

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 22 mars 2013
(convocation du 11 mars 2013)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Mars Deux Mil Treize à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. BENOIT Jean-Jacques à M. GUILLEMOTEAU Patrick à partir de 12h15
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard
M. FLORIAN Nicolas à M. FAVROUL Jean-Pierre à partir de 12h00
M. GAÜZERE Jean-Marc à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12h00
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard
M. OLIVIER Michel à M. GUICHARD Max
M. ROSSIGNOL Clément à M. JOANDET Franck à partir de 12h45
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain
Mme LACUEY Conchita à M. TOUZEAU Jean à partir de 12h15
M. BAUDRY Claude à M. TRIJOLET Thierry à partir de 12h15
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARNIER Jean-Paul
M. BOUSQUET Ludovic à M. MANGON Jacques à partir de 12h30
Mme BREZILLON Anne à Mme LIRE Marie-Françoise jusqu'à 10h30
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BONNEFOY Christine
Mme CHAVIGNER Michèle à M. DUART Patrick
M. COUTURIER Jean-Louis à M. EGRON Jean-François
M. DAVID Jean-Louis à Mme WALRYCK Anne à partir de 11h45
M. DAVID Yohan à Mme COLLET Brigitte
Mme DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan à partir de 11h50
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime
Mme DIEZ Martine à M. RESPAUD Jacques
M. DUCASSOU Dominique à M. DUPRAT Christophe

M. DUPOUY Alain à Mme DESSERTINE Laurence
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard
Mme FOURCADE Paulette à Mme LIMOUZIN Michèle
M. GALAN Jean-Claude à Mme MELLIER Claude
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. SOUBIRAN Claude à partir de 12h00
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques jusqu'à 10h20
M. HURMIC Pierre à Mme NOEL Marie-Claude
M. JOUBERT Jacques à M. LABARDIN Michel à partir de 12h00
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h15
Mme LAURENT Wanda à M. GELLE Thierry
M. LOTHAIRE Pierre à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. MOGA Alain à M. ROBERT Fabien
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à Mme WALRYCK Anne jusqu'à 10h00
M. PEREZ Jean-Michel à M. ROUYEYRE Matthieu
Mme PIAZZA Arielle à Mme BREZILLON Anne à partir de 10h40
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. QUERON Robert à M. QUANCARD Denis
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 12h00
M. REIFFERS Josy à M. GAÜZERE Jean-Marc
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime
Mme TOUTON Elisabeth à M. BRON Jean-Charles

LA SEANCE EST OUVERTE

**Dispositif communautaire d'aide à l'acquisition d'un premier logement neuf sur
La Cub - attribution de prêts à taux zéro - Décision - Autorisation**

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

A travers son projet métropolitain, la communauté Urbaine se donne l'ambition de permettre à tous ses habitants (actuels et futurs à l'aulne d'une agglomération millionnaire), de se loger à chaque étape de la vie, dans des conditions répondant à ses capacités financières et à son mode de vie.

Pour cela, il est nécessaire d'agir sur l'ensemble du spectre de la politique de l'Habitat.

L'accession à la propriété des jeunes ménages, en tant que maillon d'un parcours résidentiel vertueux, est un des secteurs sur lequel la politique de l'Habitat peut intervenir.

En effet, lorsqu'elle est sécurisée, l'accession à la propriété permet aux ménages de se constituer un patrimoine et de s'investir durablement dans un logement, dans un quartier. Etape d'un parcours résidentiel, elle permet également de fluidifier l'occupation du parc locatif privé (ou public, pour les plus sécurisés de ses occupants).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur tend à favoriser "une accession à la propriété abordable des ménages aux ressources moyennes". Les réflexions en cours sur le futur PLU 3.1 valant PLH renouvelle cette volonté d'accompagner les ménages dans leur trajectoire résidentielle sur le territoire de la Cub, à proximité des services et équipements communs.

Or aujourd'hui, la Communauté Urbaine n'a pas d'action spécifique pour aider les ménages à acheter leur logement sur la Cub.

Seuls les dispositifs de l'État peuvent être actionnés et notamment :

- Le Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ +) : dans sa dernière mouture depuis le 1^{er} janvier 2013, ce dispositif permet aux primo-accédants, sous conditions de ressources de bénéficier d'un prêt sans intérêt, pour l'acquisition d'un bien neuf ou d'un logement du parc social.
- Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA): il s'agit d'un prêt consenti à un opérateur pour financer la construction de logements qui feront l'objet d'un contrat de location-accession, avec des ménages aux conditions de revenus inférieures au PTZ+. Le plafond

des prix de vente de ces logements est fixé annuellement par l'Etat. Depuis le 1^{er} janvier 2013 : le prix de vente hors TVA ne doit pas dépasser 2 780 € / m² HT soit 2975 € TTC.

