DEPARTEMENT
DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 27 SEPTEMBRE 2007

Délibération n° 2007.09.328

Participation aux ménages primo-accédants pour l'accession sociale à la propriété au travers du dispositif "Pass-Foncier"

LE VINGT SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE SEPT à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège social 25 boulevard Besson-Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.
Date d'envoi de la convocation : **21 septembre 2007**

Membres présents :

Philippe MOTTET, Jean-Claude BEAUCHAUD, François NEBOUT, Denis DOLIMONT, Bernard CHARRIER, Michel BRONCY, Robert CHABERNAUD, Bernard SAUZE, Lionel MERONI, Raymond ARLOT, Philippe BERTHET, Jean-Claude BESSE, Bernard BIRONNEAU, André BONICHON, Jean-Claude BONNEVAL, Jean BOUGETTE, Michel CHAVAGNE, Bernard CONTAMINE, Jean-Yves DE PRAT, Louis DESSET, Guy DUPUIS, François ELIE, Annette FEUILLADE, Jean-Pierre GRAND, Michel HUMEAU, Didier LOUIS, Jean MARDIKIAN, Gérard MARQUET, Jean-Claude MOGIS, Daniel OPIC, Alain PIAUD, Christian RAPNOUIL, Jean-Jacques SYOEN, Gilles VIGIER

Ont donné pouvoir :

Bernard ALLIAT à Philippe MOTTET, Martine FAURY à Gérard MARQUET, Annie FOUGERE à François ELIE, Maurice HARDY à Michel BRONCY, Patrick RIFFAUD à Jean MARDIKIAN

Excusé(s) :

Excusé(s) représenté(s) :

Jean DUMERGUE par Raymond ARLOT, Maurice FOUGERE par Annette FEUILLADE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 SEPTEMBRE 2007

DELIBERATION N° 2007.09.328

DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE / AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - HABITAT	Rapporteur : **Monsieur CHARRIER**

PARTICIPATION AUX MENAGES PRIMO-ACCEDANTS POUR L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE AU TRAVERS DU DISPOSITIF "PASS-FONCIER"

Le diagnostic du Programme Local Habitat (PLH) de la ComAGA a fait émerger le besoin d'attirer et de fixer des populations nouvelles sur son territoire et de favoriser l'accession sociale à la propriété.

Entré en vigueur le 1er janvier 2007, le Pass - Foncier constitue un dispositif d'aide à l'accession à la propriété des primo-accédants aux revenus modestes en dissociant l'acquisition du foncier de celle du bâti. Ce mécanisme permet le « portage » du foncier pendant la durée du prêt souscrit pour financer la construction ou l'acquisition, dans la limite d'une durée de 25 ans. L'accédant a toutefois la faculté d'acheter le foncier à toute date de sa convenance pendant la période de portage.

Le Pass-Foncier concerne deux types d'opérations :

- des opérations d'acquisition ou de construction d'un logement individuel par un ménage, dites opérations « accédant » ; une personne morale désignée par le collecteur 1 % se porte acquéreur du terrain, signe un bail à construction au profit de l'accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction, sous condition suspensive du prix du terrain ;
- des opérations dites « fléchées », financées en prêt social location-accession (PSLA) et agréées par un comité Etat – Caisse des dépôts et consignations – Union Economique et Sociale du Logement. Le foncier est financé par une structure ad hoc qui signe avec l'opérateur un bail à construction. A la levée de l'option du contrat de location-accession, la promesse de cession du terrain est transférée à l'accédant.

A l'issue de la période de portage, le bénéficiaire peut acquérir le foncier à un prix égal au prix du foncier à l'origine actualisé au taux de 1,5 % pour les salariés du secteur assujetti au 1 % et au taux d'inflation (limité) pour les autres ménages.

Le Pass-Foncier est assorti d'une garantie de rachat et d'une garantie de relogement dans le cas où le bénéficiaire ne peut pas rester sur place.

Les conditions d'éligibilité au Pass-Foncier sont les suivantes :

- Il est réservé aux opérations d'acquisition ou de construction de logements neufs, affectées à la résidence principale des bénéficiaires ;
- Les ménages éligibles doivent être des primo-accédants dont les ressources sont inférieures aux plafonds PSLA (Prêt Social Location-Accession) ;
- Les ménages doivent être bénéficiaires d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

Le montant minimal de l'aide de la collectivité est de 3 000 € pour un logement destiné à 3 personnes et moins et de 4 000 € pour 4 personnes et plus.

Il est proposé de favoriser les projets d'accession pour les ménages modestes sur la ComAGA par le Pass-foncier au moyen d'une participation sous forme d'une aide directe (subvention), conformément aux montants minimaux de l'aide de la collectivité locale.

Cette nouvelle action est financée à partir de l'enveloppe consacrée à la production nouvelle PCS (plan de cohésion sociale) non-consommée de l'année en cours, pour un montant de 40 000 € soit de 10 à 13 logements (selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement).

Ce dispositif serait mis en œuvre à titre expérimental pour l'année 2007. Une convention avec le Cil Horizon règlerait les modalités de cette expérimentation.

Vu l'avis favorable de la commission développement solidaire du 10 septembre 2007,

Vu l'avis favorable de la commission finances/programmation du 18 septembre 2007,

Je vous propose :

D'APPROUVER le principe de l'aide à l'accession sociale à la propriété au moyen du soutien au Pass - foncier, à titre expérimental pour 2007 et dans la limite de l'enveloppe financière impartie soit 40 000 € .

D'IMPUTER la dépense au budget principal article 20 42 sous fonction 70.

APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
A L'UNANIMITE,
ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE.

Certifié exécutoire :	
Reçu à la Préfecture de la Charente le : **08 octobre 2007**	**Affiché le :** **09 octobre 2007**