

31 - Aide à l'accession à la propriété des logements neufs pour les ménages primo-accédants - Prolongation de la durée de l'action

M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur :

1 - Rappels

1.1 - Contexte

Par délibération en date du 11 décembre 2014, la Ville de Besançon se prononçait sur l'attribution de subventions dans le cadre du dispositif d'aide financière apportée aux ménages primo-accédants acquérant un logement neuf initié par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB - Délibération du Conseil de Communauté en date du 26 juin 2014). Cette aide a été votée pour la période 2014/2015, sur la base de 40 à 48 dossiers, pour une dépense prévisionnelle de 48 000 €.

1.2 - Bénéficiaires

Les bénéficiaires 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 +).

1.3 - Opérations finançables

Ce programme d'aide est réservé 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.

1.4 - Nature et montant de l'aide

L'aide accordée par le Grand Besançon, le montant de la subvention octroyée par la commune d'accueil et la participation financière des promoteurs ou constructeurs varient en fonction de la composition des ménages éligibles.

| Composition du ménage | Montant subvention CAGB | Montant subvention Ville de Besançon | Participation financière promoteur ou constructeur | TOTAL |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|--|----------|
| 3 personnes maximum | 5 000 € | 1 000 € | 5 000 € | 11 000 € |
| 4 personnes minimum | 6 000 € | 1 200 € | 6 000 € | 13 200 € |

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 17 juin 2015, la CAGB modifiait les modalités d'intervention pour l'obtention de cette aide. De plus, dans le cadre des discussions en cours pour l'amélioration de cette aide, des évolutions restent à intégrer au dispositif.

Le nombre de dossiers attendus n'étant pas atteint à ce jour et de nouvelles demandes étant actuellement en cours de traitement, il convient aujourd'hui de prolonger la durée de l'action initialement prévue pour la période 2014/2015, et d'actualiser les modalités d'intervention de ladite aide définies par la CAGB.

2 - Modifications proposées

2.1 - Dispositions complémentaires relatives aux critères d'éligibilité des ménages

Les critères d'éligibilité des ménages sont complétés comme suit :

- 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 0 %, 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 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.

2.2 - Précisions relatives à la procédure de labellisation

Les critères relatifs à la labellisation des logements sont, quant à eux, précisés comme suit :

- 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 du Grand Besançon. La délibération relative à la participation de la commune d'accueil au programme d'aide communautaire doit figurer dans le dossier 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).

2.3 - Evolutions du dispositif à venir

Dans le cadre des discussions toujours en cours sur l'amélioration de ce dispositif d'aide, de nouvelles évolutions sont proposées et décrites ci-dessous :

- 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.

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, cet avis sera obligatoire.
- Concernant les établissements bancaires, il apparaît que leur adhésion au programme d'aide pourrait présenter des perspectives d'amélioration significative des résultats. Cette adhésion se traduira par la signature de conventions de partenariat, avec ou sans mise en place de solutions bancaires dédiées. Un premier partenariat avec le Crédit Foncier est actuellement en cours de finalisation par l'Agglomération, avec la mise en place d'une solution bancaire intitulée «Foncier Plus» qui se concrétiserait par la signature d'une convention («Foncier Plus» : utilisation de la subvention du Grand Besançon en diminution de l'échéance mensuelle du prêt principal octroyé par la Crédit Foncier, par affectation mensuelle d'une fraction de subvention pendant une durée d'au moins 5 ans diminuant ainsi le taux d'endettement des ménages sur ladite période).
- Un taux d'endettement maximum de 30 %, participation 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 %. Le taux d'endettement maximum dans le cadre du programme sera aligné sur ce taux communément admis pour permettre à davantage de ménages de bénéficier du programme d'aide.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- prendre acte, dans le cadre de l'instruction des dossiers d'aide à l'accession par la Ville de Besançon, des modifications proposées par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB), par délibération du 17 juin 2015, portant sur les critères d'éligibilité des ménages et la procédure de labellisation ;
- prendre acte des évolutions à venir quant à la participation des communes de l'Agglomération, le renforcement du rôle des établissements bancaires et le relèvement du taux d'endettement des ménages ;
- prolonger la durée de l'action de la Ville de Besançon sur la période 2016.

«**M. LE MAIRE** : Est-ce qu'il y a des oppositions ou des abstentions ? C'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Rapport adopté à l'unanimité
Pour : 54
Contre : 0
Abstention : 0

Récépissé préfectoral du 23 mai 2016.