REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
ARRONDISSEMENT DE NOGENT SUR MARNE
COMMUNE DE VILLIERS SUR MARNE

N° 2024-12-14

Nombre de membres dont le Conseil est composé :	35
Présent(s) :	22
Représenté(s) :	12
Votant(s) :	34
Excusé(s) :	1
Absent(s) :	0

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

Le mardi 17 décembre 2024 à dix-neuf heures, le Conseil municipal régulièrement convoqué par lettre ou courriel du mercredi 11 décembre 2024, 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
Madame Florence FERRA-WILMIN
Monsieur Emmanuel PHILIPPS
Madame Carole COMBAL
Monsieur Nassim BOUKARAOUN
Madame Evelyne DORIZON
Monsieur Joaquim CARDOSO
Monsieur Eric ANTOINE
Monsieur Didier MONTOURSIS
Madame Irène VAZ
Monsieur Cédric NOEL
Madame Sita DIARRASSOUBA-CISSE
Monsieur Michel MARCHAND
Monsieur François LELIEVRE
Monsieur Yann VALLEUR
Madame Nicole BRICOT
Monsieur Frédéric MASSOT
Madame Yasmina BENBELKACEM
Monsieur Adel AMARA

Étaient représenté-e-s :
Madame Catherine CHETARD a donné pouvoir à Madame Monique FACCHINI
Monsieur Alain TAMEGNON HAZOUME a donné pouvoir à Monsieur Nassim BOUKARAOUN
Monsieur Sghir MERABET a donné pouvoir à Monsieur Jean-Philippe BEGAT
Monsieur Philippe BONVIE a donné pouvoir à Monsieur Michel OUDINET
Madame Carole FURET a donné pouvoir à Madame Carole COMBAL
Madame Dorine FUMEE a donné pouvoir à Madame Florence FERRA-WILMIN
Madame Piraveena KANDASAMY a donné pouvoir à Madame Evelyne DORIZON
Madame Faiza MEGHARA-HADRI a donné pouvoir à Monsieur Joaquim CARDOSO
Madame Lucie POIDEVAIN a donné pouvoir à Madame Sita DIARRASSOUBA-CISSE
Madame Sandra REVIRIEGO a donné pouvoir à Monsieur Yann VALLEUR
Monsieur Quentin MALEINE a donné pouvoir à Madame Yasmina BENBELKACEM
Madame Nadine MOHAMMED a donné pouvoir à Monsieur Adel AMARA

Étaient excusé-e-s :
Madame Virginie CINCET

N'ont pas pris part au vote :

Étaient absent-e-s :

Secrétaire :
Madame Evelyne DORIZON

Votes :
Pour : 34
Contre : 0
Abstention : 0

COMMUNE DE VILLIERS SUR MARNE N° 2024-12-14
du 17 décembre 2024
Rapporteur : Jacques Alain BENISTI

AIDE À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) : RECONDUCTION DU DISPOSITIF DE VERSEMENT D'UNE SUBVENTION DESTINÉE À SOUTENIR L'ACCESSION SOCIALE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Par une délibération en date du 11 avril 2023, le Conseil Municipal a acté la possibilité pour la Ville de délivrer, sous conditions, une aide individuelle à l'acquisition d'un logement en bail réel solidaire (BRS).

Pour rappel, 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 coût d'achat inférieur de 30 à 40% par rapport aux prix sur le marché immobilier libre.

À ce jour, deux projets ont été livrés :

- **la Résidence Unisson**, avec le bailleur Immobilière3F, compte 48 logements dont 23 sur notre commune (les autres logements se situant à Noisy-le Grand). Le coût moyen d'achat par m² s'élevait à 3 225€ et la redevance à 1,55€. Première du genre à Villiers-sur-Marne et plus grosse opération en Île-de-France à sa conception, elle a conforté la Ville dans son choix de développer le BRS. Six villiérains ont acquis un appartement au sein de cette résidence, soit 26 % des acquéreurs d'un lot situé sur la commune.

- **la Résidence Villa Rosa** compte 13 logements. Le prix de vente moyen s'est établi à 3 450€ et la redevance, à 2,30€ par m². Elle a été livrée en octobre 2023. Trois Villiérains ont acquis un logement dans ce projet immobilier, soit 23 % des acquéreurs.

On peut souligner que la Ville s'est engagée depuis 2013 dans le développement d'une offre en accession sociale, majoritairement sous la forme de PSLA (Prêt Social Location Accession). Un bilan établi en 2022 sur la base de 132 lots commercialisés fait état de 21 % des ventes à des Villiérains. Mais ce produit ne profite qu'au premier acquéreur et le logement ne reste pas durablement abordable, alors que la Ville consent à un abandon de la taxe foncière pendant 15 ans.

