

Nombre de membres dont
le Conseil est composé : 35

Présent(s) : 27
Représenté(s) : 8
Votant(s) : 35
Excusé(s) : 0
Absent(s) : 0

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MARDI 11 AVRIL 2023

Le mardi 11 avril 2023 à vingt heures, le Conseil municipal régulièrement convoqué par lettre ou courriel du mercredi 5 avril 2023, s'est réuni salle Georges Brassens de VILLIERS SUR MARNE sous la présidence de Monsieur Jacques Alain BENISTI.

Étaient présents :

Monsieur Jacques Alain BENISTI
Monsieur Michel OUDINET
Madame Monique FACCHINI
Monsieur Jean-Philippe BEGAT
Monsieur Alain TAMEGNON
HAZOUME
Madame Florence FERRA-WILMIN
Monsieur Emmanuel PHILIPPS
Monsieur Nassim BOUKARAOUN
Madame Evelyne DORIZON
Monsieur Joaquim CARDOSO
Monsieur Sghir MERABET
Monsieur Eric ANTOINE
Monsieur Didier MONTOURSIS
Madame Carole FURET
Monsieur Cédric NOEL
Madame Piraveena KANDASAMY
Monsieur Michel MARCHAND
Monsieur François LELIEVRE
Madame Lucie POIDEVAIN
Monsieur Jean-François PIRUS
Madame Nicole BRICOT
Madame Sandra REVIRIEGO
Monsieur Frédéric MASSOT
Madame Yasmina BENBELKACEM
Madame Virginie CINCET
Madame Nadine MOHAMMED
Monsieur Adel AMARA

Étaient représenté-e-s :

Madame Catherine CHETARD a donné pouvoir à Madame Carole FURET
Madame Carole COMBAL a donné pouvoir à Monsieur Jacques Alain BENISTI
Madame Irène VAZ a donné pouvoir à Madame Monique FACCHINI
Monsieur Philippe BONVIE a donné pouvoir à Monsieur Jean-Philippe BEGAT
Madame Dorine FUMEE a donné pouvoir à Madame Florence FERRA-WILMIN
Madame Faiza MEGHARA-HADRI a donné pouvoir à Monsieur Nassim BOUKARAOUN
Madame Sita DIARRASSOUBA-CISSE a donné pouvoir à Madame Piraveena KANDASAMY
Monsieur Quentin MALEINE a donné pouvoir à Monsieur Frédéric MASSOT

Étaient excusé-e-s :

N'ont pas pris part au vote :

Étaient absent-e-s :

Secrétaire :

Evelyne DORIZON

Votes :

Pour : 32
Contre : 0
Abstention : 3

AIDE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : MISE EN PLACE D'UNE SUBVENTION POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jacques Alain BENISTI, Maire, adopte à la majorité des membres présents.

Face à l'augmentation des prix du logement engendrée par l'insuffisance de logements en Île-de-France, voire, en France entière, le contexte général est tendu et ne permet plus l'accès à la propriété aux classes moyennes. Face à ce constat, un nouveau dispositif d'accession à la propriété se développe : le bail réel solidaire (BRS).

Ce dispositif repose sur la dissociation du foncier et du bâti. Cette forme de propriété originale est partagée entre un ménage (propriétaire du bâti) et un organisme à but non lucratif, un Office foncier solidaire (OFS) propriétaire du terrain.

Parce qu'il repose sur le principe de la maîtrise du foncier, ce dispositif peut faire reculer la spéculation, et ainsi, permettre à des ménages modestes ou issus des classes moyennes, d'accéder à la propriété grâce à un coût d'achat inférieur de 30 à 40% par rapport au prix sur le marché immobilier libre.

- L'OFS est propriétaire du foncier, dans la très longue durée (entre 18 et 99 ans). Il conserve cette propriété y compris lors des reventes successives des logements, dans une logique "anti-spéculative".
- Le ménage est propriétaire des murs et locataire du terrain : il achète en effet sa résidence principale, par l'acquisition de « droits réels » sur les murs, détachés du terrain, à un prix inférieur à un logement en pleine propriété, et il paie une redevance mensuelle ou loyer à l'OFS pour le terrain. En cas de revente, sa plus-value est limitée.

Cette nouvelle formule d'accession à la propriété permet donc à des ménages (sous plafond de ressources) de devenir propriétaires et de trouver un logement dans des quartiers où l'achat du terrain est coûteux et ne permettrait pas cet achat dans le marché libre.

La politique municipale vient permettre aux Villiérais, notamment les jeunes ménages, de pouvoir devenir propriétaires, de rester sur la commune comme ils en manifestent souvent la volonté et d'éviter ainsi la spéculation immobilière.

C'est ainsi que dans un objectif de parcours résidentiel, notre Plan Local d'Urbanisme impose la production de logements en accession sociale dans les programmes immobiliers neufs. La Charte Promoteurs adoptée en mai 2021 oriente cette obligation vers les logements en bail réel solidaire.