- Les opérations en PSLA bénéficient d'une TVA à 7 %, ainsi que d'une sécurisation des ménages : ceux-ci disposent au moment de l'acquisition, d'une garantie de rachat du logement à un prix déterminé et de relogement en cas d'accident de la vie.

- La Cub, via la délégation des aides à la pierre, agréée le financement des PSLA. A titre d'information, sur 600 PSLA affichés dans la programmation 2012 environ 200 ont été agréés de cette année. Quatre vingt trois ventes PSLA ont été signées en 2012.

Indépendamment ou en complément des aides de l'Etat, la Communauté Urbaine peut, au titre de l'article L312-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, apporter une aide, sous conditions de ressources, aux personnes accédant à la propriété.

Compte tenu de la conjoncture économique et financière et du fonctionnement actuel du marché de l'immobilier décrit ci dessous, la Cub envisage d'apporter une aide, qui pourrait être mise en œuvre dès le second trimestre 2013, aux ménages qui achètent leur premier logement dans une opération labellisée par la Cub.

En contrepartie de cette aide, la Cub a négocié avec les opérateurs des prix de sortie inférieurs au prix du marché pour ces logements, et avec les banques, des conditions privilégiées d'accès au crédit immobilier.

Ces engagements sont formalisés dans la convention-cadre jointe en annexe qui sera signée par l'ensemble des partenaires, pour une durée de deux ans à titre expérimentale.

A / Etat des lieux et fonctionnement du marché local:

1) le parcours des primo accédants

La hausse des prix de l'immobilier observée sur le territoire de la Cub depuis plusieurs années, dans un contexte économique et financier défavorable à la solvabilité des ménages, écarte tout particulièrement les primo-accédants du marché de l'accession sur la Cub.

A titre d'information, en ce qui concerne la production, le prix moyen d'un logement neuf sur la Cub en 2012 est de 3600 € TTC parking compris, le prix médian se situant aux alentours de 3 300€/m².

Mais en ce qui concerne la demande, seuls 15 % des ménages de la Cub peuvent acquérir un T3 à 220 000 € (soit 3 140€/m²).

Les jeunes ménages de la Cub qui souhaitent réaliser leur première acquisition sont donc contraints de quitter le territoire et de s'éloigner des équipements et des services de proximité pour réaliser un projet d'acquisition correspondant à leur besoin et leurs critères de qualité d'usage. Le modèle de la maison individuelle isolée séduisant encore par ailleurs davantage ces jeunes familles : Les PTZ distribués en 2011/2012 pour des appartements neufs sur la Cub ont été attribués à 64 % à des célibataires, alors qu'ils ont profité à 85 % à des familles (ménages avec ou sans enfant) pour les maisons individuelles.

On observe à ce titre que la distance moyenne entre la ville centre et les constructions nouvelles a continué d'augmenter sur le territoire bordelais sur la période 2005-2010 (13,5 km en moyenne).

Aider les ménages aux revenus "moyens" à acquérir leur logement sur la Cub participe donc à l'effort mené par la Communauté Urbaine dans le cadre de son projet métropolitain pour maintenir les jeunes ménages, actifs, et notamment les familles sur le territoire de la Cub, à nappe urbaine constante.

C'est également un outil pour promouvoir les nouvelles formes d'habitat, au sein d'opérations collectives notamment, face au modèle de la maison individuelle.

2) le contexte actuel du marché immobilier

La crise économique et financière a ralenti considérablement le nombre de ventes sur le territoire de la Cub.

Malgré une baisse des taux de crédit immobilier, le volume des transactions immobilières est en forte baisse. Ainsi, après un premier ralentissement des ventes particulièrement dans le neuf en 2011, on constate une chute des ventes nettes de plus de 50 % entre le 3ème trimestre 2011 et le troisième trimestre 2012 particulièrement marquée sur la Cub.

Un stock de logements invendus s'accumule aujourd'hui, freinant le lancement de nouvelles opérations (50 % de pré-commercialisation sont nécessaires pour commencer les travaux), et par le biais des Servitudes de Mixité Sociale et des Secteurs de Diversité Sociale, freinant mécaniquement la production de logements locatifs sociaux. Une baisse prolongée de la production de logement du secteur libre impacterait donc les résultats du logement social.