Aussi, de manière volontariste, la Ville a souhaité accroître le développement du BRS et en faciliter l'accès prioritairement aux Villiérains, ou aux personnes qui travaillent dans notre commune et souhaitent s'y établir. Pour cela, la Ville a donc mis en place à titre expérimental, pour deux ans (2023 et 2024), 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. En outre, la réservation du lot devait intervenir dans les deux mois suivant le lancement commercial, dit « période d'exclusivité » pour bénéficier de la subvention.

La phase d'expérimentation prend fin le 31 décembre 2024 et un bilan (en annexe) est présenté au Conseil Municipal. Lors de la proposition de cette expérimentation, en 2022, six opérations étaient initialement concernées pour un total de 118 logements.

Mais seulement deux ont fait l'objet d'un lancement commercial pendant la période, limitant de fait, la portée de l'expérimentation.

Ces deux opérations commercialisées en 2023 et 2024 sont :

- **Envi'lier avec Arcade**, portant sur 40 logements dans le secteur des Boutareines. Un seul couple villiérains a acquis un lot pendant la période d'exclusivité. Sa situation illustre le parcours résidentiel : tout d'abord locataire du parc social, il est aujourd'hui locataire d'un logement intermédiaire et effectue son premier achat immobilier. D'autres demandes ont fait l'objet de refus car hors critères d'attribution (délais dépassés, jeunes en décohabitation ne justifiant pas des impôts de l'année N-1,…).

- **Villa des Capucines avec Immobilière 3F** portant sur 14 logements. Sept ont fait l'objet d'un contrat de réservation dont 3 par des Villiérains, l'un d'entre eux étant locataire du parc social.

Le bilan de cette expérimentation porte donc sur un nombre d'opérations limité qui ne permet pas de prendre véritablement la mesure de cette expérimentation.

En effet, les quatre autres lancements prévus ont été retardés par les opérateurs en raison de la crise que connaît actuellement le secteur de l'immobilier et du logement, avec notamment l'augmentation des taux d'intérêts, le durcissement des conditions d'accès au crédit pour les ménages ou encore l'augmentation du coût des matières premières.

Par ailleurs, les critères d'octroi semblent trop restrictifs puisqu'à ce jour, seulement 4 demandes ont reçu un avis favorable pour un montant total de 20 000€. En effet, certaines demandes ont été envoyées après la période d'exclusivité et d'autres ont fait l'objet de refus parce que les demandeurs ne pouvaient justifier d'une adresse stable sur la commune sur production de l'avis d'imposition N-1.

De ce fait, ce critère exclut les personnes arrivées depuis moins de deux ans sur la commune ou les jeunes, fiscalement à charge de leurs parents.

Aussi, il est proposé de reconduire l'expérimentation pour une durée de deux ans, pour les années 2025 et 2026, et d'assouplir les critères d'attribution, de la manière suivante :

- Justifier d'une adresse stable sur la commune (sur présentation du dernier avis d'imposition ou du contrat de bail, ou des attestations d'hébergement uniquement pour les enfants habitants encore chez leurs parents);

ou

- Justifier d'un emploi stable sur la commune (sur production du contrat de travail) d'au moins un des acquéreurs.

L'aide sera étendue à toute la durée de commercialisation de l'opération, dans la limite des fonds disponibles.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

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 du conseil municipal n°2021-05-18 du 11 mai 2021 portant sur l'adoption de la Charte Promoteurs,

Vu la délibération du conseil municipal n°2023-04-18 du 11 avril 2023 portant sur la mise en place d'une subvention pour l'acquisition d'un logement en bail réel solidaire,

Considérant que, par une délibération en date du 11 avril 2023, le conseil municipal a acté la possibilité pour la Ville de délivrer, sous conditions, une aide à l'acquisition d'un logement en bail réel solidaire,

Considérant que 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 coût d'achat inférieur de 30 à 40% par rapport aux prix sur le marché immobilier libre,

Considérant que, de manière volontariste, la Ville a souhaité accroître le développement de cette forme d'accession à la propriété et en faciliter l'accès prioritairement aux Villiérains, ou aux personnes qui travaillent dans notre commune et souhaitent s'y établir,

Considérant que la Ville a donc mis en place à titre expérimental, pour deux ans (2023 et 2024), 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,

Considérant la volonté de la Ville de poursuivre sa politique 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 villiérains ou les personnes qui travaillent sur notre communes et souhaitent s'y établir,

Considérant la nécessité d'assouplir les critères d'attribution,

Considérant la présentation du projet à la commission des Affaires sociales, politique de la ville, seniors et santé réunie le 10 décembre 2024.

