

Pass Foncier - Participation de la Ville à la politique d'accès sociale des primo-accédants au logement en complément de l'aide accordée par le Grand Besançon

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur : Pour répondre aux attentes des familles qui souhaitent devenir propriétaires et les aider à réaliser leurs projets, la loi Engagement National pour le Logement a créé de nouveaux outils :

- une TVA à 5,5 % dans les quartiers en rénovation urbaine,
- un nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ) et son éventuelle majoration,
- le Pass Foncier ainsi que le «bail à construction» qui permettent de différer l'acquisition du terrain de celle de la construction,
- le Prêt Social de Location-Accession (PSLA).

Le Prêt à Taux Zéro majoré et le Pass Foncier ont en commun d'être liés aux politiques locales d'aide à l'accès : pour pouvoir y prétendre, les accédants doivent bénéficier de subvention(s) d'une ou plusieurs collectivités locales (Commune, Établissement Public de Coopération Intercommunale, Département, Région, etc.) d'un montant de 3 000 € à 4 000 € selon la composition du ménage.

Le Pass Foncier a pour objet de porter gratuitement pendant 18 à 25 ans maximum, la partie foncière du projet, ceci permettant de différer l'acquisition du terrain et de consacrer les premières années de remboursement à l'acquisition de la maison. De plus l'accédant bénéficie d'un taux de TVA réduit à 5,5 %.

Cependant, pour accorder cette aide, un certain nombre de critères, liés à l'opération et aux bénéficiaires, ont été fixés :

- par la loi : financement d'une acquisition ou d'une construction neuve par un ménage primo-accédant d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, ménage dont les revenus imposables sont inférieurs aux plafonds du Prêt Social de Location-Accession (PSLA).
- par le Grand Besançon : Le logement doit être conforme à la norme «Très Haute Performance Énergétique» (THPE 2005) et doit être accessible selon les critères définis par la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Les bénéficiaires doivent occuper le logement au titre de résidence principale pendant 5 ans minimum.

Le Conseil du Grand Besançon, dans sa séance du 18 décembre 2008, s'est prononcé favorablement pour l'attribution d'une subvention de 2 000 € ou 2 500 € (selon la composition du ménage). Il a cependant souhaité que l'opération soit soutenue par le Conseil Général et par la commune d'accueil du projet, afin de compléter la subvention de base du Grand Besançon.

Le Conseil Général a signé, en avril 2009, un «accord de partenariat pour la mise en œuvre du Pass Foncier». Le concours financier du Département a été fixé à 750 € (ménage de 3 personnes ou moins) ou 1 000 € (ménage de 4 personnes ou plus) pour les projets situés sur le territoire du Grand Besançon.

La Ville de Besançon a la volonté de s'inscrire dans ce dispositif sur les opérations réalisées sur l'ensemble de son territoire.

Chaque opération sera proposée au Grand Besançon conjointement par la Ville de Besançon et le promoteur.

Compte tenu des aides apportées par le Département et l'Agglomération, la Ville devrait apporter une subvention de 250 € à 500 € pour atteindre le plafond minimum des aides de 3 000 € à 4 000 €, soit un budget nécessaire pour 2009 / 2010 (20 à 50 dossiers) de 25 000 €. Les crédits sont à imputer au chapitre 204.73.2042.5030.30100.

Typologies des familles bénéficiaires	Montant subvention par collectivité			Total subventions
	Grand Besançon	Département du Doubs	Ville de Besançon	
Familles jusqu'à 3 personnes	2 000 €	750 €	250 €	3 000 €
Familles à partir de 4 personnes	2 500 €	1 000 €	500 €	4 000 €

Chaque proposition de versement d'une subvention fera l'objet d'une délibération spécifique.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- se prononcer sur cette opération
- se prononcer sur l'attribution de subventions dans le cadre du dispositif Pass Foncier sur le territoire de la Ville de Besançon conformément aux conditions énoncées dans le présent rapport
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint(e) Délégué(e) à signer tout document à intervenir dans le cadre de ce dispositif.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, se prononce favorablement sur ce dispositif aux conditions énumérées dans le rapport.

Récépissé préfectoral du 18 novembre 2009.