On constate en effet que la production neuve a diminué de près de moitié en 2012: 3980 logements ont été commencés en 2012, contre 7566 en 2011 et 6 786 en 2010.

Le dispositif incitatif pour l'acquisition de logements neufs sur la Cub participe également à l'effort de relance de l'économie en impulsant une dynamique dans le secteur de la construction et des travaux (1 logement = 2 emplois pendant 2 ans).

Au titre de ses compétences en matière de développement économique, la Cub est donc fondée à apporter cette aide.

B/ L'aide de la collectivité:

Dans un contexte défavorable, lié à la fois au profil des acquéreurs et à la filière de la production, il paraît donc nécessaire de rechercher, avec d'autres leviers, une meilleure adéquation entre les besoins des ménages et la production immobilière.

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, et notamment à travers la révision du PLUi 3.1, la Communauté Urbaine se donne les moyens d'agir sur l'ensemble des leviers quantitatifs et qualitatifs susceptibles de favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages sur le territoire de la Cub.

En parallèle du développement d'outils de production d'accession "abordable" et "sociale" pour les ménages aux revenus modestes livrés à l'horizon 2015 (sites 50 000 logements, ZAC, etc...), la Communauté Urbaine souhaite aider dès maintenant les ménages sous conditions de ressources à réaliser leur projet d'acquisition dans les programmes neufs de la Cub dans le cadre d'une démarche partenariale avec les promoteurs, les bailleurs sociaux, et les établissements de crédits.

Dans le cadre des orientations pour le logement adoptées en bureau communautaire le 27 septembre dernier pour faire face au contexte actuel, le principe d'une aide à l'accession sociale et abordable à la propriété a été acté pour être mise en œuvre dès le début de l'année 2013.

Le dispositif d'aide pourra être mis en œuvre dès le deuxième trimestre 2013 pour apporter une première réponse à la situation conjoncturelle sur les programmes en cours notamment.

Le dispositif proposé comporte trois volets:

- 1/ une aide de la collectivité sous la forme d'un prêt à taux zéro négocié avec les banques signataires, dont le taux est fixé par référence au taux FGAS (Fond de Garantie de l'Accession sociale) publié chaque trimestre dans le cadre du PTZ + de l'Etat
- 2/ un encadrement des prix des logements en accession maîtrisée et une orientation de la production en faveur des familles,
- 3/ Un accompagnement des banques pour suivre les prêts des primo accédants concernés (taux préférentiel sur le prêt principal, garantie offerte, etc...).

Par ailleurs, afin d'accompagner l'effort de la Communauté urbaine, les communes sont fortement incitées à proposer localement une aide en faveur de l'accession des primo accédants, que cela soit une aide directe pour celles qui le peuvent (subvention, doublement du prêt à taux zéro de la Cub) ou indirecte (densité, décote foncière, négociation sur la programmation, exigences de stationnement adaptées etc...).

B 1 Les conditions d'éligibilités:

1 les ménages ciblés:

L'objectif est d'apporter une aide aux ménages aux revenus modestes et "moyens", sans fragiliser les familles qui ne pourraient pas sur le long terme assumer un projet d'accession à la propriété.

Par soucis de lisibilité et compte tenu du recentrage vers les ménages modestes du PTZ + au 1er janvier 2013 (barème de ressources diminué de 17 à 30 % selon les cas par rapport au PTZ 2012), les ménages ciblés par l'aide de la Cub sont ceux dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du PTZ+, ce qui correspond, par exemple, à 3 SMIC pour un couple.

Pour information, la ville de Bordeaux a décidé de maintenir les plafonds de ressources du PTZ + 2012 (soit 3,7 SMIC pour un couple par exemple) par son dispositif « Passeport Premier Logement ».

Considérant l'offre de petits logements, les célibataires accèdent aujourd'hui plus facilement au marché immobilier d'appartements neufs sur la Cub, via le PTZ de l'Etat (près de 40 % des prêts à taux zéro pour cette seule catégorie entre 2007 et 2011), et sont moins concernés par les flux migratoires hors Cub.

Aussi, il n'y a pas lieu d'octroyer une aide supplémentaire aux célibataires, la volonté de la communauté Urbaine étant de retenir près des services et équipements les familles.