De manière volontariste, la Ville souhaite accroître le développement de cette forme d'accession à la propriété et en faciliter l'accès prioritairement aux Villiérais, ou aux personnes qui travaillent dans notre commune et souhaitent s'y établir, pendant une période de deux mois, avant ouverture tout public.

Pour cela, la Ville met en place à titre expérimental, pour deux ans, une subvention versée à l'acquéreur d'un logement en bail réel solidaire, d'un montant forfaitaire selon la typologie du logement et versée au moment de la signature de l'acte notarié soit 2 000€ pour un T1, 3 000€ pour un T2, 5 000€ pour un T3, 7 000€ pour un T4 ou plus.

Chaque année la ville inscrira au budget une enveloppe de 50 000 euros révisable,

Les bénéficiaires doivent répondre à plusieurs obligations :

- justifier d'une adresse stable sur la commune (depuis au moins 1 an, sur production de l'avis d'imposition N-1) ;
- justifier d'un emploi stable sur la commune (depuis au moins 1 an, sur production du contrat de travail) ;
- être éligibles au prêt à taux zéro ;
- être primo accédant à la propriété.

Un logement en bail réel solidaire constitue la résidence principale de l'acquéreur.

La Ville remettra une attestation de délivrance de l'aide financière à l'acquisition d'un logement en BRS sur présentation du formulaire de demande de l'aide accompagné du contrat de réservation afin de permettre à l'acquéreur de s'en prévaloir le cas échéant auprès des établissements bancaires. La somme sera versée uniquement sur appel de fonds par un notaire à la signature de l'acte authentique.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-12 et L.2121-13, L.2121 -29 -29 et suivants,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.255-1 à L.255-19 et R.255-1 à R.255-9

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et notamment son article 94 relatif au Bail réel solidaire,

Vu, la délibération 2021-05-18 du 11 mai 2021 portant sur l'adoption de la Charte Promoteurs

Vu l'avis de la commission Développement Durable du 30 mars 2023,

Considérant la volonté de la Ville de poursuivre sa politique volontariste en matière de développement de dispositifs d'accession sociale à la propriété en Bail réel solidaire permettant de garantir dans la durée une offre de logement à la propriété accessible à des ménages sous plafond de ressources,

Considérant la nécessité de soutenir les ménages villiérais ou les personnes qui travaillent sur notre commune et souhaitent s'y établir,

Article 1 : **Dit** que la Ville met en place, à titre expérimental, pour une durée de 2 ans, une subvention destinée à soutenir l'accession sociale à la propriété sous la forme d'un bail réel solidaire.

Article 2 : **Dit** que cette subvention est attribuée à une personne seule ou un couple, primo accédant, se portant acquéreur d'un logement en bail réel solidaire à condition de justifier d'une adresse stable sur la commune depuis au moins 1 an justifiée par l'avis d'imposition N-1.

Article 3 : Dit que cette subvention est attribuée à une personne seule, ou un couple primo accédant se portant acquéreur d'un logement en bail réel solidaire à condition de justifier d'un emploi stable sur la commune depuis au moins 1 an, sur production du contrat de travail. S'agissant d'un couple, l'un au moins de ses membres doit justifier de cette obligation.

Article 4 : Dit que le montant de cette aide financière est de :

- 2 000€ pour un T1
- 3 000€ pour un T2
- 5 000€ pour un T3
- 7 000€ pour un T4 ou plus.

Article 5 : Dit que les projets immobiliers en bail réel solidaire font l'objet d'une période de pré-commercialisation de deux mois réservés prioritairement aux Villiérais ou personnes en emploi sur la Ville. La subvention concernera les demandes ayant fait l'objet d'un contrat de réservation pendant cette période, dans la limite des fonds disponibles.

Article 6 : Dit que les demandes de subvention seront enregistrées par ordre d'arrivée. Elles seront rédigées sur un formulaire dédié, et transmises avec les justificatifs d'identité, de domicile et/ou d'emploi. Elles donneront lieu à l'établissement d'une attestation permettant au bénéficiaire de s'en prévaloir auprès des établissements bancaires pour l'octroi d'un prêt immobilier, et seront effectivement versées à la demande d'un notaire lors de la signature de l'acte authentique.

Article 7 : Dit que la somme de 50 000€ est inscrite au budget 2023 et 2024, au titre de l'aide financière à l'acquisition d'un logement en bail réel solidaire.

Article 8: Dit que les aides financières sont accordées dans la limite des crédits disponibles.

Article 9 : Dit qu'au terme de la première année d'expérimentation puis la seconde, une évaluation sera présentée au Conseil Municipal.

Article 10 : Dit que le Maire ou son représentant est autorisé à signer tout document se rapportant à cette aide financière et sa mise en œuvre.

Ainsi fait séance, les jour, mois et an susdits

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal de la Commune de Villiers sur Marne,



N°identifiant : 094-219400793-20230411-lmc17518-DE-1-1

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Transmis au Représentant de l'Etat le : 12 avril 2023