ARTICLE 1 : APPROUVE la reconduction à titre expérimental, pour une durée de 2 ans, en 2025 et 2026, du versement d'une subvention destinée à soutenir l'accession sociale à la propriété sous forme de 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 justifiée par l'avis d'imposition N-1, ou un contrat de bail. Les attestations d'hébergement ne seront acceptées que pour les personnes encore hébergées chez leurs parents.

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 sur production du contrat de travail. S'agissant d'un couple, l'un au moins de ses membres doit justifier de cette obligation.

<u>ARTICLE 4</u> : 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.

<u>ARTICLE 5</u> : DIT que les projets immobiliers en bail réel solidaire font l'objet d'une période de pré-commercialisation de deux mois réservés prioritairement aux Villiérains ou aux personnes en emploi sur la Ville. La subvention concernera les demandes ayant fait l'objet d'un contrat de réservation pendant cette période mais aussi, pendant toute la durée des ventes, dans la limite des fonds disponibles.

<u>ARTICLE 6</u> : DIT que les demandes de subvention seront enregistrées par ordre d'arrivée. Elles seront rédigées sur un formulaire dédié disponible sur le site internet de la Ville, 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.

<u>ARTICLE 7</u> : DIT que les crédits nécessaires feront l'objet d'une inscription aux budgets primitifs 2025 et 2026 et les aides financières sont accordées dans la limite des crédits disponibles.

<u>ARTICLE 8</u> : DIT qu'au terme de l'expérimentation un rapport d'évaluation sera présenté au Conseil Municipal.

<u>ARTICLE 9</u> : DIT que le Conseil Municipal peut mettre fin à tout moment à l'expérimentation

<u>ARTICLE 10</u> : DIT que Monsieur le Maire, ou son représentant, est autorisé à signer tout document se rapportant à cette aide financière et à 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,

Ville de Villiers-sur-Marne (Val-de-Marne) 94	

N°identifiant : 094-219400793-20241217-lmc18939-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 : 19 décembre 2024

Annexe portant sur le bilan de l'expérimentation de l'aide à l'acquisition d'un logement en bail réel solidaire

Introduction

Depuis 2013, la Ville de Villiers-sur-Marne a décidé de mettre en œuvre une politique publique d'accession sociale à la propriété, matérialisée dans son Plan Local d'Urbanisme qui fixe un taux de 15% de logements en accession sociale dans les programmes immobiliers de plus de 7 logements. Cette politique volontariste a été renforcée en mai 2021 par l'adoption de la Charte Promoteurs, et, selon la taille des opérations, l'accession sociale peut représenter jusqu'à 25% des logements construits dans un programme immobilier. Ces objectifs ont été consolidés par l'adoption du Plan local d'Urbanisme Intercommunal en décembre 2023.

Il s'agit en effet pour la Ville de permettre à ses habitants qui ne peuvent accéder à la propriété dans le cadre des programmes vendus aux prix du marché, de pouvoir se loger sur la ville et d'y poursuivre leur parcours résidentiel.

1) Du PSLA au BRS, les enjeux de construction de logements durablement accessibles

La volonté municipale de créer du logement abordable s'est donc tout d'abord matérialisée par des produits en accession sociale sous forme de Prêt Social Location Accession (PSLA).

Ainsi, 160 logements ont été livrés entre 2019 et 2023 grâce du Prêt Social Location Accession. Cette offre en accession encadrée est réservée aux ménages primo- accédants, sous plafonds de ressources et les Villiérains ou personnes travaillant à Villiers-sur-Marne bénéficient d'une période de pré ventes au lancement commercial des opérations. Le prix de vente est fixé par la Charte Promoteurs.

Mais ce dispositif ne profite qu'au premier acquéreur et, malgré les clauses anti-spéculatives, les logements ne restent pas durablement accessibles lors des reventes successives. De plus, les efforts consentis par la collectivité et l'Etat grâce à la TVA à 5,5%, et à l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties ne garantissent pas durablement l'accès à la propriété encadrée pour les ménages à revenus moyens.