Cela permet donc de consacrer aux familles l'enveloppe budgétaire dédiée à l'accession, dans la perspective du PPI soutenable.

Les ménages devront être bénéficiaires du PTZ+ de l'Etat, afin de produire un véritable effet levier sur le capital emprunté. Pour les opérations des bailleurs en PSLA, les ressources des ménages devront correspondre aux plafonds de ressources du PSLA.

Seuls les primo-accédants n'ayant pas été propriétaires les deux années précédentes sont éligibles à l'aide.

	Plafonds de ressources PTZ +2013 (revenu fiscal de référence)	Equivalent salaire net mensuel par Ménage MAXIMUM	Equivalent SMIC par ménage MAXIMUM
2 personnes	36 400 €	Env 3 500 € / mois	3 SMIC
3 personnes	44 200 €	Env 4 090 € / mois	3,5 SMIC
4 personnes et plus	52 000 €	Env 4 800 €/mois	4,4 SMIC

2. les opérations concernées:

En cohérence avec le projet métropolitain de développement à nappe urbaine constante, le prêt bonifié de la Cub participera au financement de logements compris dans des opérations d'ensemble (collectif, semi collectif, opérations groupées) qui seront labellisées au préalable en fonction de leur situation près des services et équipements collectifs, de leur densité, de leur qualité paysagère et environnementale, de l'équilibre global de l'opération, et de la part consacrée à l'accession aidée.

Celles-ci seront prioritairement situées dans les secteurs de projets (ZAC, PUP, Aménagements de Centre-ville, puis secteurs 50 000 logements) et devront respecter les normes thermiques prévues par le PTZ+ en vigueur (RT 2012 ou label BBC 2005, à l'exception des logements financés en PSLA dont la convention et la décision d'agrément ont été prises avant le 1er janvier 2012).

Pour qu'une opération soit labellisée, les logements vendus en prix maîtrisés, devront représenter une part substantielle des logements de l'opération, notamment au regard du projet négocié avec les communes, des objectifs communautaires (30 % d'accession aidée à l'échelle de l'agglomération) et de la situation de l'opération.

Cette mise en œuvre repose sur un partenariat étroit entre collectivités et opérateurs, en amont, pour définir la programmation de l'opération.

Les servitudes de mixité sociale et orientations d'aménagement programmatiques des documents de planification, ainsi que la programmation des ZAC et des opérations d'aménagement (50 000 logements notamment) s'imposent le cas échéant.

La diversité des produits sera recherchée pour répondre à différentes situations et aux besoins des ménages.

Les logements devront répondre aux exigences de qualité et de confort d'usage nécessaires aux familles s'installant dans ces logements. Une attention particulière sera donnée notamment à leur taille généreuse, aux commodités d'usage intérieurs (cuisine aménageable avec équipement standard, celliers...) et extérieurs (espace à vivre privatif,...).

Opérations spécifiques et prolongements du partenariat:

Les opérations d'habitat participatif pourront également être labellisées par la Cub pour être éligibles au prêt bonifié. Pour cela, un dossier décrivant le projet et son montage devra être validé au préalable.

En ce qui concerne le patrimoine ancien, les ventes HLM, pourront être éligibles à l'aide de la Cub, dans des conditions de ressources, de prix et de localisation à définir avec les partenaires dans un avenant.

La vente en VEFA entre promoteurs privés et bailleurs sociaux pourra par ailleurs être encadrée par avenant à la convention-cadre entre les partenaires, ainsi que toute intervention permettant d'éviter la surenchère du foncier, afin de produire du logement dans un contexte économique favorable à tous les segments du parcours résidentiel (locatif social, locatif privé, accession sociale et intermédiaire, accession libre).

B. 2 L'aide aux ménages

1 le prêt bonifié par La Cub:

Les ménages choisissent librement leur établissement bancaire. Tous les établissements qui le souhaitent seront autorisés à signer les conventions pour distribuer le Prêt à Taux Zéro de la Cub.

La communauté urbaine s'engage en partenariat avec les banques signataires de la convention cadre à financer le coût du prêt à taux zéro qui sera distribué aux familles répondant aux critères de ressources ci dessous, après instruction des dossiers, et dans les conditions définies dans les conventions techniques afférentes.

Le mécanisme du prêt bonifié a été choisi plutôt que la subvention:

- pour sa lisibilité par rapport au PTZ +de l'Etat
- pour son effet levier efficace par rapport à l'investissement de la Cub (une aide d'environ 3 000 € permet de financer un prêt de 15 000 € sur 14 ans)
- pour s'assurer de l'intégration de l'aide publique directement dans le montage financier de l'acquisition du logement.

