au 3.2), M. Christophe LIME (à partir du 7.3), M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON (à partir du 5.1), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à partir du 5.2), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL (à partir du 5.1), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT (à partir du 6.12), Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, Bonnay : M. Gilles ORY, Brailly : M. Alain BLESSEMAILLE (à partir du 6.10) Busy : M. Alain FELICE Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalèze : M. Gilbert PACAUD Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Champagny : M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Yves BILLECARD Cussey-sur-l'Ognon : M. Jean-François MENESTRIER Dannemarie-sur-Crète : M. Gérard GALLIOT (à partir du 6.11) Deluz : M. Fabrice TAILLARD, Devecy : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN (à partir du 5.2) Fontain : Mme Martine DONEY, M. André AVIS Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER (à partir du 4.2) Les Auxons : M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Marchaux-Chaudefontaine : M. Patrick CORNE, M. Jacky LOUISON Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ (jusqu'au 0.2) Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Nancray : M. Vincent FIETIER, Noironte : Claude MAIRE Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Palise : Mme Daniel GAUTHEROT Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilly-Français : M. Yves MAURICE Pugey : M. Frank LAIDIÉ Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET (à partir du 6.7 et jusqu'au 8.4), M. Pascal ROUTHIER Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thise : M. Alain LORIGUET Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD (à partir du 6.3) Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : M. Jean-Noël BESANCON Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY (à partir du 7.1), Vieilley : M. Franck RACLOT Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL (à partir du 7.4)

Étaient absents : Besançon : M. Julien ACARD, M. Thibaut BIZE, M. Pascal BONNET, M. Guéric CHALNOT, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, Mme Rosa REBRAB, Mme Mina SEBBAH, Mme Ilva SUGNY Beure : M. Philippe CHANEY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Champoux : M. Philippe COURTOT Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET Franois : M. Claude PREIONI Geneuille : M. Jean-Claude PETITJEAN La Chevillotte : M. Roger BOROWIK La Vèze : Mme Catherine CUINET Larnod : M. Hugues TRUDET Merey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Morre : M. Jean-Michel CAYUELA Novillars : M. Philippe BELUCHE Pouilly-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPELLIN Sâone : M. Yoran DELARUE Vaire : Mme Valérie MAILLARD Venise : M. Jean-Claude CONTINI Villars Saint-Georges : M. Jean-Claude ZEISSER

Secrétaire de séance : M. Daniel HUOT

Procurations de vote :

Mandants : B. VOUGNON, B. GAVIGNET, T. BIZE, P. BONNET, D. DARD, C. DEVESA, A. GHEZALI, JS. LEUBA, S. PESEUX, D. POISSENOT, Y. POUJET, R. REBRAB, R. STHAL (jusqu'au 4.2), A. VIGNOT (jusqu'au 6.11), C. PREIONI, JC. PETITJEAN, P. BELUCHE, JM. BOUSSET, A. JACQUEMET (à partir du 2.1)

Mandataires : F. GALLIOU, G. GAVIGNET, E. MAILLOT, J. GROSPELLIN, JL. FOUSSERET, A. POULIN, M. ZEHAF, AS. ANDRIANTAVY, C. WERTHE, P. CURIE, C. MICHEL, M. LOYAT, G. VAN HELLE (jusqu'au 4.2), F. PRESSE (jusqu'au 6.11), D. PARIS, M. JASSEY, J. KRIEGER, T. JAVAUX, P. ROUTHIER (à partir du 2.1),

Délibération n°2019/004714

Rapport n°5.2 - Programme d'aide à l'accession à la propriété - Encadrement des prix et modification du règlement d'intervention

Programme d'aide à l'accession à la propriété - Encadrement des prix et modification du règlement d'intervention

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

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

Inscription budgétaire
<i>Sans incidence budgétaire</i>

Résumé :

Le règlement relatif au programme d'aide à l'accession à la propriété mis en place par délibération du 26 juin 2014 ne fixe pas de conditions suffisamment précises en matière de prix de vente des logements, la labellisation des logements relevant d'un ensemble de critères davantage qualitatifs (performance énergétique, accessibilité et adaptabilité des logements). Néanmoins, l'aide de la collectivité s'adressant à des publics primo-accédants aux revenus plafonnés, certaines opérations ont été rejetées en raison de leur niveau de prix supérieur aux prix moyens de marché constatés sur le territoire. Ainsi, pour garantir la sécurité juridique de la collectivité en matière de labellisation, il est proposé de se prononcer sur un encadrement des prix de vente ainsi que sur des évolutions mineures du règlement.

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'accession 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 peut faire l'objet d'une contribution facultative complémentaire des communes d'accueil.

Ce programme a fait l'objet de plusieurs ajustements, dont la dernière par délibération du 18 décembre 2017.