La politique municipale veut

- **permettre aux Villiérains, notamment les jeunes ménages, de pouvoir devenir propriétaires, de rester sur la commune comme ils en manifestent souvent la volonté**
- **réguler si possible la spéculation immobilière que connaît la commune ;**

C'est pourquoi, depuis quatre ans, les programmes en accession sociale ont été réorientés vers 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) qui devient propriétaire du terrain. C'est parce qu'il repose sur le principe de la maîtrise du foncier, que ce dispositif peut faire reculer la

spéculation, et ainsi, permettre à des ménages issus des classes moyennes, d'accéder à la propriété grâce à un coût d'achat inférieur de 30 à 40% par rapport aux 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 de 30 à 40% du prix d'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.

2) Une forte ambition de développement du BRS sur la Ville

a) Deux opérations déjà livrées

« Unisson » : première opération lancée en BRS en 2021 avec Immobilière 3 F proposait 48 logements au prix moyen de 3 225€/m^2 TTC, parking inclus et 1,55 € de redevance. 23 de ces logements se situent à Villiers-sur-Marne, 25 à Noisy-le-Grand.
A la livraison en 2024, cette opération a porté à 100 le nombre de logements en BRS livrés en Ile-de-France !
Six villiérains ont acquis un appartement au sein de cette résidence, soit 26 % des acquéreurs d'un lot situé sur la commune.

« Villa Rosa » : une petite opération de 13 logements a été livrée en octobre 2023. Le prix de vente moyen s'est établi à 3 450€ et la redevance, à 2,30€ par m².
Trois Villiérains ont acquis un logement dans ce projet immobilier, soit 23 % des acquéreurs.

b) Trois opérations en cours de commercialisation

Trois autres opérations sont en cours de commercialisations mais connaissent une baisse des ventes depuis le début de l'année, sans toutefois les mettre en danger.
Deux ont fait l'objet d'une la demande de prêt Gaia auprès de la Banque des Territoires, la troisième devrait avoir atteint le minimum des ventes exigées au début 2025 et devrait donc être en mesure de solliciter le prêt Gaia également.
Elles représentent un total de 61 logements en BRS.

c) Des projets en cours d'études

Entre 2023 et 2030, pas moins d'une quinzaine d'opérations intégrant du BRS sont à l'étude pour un volume estimé d'environ 300 logements.

La massification du BRS est un objectif fort, avec l'ambition d'un faire un produit « comme une autre » même s'il répond à des objectifs supplémentaires de « biens publics » restant durablement accessibles lors des reventes successives.

Certaines opérations étant encore au stade de l'étude de faisabilité, ces données sont amenées à évoluer dans les prochains mois/années. Cinq projets sont programmés pour 2025 et 2026 pour un nombre de logements en BRS estimés à 152.

3) Des outils spécifiques pour la mise en œuvre du développement du BRS

a) Une Charte Promoteurs qui fixe un quota de construction et des prix administrés

Depuis 2021, les projets immobiliers devant contenir une part d'accession sociale sont orientés vers le BRS. La Charte Promoteur a porté à 25 % minimum le nombre de BRS à prévoir dans toutes opérations de 2 400 à 4 500m² de SDP, et au-delà, un minimum de 30 % de programmation en direction de logements sociaux (accession, location).

La Charte Promoteurs limite à 3 500€ le prix au m^2 pour l'achat du logement en BRS, parking inclus, et à 2€/m^2 maximum le montant de la redevance mensuelle. (prix moyen à l'opération). Des exceptions dûment justifiées par la qualité du projet immobilier peuvent être tolérées sous réserve d'un équilibre entre le prix moyen du m² et celui de la redevance.

b) L'adhésion à la Coop foncière Francilienne

Devant l'attractivité de notre commune pour ce type d'opérations en BRS la Ville a souhaité renforcer sa coopération avec la Coop Foncière Francilienne. Cette collaboration permet à la ville de bénéficier également d'un véritable accompagnement en termes d'analyses, de méthodologie…

c) Une étude « potentiel et opportunité de développement du BRS à Villiers sur Marne » qui conforte le choix de la ville y compris malgré la crise immobilière

En collaboration avec la Coop Foncière Francilienne qui l'a financée, la Ville a réalisé au dernier trimestre 2023, une étude avec le cabinet Adéquation portant sur le potentiel de développement du bail réel solidaire sur le territoire communal ainsi que son positionnement en termes de prix administrés.

Les enseignements de l'étude montrent qu'il faut faire preuve de vigilance en limitant le chevauchement des lancements commerciaux et en prenant en compte les stocks de logements à vendre, rendus plus importants depuis la crise immobilière de 2023. L'étude montre aussi que les valorisations plafonnées par la Charte Promoteurs sont adaptées au marché local.

Le partenariat développé entre la Ville et ses opérateurs privilégiés permet le développement de ce produit, le suivi fin des opérations, le suivi des ventes et l'écoulement des stocks.