Par ailleurs, cette démarche permet de lier un partenariat et un suivi avec les banques, qui s'engagent à étudier avec attention les demandes de crédits de ces primo-accédants.

Le prêt à taux zéro de la Cub complète le prêt à taux zéro de l'Etat (PTZ+).

	Montant du prêt bonifié de la Cub
2 personnes	15 000 € sur 14 ans
3 personnes	15 000 € sur 14 ans
4 personnes ou plus	20 000 € sur 14 ans

Afin d'assurer la bonne utilisation de l'argent public, les contrats de vente prévoient une clause anti spéculative au terme de laquelle les bénéficiaires s'engagent à ne pas revendre ou louer le bien acquis pendant les 5 premières années, sauf cas de force majeure, changement de situation familiale ou professionnelle ne permettant plus à l'acquéreur de se maintenir dans le logement. Une information du dispositif sera organisée auprès des notaires pour attirer leur vigilance sur ce point.

Par ailleurs, en cas de remboursement anticipé par le ménage du prêt à taux zéro de la Cub, les banques seront tenues de rembourser la subvention de la CUB au prorata des intérêts restant dus.

2. Une garantie de prix maîtrisés sur une partie de la production

En contrepartie de l'aide accordée par la Cub aux acquéreurs de logements, les promoteurs et les bailleurs sociaux s'engagent à encadrer les prix de vente des logements vendus aux bénéficiaires du prêt, ainsi que de l'ensemble des logements commercialisés en accession maîtrisée, au plus près des besoins des ménages ciblés

Il s'agit donc d'une part d'agir sur le stock en cours de commercialisation pour relancer les opérations de logements, et d'autre part de prévoir les conditions d'une maîtrise des prix pour les futures opérations, dans la perspective d'atteindre à terme un prix de 2 500 € TTC dans les sites 50 000 logements.

Ainsi, en ce qui concerne l'application du dispositif dès le 2nd trimestre 2013, le prix plafond est de 2 500 € + 16% TTC parking compris (pouvant aller jusqu'à 2 500 € TTC + 20% sous réserve de justification de difficultés inhérentes au projet). En ce qui concerne les opérations en TVA réduite, les opérateurs s'engagent à poursuivre leur pratique des prix inférieurs aux plafonds légaux, au plus près des besoins des ménages éligibles.

Les prix plafond ci-dessus comprennent le parking.

3 . L'accompagnement des primo accédants par les banques

En contrepartie de l'aide apportée par la Cub pour solvabiliser les ménages, les banques signataires du dispositif s'engagent, (projet de convention technique joint en annexe), à faciliter l'accès au crédit immobilier des acquéreurs (taux préférentiel primo -accédants pour le prêt principal, absence de facturation des frais de dossier, absence d'hypothèque, etc...), tout en garantissant la sécurité de l'achat immobilier pour les primo-accédants.

Les partenaires financiers spécialisés dans l'accession sociale à la propriété s'engagent en particulier à accompagner les ménages ciblés en abondant le prêt de la Cub avec leurs dispositifs propres.

Le Cilso s'engage à octroyer un prêt privilégié aux salariés des entreprises cotisantes, (précisé dans le projet de la convention-cadre jointe en annexe).

La Sacicap, souhaite s'engager dans notre partenariat sur l'accession aidée, même si aujourd'hui, sa situation financière liée au Crédit Immobilier de France ne lui permet pas de proposer une aide particulière sur ce dispositif pour l'année 2013.

La convention cadre prévoit donc la possibilité d'intégrer par avenant des partenaires supplémentaires ou de nouvelles modalités de financement et d'accompagnement des ménages.

4 . L'information et le conseil aux ménages.

En tant que conseil neutre et indépendant, l'ADIL (Agence Départementale de l'Information sur le Logement) sera un maillon indispensable dans le parcours des ménages, à la fois pour les informer des différents financements et pour sécuriser leur acquisition. Une attestation de passage à l'Adil sera jointe au dossier de demande de prêt à taux zéro de la Cub

Une communication spécifique en direction des ménages mais aussi des relais institutionnels sera développée pour faire connaître le dispositif de prêt bonifié de la Cub, sachant que sa lisibilité par rapport au dispositif de l'Etat devrait être un atout pour son appropriation par les acteurs.