II. Propositions d'encadrement des prix de vente des logements labellisés par le Grand Besançon

La délibération modificative du 18 décembre 2017 introduit la notion de prix « abordables », avec pour objectif d'encourager le développement et la commercialisation de programmes de construction et de promotion immobilière à des prix nettement inférieurs à ceux du marché. Dans ce cadre, les constructeurs et promoteurs immobiliers qui s'engagent à pratiquer des prix abordables ont la possibilité de demander d'être exonérés de la réduction de prix pesant sur le constructeur ou le promoteur fixée par le programme d'aide communautaire, à savoir 5 000 ou 6 000 € par ménage primo-accédant aidé par la collectivité.

Afin de compléter cette approche d'un encadrement des prix le plus adapté au contexte du territoire grand bisontin, une étude a été confiée à l'Audab au cours de l'année 2018.

L'étude présente des repères sur les niveaux de revenus des ménages et montre qu'une grande partie des ménages est éligible à l'aide du Grand Besançon. D'un autre côté, seuls les ménages de la classe moyenne supérieure sont en mesure d'acquérir des biens au-delà de 220 000 € – 240 000 €.

Il ressort aussi que la charge foncière est le poste de dépense le plus déterminant des variations de prix, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons neuves. Cette configuration explique le fait que l'aide à l'accession a été davantage mobilisée dans des communes assez éloignées de Besançon, avec des prix de terrains moins élevés.

A partir des conclusions de cette étude, il est proposé d'ajuster les référentiels de prix arrêtés jusqu'alors dans le cadre de l'examen des demandes de labellisation, selon les modalités suivantes :

- Encadrement des **prix des maisons individuelles** construites dans le cadre d'un contrat de construction (CCMI), prix global « toutes taxes comprises » incluant l'achat du terrain, les frais notariés, les frais de dossier, le coût de l'assurance dommage-ouvrage, les frais annexes, le coût de construction stipulé dans le contrat de construction (ouvrages et fournitures compris dans le prix convenu et les travaux réservés) :
 - **Besançon : 260 000 €**
 - **Autres communes : 240 000 €**
- Encadrement des **prix des logements** commercialisés dans le cadre des programmes immobiliers (VEFA), prix « toutes taxes comprises » par mètre-carré de surface habitable, avec stationnement, frais notariés compris :
 - **Besançon : 2 750 €/m²**
 - **Autres communes : 2 500 €/m²**

III. Propositions d'ajustements du règlement d'intervention

- Concernant la règle de non commencement de projet

Il est proposé de préciser le principe de commencement d'exécution et les modalités de dépôt de dossier :

Sauf autorisation préalable accordée expressément par le Grand Besançon, le projet pour lequel l'aide communautaire est sollicitée ne doit pas avoir commencé avant que le dossier d'aide à l'accession n'ait été déclaré complet par le Grand Besançon et que le dossier de labellisation ait été adressé par le promoteur/constructeur au Grand Besançon.

Le commencement d'exécution est réputé constitué par la signature de l'acte authentique chez le notaire.

L'autorisation préalable de démarrage anticipé pourra être demandée uniquement si la demande de labellisation par le constructeur/promoteur a été déposée auprès du Grand Besançon.

Si cette autorisation est accordée, elle n'engage pas automatiquement l'octroi de la subvention.

- Concernant la recevabilité des demandes de subvention

Les dossiers de demande de subvention sont à retirer auprès de l'ADIL du Doubs (1^{er} rendez-vous).

Il est proposé que l'ADIL du Doubs fixe le 2^{ème} rendez-vous au ménage dès lors que la labellisation du logement est accordée par le Grand Besançon.

L'ADIL du Doubs effectue ainsi une double validation du dossier et transmet la demande de subvention au Grand Besançon.

Tout dossier de demande de subvention déposé au Grand Besançon avant la labellisation définitive du logement et avant la double validation de l'ADIL du Doubs sera rejeté.

- Concernant l'éligibilité des projets

Il est proposé de préciser la nature des biens éligibles

- la construction d'une maison individuelle, accompagnée de l'acquisition de terrain* destiné à la construction de ce logement, dans le cadre juridique d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI),

**La construction d'un logement sur un terrain reçu en donation n'est pas éligible.*

- l'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).

- Concernant les modalités de versement de l'aide

Les ménages bénéficiaires de l'aide du Grand Besançon ont la possibilité de demander le **versement de la subvention directement sur leur compte bancaire**, selon les modalités suivantes :

- Soit le ménage a bénéficié d'une autorisation expresse donnée par le Grand Besançon pour commencer ses démarches :
 - un acompte correspondant à 80 % de la subvention sera versé après réception de l'acte notarié authentique d'achat du terrain ;
- Soit le ménage n'a pas bénéficié d'une autorisation expresse :
 - 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 ;
- Dans les deux cas, le solde de la subvention, soit 20 %, sera versé à la remise des clés du logement, sur présentation d'une copie du procès-verbal de livraison du logement et de l'étude thermique réglementaire.

- Concernant les clauses anti-spéculatives et les modalités de reversement de l'aide en cas de non-respect des engagements par le ménage

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 à compter de la date de notification, 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.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- encadre les prix de vente selon les modalités proposées au titre II du présent rapport,
- modifie le règlement d'intervention.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Jean-Louis FOUSSERET
Maire de Besançon

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 95

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0