Après des débuts extrêmement satisfaisants, le marché s'est très sensiblement tendu à l'automne 2023. Le marché de l'immobilier connaît une grave crise : flambée des coûts de construction, baisse du pouvoir d'achat des Français, durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier ou encore nouvelles normes énergétiques…

Le développement du bail réel solidaire ne peut à lui seul contenir la crise et ses effets, néanmoins, il participe à donner la possibilité aux classes moyennes de pouvoir continuer à devenir propriétaires.

4) Mise en place d'une aide individuelle à l'acquisition d'un logement en bail réel solidaire en 2023 et 2024

De manière volontariste, la Ville a souhaité accroître le développement de cette forme d'accession à la propriété en BRS et en faciliter l'accès prioritairement aux Villiérains, ou aux personnes qui travaillent dans notre commune et veulent s'y établir.
Aussi, pendant une période de deux mois, avant ouverture tout public, les villiérains et les personnes qui travaillent à Villiers sur Marne disposent du choix en exclusivité des lots qui les intéressent. Dans ce même temps, ils peuvent déposer une demande d'aide à l'acquisition d'un logement en BRS.

Pour cela, la Ville a mis en place à titre expérimental, pour deux ans, (2023 et 2024) 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. Ce coup de pouce représente donc une réelle opportunité pour les villiérains.

La Ville a inscrit à son budget la somme de 50 000€ .

5) Bilan et perspectives

La phase d'expérimentation prend fin le 31 décembre 2024 et ce bilan est présenté ce jour au Conseil Municipal. Lors de la proposition de cette expérimentation, en 2022, six opérations étaient initialement concernées pour un total de 118 logements. Mais seulement deux (sur les trois en cours de commercialisation) ont fait l'objet d'un lancement commercial pendant la période, limitant de fait, la portée de l'expérimentation.

Ces deux opérations commercialisées en 2023 et 2024 sont :

- Envi'lier avec Arcade, portant sur 40 logements dans le secteur des Boutareines. Un seul couple villiérains a acquis un lot pendant la période d'exclusivité. Sa situation illustre le parcours résidentiel : tout d'abord locataire du parc social, il est aujourd'hui locataire d'un logement intermédiaire et effectue son premier achat immobilier. D'autres demandes ont fait l'objet de refus car hors critères d'attribution (délais dépassés, jeunes en décohabitation ne justifiant pas des impôts de l'année N-1…).

- Villa des Capucines avec Immobilière 3F portant sur 14 logements. Sept ont fait l'objet d'un contrat de réservation dont 3 par des Villiérains, l'un d'entre eux étant locataire du parc social.

Les données statistiques complètes (sous réserve du respect de l'anonymat quand les données sont inférieures à 20) seront communiquées par les opérateurs à la Ville à la livraison des projets immobiliers. A ce jour, le nombre est trop faible pour obtenir le détail du profil des acquéreurs.

Le bilan de cette expérimentation porte donc sur un nombre d'opérations limité qui ne permet pas de prendre véritablement la mesure de cette expérimentation.

Les quatre autres lancements prévus ont été retardés ou modifiés par les opérateurs en raison de la crise.

Seulement 4 demandes individuelles ont reçu un avis favorable pour **un montant total de 20 000€**. En effet, certaines demandes ont été envoyées après la période d'exclusivité et d'autres ont fait l'objet de refus parce que les demandeurs ne pouvaient justifier d'une adresse stable sur la commune sur production de l'avis d'imposition N-1. En effet, ce critère exclut de fait les personnes arrivées depuis moins de deux ans sur la commune ou les jeunes, fiscalement à charge de leurs parents.

L'expérimentation a porté sur trop peu de lots pour pouvoir en mesurer les effets.
Par ailleurs, les critères d'octroi sont trop restrictifs.

Aussi, il serait pertinent de prolonger l'expérimentation de deux ans, 2025 et 2026, et de modifier les critères de la façon suivante :

- Justifier d'une adresse stable sur la commune (sur présentation du dernier avis d'imposition ou du contrat de bail, ou des attestations d'hébergement uniquement pour les enfants habitants encore chez leurs parents
- ou : Justifier d'un emploi stable sur la commune (sur production du contrat de travail) d'au moins un des acquéreurs.
- Aides individuelles étendues sur toute la durée de la commercialisation des lots en BRS, dans la limite des fonds disponibles.

Le montant de l'aide reste inchangé soit : 2 000€ pour un T1, 3 000€ pour un T2, 5 000€ pour un T3, 7 000€ pour un T4 ou plus.