C / Mise en œuvre et suivi

1 Lancement du dispositif :

Afin de rencontrer largement les familles qui pourraient prétendre à ce dispositif, il paraît opportun de prévoir une annonce lors du Salon du Logement Neuf consacré à la primo accession organisé par la FPI (du 12 au 14 avril). La présence de la Cub sur un stand au Salon s'étudie actuellement avec la FPI, en lien avec la Direction de la Communication (participation au comité de pilotage de l'organisation du salon le 19 février prochain).

Plus largement un plan de communication à destination du public et des relais institutionnels (plaquette d'information, publications journaux, ..) ainsi qu'une identité visuelle se travaille avec La Direction de la Communication.

2 Pilotage :

Il est proposé de mettre en place le projet de la convention-cadre joint en annexe, qui sera signée par l'ensemble des partenaires (promoteurs privés, bailleurs, banques, Sacicap, Cilso et Adil) pour une durée de deux ans dans un premier temps. Une enveloppe de 800 000 € a été prévue au PPI pour mettre en œuvre ce dispositif, dans le cadre de la convention.

Des conventions techniques spécifiques (modèle joint en annexe) définissant les modalités de remboursement des intérêts du prêt par la Cub, seront signées avec les établissements de crédits

Le coût pour la CUB (paiement des intérêts d'emprunt à l'établissement bancaire) est d'environ 3 000 € par dossier.

Les dossiers des acquéreurs transmis par les banques seront vérifiés et payés par la direction de l'Habitat, après avis de l'Adil. La cellule instruction du Centre Parc Public sera mobilisée sur cette instruction.

Pour gérer l'évolution des crédits dévolus à cette opération, et pour partager les informations liées à la distribution des prêts et à la maîtrise des prix, un comité partenarial (Cub, Banques, Opérateurs) sera mis en place pour suivre, piloter, évaluer et rendre compte du dispositif.

Ceci étant exposé, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

VU le code général des collectivités territoriales

Vu le Code de la construction et de l'Habitation et notamment les articles L301-2 et L312-2-1 du CCH.

Vu la troisième Loi de Finance rectificative pour 2012, et notamment son article 16

Vu le décret d'application du 29 décembre 2012 concernant le PTZ+

VU la délibération du 13 juillet 2007 approuvant le PLH.

VU la délibération 2013-0030 du 18 janvier 2013 approuvant la signature d'une convention de partenariat avec le Crédit Foncier de France.

VU les orientations pour le logement validées en bureau communautaire du 27 septembre 2012

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE les ménages aux revenus modestes et "moyens" quittent aujourd'hui La Cub pour devenir propriétaire, s'éloignant des équipements et services communs.

CONSIDERANT QUE la production de logements en accession ne cible pas ces ménages (en terme de prix de vente et de typologie notamment).

CONSIDERANT le contexte actuel indiquant une forte baisse de la production de logements dans son ensemble,

CONSIDERANT QUE l'aide aux ménages sous conditions de ressources PTZ + les incitants à réaliser leur projet d'acquisition sur la Cub, en contrepartie de laquelle les opérateurs orientent leur production de logements en direction des familles (prix, typologie) participe à la mise en œuvre opérationnelle des orientations du PLH,

DECIDE

Article 1 : de mettre en œuvre, pour une entrée en vigueur dès la signature de la convention afférente, une aide à l'accession à la propriété en faveur des ménages sous conditions de ressources du PTZ +, sous la forme d'un prêt bonifié détaillé dans la convention jointe en annexe.

Article 2 : de financer, pour l'année 2013, le dispositif dans la limite d'une enveloppe globale de 125 000 € inscrite sur le budget principal de l'exercice en cours – section de fonctionnement – Chapitre 204 – Compte 201 14 12 CRB UE00 – Fonction 72 – programme HPU03.

Article 3 : d'engager une campagne de communication auprès des partenaires institutionnels et des particuliers.

Article 4 : d'autoriser le président à signer les conventions nécessaires à la mise en œuvre du dispositif d'accession aidée ; - à mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires à l'application de la présente délibération, notamment les avenants à venir et les accords de subventions (selon modèle joint en annexe).

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des élus Communistes et Républicains s'abstient

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 mars 2013,

Pour expédition conforme,
par délégation,
la Vice-Présidente,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
15 AVRIL 2013

PUBLIÉ LE : 15 AVRIL 2013

Mme. VÉRONIQUE FAYET